

Gut- achten

01/2025

**für die geplante Verlagerung eines LIDL-
Marktes und Neuansiedlung eines
Drogeriemarktes dm
in Alfeld (Leine), Im Perk**

Hier: Auswirkungenanalyse für ein
Bebauungsplanverfahren für ein Sondergebiet
Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Baurat-Köhler-Str. 31
31135 Hildesheim

VERFASSEN

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
B. Sc. Lukas Pätz**

Dortmund/Leipzig, 11.01.2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	8
3.1	Makrostandort	8
3.2	Mikrostandort	9
4	Markt- und Standortanalyse	11
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	11
4.2	Angebotsanalyse	14
4.3	Nachfrageanalyse	18
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	20
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	25
5	Vorhabendaten	28
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	28
5.2	Umsatz des Bestandsobjektes (LIDL)	30
5.3	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	32
6	Auswirkungsanalyse	41
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Alfeld (Leine))	41
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	47
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	49
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO 2017 Niedersachsen)	60
7	Zusammenfassung	66
	Anhang	I

1 Ausgangssituation

In der Stadt Alfeld (Leine) ist die Verlagerung und Erweiterung eines LIDL-Marktes von der Hannoverschen Straße 46 an den Standort Im Perk geplant. In diesem Zuge ist ebenfalls die Ansiedlung eines dm-Marktes am neuen Standort vorgesehen. Konkret ist Folgendes geplant:

- **LIDL-Markt:** Verlagerung an den Standort Im Perk, Erweiterung von aktuell 843 m² auf 1.540 m² GVKF.
- **dm-Markt:** Ansiedlung am Standort Im Perk mit einer GVKF von 650 m².

Der Bestandsstandort des LIDL-Marktes ist am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg verortet und weist keinen wesentlichen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf. Am projektierten Standort Im Perk ist demgegenüber ein deutlich intensiverer Bezug zu Wohnbebauung festzustellen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Bestandsmarkt LIDL (Hannoversche Str. 46) im Eigentum der Fa. LIDL befindet, sodass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung ausgeschlossen werden kann.

Das Planvorhaben überschreitet die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Das Planvorhaben ist somit neben Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung können demnach nicht per se ausgeschlossen werden. Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist (Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2).

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum,

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Alfeld (Leine)¹.

¹ Das Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld wird derzeit durch Stadt + Handel fortgeschrieben. In diesem Sinne erfolgt eine Einordnung des Vorhabens in die aktuell laufende Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) – Entwurfsfassung. Insofern sich das Planvorhaben im Rahmen dieser Prüfung positiv in die Vorgaben des EHK einfügt, wird der Standort ergänzend als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept aufgenommen. Im Folgenden wird die laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Alfeld (Leine) als **EHK Alfeld (Leine)** bezeichnet.

Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in die relevanten Vorgaben des LROP-VO Niedersachsen².

² Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML) (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Hannover. Im Folgenden als **LROP-VO Niedersachsen 2017** benannt.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)³ und Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für die Stadt Alfeld; vgl. EHK Alfeld (Leine), S. 83) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel auf Bestandsdaten, welche im Zusammenhang mit dem Einzelhandelskonzept im Jahr 2023 erhoben wurden, zurückgegriffen und eine ergänzende Bestandsanalyse 2024 durchgeführt. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

Alfeld (Leine):

- **Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment (hier: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weiterer Untersuchungsraum:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment (hier: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)⁴.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 findet im Rahmen der Bestandsüberprüfung Anwendung.

³ Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst, als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

⁴ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet. Konzessionäre des untersuchungsrelevanten Hauptsortiments wurden, sofern diese eine Funktionseinheit mit dem strukturprägenden Betrieb bilden, mit in die Berechnung mitaufgenommen. Aufgrund des Betriebstyps und der Sortimentsstruktur des Planvorhabens wird das Sortiment Drogeriewaren der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ebenfalls berücksichtigt, da es sich hier um typische Mitnahmeartikel im Zuge des Versorgungseinkaufs handelt.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (*=Marktanteilsmodell*) abgeleitet, sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

Umgang mit der Verlagerung und Erweiterung des LIDL-Marktes

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit der Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung auch eine qualitative Änderung einhergeht, welche die Attraktivität des Betriebs z. T. mehr als unwesentlich steigern kann⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz des durch die Verlagerung und Erweiterung neu strukturierten Betriebes, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz des neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatteten Betriebes, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch den bestehenden Markt möglicherweise bereits initiierte – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2024 (Eigene Berechnungen) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2024 und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen 2024.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP-VO Niedersachsen.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Auswirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁷ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,

⁷ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form eines Neubaus handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt der Märkte mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens vier Jahren zu rechnen (Ende 2028). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Diesbezüglich relevante Faktoren sind insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich und die Kaufkraftentwicklung pro Einwohner im relevanten Sortimentsbereich (hier: Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel auf Basis der Entwicklungsdynamik in der Branche und der Entwicklung der Onlineanteile).

In den kommenden vier Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landesamtes für Statistik Niedersachsen eine leicht negative Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1 und 4.1).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der

Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

Für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren wird auf dieser Basis eine positive jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis Ende 2028 prognostiziert (+ 3,2 bzw. 5,8 %). Das heißt, es wird ein überdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert (s. Kapitel 4.3).

Im Zuge der mit der hohen Inflationsrate verbundenen Effekte, ist für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren aus fachlicher Sicht folgendes festzuhalten:

- Die in den vergangenen und auch zukünftigen Monaten hohe Inflationsrate wirkt sich negativ auf die Umsätze aus, da die Verbraucher durch die steigenden Preise die Ausgaben zunehmend sorgfältiger planen und auch auf günstigere Produkte ausweichen. Gleichzeitig steigen im Zuge des erhöhten Preisniveaus auch die Verbrauchsausgaben im Handel;
- Weiterhin geringes Marktvolumen des Onlinehandels am Gesamtmarkt (vgl. HDE Online-Monitor 2024) und logistische Herausforderungen (Kühlkette (Nahrungs- und Genussmittel), Mindestbestellwert, Verfügbarkeiten) sowie bei kurzfristig gefragten Verbrauchsartikeln im Segment Drogeriewaren

Inwieweit die positive Entwicklung der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren der letzten Jahre angesichts der wesentlichen Auswirkungen der Inflation/Preissteigerung weiterhin anhält, ist derzeit noch nicht abschließend abzusehen. Angesichts dessen wird im Sinne des Worst Case-Ansatzes auf eine Berücksichtigung der positiven Kaufkraftentwicklung verzichtet und lediglich i. S. e. Worst Case die leicht negative Bevölkerungsentwicklung der Nachfrageentwicklung zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt⁸. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

⁸ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

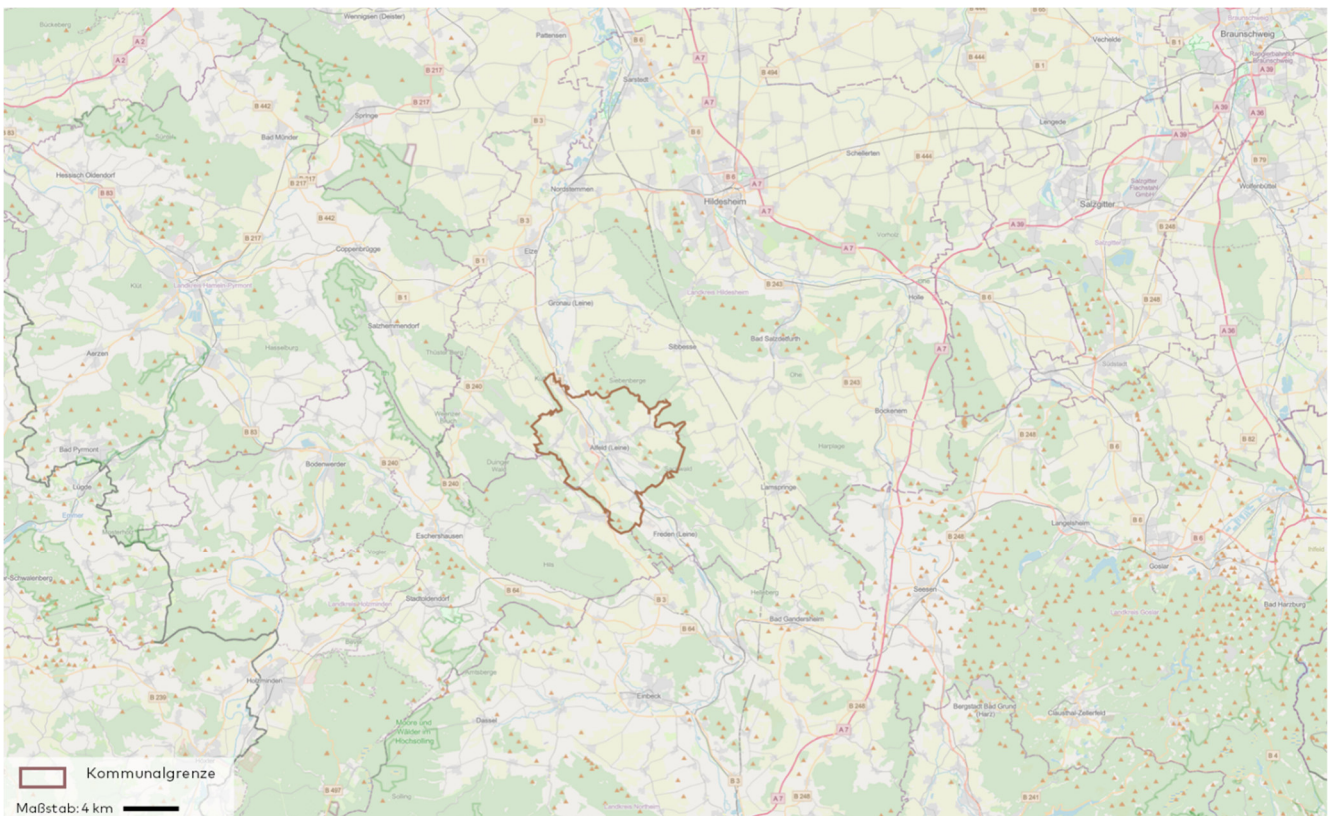
3 Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Alfeld (Leine) mit 18.679 Einwohnern⁹ befindet sich im Süden des Bundeslandes Niedersachsen. Die Stadt erstreckt sich entlang des Flusslaufs der Leine. Die Stadt Alfeld (Leine) ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim aus dem Jahr 2016 als Mittelzentrum ausgewiesen. Der grundzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Alfeld (Leine) entspricht dem Kommunalgebiet.

Alfeld (Leine) ist in einer relativ ländlichen Umgebung eingebettet, sodass die Stadt von zahlreichen Grundzentren umgeben ist. Im Wettbewerb steht die Stadt mit den nächstgelegenen Mittelzentren Seesen (35 km), Einbeck (25 km), Holzminden (37 km), Hameln (50 km) und Springe (40 km) sowie verstärkt mit dem Oberzentrum Hildesheim (28 km), welche allesamt innerhalb einer PKW-Stunde erreichbar sind.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Verkehrlich ist Alfeld über die B3 in die Richtungen Hannover und Göttingen sowie über die B 64 in Richtung Holzminden angebunden. Die B 3 durchzieht das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung und fungiert als Autobahnzubringer in südlicher Richtung sowie als Achse in das Oberzentrum Hildesheim in nördlicher Richtung.

⁹ Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand: 31.12.2023).

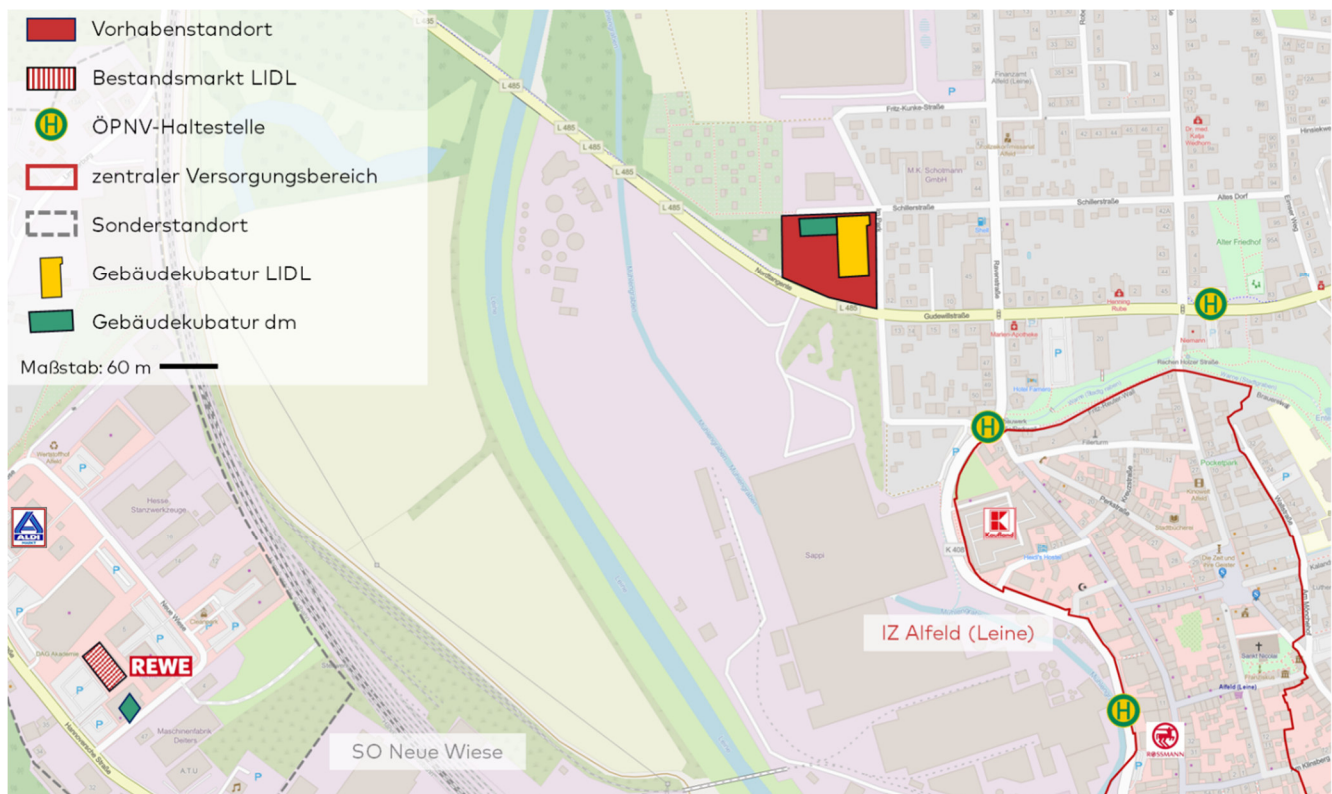
Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Regionalverkehrs Hildesheim (RVHI). Gleichzeitig besteht über den Bahnhof Alfeld ein innerstädtischer Anschluss an den regionalen Schienenverkehr, auf der Strecke Hannover-Göttingen.

Neben der Kernstadt umfasst die Stadt insgesamt 15 Ortsteile: Brunkensen, Dehnse, Eimse, Föhrste, Gerzen, Hörsum, Imsen, Langenholzen, Limmer, Lütgenholzen, Röllingshausen, Sack, Warzen, Wettensen sowie Wispenstein. Der Vorhabenstandort ist in der Kernstadt verortet.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Bestandmarkt des LIDL ist innerhalb des ausgewiesenen Sonderstandortes Neue Wiese Limmerburg verortet und weist keinen wesentlichen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung auf. Im Zuge der Verlagerung in den nördlichen Bereich der Kernstadt besteht perspektivisch ein deutlich intensiverer Bezug zu Wohnbebauung. Der avisierte Standort wurde zuvor durch ein Autohaus genutzt. Östlich schließen sich die Siedlungsausläufer der Kernstadt an, in denen sich ein Kleingartenverein befindet. Darüber hinaus schließen sich Wald- und Wiesenflächen an. Im Norden des Vorhabenstandorts befinden sich sowohl größere Gewerbekomplexe als auch Einfamilienhausbebauung. In westlicher Richtung grenzen zudem Wohnsiedlungsbereiche sowie teilweise gewerblich genutzte Anlagen an den Standort an.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts mittels MIV wird insbesondere durch die südlich verlaufende Hauptverkehrsstraße L 485 gewährleistet. Diese mündet

im Westen in die B 3 und bietet in östlicher Richtung eine Anbindung an die umliegenden Kommunen. Durch die gute Anbindung an die B 3 wird perspektivisch sowohl eine gute regionale als auch überregionale Verkehrsanbindung sichergestellt. Die umliegenden Wohngebiete sind über die L 485 sowie über die Straße Im Perk an den Vorhabenstandort angebunden. Der Vorhabenstandort wird über betriebseigene Parkplätze verfügen, wodurch die Erreichbarkeit mittels MIV insgesamt als gut zu bewerten ist.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“ rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren zahlreiche Buslinien. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist die Innenstadt Alfeld rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Die nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sind der östlich an der L 485 verortete Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie der Verbrauchermarkt Kaufland in rd. 400 m Entfernung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld.

Für den Drogeriemarkt stellt der im ZVB Innenstadt Alfeld verortete Rossmann in rd. 750 m fußläufiger Entfernung, als einziger strukturprägender Drogeriemarkt in Alfeld (Leine), den zentralen/relevanten Wettbewerber dar.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen, das Einzugsgebiet sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Das **Kerneinzugsgebiet** des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren insbesondere den nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Siedlungsbereich der Kernstadt. Diese Bereiche sind vorrangig über die Schillerstraße, die Ravenstraße und die L 485 an den Vorhabenstandort angebunden. Darüber hinaus umfasst das Kerneinzugsgebiet die nördlich entlang der Hauptstraße gelegenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Eimsen sowie die zentralen Siedlungsbereiche der Kernstadt zwischen der L 485 und dem Walter-Gropius-Ring. Auch für diese Bereiche stellt das Planvorhaben eine der nächstgelegenen Angebotsstruktur dar und ist insgesamt über die L 485 sehr gut an diese Gebiete angebunden.

Für das Kerneinzugsgebiet bieten der geplante LIDL (Lebensmitteldiscounter) sowie der dm-Markt (Drogeriemarkt) weitestgehend die nächstgelegenen Versorgungsmöglichkeiten in ihrem jeweiligen Betriebstyp (Lebensmitteldiscount bzw.

Drogeriemarkt). Eine weitere Ausdehnung ist hier aufgrund zunehmender Raum-Zeit-Distanzen und des deutlich zunehmenden Wettbewerbsdrucks sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren nicht gegeben. Im Kerneinzugsbereich ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Dem **erweiterten Einzugsgebiet** ist das gesamte Kommunalgebiet Alfeld (Leines) zuzuordnen. Das Planvorhaben verfügt durch die L 485 sowohl über eine ausgezeichnete Anbindung an die Siedlungsbereiche der Kernstadt als auch an die peripheren Siedlungsgebiete (Stadtteile). Aufgrund der größeren räumlichen Distanz und des steigenden Wettbewerbsdrucks, insbesondere auch durch Angebote in den benachbarten Kommunen, ist hier jedoch mit einer deutlich geringeren Marktdurchdringung als noch im Kerneinzugsgebiet zu rechnen. Insgesamt ist festzustellen, dass sich das Einzugsgebiet für das Sortiment Drogeriewaren, bedingt durch ein weniger dichtes Angebotsnetz, deutlicher über die Kommunalgrenzen hinaus erstreckt als das Einzugsgebiet für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (LIDL).

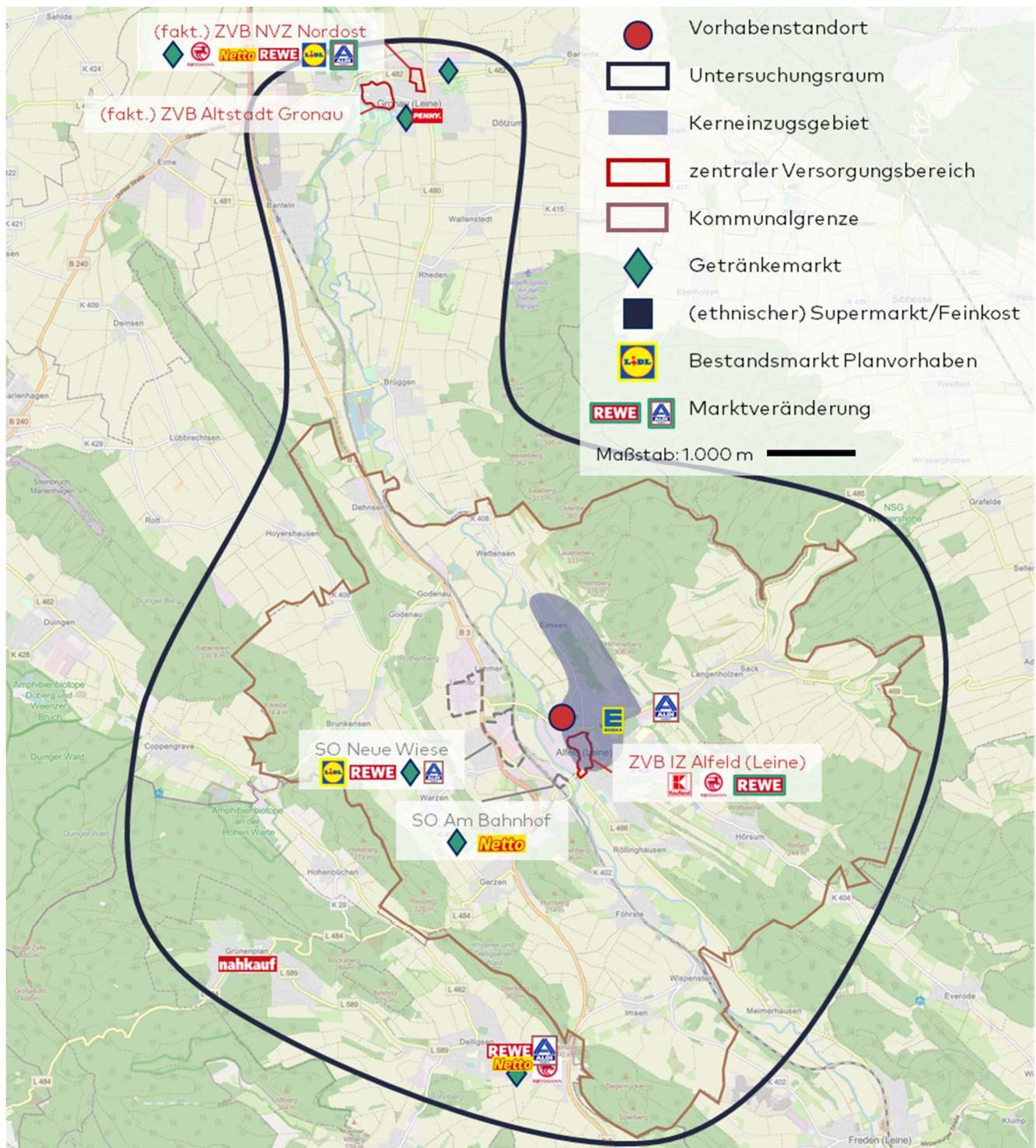
Ableitung des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum orientiert sich zunächst an den oben abgeleiteten Einzugsgebieten des Planvorhabens, wird allerdings weiter gefasst als diese Einzugsgebiete. Dies stellt sicher, dass auch die Überschneidungen von Einzugsgebieten weiterer Angebotsstandorte (insbesondere der systemgleichen Wettbewerber) mit den Einzugsgebieten des Planvorhabens hinsichtlich ihrer absatzwirtschaftlichen Bedeutung berücksichtigt werden. Durch die Überschneidung der Einzugsgebiete ergeben sich für die Angebotsstandorte konsequenterweise Auswirkungen, welche in der Analyse der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen berücksichtigt werden müssen.

Der Untersuchungsraum orientiert sich in gewisser Weise am Verlauf der B 3, welche als zentrale Verkehrsachse fugiert. Demzufolge umfasst der Untersuchungsraum die nördlich gelegene Kernstadt der Stadt Gronau, welche durch einen attraktiven Fachmarktstandort mit zahlreichen Einzelhändlern einen relevanten Wettbewerbsstandort darstellt. In Richtung Süden umfasst der Untersuchungsraum den ebenfalls an der B 3 gelegenen Kernort der Kommune Delligsen sowie den über die L 484 gut erreichbaren Ortsteil Grünenplan des Flecken Delligsen. Im Westen ist lediglich ein Teilbereich der Samtgemeinde Duingen dem Untersuchungsraum zuzuordnen. Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes in Richtung Norden und Süden ist insbesondere vor dem Hintergrund des deutlich zunehmenden Wettbewerbs in den genannten Kommunen nicht gegeben. Dies gilt insbesondere, da sowohl in Gronau (Leine) als auch in Delligsen Drogeriemärkte verortet sind. In Richtung Westen und Osten limitieren zunehmende Raum-Zeit-Distanzen die Ausweitung des Untersuchungsraumes.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; ZVB-Abgrenzung: EHK Alfeld (Leine); eigene Vor-Ort-Analysen und Darstellung.

Insgesamt befindet sich ein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich (ZVB Innenstadt Alfeld) und zwei faktische zentrale Versorgungsbereiche (Altstadt Gronau, NVZ Nordost) im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuungs-

satz" wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % und im Sortiment Drogeriewaren mit 15 % (weitmaschigeres Angebotsnetz und Versorgungsfunktion) für die Berechnungen angenommen.

Bevölkerungsprognose

Nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird bis Ende 2028 eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung von - rd. 0,4 % prognostiziert. Für die Kommunen Gronau (Leine) und Duingen werden angesichts der Zugehörigkeit zur Samtgemeinde Leinebergland, auf welcher die Bevölkerungsprognose basiert, eine gleichbleibende Bevölkerungsentwicklung erwartet. Lediglich für die Kommune Delligsen und den zugehörigen Ortsteil Grünenplan wird eine spürbare negative Bevölkerungsentwicklung bis 2028 erwartet (siehe folgende Tabelle).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)

Kommune	Bevölkerung (Stand 31.12.2023)	Bevölkerung (Prognose 2028)	Bevölkerungsentwicklung in %
Alfeld (Leine)	18.679	18.607	- 0,4
Gronau (Leine)*	8.185	8.185	+/- 0
Duingen*	787	787	+/- 0
Delligsen*	5.972	5.840	- 2,2
GESAMT	33.623	33.422	- 0,6

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird für den gesamten Untersuchungsraum ein leichter Bevölkerungsrückgang von - rd. 0,6 % prognostiziert¹⁰.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Nach Abstimmung mit den Kommunen im Untersuchungsraum sind Stadt + Handel zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse folgende Marktveränderungen bekannt:

Stadt Alfeld (Leine)

- Ansiedlung eines REWE-Marktes an der Bahnhofstraße 7 (Kaiserhof) mit einer GVKF von 1.572 m².

¹⁰ Nach Einwohneranteilen gewichteter Wert.

Stadt Gronau (Leine)

- Erweiterung des REWE (Bethelner Landstraße) auf max. 2.150 m² GVKF zzgl. 30 m² Bäcker,
- Verlagerung des ALDI Nord vom Standort Bethelner Landstraße zum Standort Ladestraße mit max. 1.220 m² VKF zzgl. 30 m² Bäcker.

Die vorstehend genannten Marktveränderungen wurden im vorliegenden Gutachten als Bestandssituation für das Planvorhaben in der Angebotsanalyse berücksichtigt. Die Umsätze der weiteren Bestandsmärkte wurden in diesem Zusammenhang angepasst.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(inkl. vorstehender Marktveränderungen)*

Nahrungs- und Genussmittel

Im Untersuchungsraum sind zehn Lebensmitteldiscounter angesiedelt (inkl. Bestandsmarkt des Planvorhabens). Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen 750 und 1.300 m² und durchschnittlich rd. 920 m² VKF auf. Des Weiteren sind sechs Lebensmittelsupermärkte im Untersuchungsraum vertreten, die im Durchschnitt eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.590 m² aufweisen. Dabei ist jedoch eine deutliche Verkaufsflächendifferenz zwischen dem kleinsten (Nahkauf) und dem größten Lebensmittelsupermarkt (REWE) im Untersuchungsraum zu konstatieren. Das vollsortimentierte Angebot wird durch den Verbrauchermarkt Kaufland mit einer Gesamtverkaufsfläche von deutlich über 2.500 m² quantitativ und qualitativ ergänzt.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch fünf Getränkemärkte arrondiert.

Insgesamt befinden sich sieben der 22 strukturprägenden Anbieter innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen.

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,66 m² VKF NuG/EW)¹¹. Auch für die Stadt Alfeld (Leine) ist eine überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,63 m² VKF/EW) zu konstatieren. Die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ist insbesondere auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums zurückzuführen. Die Anbieter in Delligsen und Gronau (Leine) befinden sich jeweils im Randbereich des Untersuchungsraumes und übernehmen aufgrund der ländlichen Siedlungsstrukturen jeweils Versorgungsfunktionen für Teilbereiche außerhalb des Untersuchungsraumes (Einheitsgemeinde Delligsen, Samtgemeinde Leinebergland). Des Weiteren übernimmt auch der großformatige Kaufland-Verbrauchermarkt in Alfeld (Leine) aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung und der damit einhergehenden Strahlkraft des Angebots eine Versorgungsrolle für vor allem die kleineren Kommunen ohne eigenes Angebot im ländlichen Umfeld von Alfeld (Leine). Vor diesem Hintergrund ist die überdurchschnittliche Ausstattung in gewisser Weise zu relativieren.

¹¹ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze:

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum – Nahrungs- und Genussmittel

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Kaufland, Rossmann, REWE)	4.700	27,1
	SO Neue Wiese Limmerburg** (REWE zzgl. Getränkemarkt, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))	3.400	19,0
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount, Getränke-Quelle)	1.100	5,0
	sonstige Lage (EDEKA, ALDI Nord)	2.600	15,0
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	100	0,9
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, Getränkemarkt, ALDI Nord, Rossmann)	5.200	28,7
	sonstige Lage (PENNY, 2x Getränkemarkt)	1.800	5,9
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE zzgl. Getränkemarkt, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann, Getränkemarkt)	4.300	19,5
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	300	1,4
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben***		-	2,0
GESAMT****		23.600	124,5

Quelle: VKF: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Fachliteratur (u. a. BBE 2024); VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben); *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment außerhalb von Alfeld (Leine), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Bäcker, Fleischer im Untersuchungsraum außerhalb Alfeld (Leines)); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt sich im Bereich der strukturprägenden Betriebe sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche. Dabei ist insbesondere der (faktische) ZVB Nordost in Gronau (Leine) zu nennen, welcher eine Vielzahl an Anbietern bündelt und insgesamt – neben dem ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) – den Angebotsschwerpunkt im Untersuchungsraum darstellt.

Auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Angebotsschwerpunkte ersichtlich. Es wird deutlich, dass es sich vorwiegend um Kopplungsstandorte handelt (u. a. Betriebe am SO Neue Wiese Limmerburg sowie ALDI Nord, Rossmann, REWE, Netto Marken-Discount in Delligsen) und nur vereinzelt Lebensmittelbetriebe in Solitär-lage auszumachen sind.

Drogeriewaren

Im Untersuchungsraum sind insgesamt drei klassische Drogeriemärkte verortet. Dabei handelt es ausschließlich um Märkte der Fa. Rossmann. Diese befinden sich allesamt in Kopplungslagen mit weiteren Einzelhändlern. Der Rossmann im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) fungiert als wichtiger Magnetbetrieb und erfüllt zudem eine gewisse Verbindungsfunktion zwischen dem nördlichen und südlichen Pol des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine). Die Drogeriemärkte der Fa. Rossmann entsprechen jeweils dem aktuell üblichen Format (in Bezug auf den jeweiligen Standort) des Betreibers, wenngleich der Rossmann im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) mit rd. 520 m² GVKF den kleinsten dieser drei Drogeriemärkte markiert.

Darüber hinaus wird ein Grundangebot im Sortiment Drogeriewaren über die Randsortimente der Lebensmittelmärkte im Untersuchungsraum bereitgestellt. Insbesondere der Verbrauchermarkt Kaufland offeriert auf einer strukturprägenden Randsortimentsfläche ein umfassendes Angebot im Sortiment Drogeriewaren. Die Verkaufsflächenausstattung in Alfeld (Leine) liegt mit rd. 0,028 m² VKF Drog/EW unterhalb des Bundesdurchschnitts, obwohl Alfeld (Leine) als Mittelzentrum eine zusätzlich über die Kommunalgrenzen hinausgehende Versorgungsbedeutung einnimmt. Im gesamten Untersuchungsraum wird hingegen eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren erreicht (0,06 m² VKF Drog/EW)¹². Diese erhöhte Verkaufsflächenausstattung ist analog zum Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auf den Zuschnitt des Raumes zurückzuführen und in diesem Zusammenhang zu relativieren.

¹² Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,04 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024; Gesamtverkaufsflächen strukturprägender Drogeriemärkte.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum - Drogeriewaren

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Drogeriewaren	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) (Kaufland, Rossmann, REWE)	1.300	7,5
	SO Neue Wiese Limmerburg (REWE, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))**	300	1,5
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount)	100	0,3
	sonstige Lage** (EDEKA, ALDI Nord)	500	1,9
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	-	-
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, ALDI Nord, Rossmann)	900	5,7
	sonstige Lage** (PENNY)	100	0,4
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann)	700	4,5
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	100	< 0,1
Sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben***		-	0,3
GESAMT****		3.700	22,0

Quelle: VKF: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Fachliteratur (u. a. BBE 2024); VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); ** inkl. Bestandsmarkt LIDL (Planvorhaben); *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment außerhalb von Alfeld (Leine), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Apotheken außerhalb Alfeld (Leines) im Untersuchungsraum); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Ein Angebotsschwerpunkt ist im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) festzustellen, was insbesondere auf die Kombination aus Drogeriemarkt und Randsortimentsfläche des Verbrauchermarktes Kaufland zurückzuführen ist. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass in Delligsen und Gronau (Leine) aufgrund zweier moderner und flächenmäßig überdurchschnittlicher Drogeriemärkte ebenfalls ein sehr gutes Angebot vorhanden ist, wodurch hier ebenfalls Angebotsschwerpunkte auszumachen sind.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In der Stadt Alfeld (Leine) wird eine nur leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 99 erreicht (Bundesdurchschnitt = 100). Insgesamt wird im Un-

tersuchungsraum insbesondere aufgrund des verhältnismäßigen geringen Kaufkraftniveaus in Delligsen (rd. 91) eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von rd. 97 erzielt (IfH Köln 2024).

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2023)	Kaufkraft NuG Sortiment in Mio. Euro	Kaufkraft Drog Sortiment in Mio. Euro
Alfeld (Leine)	18.679	57,1	9,4
Gronau (Leine)**	8.185	24,4	4,0
Duingen**	787	2,3	2,6
Delligsen**	5.972	16,7	0,4
GESAMT	33.623	100,5	16,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; ** Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Die Zentralität¹³ im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** beträgt somit aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum und auf die erfassten Bestandsstrukturen sowie unter Berücksichtigung der aufgrund der oben dargelegten methodischen Vorgehensweise nicht erfassten kleinflächigen Angebotsstrukturen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – rd. 124 %.

Die Zentralität – welche einen Kaufkraftzufluss signalisiert – begründet sich insbesondere aufgrund des Zuschnitts des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). Die Angebotsstrukturen in Delligsen und Gronau (Leine) liegen im Randbereich des Untersuchungsraumes und übernehmen dementsprechend auch eine Versorgungsfunktion für Siedlungsbereich außerhalb des Untersuchungsraumes. Auch der Kaufland-Verbrauchermarkt weist eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und ein damit verbundenes großräumiges Einzugsgebiet auf. Dies bedingt deutliche Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Untersuchungsraumes (Zentralität Alfeld (Leine): rd. 116 %).

Im **Sortiment Drogeriewaren** besteht ebenfalls sowohl bezogen auf die Stadt Alfeld (Leine) als auch den gesamten Untersuchungsraum ein Kaufkraftzufluss (Zentralität: rd. 120 bzw. 135 %). Grundsätzlich stellt sich das Angebotsnetz von Drogeriemärkten deutlich weitmaschiger als im Bereich des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels dar. In diesem Fall verfügen die angrenzenden Kommunen Delligsen und Gronau (Leine) jeweils über eigene Drogeriemärkte, sodass aktuell ein engeres Angebotsnetz besteht. Angesichts dieses quantitativen und qualitativen Angebots sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion Alfeld (Leines) sind deutliche Kaufkraftzuflüsse in den Untersuchungsraum festzustellen.

¹³ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Errichtungszeitraums von etwa 2 - 3 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

- Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2028;
- Entwicklungsdynamik der Branche Nahrungs- und Genussmittel (auf Basis IFH 2014 - 2024);
- Entwicklung des Onlineanteils (auf Basis HDE Online-Monitor 2017 - 2024).

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht negativen durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von - rd. 0,6 % bis Ende 2028 zu rechnen¹⁴.

Anhand der Entwicklungsdynamik der letzten 10 Jahre sowie unter Berücksichtigung der zu erwartenden Entwicklung des sortimentspezifischen Online-Anteils lässt sich bis Ende 2028 eine Entwicklung der Kaufkraft für den stationären Einzelhandel im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von + rd. 3,2 % und im Sortiment Drogeriewaren von + rd. 5,8 % ableiten. Diese wird im Sinne eines Worst Case-Ansatzes nicht berücksichtigt (s. Kapitel 2).

Somit ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage um - rd. 0,6 %. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ist demzufolge von einer Veränderung des Nachfragevolumens um - rd. 0,6 Mio. Euro auf rd. 99,9 Mio. Euro auszugehen.

Sortiment Drogeriewaren ist eine Veränderung im Nachfragevolumen von - rd. 0,1 Mio. Euro auf rd. 16,2 Mio. Euro in die Berechnung einzustellen.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.2) findet diese leicht negative Kaufkraftentwicklung entsprechend Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle zentralen Versorgungsbereiche des in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes.

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Alfeld (Leine) sowie auf eigene Vor-

¹⁴ Eigene Berechnungen auf Basis Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024 (Stand: 31.12.2023 und 21.12.2028)

Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Für die Kommune Gronau (Leine) liegt aktuell kein beschlossenes Einzelhandelskonzept vor. Auf Grundlage einer Vor-Ort-Erhebung wurden zwei faktische zentrale Versorgungsbereiche identifiziert. Die nachstehend vorgenommenen Abgrenzungen dieser Bereiche erfolgte unter Berücksichtigung von städtebaulichen und funktionalen Kriterien und auf Basis des tatsächlichen vorhandenen Einzelhandels- und Gewerbebesatzes. Eine endgültige Bestimmung und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes zu präzisieren, da es einer wertenden Gesamtbetrachtung der räumlichen Strukturen in der jeweiligen Kommune bedarf.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB IZ Alfeld (Leine)

Lage	
Verortung	Der ZVB Innenstadt ist zentral in der Kernstadt gelegen
Distanz zum Vorhaben	0,3 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	das Umfeld ist durch eine Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Einrichtungen geprägt. Siedlungsintegrierte Lage.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Hinsichtlich der Betriebsanzahl stärkste Einzelhandelsagglomeration im Stadtgebiet. Hauptfrequenzlage und höchste Einzelhandelsdichte entlang der Sedan- und Leinstraße sowie der Marktstraße, Nutzungsmix aus Einzelhandel (insgesamt ausgeglichener Anteil zwischen Filialisten und Fachgeschäften, teilweise mit einem individuellen Angebot, das sich positiv vom Standardangebot abhebt). Kaufland fungiert als Magnetbetrieb. Teilweise Marktabgang bedeutender Frequenzbringer in der Altstadt (bspw. C&A Kids). Die Entwicklungsmöglichkeiten im Einzelhandelsbereich innerhalb des Innenstadtzentrums sind angesichts der Einschränkungen durch die „Seveso-III-Richtlinie (Hier: Sappi Alfeld GmbH) stark begrenzt.
relevante Magnetbetriebe	Kaufland, REWE, Rossmann
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist überregional mit dem PKW über die B3, L469 und L486 zu erreichen. Innerhalb des ZVB stehen mehrere kostenlose Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Eine sehr gute ÖPNV-Erreichbarkeit wird mit der Nähe zum Bahnhof sowie mehreren angrenzenden Bushaltestellen gewährleistet.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Attraktive historische Bausubstanz in hauptsächlich Fachwerkbauweise und Gründerzeitbebauung; gepflegtes Stadtmobiliar sowie Beleuchtungs- und Begrünungselemente; Wasserlauf als attraktives Gestaltungselement; ansprechende Platzsituation am Marktplatz; gastronomische Bespielung der Außenflächen. Straßenzüge Südwall, Perkwall und Walter-Gropius-Ring mit leichter Barrierewirkung; mangelnde städtebauliche Anbindung des Bereiches südlich des Walter-Gropius-Rings.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	wichtige Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt, insb. im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich


Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- ▭ ZVB-Abgrenzung EHK neu
 - ▭ Sonderstandort EHK neu



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Alfeld (Leine); Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 6: Steckbrief (faktischer) ZVB Altstadt Gronau (Leine)

Lage	
Verortung	Stadtkern von Gronau (Leine)
Distanz zum Vorhaben	0,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	historisch gewachsener Altstadtkern von Grünflächen umgeben; Abgrenzung zu den umliegenden Siedlungsbereichen durch den umgebenden Verlauf der Leine
Einzelhandelsstruktur ●●●	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur ist durch Einzelhandelsbetriebe aller Bedarfsstufen geprägt, wobei der Schwerpunkt auf dem mittelfristigen Bedarfsbereich liegt. Insbesondere Fach-einzelhandelsangebote in Form von inhabergeführten Betrieben sind in der Altstadt vertreten. Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot jedoch als ausgedünnt zu bewerten. Der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird aufgrund eines fehlenden Magnetbetriebs lediglich durch kleinteilige Fachgeschäfte und Randsortimente bereitgestellt. Gastronomiebetriebe und v. a. auch Dienstleistungsangebote nehmen einen bedeutenden Stellenwert in der Altstadt ein.
relevante Magnetbetriebe -	
Verkehrliche Anbindung ●●●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Straßenzüge Leintor im Westen und Steintor im Osten erreichbar, welche im Anschluss über eine Anbindung an die Landstraßen verfügen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Gronau/Markt“.
Städtebauliche Struktur ●●●	
Struktur & Erscheinungsbild	Die historisch gewachsene Altstadt kann als deutlich kleinteilig strukturiert bewertet werden. Die höchste Nutzungsdichte befindet sich entlang der Hauptstraße und hier insbesondere im Bereich des Marktes. Hier wirken sich die historischen Fachwerkgebäude positiv auf das Erscheinungsbild aus. Abseits dieses Bereichs ist ein hoher Wohnnutzungsanteil im faktischen ZVB auszumachen.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Gronau insbesondere in Bezug auf den mittelfristigen Bedarfsbereich
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	

Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

Tabelle 7: Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Nordost (Gronau (Leine))

Lage	
Verortung	Nordosten der Kernstadt Gronau (Leine)
Distanz zum Vorhaben	1,4 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	wohntegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung insbesondere in südlicher Richtung; nördlich schließt ein Gewerbegebiet an
Einzelhandelsstruktur	○○●
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im faktischen ZVB ist vorwiegend durch Einzelhandelsnutzungen aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich geprägt. Vor allem der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch mehrere Magnetbetriebe angeboten. Ein Drogeriemarkt ergänzt die kurzfristige Angebotsstruktur. Arrondiert wird das Einzelhandelsangebot durch Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	ALDI Nord (perspektivisch), LIDL, NETTO Marken-Discount, REWE, Getränkemarkt, Rossmann
Verkehrliche Anbindung ○●●	
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die L 482 (hier: Ladestraße) sowie die L 480 (hier: Bethelner Landstraße) erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Am Windmühlenweg“ westlich des faktischen ZVB.
Städtebauliche Struktur ○●○	
Struktur & Erscheinungsbild	Der faktische ZVB weist eine hohe Nutzungsdichte und Kompaktheit auf. Prägend sind insbesondere die großflächigen, überwiegend funktional gestalteten Fachmärkte sowie das umfassende Parkplatzangebot. Durch die frequentierten Straßenzüge, die durch den faktischen ZVB bzw. daran entlang führen, ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Straßenbegleitende Grünzüge lockern die Gestalt des NVZ wiederum auf.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion für die Stadt Gronau (Leine) und in Teilen für die angrenzenden Kommunen

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Am **Bestandsstandort** sind aufgrund der Ansammlung mehrerer Einzelhändler – auch aus dem Lebensmittelsegment – erhöhte Kopplungseffekte festzustellen. Überschneidungen in den Sortimenten führen jedoch ebenfalls zu signifikanten Kannibalisierungseffekten, die sich deutlich mindernd auf die Flächenleistung auswirken. Des Weiteren ist eine gute Verkehrsanbindung – insbesondere aufgrund der Nähe zur B 3 – festzustellen. Diese Aspekte sind im Rahmen der Umsatzherleitung für den Bestandsmarkt LIDL zu berücksichtigen.
- Das **Umfeld des Vorhabenstandortes** wird neben Wohnbebauung auch durch Gewerbenutzungen und einen Kleingartenverein geprägt. Der Standort verfügt über einen räumlich-funktionalen Bezug zu den insbesondere nördlichen und östlichen Wohnsiedlungsbereichen, sodass dem Vorhaben perspektivisch eine im Vergleich zum Bestandsstandort höhere Nahversorgungsfunktion zuzuschreiben ist. Angesichts der räumlichen Nähe und der perspektivischen Anbindung an die L 485 ist auch eine gewisse Ausrichtung auf Kunden aus dem weiteren Wohnumfeld zu erwarten. Signifikante Kopplungseffekte sind durch die weiteren Gewerbenutzungen im Umfeld des Vorhabenstandortes nicht zu erwarten, diese ergeben sich durch die avisierte Kombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt. Diese Faktoren sind im Zuge der Umsatzprognose des Planvorhabens zu berücksichtigen.
- Das **Kerneinzugsgebiet** des Marktes fokussiert sich auf die umliegenden/angrenzenden Siedlungsbereiche, für die das Planvorhaben perspektivisch einen der nächstgelegenen Angebotsstandorte sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren darstellt. Angesichts der unmittelbaren Anbindung an die L 485 ist neben der fußläufigen Erreichbarkeit auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit innerhalb der Kommune gegeben. Dementsprechend profitiert der Standort von einem stadtweitem **erweiterten Einzugsgebiet**.
- **Wesentliche Wettbewerber** stellen der östlich an der L 485 verortete Lebensmittelsupermarkt EDEKA sowie der Verbrauchermarkt Kaufland in rd. 400 m Entfernung innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) dar. Für den Drogeriemarkt stellt insbesondere der im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) verortete Rossmann in rd. 750 m fußläufiger Entfernung – einziger strukturprägender Drogeriemarkt in Alfeld – den zentralen/relevanten Wettbewerber dar. Aufgrund der insgesamt ländlichen Struktur und der räumlichen Nähe sind sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch den Drogeriemarkt deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen mit den weiteren Bestandsmärkten festzuhalten. Dementsprechend ist ein gewisser Wettbewerbsdruck für das Vorhaben zu erwarten. Dies wirkt sich mindernd auf die zu erwartenden Flächenproduktivität des Vorhabens aus.

- Im **abgegrenzten Untersuchungsraum** ist ein weiterer Markt der Fa. LIDL verortet, wodurch das Einzugsgebiet des Planvorhabens über die sozioökonomische Realität und Marktsegmentierung/Filialnetzabdeckung des Betreibers LIDL plausibilisiert werden kann. Dies beeinflusst den Umsatz beider Märkte der Fa. LIDL und ist somit bei der Umsatzprognose des geplanten LIDL-Marktes sowie im Zuge der Auswirkungsanalyse (für den LIDL-Markt Gronau (Leine)) zu berücksichtigen.
- Für die Bestandsmärkte im Untersuchungsraum ist insgesamt eine sehr heterogene Wettbewerbssituation zu konstatieren, wobei die Flächenleistung eines jeden Marktes jeweils an die gegebenen Rahmenbedingungen im Umfeld anzupassen ist:
 - Der **Marktauftritt der Wettbewerber** im Untersuchungsraum ist als heterogen zu bewerten. Ein Teil der Märkte verfügt über ein zeitgemäßes Erscheinungsbild und eine marktadäquate Verkaufsflächen-dimensionierung. Jedoch sind auch Märkte mit für den jeweiligen Betreiber unterdurchschnittlichen Verkaufsflächendimensionierungen und einem nicht marktgerechten Erscheinungsbild im Raum vertreten. Es zeigt sich, dass die bereits langfristig bestehenden Agglomerationsstandorte (funktionale Gestaltung) um jeweils mindestens einen Markt erweitert/ergänzt wurden, welche ein attraktives Ladenkonzept und Erscheinungsbild aufweisen. Bei dem ALDI Nord-Markt am Standort SO Neue Wiese Limmerburg handelt es sich um solch einen ergänzenden modern aufgestellten Wettbewerbsstandort. Dieser stellt insbesondere für den Bestandsmarkt LIDL des Planvorhabens einen wesentlichen Konkurrenzstandort dar. Der Wettbewerbsdruck und die Qualität des Angebots sind bei den Umsatzannahmen für die Bestandsmärkte zu berücksichtigen.
 - Aufgrund des ländlich geprägten Umfeldes ist eine **Konzentration** der Anbieter in den Kernorten auszumachen. Insgesamt ist dennoch eine **gute räumliche Versorgung/Abdeckung** im Untersuchungsraum gegeben. Der überwiegende Teil der Angebotsstrukturen ist an Kopplungsstandorten verortet, sodass im Untersuchungsraum deutliche Angebotsschwerpunkte auszumachen sind (z. B. Delligsen, SO Neue Wiese Limmerburg, IZ Alfeld (Leine), NVZ Nordost Gronau (Leine)). Die Angebotsstrukturen befinden sich dabei vorwiegend in integrierter Lage. Teilweise sind jedoch auch Standorte auszumachen, die in abgesetzten Gebieten und gewerblich geprägten Räumen verortet sind. Die Konzentration der Märkte an verhältnismäßig wenig Standorten sowie die gute Erreichbarkeit wirken sich positiv auf die jeweiligen Kundenfrequenzen und damit auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte aus.
 - Insbesondere das Kaufland im ZVB IZ Alfeld (Leine) sowie die Märkte am SO Neue Wiese Limmerburg und im (fakt.) ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine) verfügen zum einen aufgrund der Dimensionierung und zum anderen aufgrund der bestehenden Kopplungseffekte über eine weitreichende Strahlkraft (über die Grenzen des

Untersuchungsraums hinaus). Daher profitieren insbesondere diese Märkte – vor allem Kaufland Innenstadt Alfeld (Leine) (breites, tiefes Angebotsspektrum, gute Verkehrsanbindung) – von deutlichen Kaufkraftzuflüssen. Die überdurchschnittliche Ausstattung (rd. 0,66 m² VKF NuG/EW) und damit einhergehende Zentralität (rd. 124 %) im Untersuchungsraum sind auf die Versorgungsfunktion der Anbieter für weitere Bereiche außerhalb des Untersuchungsraumes zurückzuführen und damit insgesamt zu relativieren.

- Im **Sortiment Drogeriewaren** ist das Angebotsnetz typischerweise weitmaschiger. Durch die bestehenden Drogeriemärkte (ausschließlich Fa. Rossmann), welche insgesamt adäquate Verkaufsflächendimensionierungen und marktgerechte Ladenkonzepte/-design aufweisen, wird der Markt segmentiert. Die anzunehmenden Einzugsgebiete können darüber plausibilisiert werden. In Alfeld (Leine) als Mittelzentrum und größte Kommune im Umfeld (Versorgungsfunktion für umliegende Kommunen) ist jedoch der kleinste und am schlechtesten zu erreichende Drogeriemarkt auszumachen. Die gute Netzabdeckung der Drogeriemärkte wirkt sich mindernd auf die Umsätze der Lebensmittelbetriebe im Randsortiment Drogeriewaren aus. Für die Drogeriemärkte wirkt sich diese Situation positiv auf die zu anzunehmenden Umsätze aus.
- Die genannten Aspekte weisen auf **heterogene Flächenleistungen** hin, die vor allem vom Standort und der Erreichbarkeit (Konkurrenzdruck etc.) abhängen. Diese Aspekte sind sowohl bei der Umsatzherleitung für den LIDL-Markt, bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen im Sortimentsbereich Nahrung- und Genussmittel** ist relevant: sieben der 21 strukturprägenden Wettbewerber (ohne Bestandsmarkt des Planvorhabens) befinden sich innerhalb von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen. Es ist anzunehmen, dass vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen sich zum einen auf die beiden nächstgelegenen Lebensmittelmärkte Kaufland und EDEKA sowie zum anderen für die im Kernort gelegen systemgleichen Lebensmittelmärkte (hier: Discounter) ergeben werden. Für die Anbieter in den Nachbarkommunen ergeben sich angesichts der räumlichen Entfernung nur geringe Überschneidungen der Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben.
- Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen im **Sortiment Drogeriewaren** ist von Relevanz, dass vorhabenbedingte, sortimentspezifische Umsatzumverteilungen insbesondere den nächstgelegenen Drogeriemarkt Rossmann sowie den Verbrauchermarkt Kaufland im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) betreffen werden. Nachrangig werden auch die Drogeriemärkte in den umliegenden Kommunen sowie Lebensmittelmärkte mit entsprechenden Randsortimenten gewisse Auswirkungen erfahren.

5 Vorhabendaten

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren. Es ist davon auszugehen, dass der avisierte LIDL-Markt aufgrund der Ansiedlung des Drogeriemarkts die Verkaufsfläche in seinem Randsortiment Drogeriewaren begrenzen und sich im Gegenzug deutlicher auf das Hauptsortiment fokussieren wird. Dementsprechend ist für den Drogeriemarkt eine Fokussierung auf das Sortiment Drogeriewaren und eine dementsprechende Reduktion im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel zu erwarten.

Das Flächenprogramm stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil Bestand/(Planung) in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
LIDL				
Nahrungs- und Genussmittel	86 (85)	724	1.309	+ 585
Drogeriewaren	8 (7)	67	108	+ 41
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)	< 1 (< 1)	3	8	+ 5
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)	6 (< 8)	49	115	+ 66
LIDL Gesamt	100	843	1.540	+ 697
Drogeriemarkt dm				
Nahrungs- und Genussmittel	15		98	+ 98
Drogeriewaren	70		455	+ 455
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)	< 1	-	3	+ 3
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)	15		94	+ 94
dm Gesamt	100		650	+ 650
GESAMT	100	843	2.190	+ 1.347
Nahrungs- und Genussmittel Gesamt	86 (64)	724	1.407	+ 683
Drogeriewaren Gesamt	8 (26)	67	563	+ 496
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)	< 1 (< 1)	3	11	+ 8
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)	6 (< 10)	49	209	+ 160

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers und vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2024.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 2.190 m² (+ rd. 1.347 m²). Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 1.407 m² projiziert (+ rd. 683 m²).

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 563 m² erreicht (+ rd. 496 m²).

Die sonstigen Sortimente werden insgesamt auf 220 m² Verkaufsfläche angeboten (+ rd. 168 m²). Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen. Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht. Im Kontext der sonstigen Sortimente ist zudem festzuhalten, dass diese gemäß EHK Alfeld (Leine) auch die als nahversorgungsrelevant ausgewiesenen Sortimente (Schnitt-)Blumen sowie Zeitungen/Zeitschriften umfassen. Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente somit bei unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt.

Weiterhin ist festzuhalten, dass Waren aus den sonstigen Sortimenten üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel darstellen und i. d. R. im Zuge eines regulären

Versorgungseinkaufs nachgefragt werden. Insofern werden die sonstigen Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils/Mehrumsatzes (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

5.2 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTES (LIDL)

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitige Flächenproduktivität des Bestandsmarktes abgeleitet.

Gemäß der Studie BBE – Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 wird in Lebensmitteldiscountern eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 4.500 – 7.500 Euro/m² VKF erreicht (vgl. BBE 2024, S. 16). Die Fa. LIDL betreibt – wie schon in den vergangenen Jahren – eine kontinuierliche, deutlich auf Flächenerweiterungen ausgelegte Expansionspolitik. Prozessoptimierungen, Konzeptanpassungen als auch die Inflation führen neben der Expansionspolitik zu deutlich gestiegenen Umsätzen. Unter anderem bedingt durch die vergleichsweise hohe Inflation ist nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023 von einer weiter steigenden durchschnittlichen Flächenproduktivität auszugehen. Diese liegt nach Angaben der Fa. LIDL im Geschäftsjahr 2023/2024 bei rd. 9.613 Euro/m² VKF für den reinen Verkaufsraum (ohne Windfang/Leergutannahme) (testierter Wert seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft RSM Ebner & Stolz GmbH & Co. KG).

Unter zusätzlicher Berücksichtigung von Windfang und Leergutannahme¹⁵ ergibt sich im vorliegenden Fall eine adjustierte, durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 9.416 Euro/m² VKF (eigene Berechnungen Stadt + Handel). Damit erhöht sich die testierte Flächenproduktivität der Fa. LIDL im Vergleich zum Vorjahreswert deutlich (vormals: 8.180 Euro/m² VKF).

Auf dieser Basis lässt sich anhand folgender Faktoren eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsmarktes LIDL ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt, kann der Bestandsmarkt LIDL im SO Neue Wiese Limmerburg von Kopplungseffekten mit den angrenzenden Märkten profitieren, wenngleich insbesondere durch Sortimentsüberschneidungen mit insbesondere dem neu errichteten ALDI Nord im gleichen Zug deutliche Kannibalisierungseffekte zu erwarten sind. Der LIDL ist entsprechend einem deutlich verstärkten Konkurrenzdruck mit dem modernen ALDI Nord und weiteren Einzelhändlern (u. a. REWE) ausgesetzt. In Zusammenschau wirkt sich dieser Effekt deutlich hemmend auf die Flächenleistung des Bestandsmarktes aus.
- Insgesamt ist festzuhalten, dass sich das Angebotsnetz als weitestgehend flächendeckend darstellt. Die umgebenden Kommunen weisen vorwiegend

¹⁵ Definitionsgemäß sind Windfang und Leergutannahme der Verkaufsfläche eines Marktes zuzurechnen. Auf diesen Flächen werden keine Waren offeriert und somit keine Umsätze generiert, wodurch die Flächenleistung insgesamt absinkt.

eigene Lebensmittelbetriebe mit zum Teil attraktiven Verkaufsflächenausstattungen auf. Ein direkter Bezug zu Wohnbebauung bzw. Wohnsiedlungsbereichen ist nicht festzustellen, sodass der Markt eine deutliche Ausrichtung auf Autokunden aufweist und damit für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen nur eingeschränkt erreichbar ist.

- Das leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau wirkt sich leicht negativ auf die Flächen- bzw. Umsatzleistung des Bestandsmarktes des LIDL aus.

Unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Faktoren sowie des Umstands, dass der Bestandsmarkt LIDL den kleinsten und zugleich am wenigsten Wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarkt im Standortbereich darstellt (im Vergleich zu marktadäquaten Wettbewerbern), ist von einer signifikanten Reduktion der Flächenleistung im Vergleich zur adjustierten durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers LIDL auszugehen.



Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich außerhalb eines ZVB, jedoch innerhalb des Sonderstandortes Neue Wiese Limmerburg mit unmittelbarer Anbindung an die B 3. Der Bestandsmarkt LIDL ist jedoch von dieser Bundesstraße aufgrund eines topographischen Bruchs und eines Grünstreifens jedoch nur eingeschränkt sichtbar.
- Neben REWE zzgl. Getränkemarkt und einem ALDI Nord schließt ebenfalls ein toom-Markt unmittelbar an den LIDL-Markt an. Demzufolge sind Kopplungseffekte zu konstatieren, wenngleich durch die Anzahl an Betrieben und die deutlichen Sortimentsüberschneidungen mit diesen signifikante Kannibalisierungseffekte zu festzustellen sind.
- Neben dem Planvorhaben ist ein weiterer Lebensmitteldiscounter der Fa. LIDL im Untersuchungsraum verortet. Dieser befindet sich im (faktischen) ZVB NVZ Nordost in Gronau (Leine). Nach Norden wird das Marktgebiet des Bestandsmarktes somit aufgrund der natürlichen Netzabdeckung/Segmentierung eingeschränkt.
- Der Standort des LIDL-Bestandsmarktes ist vorrangig auf Autokunden ausgerichtet, verfügt dennoch über eine ortstypische ÖPNV-Anbindung.

Eine gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Die potenziellen Kannibalisierungseffekte überwiegen die Kopplungseffekte, sodass in der Gesamtbetrachtung von einer insgesamt eher unterdurchschnittlichen Lagegunst ausgegangen werden kann



Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb LIDL eine Flächenproduktivität erzielt, die deutlich unter dem adjustierten Bundesdurchschnitt des Betreibers liegt. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit mit **7.200 Euro/m² VKF pro Jahr** für den Bestandsmarkt des Lebensmitteldiscounters angenommen.¹⁶

5.3 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

Durch die vorgesehene Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes sowie durch die Ansiedlung eines dm-Marktes wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens (LIDL, dm) berücksichtigt dabei die Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenzunahme des LIDL und Ansiedlung des dm-Marktes. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Marktanteilsmodell

Die Herleitung eines plausibel zu erwartenden Umsatzes eines Planvorhabens kann anhand der Abschätzung realistischerweise zu erzielender Marktanteile im Einzugsgebiet (=Marktanteilsmodell) ermittelt werden.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen. Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen wurden im vorherigen Kapitel benannt (s. Kapitel 5.2).

Des Weiteren sind folgende wettbewerbsrelevante Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Marktanteile im Einzugsgebiet von Relevanz:

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;
- Die Standortattraktivität des Vorhabenstandortes (in Relation zum Wettbewerb);
- Die Systemähnlichkeit der projektrelevanten Wettbewerbsstrukturen zum Planvorhaben;
- Das sortimentspezifische Kaufkraftpotenzial in den jeweiligen Zonen des Einzugsgebietes.

Für die folgende Herleitung der Marktanteile des Planvorhabens (LIDL, dm) berücksichtigt u. a. die mit der Erweiterung des LIDL-Marktes und der Ansiedlung

¹⁶ Die Fa. LIDL hat die hier hergeleitete, deutlich unterdurchschnittliche Flächenleistung mit den am Bestandsstandort erzielten Umsatzzahlen verglichen und konnte dabei feststellen, dass die fachgutachterlich angesetzte Flächenleistung die Tendenz weitestgehend korrekt abbildet.

des dm-Marktes einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität. Gleichmaßen ist Folgendes zu beachten:

Allgemeine Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort weist sowohl eine gute fußläufige Erreichbarkeit für die angrenzenden Siedlungsbereiche des nördlichen Kernstadtbereichs als auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit durch den unmittelbaren Anschluss an die L 485 auf. Im Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens leben ca. 4.672 Einwohner. Diese Nähe zum Absatzmarkt (Mantelbevölkerung) wirkt sich positiv auf die Leistungskennzahlen des Planvorhabens aus.
- Bis zum Prognosehorizont 2028 ergibt sich für den Untersuchungsraum sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren eine leicht negative durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage (- rd. 0,6 % bzw. - rd. 0,1 %).

LIDL-Markt

- Die im Zuge der Erweiterung des Marktes avisierte GVKF von 1.540 m² liegt rd. 83 % über der des Bestandsmarktes, sodass der neue Markt nahezu doppelt so groß wie der aktuelle Bestandsbetrieb an der Hannoverschen Straße wird. Es handelt sich demnach im Zuge der Verlagerung um eine sehr großzügige Verkaufsflächenerweiterung.
- Im Zuge des avisierten Filialkonzeptes entsteht absehbar ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt, mit dessen Realisierung insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen einhergehen, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Dies kann sich mindernd auf die Flächenleistung pro m² auswirken. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass im Zuge der avisierten Erweiterung die Flächenleistung je Quadratmeter gegenüber dem Bestandsmarkt deutlich absinkt.
- Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass es durch den Neubau zu einer Optimierung des Vorhabens in Relation zu den vorhandenen Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- In diesem Zusammenhang ist ebenfalls davon auszugehen, dass die Verlagerung und der Neubau des Marktes u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Stadt+Handel hat im Zuge einer Studie im Jahr 2023 für alle LIDL-Märkte im Zuständigkeitsbereich des Regierungspräsidiums Gießen die Echt-Umsatzzahlen sowie die Entwicklung nach Erweiterungen ausgewertet. So lagen die Flächenproduktivitäten der nicht großflächigen LIDL-Märkte oberhalb der bundesdurchschnittlichen Leistungsfähigkeit des Betreibers. Die Märkte bis 1.200 m² VKF lagen in etwa im Bundesdurchschnitt und die Märkte mit größeren Verkaufsflächen bei einer deutlich unterdurchschnittlichen Flächenleistung. In der Studie fand eine gestufte Bewertung je

400 m² VKF statt, sodass abgeleitet werden konnte, dass je 400 m² Erweiterungs-VKF die Flächenproduktivität des jeweiligen Marktes um rd. 15 % abnimmt.

- Angesichts der verbesserten Standortrahmenbedingungen für den projektierten Markt ist hier jedoch von einem geringeren Absinken der Flächenproduktivität auszugehen (als „minus“ 15 % je 400 m² VKF).

dm-Markt

- Für die Ableitung der Flächenleistungen des dm-Drogeriemarktes wird die Studie „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024“ der BBE herangezogen. Gemäß der Studie BBE Studie – Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024 wird in Drogeriemärkten eine Flächenproduktivitätsspanne von rd. 4.400 - 7.500 Euro/m² VKF erreicht (vgl. BBE 2024, S. 24).
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass die höchsten Flächenleistungen in 1A-Lagen in Innenstädten oder an weiteren hochfrequentierten Standorten erzielt werden. Der in Rede stehende Standort stellt jedoch perspektivisch einen nur leicht frequentierten Standort dar, sodass im vorliegenden Fall als Basis eher der mittlere Spannweitenbereich anzusetzen ist.
- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt, besteht durch die drei Drogeriemärkte der Fa. Rossmann insgesamt eine gute räumliche Netzabdeckung im Untersuchungsraum. In diesem Zusammenhang wird das Planvorhaben perspektivisch im verstärkten Wettbewerb mit dem Rossmann-Markt im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) stehen. Mit diesem sind deutliche Einzugsgebietsüberschneidungen zu konstatieren.
- Aktuell wird der Untersuchungsraum bzw. die Region ausschließlich durch Drogeriemärkte der Fa. Rossmann versorgt/bedient, sodass mit dem Planvorhaben eine qualitative Angebotsausweitung einhergeht. Dies wirkt sich schlussendlich positiv auf den Endverbraucher aus.
- Der dm-Markt kann perspektivisch von den Kopplungseffekten mit dem Lebensmitteldiscounter LIDL profitieren. Dies wirkt sich steigernd auf die Leistungsfähigkeit des Marktes aus.
- Es ist im Untersuchungsraum eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren zu konstatieren, wodurch wie bereits erwähnt von einem erhöhten Wettbewerbsdruck auszugehen ist. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Drogeriemärkte (dies gilt auch für das Planvorhaben dm) aufgrund des ländlichen Gebiets und den weitmaschigen Einzugsgebieten auch die peripheren und kleineren Kommunen im Umfeld mitversorgen, sodass deutlichere Kaufkraftzuflüsse festzustellen sind. Davon kann der dm-Markt perspektivisch ebenfalls profitieren.

LIDL-Markt

Der verlagerte und neu strukturierte LIDL-Markt wird eine (in Bezug auf den Altstandort) höhere Marktdurchdringung in seinem sodann anzunehmenden Kerneinzugsgebiet erreichen und von einem nennenswerten Einwohnerpotenzial in seinem unmittelbaren



Umfeld maßgeblich profitieren. Angesichts der deutlichen projektierten Verkaufsflächenerweiterung um 697 m² sinkt die Flächenleistung pro m² VKF dennoch insgesamt deutlich ab (nahezu Verdoppelung der GVKF).

Im Zuge der deutlich verbesserten Standortrahmenbedingungen und einer Attraktivitätssteigerung gegenüber dem Bestandsstandort/-markt ist mit einem geringeren Rückgang der Flächenproduktivität zu rechnen.

dm-Markt

Der Drogeriefachmarkt profitiert ebenfalls von Kopplungseffekten. Jedoch wirkt sich der Wettbewerbsdruck durch die drei Märkte der Fa. Rossmann wie auch das dadurch eingeschränkte Einzugsgebiet negativ auf die Flächenproduktivität des Marktes aus. Somit ist für den dm von einer lediglich nahezu durchschnittliche Flächenproduktivität¹⁷ gem. BBE 2024 auszugehen.



Marktanteilsmodell

Nahrungs- und Genussmittel:

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

Tabelle 9: Marktanteile und Umsatzprognose des LIDL-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I = Kerneinzugsgebiet (s. Abbildung 3)	4.672	14,3	22,5	3,2
Zone II = Kommune Alfeld (Leine) (s. Abbildung 3)	13.935	42,6	8,3	3,5
Zone III = Untersuchungsraum (s. Abbildung 3)	14.815	43,0	2,5	1,1
Zonen gesamt	33.422	99,9	-	7,8
Steuerzufluss i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Untersuchungsraums)				0,4

Umsatz inkl. Streuumsatz

8,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2024) und Landesamt für Statistik Niedersachsen (2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1% gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des LIDL-Marktes bezogene Umsatzprognose von rd. 8,2 Mio. Euro per anno. Aus dieser Herleitung ergibt sich eine Kaufkraftabschöpfung innerhalb des Kongruenz-

¹⁷ Gemäß BBE 2024 liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei Drogeriemärkten bei rd. 6200 Euro/m² VKF.

raumes (Zone I + II) von rd. 12 %. Der Anteil am Vorhabenumsatz, welcher perspektivisch von außerhalb des gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 zugeordneten Kongruenzraumes stammt, liegt bei rd. 18 % (Zone III + Streuzufluss i. H. v. 5 %).

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 1.309 m² (bei 1.540 m² Gesamtverkaufsfläche) des **LIDL-Marktes** ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.300 Euro/m² VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit lediglich rd. 13 % unterhalb der ausgewiesenen Flächenproduktivität des Bestandsmarktes (rd. 7.200 Euro/m² VKF).

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird als oberer Spannweitenwert eine Flächenproduktivität von **rd. 6.500 Euro/m² VKF** angenommen, welche nur rd. 10 % unterhalb der angenommenen Flächenleistung des aktuellen Bestandsmarktes liegt.

Drogeriewaren:

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens in den einzelnen Bereichen des Einzugsgebiets sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortiment Drogeriewaren hergeleitet.

Tabelle 10: Marktanteile und Umsatzprognose des dm-Marktes im Sortiment Drogeriewaren nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*
Zone I = Kerneinzugsgebiet (s. Abbildung 3)	4.672	2,3	28,1	0,7
Zone II = Kommune Alfeld (Leine) (s. Abbildung 3)	13.935	7,0	20,2	1,4
Zone III = Untersuchungsraum (s. Abbildung 3)	14.815	6,9	4,8	0,3
Zonen gesamt	33.422	13,5	-	2,4
Steuerzufluss i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb des Untersuchungsraums)				0,4
				2,8

Umsatz inkl. Streuumsatz

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2024) und Landesamt für Statistik Niedersachsen (2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine für das Hauptsortiment Drogeriewaren des dm-Marktes bezogene Umsatzprognose von rd. 2,8 Mio. Euro per anno. Der Anteil am Vorhabenumsatz, welcher perspektivisch von außerhalb des gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 zugeordneten Kongruenzraumes stammt, liegt bei rd. 27 % (Zone III + Streuzufluss i. H. v. 15 %).

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren von 455 m² (bei 650 m² Gesamtverkaufsfläche) des **dm-Marktes** ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.200 Euro/m² VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit im Durchschnitt des gem. BBE 2024 ausgewiesenen Spannweitenbereiches der Flächenproduktivität in Drogeriemärkten.

Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird als oberer Spannweitenwert eine Flächenproduktivität von **rd. 6.400 Euro/m² VKF** angenommen.

Erläuterung des Marktanteilsmodells

Hinsichtlich der Methodik ist auf die Studie „*Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten. Einzelhandelskonzepte und projektbezogene Auswirkungsanalyse. Ein Ratgeber für Kommunen, Einzelhandel, Gutachter, Projektentwickler, Behörden und Rechtsprechung*“ der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. aus Juli 2020 zu verweisen (gif 2020). „*Bei der Marktanteilmethode werden für ein Planvorhaben Marktanteile geschätzt, die es in einzelnen Zonen seines Einzugsgebietes voraussichtlich erzielen kann, d. h. Anteile, die das Vorhaben voraussichtlich an der in diesen Zonen vorhandenen Kaufkraft an sich ziehen kann (auch als Kaufkraftbindungsquoten bezeichnet), woraus sich sein Umsatz ableiten lässt.*“ (vgl. gif 2020, S. 143). Dabei wird in qualitative Basismodelle und modellhafte Herleitungen unterschieden. Ein qualitatives Basismodell kann bspw. „*auf den Branchenkenntnissen des Gutachters*“ fußen (vgl. gif 2020, S. 144).

„*Wesentlich für die Methode ist auch, dass das gesamte Einzugsgebiet in Zonen einer abgestuften Kundenanbindungs- bzw. Abschöpfungsintensität unterteilt wird, [...]. Für jede Zone wird abgeschätzt, welche Kaufkraftabschöpfung realistisch erscheint. Der sich so ergebende Umsatz für das Objekt wird [mit] Benchmarks zur Flächenproduktivität verglichen, wobei dies der Kontrolle und Plausibilisierung dient.*“ (vgl. gif 2020, S. 145, eigene Hervorhebung).

„*Die Richtigkeit der Marktanteile kann nur indirekt überprüft werden. Nach Eröffnung eines Einzelhandelsvorhabens kann überprüft werden, inwieweit die mit den zugrunde gelegten Marktanteilen abgeleiteten Umsätze auch tatsächlich realisiert wurden. Entsprechendes gilt für die in den einzelnen Zonen erzielten Umsätze.*“ (vgl. gif 2020, S. 147).

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{18}$$

Die Überprüfung des Marktanteils mittels der vorstehend erläuterten Methode wird nachfolgend für das Planvorhaben durchgeführt.

¹⁸ MA_i = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i ; KA_i = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: LM-Vollsortimenter); V_i = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i ; E_i = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird; S_i = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern; LFB = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

Tabelle 11: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den LIDL-Markt

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
Zone I = Kerneinzugsgebiet	23 %		20 %	89 %	100 %	
Zone II = Kommune Alfeld (Leine)	8 %	85 %	12 %	69 %	80 %	145 % ¹⁹
Zone III = Untersuchungsraum	2 %		6 %	66 %	50 %	
„Streuzuffluss“	5 %					

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 11,3 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile fungiert als Berechnungsgrundlage für die in Tabelle 9 ermittelten Marktanteile. In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass sich das Modell für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit den vorstehenden Ergebnissen in Tabelle 9 deckt, wodurch die getroffenen Annahmen gestützt werden.

Tabelle 12: Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den dm-Markt

Zone	MA	KA	V	E	S	LFB
Zone I = Kerneinzugsgebiet	28 %		48 %	87 %	100 %	
Zone II = Kommune Alfeld (Leine)	20 %	60 %	48 %	78 %	80 %	112 %
Zone III = Untersuchungsraum	5 %		24 %	60 %	50 %	
„Streuzuffluss“	15 %					

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 11,3 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile fungiert als Berechnungsgrundlage für die in Tabelle 10 ermittelten Marktanteile. In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass sich das Modell für das Sortiment Drogeriewaren mit den vorstehenden Ergebnissen in Tabelle 10 deckt, wodurch die getroffenen Annahmen gestützt werden.

Die modellhafte Betrachtung entspricht dabei einem moderate Case-Ansatz.

Für die weiteren Randsortimente des jeweiligen Marktes, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird angesichts dazu die gleiche Umsatzherkunft angenommen.

Festzuhalten ist jedoch, dass in den Randsortimenten des LIDL-Marktes (hier: sonstige Sortimente, Drogeriewaren) ein Absinken der Flächenleistung durch den avisierten Drogeriemarkt und damit entsprechende Kannibalisierungseffekte zu

¹⁹ Beim Lebensmitteldiscounter LIDL handelt sich um den leistungsfähigsten in der Region tätigen Lebensmitteldiscounter. Die gemittelte Flächenleistung der regional tätigen, vergleichbaren Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter) liegt bei rd. 6.300 Euro/m² VKF. Die adjustierten durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers LIDL liegt gem. eigenen Berechnungen Stadt + Handel rd. 45 % oberhalb der durchschnittlichen Flächenleistung der regional tätigen Betreiber (rd. 9.200 Euro/m² VKF).

erwarten sind. Gleichwohl wirkt sich das Angebot von sogenannten ‚Schnelldrehern‘ (gut laufende Artikel) in den Randsortimenten leicht positiv für den Lebensmitteldiscounter aus.

Auch für den Drogeriemarkt dm ist zu erwarten, dass in den Randsortimenten (hier: Nahrungs- und Genussmittel, sonstige Sortimente) die Flächenleistung im Vergleich zum Hauptsortiment Drogeriewaren absinkt. Dies ist ebenfalls auf sich ergebende Kannibalisierungseffekte in Zusammenhang mit dem Angebot des LIDL-Marktes zurückzuführen.

Demnach ergeben sich die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 13: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand		nach Verlagerung/Erweiterung + Ansiedlung		max. Umsatzdifferenz in Mio. Euro*
	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	max. Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	max. Umsatz in Mio. Euro	
LIDL					
Nahrungs- und Genussmittel	7.200	5,2	6.500	8,5	+ 3,3
Drogeriewaren		0,5	6.000	0,6	+ 0,2
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)		< 0,1		< 0,1	+ < 0,1
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)		0,4	0,7	+ 0,3	
Gesamt LIDL*	7.200	6,1	6.400	9,9	+ 3,8
Drogeriemarkt dm					
Nahrungs- und Genussmittel	-		6.000	0,6	+ 0,6
Drogeriewaren			6.400	2,9	+ 2,9
sonstige Sortimente (nahversorgungsrelevant)			6.000	< 0,1	+ < 0,1
sonstige Sortimente (zentrenrelevant)			0,6	+ 0,6	
Gesamt dm*			6.300	4,1	+ 4,1
GESAMT*	-	6,1	-	14,0	+ 7,9
<i>Gesamt Nahrungs- und Genussmittel*</i>	-	<i>5,2</i>	-	<i>9,1</i>	<i>+ 3,9</i>
<i>Gesamt Drogeriewaren*</i>	-	<i>0,5</i>	-	<i>3,6</i>	<i>+ 3,1</i>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelspezifischer Fachliteratur (u. a. BBE 2024); Werte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 14,0 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 7,9 Mio. Euro). Max. rd. 9,1 Mio. Euro werden hiervon auf den **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** entfallen (+ max. rd. 3,9 Mio. Euro).

Im **Sortiment Drogeriewaren** wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 3,6 Mio. Euro prognostiziert (+ max. rd. 3,1 Mio. Euro).

Auf die sonstigen Sortimente (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant) entfallen max. rd. 1,3 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ max. rd. 0,9 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (u. a. auch nahversorgungsrelevante Sortimente wie Zeitung/Zeitschriften, (Schnitt-)Blumen), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Dementsprechend sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von (faktischen) zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

6 Auswirkungenanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des aktuellen Konzeptentwurfs zur Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung (LROP-VO Niedersachsen 2017) ein?

6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK ALFELD (LEINE))

Nachfolgend wird der Vorhabenstandort in Bezug auf seine Eignung als Nahversorgungsstandort (NVS) und einer damit einhergehenden Ausweisung als NVS in der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) geprüft.

Prüfung Nahversorgungsstandort

*„Der Standort muss **städtebaulich integriert** sein [...]*

*Der Standort soll in das **Netz des ÖPNV eingebunden** sein [...]*

*Der Standort soll **nicht zu stark** in die **Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen** [...]*

***Ausrichtung auf Nahversorgung:** Das Einzelhandelsangebot eines Lebensmittelmarktes (Bestand/geplant) ist überwiegend auf die Nahversorgung ausgerichtet. Dieses Kriterium gilt als erfüllt, wenn mind. 90 % der Verkaufsfläche für den kurzfristigen Bedarf aufgewendet werden. [...]*

*Der Standort soll wesentlich zur **Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung** beitragen: Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:*

- *Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung** [...]*
- *Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung** [...]*
- *Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung** [...]*“ (EHK Alfeld (Leine), S. 70 f.)

Bezüglich einer möglichen Einordnung/Ausweisung des Planvorhabens als Nahversorgungsstandort ist Folgendes festzuhalten:

- Nördlich und westlich schließen sowohl größere Gewerbekomplexe als auch Einfamilienhausbebauung bzw. weitreichende Wohnsiedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an. Damit weist das Planvorhaben bzw. der Vorhabenstandort einen deutlich intensiveren Bezug zu den insbesondere

nördlichen Wohnsiedlungsbereichen auf als noch am Bestandsstandort. Unter Berücksichtigung der fußläufigen Anbindung an diese Wohnsiedlungsbereiche ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert einzuschätzen. **Der Vorhabenstandort ist demnach als städtebaulich integriert zu bewerten.**

- Der Anschluss an das Netz des ÖPNV erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“ rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes. Hier verkehren zahlreiche Buslinien. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist daher als ortsüblich zu bezeichnen. **Der Vorhabenstandort ist demnach in das Netz des ÖPNV eingebunden.**
- Der in Rede stehende Standort stellt einen zum ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ergänzenden Versorgungsstandort dar. Das Planvorhaben verbessert die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im nördlichen Bereich der Kernstadt und angrenzenden Siedlungsgebiete, da diese durch die L 485 als signifikante Barriere gewissermaßen fußläufig vom ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) abgetrennt sind. Gleichzeitig ist die Verkaufsflächenrelation des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 30 % und im Sortiment Drogeriewaren i. H. v. rd. 45 % in Bezug auf den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) im Hinblick auf das jeweilige sortimentspezifische Angebot innerhalb des ZVB als moderat einzustufen. Demnach wird durch das Vorhaben in beiden untersuchungsrelevanten Sortimenten eindeutig kein Angebotsübergewicht im Vergleich zum ZVB geschaffen. Somit sind aus quantitativer Sicht weiterhin eine wesentlich höhere Versorgungsbedeutung und Frequenzerzeugung durch den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) gegeben. **Der Vorhabenstandort greift demnach nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche ein.**
- Das Planvorhaben bestehend aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt weist in Gesamtbetrachtung eine Verkaufsflächenaufteilung auf, die zu über 90 % dem kurzfristigen Bedarf (vorrangig Nahrungs- und Genussmittel und Drogerieware) zugeordnet werden kann. **Das Planvorhaben ist auf die Nahversorgung ausgerichtet.**
- Der Vorhabenstandort gewährleistet perspektivisch durch die Kombination aus Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt, welche sich im Angebot absehbar gegenseitig ergänzen, eine qualitativ und durch die avisierten Flächendimensionierungen quantitativ hochwertige Nahversorgung. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass sich der im Bestand nicht mehr marktgängige LIDL-Markt im Zuge der Verlagerung und Erweiterung marktgerecht und modern aufstellen wird. Damit kann der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird der Betriebstypenmix im Bereich der Drogeriemärkte durch die Ansiedlung eines Marktes der Fa. dm verbessert. **Das Vorhaben dient demnach der Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung.**

Der Standort entspricht den im Konzeptentwurf der Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) aufgeführten Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (NVS), sodass eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als NVS in der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) empfohlen werden kann. In der

ersten Entwurfsfassung der EHK Fortschreibung wurde der Standort bereits als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen.

Die weitere Einordnung in die Vorgaben des EHK Alfeld (Leine) erfolgt dementsprechend nun unter dem Gesichtspunkt der Einordnung/Ausweisung als Nahversorgungsstandort.

Einordnung der Ziele und Grundsätze

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Alfeld (Leine) dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

Übergeordnete Entwicklungszielstellung

„3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Nahversorgungsstandorte. Gewährleistung einer ortsteilspezifischen Nahversorgung. Gleichzeitig Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich.“ (vgl. EHK Alfeld (Leine), S. 46).

Diesbezüglich ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort erfüllt die für die Ausweisung als NVS notwendigen Kriterien, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen NVS handelt (im Entwurf zur Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) bereits als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen).
- Das in Rede stehende Vorhaben stimmt mit den genannten Zielsetzungen überein, da es der Sicherung und dem Ausbau einer ausgewogenen Grundversorgungsstruktur dienlich ist und negative städtebauliche Auswirkungen, wie in Kapitel 6.3 aufgezeigt wird, nicht zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, da es sich um eine Entwicklung zum Zentrum Alfeld (Leines) hin handelt.

Das Planvorhaben ist konform zu den übergeordneten Entwicklungszielstellungen des EHK Alfeld (Leine).

Steuerungsleitsatz

Folgender für die Untersuchungsfragestellung relevanter Steuerungsleitsatz wird im Rahmen des EHK Alfeld (Leine) formuliert:

„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär im zentralen Versorgungsbereich und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

[...]

Sekundär zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung sind Lebensmittelmärkte auch nachgeordnet an Nahversorgungsstandorten zulässig, sofern negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist.

[...]

Zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nahversorgung können nachgeordnet auch an Nahversorgungsstandorten (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Lebensmittelbetriebe gemäß der formulierten Entwicklungsziele und -empfehlungen [...] vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist. Drogeriefachmärkte sind aufgrund ihrer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nur ausnahmsweise an Nahversorgungsstandorten zulässig; hierbei ist eine Risikoabschätzung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vorzunehmen und dessen Ergebnis sorgfältig städtebaulich abzuwägen. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt müssen in dem Zusammenhang ausgeschlossen werden können. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei den zentralen Versorgungsbereich zu schädigen oder in seinen Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen. [...]" (EHK Alfeld (Leine), S. 86f.)

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort erfüllt die für die Ausweisung als NVS notwendigen Kriterien, sodass davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei dem Planvorhaben um einen NVS handelt (im Entwurf zur Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) bereits als perspektivischer Nahversorgungsstandort ausgewiesen).
- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Demnach sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben stärkt die flächendeckende Nahversorgung und schränkt dabei nicht die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ein. Die Einschränkung in Bezug auf einzelhandelsbezogene Entwicklungen innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ergeben sich insbesondere durch die Seveso-III-Richtlinie und sind nicht auf das Planvorhaben zurückzuführen.
- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach sowohl im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren nicht zu erwarten.

Prüfung standortgerechte Dimensionierung

Im Folgenden wird geprüft, ob das Planvorhaben als standortgerecht dimensioniert eingeordnet werden kann.

Nahrungs- und Genussmittel

Hierfür wird der standortbezogene Nahbereich verwendet, welcher dem in Kapitel 4.1 dargestellten Kerneinzugsgebiet entspricht und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt und eingeordnet.

Tabelle 14: Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel)

Parameter	standortbezogener Nahbereich (Prognose 2028)
Einwohner im standortbezogenen Nahbereich = Kerneinzugsgebiet	4.672
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro	14,3
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel in Mio. Euro (Worst Case)	9,1
Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in % (NuG)	64 %

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024, Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024; Landesamt für Statistik Niedersachsen sowie Prognose zum 31.12.2028; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im standortbezogenen Nahbereich von rd. 64 % rechnerisch gebunden werden könnte. Das Planvorhaben könnte demzufolge rechnerisch seinen kompletten Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aus dem standortbezogenen Nahbereich generieren. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den standortbezogenen Nahbereich angemessen ist.

In diesem Sinne werden rd. 36 % der Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht durch das Planvorhaben gebunden, was rd. 5,2 Mio. Euro entspricht. Es bestehen somit für die im Umfeld verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen weiterhin ungebundene Kaufkraftpotenziale.

Drogeriewaren

Angesichts des weitmaschigeren Angebotsnetzes im Sortiment Drogeriewaren wird der grundzentrale Verflechtungsbereich gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 (Kommunalgebiet Alfeld (Leine)) als relevanter Einzugsbereich (Zone I + II) der Berechnung zugrunde gelegt und die vorhabenbezogene Kaufkraftabschöpfung in diesem Bereich ermittelt und eingeordnet.

Tabelle 15: Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortiment Drogeriewaren)

Parameter	Prognose 2028
Einwohner im grundzentralen Verflechtungsbereich	18.607
Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. Euro	9,3
Umsatz Drogeriewaren in Mio. Euro (Worst Case)	3,6

Rechnerische Kaufkraftabschöpfung in % **38 %**

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024, Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2024; Landesamt für Statistik Niedersachsen sowie Prognose zum 31.12.2028; Werte gerundet.

Die Berechnung der Kaufkraftabschöpfung zeigt, dass durch das Planvorhaben im Sortiment Drogeriewaren ein Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im grundzentralen Verflechtungsbereich gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 von rd. 38 % rechnerisch gebunden werden könnte. Das Planvorhaben könnte demzufolge seinen kompletten Umsatz im Sortiment Drogeriewaren aus dem zugrundeliegenden grundzentralen Verflechtungsbereich generieren. Dem Planvorhaben kann somit eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden, die für den zugeordneten Verflechtungsbereich angemessen ist.

In diesem Zusammenhang ist ebenfalls festzustellen, dass für den Drogeriemarkt Rossmann, welcher als relevanter Wettbewerber im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) verortet ist, weiterhin rd. 5,8 Mio. Euro bzw. rd. 62 % der Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren im grundzentralen Verflechtungsbereich zur Verfügung stehen. Entsprechend können sich die Märkte das entsprechende Marktgebiet untereinander aufteilen.

Das Planvorhaben ist dementsprechend als standortgerecht dimensioniert zu bewerten.

Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Wie bereits ausgeführt wurde, entspricht das Planvorhaben bzw. der Vorhabenstandort perspektivisch den Anforderungen an einen NVS gem. EHK Alfeld (Leine). Die räumliche Nah- und Grundversorgung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet wird wesentlich gestärkt. Dies gilt insbesondere, da der verlagerte LIDL-Markt einen wesentlich intensiveren Bezug zu Wohnbebauung aufweist als noch am Bestandsstandort (Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet).

Beitrag zur qualitativen Nahversorgung

Das Planvorhaben ergänzt das Angebot der nächstgelegenen lebensmittelbezogenen Anbieter (Kaufland und EDEKA) durch sein discountorientiertes Warensortiment. Durch die Verlagerung und Erweiterung kann sich der LIDL-Markt marktgerecht und modern aufstellen und damit den gegenwärtigen Kundenansprüchen in Sachen Erscheinungsbild und Angebot gerecht werden. Mit dieser Maßnahme wird der Fortbestand des Betreibers LIDL in Alfeld (Leine) langfristig an einem vorteilhaften Standort gesichert. Weiterhin wird durch die Ansiedlung des dm-Marktes der Betriebstypenmix im Sortiment Drogeriewaren verbessert, da im Bestand ausschließlich Märkte der Fa. Rossmann zu konstatieren sind.

Beitrag zur quantitativen Nahversorgung

Der Bestandmarkt LIDL verfügt mit aktuell 843 m² GVKF über eine als nicht mehr marktadäquat zu bezeichnende Verkaufsflächenausstattung und ist im Vergleich zu der mittleren Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter im Untersuchungsraum und auch im Hinblick auf die Verkaufsflächenansprüche moderner Lebensmittelmärkte als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Im Zuge der Vorhabenrealisierung würde eine marktgängige Verkaufsflächenausstattung erreicht, welche hinsichtlich der Versorgungsfunktion für die in den zu versorgenden Wohnsiedlungsgebieten lebende Bevölkerung als angemessen zu bewerten ist. Gleichzeitig wird durch die Ansiedlung eines dm-Marktes die Verkaufsfläche im Sortiment Drogeriewaren gestärkt, was der zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) zuträglich ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben sowohl zur räumlichen als auch qualitativen und quantitativen Sicherung der wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung beiträgt.

Unter der Voraussetzung, dass der Standort als Nahversorgungsstandort im EHK Alfeld (Leine) ausgewiesen wird (in Entwurfsfassung = perspektivischer NVS), ist das Planvorhaben demnach als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielstellungen des EHK Alfeld (Leine) zu bewerten.

Angesichts der Vereinbarkeit des Planvorhabens/Vorhabenstandortes mit den Zielstellungen des EHK Alfeld (Leine) kann eine Ausweisung des Standorts als Nahversorgungsstandort empfohlen werden.

6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des sortimentspezifischen Kaufkraftvolumens (s. Kapitel 4.3) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren insgesamt leicht verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2028.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit, der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Alfeld (Leine) zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % und im Sortiment Drogeriewaren mit 15 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und 85 % des Vorhabenumsatzes im Sortiment Drogeriewaren umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Nahrungs- und Genussmittel

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wie folgt dar:

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Kaufland, Rossmann, REWE)	27,0	1,9	7
	SO Neue Wiese Limmerburg** (REWE zzgl. Getränkemarkt, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))	13,5	0,3	2
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount, Getränke-Quelle)	5,0	0,1	3
	sonstige Lage (EDEKA, ALDI Nord)	15,0	1,2	8
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	0,9	**	**
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, Getränkemarkt, ALDI Nord, Rossmann)	28,7	0,1	< 1
	sonstige Lage (PENNY, 2x Getränkemarkt)	5,9	**	**
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE zzgl. Getränkemarkt, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann, Getränkemarkt)	19,1	0,1	< 1
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	1,3	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes			~ 0,2	
GESAMT*** (Worst Case)		116,3	3,9	-

Quelle: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und BBE 2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt LIDL (Lebensmittelbezogene Nachnutzung ist ausgeschlossen); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,9 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

Drogeriewaren

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in dem untersuchungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren wie folgt dar:

Tabelle 17: Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)

Kommune	Lagedetail (strukturprägende Märkte)	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	in %
Alfeld (Leine)	ZVB Innenstadt Alfeld (Kaufland, Rossmann, REWE)	7,4	1,1	15
	SO Neue Wiese Limmerburg (REWE, ALDI Nord, LIDL (Bestandsmarkt))**	1,0	0,1	14
	SO Am Bahnhof (Netto Marken-Discount)	0,3	**	**
	sonstige Lage** (EDEKA, ALDI Nord)	1,9	0,3	14
Gronau (Leine)*	(fakt.) ZVB Altstadt (-)	-	-	-
	(fakt.) ZVB NVZ Nordost (REWE, LIDL, Netto Marken-Discount, LIDL, ALDI Nord, Rossmann)	5,7	0,6	10
	sonstige Lage** (PENNY)	0,4	**	**
Duingen*	sonstige Lage (-)	-	-	-
Delligsen*	sonstige Lage Delligsen (REWE, Netto Marken-Discount, ALDI Nord, Rossmann)	4,4	0,5	11
	sonstige Lage Grünenplan (Nahkauf)	< 0,1	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 15 % des Vorhabenumsatzes		~ 0,5		
GESAMT*** (Worst Case)		20,7	3,1	-

Quelle: Bestandsanalyse: Stadt + Handel 04/2023 und 09/2024; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und BBE 2024 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * ohne Bestandsmarkt LIDL (Lebensmittelbezogene Nachnutzung ist ausgeschlossen); ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** Differenzen zur Gesamt-/Zwischensumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 3,1 Mio. Euro, davon 85 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für die zentralen Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen (mit entsprechend vorhandenen Angebotsstrukturen) im Untersuchungsraum werden für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren im Folgenden aufgezeigt.

Stadt Alfeld (Leine)

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,9 Mio. Euro bzw. max. 7 % und im Sortiment Drogeriewaren von max. 1,1 Mio. Euro bzw. 15 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere den Verbrauchermarkt Kaufland als nächstgelegenen Lebensmittelmarkt zum Planvorhaben. Nachgelagert wird auch der Lebensmittelsupermarkt REWE im Süden des ZVB von gewissen Umsatzumverteilungen tangiert. Beide Märkte fungieren als Frequenzbringer und Magnetbetriebe des ZVB.
- Im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen vorrangig den im ZVB verorteten Drogeriemarkt Rossmann an der Leinstraße sowie nachgeordnet ebenfalls die genannten Lebensmittelmärkte, die das Sortiment über ihre Randsortimentsflächen offerieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Das **Kaufland** befindet sich im nördlichen Bereich des ZVB und verfügt sowohl über einen fußläufigen Zugang aus Richtung Innenstadt (Sedanstraße) als auch eine MIV-Anbindung mit Zufahrt auf das Parkdeck über die Straße Perkwall auf der Rückseite. Entsprechend ist der Markt sowohl für die umliegende Wohnbevölkerung als auch für die peripheren Stadtteile und ländlichen Siedlungsstrukturen in den Umlandkommunen (ohne eigene Nahversorgungsstrukturen) gut erreichbar. Da es sich um den einzigen Lebensmittelmarkt im Untersuchungsraum mit einer Verkaufsflächendimensionierung von über 2.500 m² handelt, offeriert der Anbieter Kaufland ein breites und tiefes Angebotspektrum, sodass die Strahlkraft und Versorgungsfunktion des Kaufland-Marktes über die Kommunalgrenze Alfeld (Leines) hinausreicht und der Markt von gewissen Kaufkraftzuflüssen profitiert. Angesichts der Kopplungslage mit weiteren Einzelhändlern (u. a. TEDI, KiK, Deichmann), kleineren Gastronomen und Dienstleistern ist ein attraktiver Betriebstypenmix innerhalb der Immobilie gegeben. Dazu kommen weitere Kopplungseffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine). In diesem Zusammenhang und angesichts des Alleinstellungsmerkmals dieses Angebots in der Kommune ist von einer hohen Besuchergrundfrequenz und einem stabilen Kundenstamm des Kaufland-Marktes auszugehen. Folglich ist anzunehmen, dass das Kaufland aufgrund der genannten Aspekte (Erreichbarkeit, Kopplungsvorteile etc.) eine leicht überdurchschnittliche Flächenleistung abrufen kann. Das Sortiment Drogeriewaren nimmt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Kauflandes ein. Die durch die geplante dm-Ansiedlung maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden den Markt demnach nicht wesentlich beeinträchtigen, da die absehbaren Umsatzumverteilungen deutlich weniger als 5 % des Gesamtumsatzes ausmachen. Der Magnetbetrieb Kaufland wird dementsprechend perspektivisch weiterhin eine

marktadäquate Leistungsfähigkeit aufweisen und einen bedeutenden Baustein des ZVB Innenstadt darstellen.

- Der **REWE** befindet sich im südlichen Bereich des ZVB an der Bahnhofstraße. Es handelt sich hierbei um eine Neuansiedlung, die im vorliegenden Gutachten aufgrund der Zielstellung des Gutachtens als Bestandssituation angenommen wurde (s. Kapitel 4.2). Der Neubau des REWE-Marktes bietet eine moderne Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsflächendimensionierung. Zudem ist davon auszugehen, dass der Betreiber die neue Immobilie mit einem modernen Ladenkonzept und einem attraktiven Ladendesign ausstatten wird. Der Markt weist dementsprechend im Vergleich zu den Wettbewerbsstrukturen ein sehr attraktives Erscheinungsbild auf. Gleichzeitig profitiert der Markt von einer guten MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie der integrierten Lage, sodass der Markt für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar ist. In Zusammenschau mit den im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) bestehenden weiteren Angebotsstrukturen (u. a. Rossmann, Intersport, Expert, Kaufland etc.) ist mit einer nennenswerten Besuchergrundfrequenz und folglich mit einem stabilen Kundenstamm für den REWE-Markt zu rechnen. Auch in diesem Fall nimmt das Sortiment Drogeriewaren weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Die moderaten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren werden den REWE dementsprechend nicht wesentlich beeinträchtigen. Folglich wird der REWE-Markt eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.
- Der **Rossmann** wird von den monetär höchsten Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren tangiert. Dies ist auf die Vergleichbarkeit des Planvorhabens mit dem Rossmann zurückzuführen, die im Wesentlichen auf eine ähnliche Kundengruppe zurückgreifen und deutliche Angebotsüberschneidungen aufweisen. Der Rossmann befindet sich zentral im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) und weist derzeit eine leicht unter dem avisierten dm liegende Verkaufsflächenausstattung auf, wenngleich der Rossmann über ein attraktives Erscheinungsbild und ein zeitgemäßes Ladendesign verfügt. Es ist festzuhalten, dass der avisierte dm-Markt lediglich max. rd. 38 % der im Stadtgebiet Alfeld (Leine) zur Verfügung stehenden Kaufkraft im Sortiment Drogeriewaren binden wird. Daraus ableitend werden allein in Alfeld (Leine) rd. 5,8 Mio. Euro nicht durch das Planvorhaben gebunden. Entsprechend besteht nur bezogen auf Alfeld (Leine) ein ausreichendes Potenzial für zwei Drogeriemärkte. Darüber hinaus gewährleisten die Drogeriemärkte in Alfeld (Leine) angesichts der mittellentralen Versorgungsfunktion auch teilweise die Versorgung der umliegenden Kommunen (ohne eigene Drogeriemärkte), sodass sich das Nachfragepotenzial erhöht und damit der „Raum“ für zwei Drogeriemärkte nochmals unterstrichen wird. Des Weiteren kann dem ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) mit Rossmann auch nach Ansiedlung des dm-Marktes angesichts einer Verkaufsflächenrelation von lediglich rd. 45 % (Planvorhaben zu ZVB Innenstadt) aus quantitativer Sicht weiterhin eine insgesamt höhere Versorgungsbedeutung und Frequenzerzeugung zugesprochen werden. Der projektierte Vorhabenstandort befindet sich zudem in räumlicher Nähe zum ZVB, sodass mit der Ansiedlung der Märkte dort eine weitere

Entwicklungstendenz in Richtung Innenstadt auszumachen ist. Gleichzeitig profitiert der Rossmann von den signifikanten Kopplungsvorteilen mit den weiteren Angebotsstrukturen und insgesamt dem Alleinstellungsmerkmal des Angebots des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) in der Kommune. Auf Basis dieser Aspekte und unter Berücksichtigung der aktuell unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung im Sortiment Drogeriewaren in Alfeld (Leine) ist von einer aktuell erhöhten Leistungsfähigkeit des Rossmann-Marktes auszugehen. Es wird jedoch durch die Ansiedlung des dm-Marktes zu einer deutlichen Wettbewerbsverschärfung und aufgrund des neuen Betreibers (aktuell kein dm-Markt im erweiterten Umfeld) zu gewissen Kundenumorientierung kommen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass es zu Umsatzumverteilungen i. H. v. bis zu 20 % kommen wird. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Rossmann angesichts der genannten positiven Aspekte (Kopplungslage, Scharnierfunktion, Erscheinungsbild etc.) **weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung** erreichen wird. Diese wird lediglich leicht unterhalb der in der Studie der BBE 2024 „Struktur- und Marktdaten“ angegebenen Durchschnittsflächenleistung von rd. 6.200 Euro/m² VKF liegen (Minimum lt. Studie – 4.400 Euro/m² VKF). Weiterhin bleibt festzuhalten, dass für den Rossmann bereits eine konkrete Verlagerung in die auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Immobilie geplant ist. In diesem Zuge soll der Rossmann-Markt auf eine Verkaufsfläche erweitert werden, die leicht oberhalb der projektierten Verkaufsfläche des Planvorhabens liegt, sodann bessere quantitative Ausstattung als Planvorhaben. Diese Repositionierungsstrategie unterstreicht die betreiberseitige Absicht zur langfristigen Standort-sicherung. Diese potenzielle Verlagerung und flächenmäßige Weiterentwicklung (Entwicklungsmöglichkeit ZVB) des Rossmann und damit des faktischen ZVB wird durch das Planvorhaben nicht konterkariert. Im Zuge einer solchen Standortverlagerung könnte der Rossmann künftig auch von einer verbesserten Anbindung an den MIV über die Straße Perkwall im Westen profitieren und neue Kundengruppen erschließen. Angesichts der oben dargestellten eher geringen Kaufkraftbindung des Planvorhabens besteht auch nach der Ansiedlung des Planvorhabens noch ein gewisses Entwicklungspotenzial zur Optimierung der Versorgungsausstattung. In der Zusammenführung der Argumente stellt eine **vorhabeninduzierte Marktaufgabe** demnach **kein realistisches Szenario** dar.

- Eine **vorhabenbedingte Marktschließung bzw. Marktabgang** ist insbesondere unter dem Aspekt, dass bereits eine Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes auf die gegenüberliegenden Straßenseite im ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) im Gespräch ist, **nicht zu erwarten**.
- Die Ansiedlung eines zweiten Drogeriemarktes in Alfeld (Leine) ist rechnerisch möglich und stärkt insgesamt die mittelzentrale Funktion der Stadt. Dies gilt speziell, da es im erweiterten Umfeld keinen Drogeriemarkt der Fa. dm gibt, sodass mit einem neuen Betreiber **Frequenzen** erzeugt werden können, die angesichts der räumlichen Nähe zum ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) **potenziell** auch **positiv Auswirkungen** (Besucherfrequenz) auf die **Innenstadt** haben können.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem angedachten LIDL- und dm-Markt stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB Innenstadt Alfeld (Leine)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind gem. den oberen Ausführungen nicht zu erwarten.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB insgesamt werden vorrangig durch die Vorgaben im Zusammenhang mit der Seveso-III-Richtlinie eingeschränkt und sind keine vorhabenbedingten Einschränkungen.

Auswirkungen auf SO Am Bahnhof in den sonstigen Lagen in Alfeld (Leine)

Vom Planvorhaben gehen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 3 % auf die Bestandsstrukturen im Standortbereich SO Am Bahnhof aus. Im **Sortiment Drogeriewaren** werden Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf das Fehlen eines Drogeriemarktes zurückzuführen.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Standortbereich verorteten Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount als einzigen strukturprägenden Anbieter des Standortbereichs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Für den systemgleichen Anbieter **Netto Marken-Discount** ergeben sich Synergie- und Kopplungseffekte mit den weiteren Angebotsstrukturen am Standort (u. a. JYSK, Getränke Quelle).
- Der Markt ist sowohl für den MIV als auch angesichts des naheliegenden Bahnhofs mit dem ÖPNV gut erreichbar und kann darüber hinaus von den Pendlerströmen am Bahnhof Alfeld (Leine) profitieren. Insgesamt ist somit eine gewisse Besuchergrundfrequenz am Standort festzustellen, sodass der Netto Marken-Discount einen konstanten Kundenstrom aufweist.
- Wie bereits erwähnt nimmt das **Sortiment Drogeriewaren** lediglich einen Randsortimentsflächenanteil von unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche ein. Die durch die geplante Drogeriemarkt-Ansiedlung zu erwartende Umsatzumverteilungen sind aufgrund der mangelnden Vergleichbarkeit empirisch nicht mehr valide darstellbar und beeinträchtigen den Markt demnach nicht wesentlich.
- In Zusammenschau dieser Aspekte ist davon auszugehen, dass der Netto Marken-Discount aktuell eine leicht erhöhte Flächenleistung erzielen kann. Durch die als moderate zu bewertenden Umsatzumverteilungen wird der Netto Marken-Discount auch weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierten Nahversorgungsstrukturen am Standortbereich SO Am Bahnhof in Alfeld (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf SO Neue Wiese Limmerburg in den sonstigen Lagen in Alfeld (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 2 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,1 Mio. Euro bzw. 14 % auf die Bestandsstrukturen am Standortbereich SO Neue Wiese Limmerburg induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren sowohl im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren** insbesondere den zum Planvorhaben LIDL systemgleichen ALDI Nord sowie nachgelagert den REWE-Markt am Standortbereich.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowohl für den ALDI Nord als auch den REWE bewegen sich prozentual und monetär auf einem sehr niedrigen Niveau (einzelbetrieblich unterhalb 5 %).
- Die Märkte befinden sich an einem Verbundstandort und verfügen aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix. Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Kopplungsvorteile und Synergieeffekte generiert. Darüber hinaus besteht nördlich des Standortes eine Anbindung an die in Nord-Süd-Richtung verlaufende B 3, sodass die genannten Märkte über eine sehr gute MIV-Anbindung verfügen und angesichts der nicht integrierten Lagen (kein unmittelbarer Anschluss an Wohnbebauung) eine deutliche Ausrichtung auf den MIV bzw. Durchgangsverkehre aufweisen. Folglich profitieren die Märkte von der erhöhten Verkehrsfrequenz im Zusammenhang mit der B 3 und weisen zudem angesichts der zahlreichen Nutzungen/Angebote eine gewisse Besuchergrundfrequenz auf.
- Angesichts der Verlagerung des LIDL-Marktes an den Vorhabenstandort nimmt der Wettbewerbsdruck innerhalb des Standortbereiches ab, was sich insgesamt positiv auf die beiden weiterhin bestehenden Lebensmittelmärkte REWE zzgl. Getränkemarkt und ALDI Nord auswirken wird.
- Der **ALDI Nord** befindet sich zudem in einer modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie einem modernen Ladendesign. Mit der Verlagerung und dem damit einhergehenden Neubau des LIDL-Marktes zieht LIDL in puncto Erscheinungsbild und Marktauftritt mit dem modernen ALDI Nord gleich.
- Der **REWE** weist als Lebensmittelvollsortimenter einen differenten Betriebstyp auf, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit sind in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und es liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor.
- Das **Sortiment Drogeriewaren** bieten die Lebensmittelmärkte lediglich als Nebensortiment auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche an. Die durch

die geplante Drogeriemarkt-Ansiedlung zu erwartende Umsatzumverteilungen werden die Märkte demnach nicht wesentlich beeinträchtigen.

- Nach perspektivischer Verlagerung des LIDL-Marktes und der dm-Ansiedlung können **sowohl ALDI-Nord** als auch **REWE** weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgungseinrichtungen der Bevölkerung am Standortbereich SO Neue Wiese Limmerburg in Alfeld (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf weitere sonstige Lagen in Alfeld (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 1,2 Mio. Euro bzw. max. 8 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,3 Mio. Euro bzw. 14 % auf die Bestandsstrukturen in den weiteren sonstigen Lagen in Alfeld (Leine) induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren sowohl im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren** insbesondere den zum Planvorhaben LIDL systemgleichen ALDI Nord (August-Wegener-Straße) sowie den nahegelegenen EDEKA-Markt an der L 485.
- Beide Märkte zeigen aufgrund ihrer Lage im nördlichen Stadtgebiet entlang der Verkehrsachse L 485 perspektivisch gewisse Überschneidungen ihrer Einzugsgebiete mit dem Planvorhaben.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Der **ALDI Nord** stellt einen systemgleichen Wettbewerber dar, sodass deutliche Angebotsüberschneidungen mit dem Planvorhaben gegeben sind. Mit der Verlagerung und dem damit einhergehenden Neubau des LIDL-Marktes wird sich der LIDL in puncto Erscheinungsbild und Marktauftritt deutlich verbessern und in der Gesamtattraktivität vor den ALDI Nord rutschen. Der ALDI Nord befindet sich in Solitärlage, sodass am Standort keine Kopplungsvorteile auszumachen sind. Der Markt weist jedoch in seinem Erscheinungsbild und seiner Positionierung (Eingangsbereich) eine deutliche Ausrichtung auf den Ortsteil Langenholzen und Sack auf. Durch die sowohl gute verkehrliche Erreichbarkeit über die L 485 als auch gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten kann der ALDI Nord auf eine nennenswerte Mantelbevölkerung zurückgreifen und sichert zugleich die quantitative Versorgung der Wohnbevölkerung in den beiden genannten Ortsteilen. Da es sich lediglich um eine Verlagerung/Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt, ist davon auszugehen, dass sich die Kundenumorientierung infolgedessen in Grenzen halten wird. Dementsprechend ist zu erwarten, dass der ALDI Nord auch nach Verlagerung des LIDL-Marktes eine marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.
- Der **EDEKA** in rd. 400 m östlicher Entfernung an der L 485 gewährleistet eine qualitativ und quantitativ hochwertige Nahversorgung durch das vollsortimentierte Angebot, und nimmt angesichts der integrierten Lage mit

signifikantem Bezug zu den umliegenden Siedlungsbereichen der Nordöstlichen Kernstadt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für diese Bereiche ein. Durch die räumliche Nähe zum Planvorhaben wird der Markt von gewissen Umsatzumverteilungen betroffen sein, wenngleich eine signifikante Kundenumorientierung zum Planvorhaben nicht zu erwarten ist, da es sich zum einen lediglich um eine Verlagerung/Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt und der EDEKA als Lebensmittelvollsortimenter einen differenten Betriebstyp zum Planvorhaben aufweist. Somit unterscheidet sich der Markt hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben. Dementsprechend sind in einigen Segmenten eher geringe Angebotsüberschneidungen gegeben (insb. Markenprodukte und Sortimentsbreite) und es liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor. Darüber hinaus sind am Standort eine Bäckerei, ein Blumen- sowie Zeitungsgeschäft verortet, sodass Synergieeffekte zu konstatieren sind, von welchen der EDEKA in moderatem Ausmaß profitieren kann. Dementsprechend ist zu erwarten, dass der EDEKA auch weiterhin eine marktadäquate Flächenleistung erzielen wird.

- Das **Sortiment Drogeriewaren** bieten die beiden Lebensmittelmärkte lediglich als Randsortiment auf deutlich weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche an. Die durch die geplante Drogeriefachmarkt-Ansiedlung zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden die Märkte demnach nicht wesentlich beeinträchtigen, zumal sich das Angebot von sogenannten ‚Schnelldrehern‘ (gut laufende Artikel) in den Randsortimenten leicht positiv auf die Leistungsfähigkeit der Lebensmittelmärkte in diesem Sortiment auswirkt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Alfeld (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Stadt Gronau (Leine)

Auswirkungen auf (faktischen) ZVB Altstadt Gronau (Leine)

Durch das Planvorhaben werden sowohl Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren auf den (faktischen) ZVB Altstadt Gronau (Leine) in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Durch die den speziellen Angebotsschwerpunkt (vorwiegend mittelfristiger Bedarf) und die Prägung durch vorwiegend kleinteilige, inhabergeführte Fachgeschäfte ist dem (faktischen) ZVB eine differente Ausrichtung zu attestieren, sodass dieser sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren vom Planvorhaben nicht bzw. in empirisch nicht valide darstellbarer Höhe tangiert wird.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB Altstadt Gronau (Leine)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den (faktischen) ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine)

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. < 1 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,6 Mio. Euro bzw. 10 % auf die Bestandsstrukturen im (faktischen) ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine) induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** tangieren insbesondere den betriebsgleichen LIDL-Markt sowie nachgelagert die weiteren systemgleichen Lebensmitteldiscounter (ALDI Nord, Netto Marken-Discount).
- Im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen vorrangig den im (faktischen) ZVB verorteten Drogeriemarkt Rossmann an der Ladestraße sowie nachgeordnet ebenfalls die genannten Lebensmittelmärkte, die das Sortiment über ihre Randsortimentsflächen offerieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Märkte befinden sich an einem Verbundstandort und verfügen aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt). Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Kopplungsvorteile generiert. Folglich profitieren die Märkte von einer gewissen Strahlkraft und fungieren in diesem Zusammenhang als zentrale Einkaufsdestination der Stadt Gronau (Leine) für Produkte des kurzfristigen Bedarfsbereichs. Damit ist eine gewisse Besuchergrundfrequenz am Standort festzustellen, von welcher alle Märkte innerhalb des (faktischen) ZVB profitieren können.
- Die gute MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie der räumlich-funktionale Zusammenhang zu den Wohnsiedlungsbereichen der Kernstadt Gronau (Leine) sorgen dafür, dass die Märkte für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar sind. In Zusammenschau mit dem am Standort bestehenden Angebot an Lebensmittelmärkten ist mit einem stabilen Kundenstamm der strukturprägenden Anbieter im (faktischen) ZVB zu rechnen.
- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** fallen zudem aufgrund der räumlichen Distanz und dem engmaschigen Angebotsnetz an Lebensmittelmärkten (abfedern der Umsatzumverteilung durch vorgelagerte Betriebe) deutlich geringer aus als im Sortiment Drogeriewaren. Entsprechend ist angesichts der sehr moderaten prozentualen und monetären Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel davon auszugehen, dass die Lebensmittelmärkte weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen werden.
- Der **Rossmann** als einziger strukturprägender Drogeriemarkt im (faktischen) ZVB wird hingegen von deutlichen Umsatzumverteilungen tangiert. Die Angebotsstruktur im Bestand wird ausschließlich durch Märkte der Fa. Rossmann geprägt. Mit der Ansiedlung des dm-Marktes tritt ein neuer Wettbewerber in den Raum, der für eine gewissen Kundenumorientierung sorgen wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der beschriebe-

nen Agglomerationseffekte sowie der günstigen Lage im Kreuzungsbe- reich der L 480 und L 482 mit einer guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit für den motorisierten Individualverkehr eine leicht erhöhte Flächenleistung des Bestandsmarktes anzunehmen ist. Dies wird zusätzlich durch die At- traktivität des Rossmann, der mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 800 m² der größte und attraktivste Drogeriemarkt im Untersuchungs- raum ist, begünstigt. Der Markt befindet sich in einer modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie einem modernen Laden- design. Angesichts der räumlichen Distanz des Planvorhabens zum (fakti- schen) ZVB Nordost ist davon auszugehen, dass die Kundenumorientierun- gen insgesamt begrenzt bleiben und der Rossmann weiterhin eine markt- adäquate Flächenleistungen erzielen kann.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den (faktischen) **ZVB NVZ Nordost Gronau (Leine)** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkei- ten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Gronau (Leine)

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren auf die integrierte Nahversorgung in Gronau (Leine) in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die erhöhte räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Darüber hinaus zeichnet sich der PENNY-Markt durch seine wohnintegrierte Lage aus, die eine signifikante Ausrichtung auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche impliziert. Der Getränkemarkt repräsen- tiert zudem einen zum Planvorhaben differenten Betriebstyp, was eine direkte Konkurrenzsituation weitgehend ausschließt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Notversorgung in Gronau (Leine)** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Flecken Delligsen

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Delligsen

Durch das Planvorhaben werden im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genuss- mittel** Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. < 1 % und im **Sortiment Drogeriewaren** von max. 0,5 Mio. Euro bzw. 11 % auf die Bestands- strukturen in den sonstigen Lagen Delligsen induziert.

- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genuss mittel** tangieren insbesondere die systemgleichen Lebensmitteldiscounter ALDI Nord und Netto Marken-Discount sowie nachgelagert den Lebens- mittelsupermarkt REWE.
- Im **Sortiment Drogeriewaren** tangieren die Umsatzumverteilungen vorran- gig den in den sonstigen Lagen verorteten Drogeriemarkt Rossmann an

der Carlstraße sowie nachgeordnet ebenfalls die genannten Lebensmittelmärkte, die das Sortiment über ihre Randsortimentsflächen offerieren.

Negative Auswirkungen wie Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind nicht zu erwarten:

- Die Märkte befinden sich alle an einem Verbundstandort und verfügen aufgrund dessen über einen attraktiven Betriebstypenmix (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Multisortimenter, Drogeriemarkt). Ebenso werden gemeinsam mit den weiteren Nutzungen Kopplungsvorteile generiert. Damit ist eine gewisse Besuchergrundfrequenz am Standort festzustellen, von welcher alle Märkte am Standortbereich profitieren können.
- Durch die Nähe zur B 3 sowie einer nahegelegenen Bushaltestelle verfügen die Märkte über eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung und sind zudem aufgrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu den angrenzenden Wohnsiedlungsgebieten für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar. In Zusammenschau mit dem am Standort bestehenden Angebot an Lebensmittelmärkten und weiteren Einzelhändlern ist mit einem stabilen Kundentamm der Märkte zu rechnen.
- **ALDI Nord** und **Rossmann** befinden sich zudem in einer neuen und modernen Immobilie mit einer marktadäquaten Verkaufsfläche sowie einem modernen Ladendesign. Es handelt sich dabei somit um einen zum Planvorhaben vergleichbaren Standort. In Verbindung mit den weiteren Märkten im näheren Umfeld ist diesen eine hohe Versorgungsbedeutung für die Bevölkerung in Delligsen zuzurechnen.
- Die Umsatzumverteilungen im **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** fallen zudem aufgrund der räumlichen Distanz und dem engmaschigen Angebotsnetz an Lebensmittelmärkten (abfedern der Umsatzumverteilung durch vorgelagerte Betriebe) deutlich geringer aus als im Sortiment Drogeriewaren. Entsprechend ist angesichts der sehr moderaten prozentualen und monetären Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel davon auszugehen, dass die Lebensmittelmärkte weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen werden.
- Der **Rossmann** wird hingegen von deutlichen Umsatzumverteilungen tangiert. Die Angebotsstruktur im Bestand wird ausschließlich durch Märkte der Fa. Rossmann geprägt. Mit der Ansiedlung des dm-Marktes tritt ein neuer Wettbewerber in den Raum, der für eine gewisse Kundenumorientierung sorgen wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der beschriebenen Agglomerationseffekte sowie der günstigen verkehrstechnischen Lage eine leicht erhöhte Flächenleistung des Bestandsmarktes anzunehmen ist. Dies wird zusätzlich durch die Attraktivität des Rossmann, der mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 700 m², der ein umfassendes und tiefes Angebot offeriert, begünstigt. Angesichts der räumlichen Distanz des Planvorhabens zum Rossmann ist davon auszugehen, dass die Kundenumorientierungen insgesamt begrenzt bleiben und der Rossmann weiterhin eine marktadäquate Flächenleistungen erzielen kann.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung in Deligsen** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen im Ortsteil Grünenplan

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und im Sortiment Drogeriewaren auf die integrierte Nahversorgung im Ortsteil Grünenplan in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe ausgelöst. Dies ist insbesondere auf die erhöhte räumliche Distanz zum Planvorhaben zurückzuführen. Der einzige strukturprägende Lebensmittelmarkt Nahkauf zeichnet sich darüber hinaus durch seine wohnintegrierte Lage aus, die eine wesentliche Ausrichtung auf die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Grünenplan impliziert. Zusätzlich handelt es sich bei dem Nahkauf-Markt um einen differenteren Betriebstyp, was eine direkte Konkurrenzsituation weitgehend ausschließt.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **integrierte Nahversorgung im Ortsteil Grünenplan** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind somit nicht zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen und/oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO 2017 NIEDERSACHSEN)

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. des LROP-VO Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 1 und 2:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen.

Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“

Hinsichtlich des **Planvorhabens** ist Folgendes festzuhalten:

- Bei dem Planvorhaben handelt es sich mit einer geplanten VKF von 2.190 m² um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) bzw. i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 um ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, jedoch perspektivisch innerhalb eines Nahversorgungsstandortes (s. Kapitel 6.1).

In diesem Kontext erfolgt die Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

„In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

„Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.“

Einordnung:

- Die Stadt Alfeld (Leine) stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Einordnung

- Wie in Kapitel 5.3 dargestellt und beschrieben, umfassen die Zone I + II des Einzugsgebietes des Planvorhabens das gesamte Stadtgebiet Alfeld (Leines). Zone III umfasst die weiteren Bereiche des Untersuchungsraumes außerhalb der Plankommune. Von außerhalb des Untersuchungsraumes ist darüber hinaus mit Streuumsätzen zu rechnen. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Streuumsätze von rd. 5 % angenommen. Im Sortiment Drogeriewaren werden hingegen 15 % angenommen. Somit wird angenommen, dass 5 bzw. 15 % des sortimentspezifischen Umsatzes perspektivisch von außerhalb des Kongruenzraumes stammen.
- In Kapitel 5.3 konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel somit dargelegt werden, dass mindestens rd. 82 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leines) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Lediglich 18 % des Umsatzes kommen von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes. Angesichts der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens, ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel nachgefragt werden und folglich von einem identischen Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche ausgegangen werden kann.

- Des Weiteren konnte anhand des erstellten Marktanteilsmodells für das Sortiment Drogeriewaren dargelegt werden, dass mindestens rd. 73 % des prognostizierten Umsatzes im Hauptsortiment Drogeriewaren aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leine) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. Lediglich rd. 27 % des Umsatzes kommen von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes. Der Umsatz außerhalb des Kongruenzraumes ist im Sortiment Drogeriewaren erhöht, da ein weitmaschigeres Angebotsnetz gegeben ist und die kleineren Kommunen im Umfeld ebenfalls von den zentral gelegenen Drogeriemärkten versorgt werden. Angesichts der untergeordneten Verkaufsflächenanteile der weiteren Sortimente des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Versorgungseinkaufes nachgefragt werden und folglich ein identisches Einzugsgebiet für die jeweiligen Sortimentsbereiche angenommen werden kann.
- Folglich werden sowohl im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel als auch im Sortiment Drogeriewaren weniger als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraums erzielt.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Einordnung

- Den Zentralen Ort Alfeld (Leine) bilden gem. RROP Hildesheim 2016 lediglich die Kernstadt Alfeld sowie der Ortsteil Limmer-West.
- Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt der Stadt Alfeld (Leine) und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Alfeld (Leine). Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim 2016²⁰ weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als Bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

„¹ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Per-

²⁰ Quelle: Landkreis Hildesheim (2016): Regionales Raumordnungsprogramm 2016 mit 1. Änderung – Zeichnerische Darstellung, Hildesheim.

sonennahverkehrs eingebunden sein.³ Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Einordnung

- Die Angebotsschwerpunkte Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren des Planvorhabens sind gemäß Sortimentsliste der Stadt Alfeld (Leine) als nahversorgungsrelevant eingeordnet und somit als periodisch i. S. d. Integrationsgebotes der LROP-VO Niedersachsen 2017 einzustufen.
- Die periodischen Sortimente des Planvorhabens nehmen nachweislich einen Anteil von mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein (s. Kapitel 5.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Alfeld (Leine) außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017.

Es gilt demnach zu überprüfen, ob das Planvorhaben die Ausnahmeregelung des Satzes 3 des Integrationsgebotes erfüllt. Zudem erfolgt eine Einordnung und Bewertung der nahversorgungsstrukturellen Bedeutung des LIDL Marktes an seinem Standort.

Hinsichtlich der Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung ist festzuhalten (unter Berücksichtigung des Beschlusses OVG Lüneburg vom 29.04.2021 – 1 MN 154/20), dass die Darlegungs- und Begründungslast bei der Kommune liegt. Stadt + Handel nimmt nachfolgend eine Bewertung vor, welche diesbezüglich als Grundlage dienen kann:

- Das Planvorhaben verfügt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 über ein nahversorgungsrelevantes bzw. periodisches Kernsortiment (mind. 90 von Hundert) (s. Kapitel 5.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Alfeld (Leine) gem. RROP Hildesheim 2016 (s. Konzentrationsgebot).
- Die Stadt Alfeld schreibt derzeit das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013 fort. Im Rahmen der in Kapitel 6.1 erfolgten Einordnung des Planvorhabens in die Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) konnte festgestellt werden, dass das Planvorhaben den grundsätzlichen Zielstellungen des EHK Alfeld (Leine) aus fachgutachterlicher Sicht entspricht und perspektivisch als Nahversorgungsstandort auszuweisen ist.

- Der Vorhabenstandort weist einen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung des nördlichen Stadtgebiets Alfeld (Leines) auf.
- Im Zuge des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens wird die räumliche, quantitative und qualitative Nah- und Grundversorgung insbesondere im nördlichen Stadtgebiet Alfeld (Leines) gestärkt und langfristig gesichert. Die in Kapitel 6.1 erfolgte Prüfung zeigt, dass das Planvorhaben eine standortgerechte Dimensionierung aufweist und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Bevölkerung übernimmt.
- Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die nahegelegene Bushaltestelle „Perkwall/Sedanstraße“ rd. 300 m südöstlich des Vorhabenstandortes (s. Kapitel 3.2).
- Eine Verlagerung/Ansiedlung des Planvorhabens LIDL in den ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ist nach einer im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung durch Stadt + Handel aus städtebaulicher Sicht bzw. der Thematik „Seveso-III-Richtlinie“ nicht möglich.

Die Seveso-III-Richtlinie kommt zur Anwendung, wenn ein Betriebsbereich im Sinne der „Seveso-III-Richtlinie“ vorliegt, in dem gefährliche Stoffe oberhalb der Mengenschwellen vorhanden sind [...]. Dies trifft in Alfeld auf die SAAPL Alfeld GmbH zu. [...] (STEK Alfeld (Leine)²¹, S. 3)

Angesichts dessen wurden in Alfeld Sicherheitszonen nach der Definition des § 3 Abs. 5 c BlmSchG abgegrenzt. Der Sicherheitsabstand in Alfeld umfasst dabei einen 600 m und einen 650 m-Bereich, um das entsprechende Gebäude. Unabhängig von der Seveso-III-Richtlinie wären grundsätzlich Nutzungen, die der zugrundeliegenden Bauleitplanung entsprechen, genehmigungsfähig. Diese Möglichkeit wird durch die Vorgaben der „Seveso-III-Richtlinie“ deutlich eingeschränkt, da bestimmte Nutzungen besondere Schutzobjekte darstellen, die aufgrund ihrer Nutzungsart und insbesondere der öffentlichen Zugangsmöglichkeit nicht mehr uneingeschränkt genehmigungsfähig im abgegrenzten Sicherheitsbereich sind. Darunter fallen „[...] grundsätzlich alle Nutzungen, zu denen die Öffentlichkeit Zugang hat, weil dort ein allgemeiner Publikumsverkehr stattfindet, also die dem nicht vorübergehenden Aufenthalt eines unbegrenzten und wechselnden Personenkreises einschränkungslos dienen.“ (STEK Alfeld (Leine), S. 12)

Der Grad der Schutzbedürftigkeit der Nutzung ist von zahlreichen Faktoren abhängig und resultiert in einer entsprechenden Differenzierung (keine, gering, mittel, hoch). **Großflächige Einzelhandelseinrichtungen** wie das Planvorhaben mit einem Publikumsverkehr, der gleichzeitig bei 100 Personen oder mehr liegt, werden der **mittleren Schutzbedürftigkeit** zugeordnet. Angesichts dessen, dass der ausgewiesene ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) vollständig innerhalb der Sicherheitszonen liegt, ist eine Ansiedlung

²¹ Stadt Alfeld (Leine) (2022): Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie“, Alfeld. Im Folgenden als **STEK Alfeld (Leine)** benannt.

des Planvorhabens aus risikotechnischen Gründen (Störfall) nicht möglich/zielführend, zumal bereits eine Neuansiedlung des Betreibers REWE im südlichen Bereich des ZVB die Personenfrequenz und damit das Risiko im Falle eines Störfalls deutlich erhöht. Der Vorhabenstandort „Im Perk“ befindet sich hingegen knapp außerhalb dieses Sicherheitsbereiches und wird dementsprechend nicht durch die „Seveso-III-Richtlinie“ eingeschränkt. Es handelt sich demnach um einen der nächstmöglichen zur Innenstadt gelegenen realisierungsfähigen Standorte.

- Darüber hinaus sind zusammenhängend große Parzellen, die ein Flächenpotenzial für eine Verlagerung des LIDL aufweisen, nach erster Einschätzung durch Stadt + Handel kurz- bis mittelfristig innerhalb des ZVB nicht ersichtlich. Eine Verlagerung des LIDL-Marktes in den ZVB Innenstadt ist somit zusätzlich aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen gem. „Seveso-III-Richtlinie“ kongruent zum Integrationsgebot.

Beeinträchtungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

7 Zusammenfassung

In der Stadt Alfeld (Leine) ist die Verlagerung und Erweiterung eines LIDL-Marktes von der Hannoversche Straße 46 an den Standort Im Perk geplant. In diesem Zuge ist ebenfalls die Ansiedlung eines dm-Marktes am neuen Standort vorgesehen. Konkret ist Folgendes geplant:

- **LIDL-Markt:** Verlagerung an den Standort Im Perk, Erweiterung von aktuell 843 m² auf 1.540 m² GVKF.
- **dm-Markt:** Ansiedlung am Standort Im Perk mit einer GVKF von 650 m².

Der Bestandsstandort des LIDL-Marktes ist am Sonderstandort Neue Wiese Limmerburg verortet und weist keinen wesentlichen räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung auf. Am projektierten Standort Im Perk ist demgegenüber ein deutlich intensiverer Bezug zu Wohnbebauung festzustellen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Bestandsmarkt LIDL (Hannoversche Str. 46) im Eigentum der Fa. LIDL befindet, sodass eine lebensmittelbezogene Nachnutzung ausgeschlossen werden kann.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist (Normkette: § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2).

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Standort entspricht den im Konzeptentwurf der Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) aufgeführten Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (NVS), sodass eine Ausweisung des Vorhabenstandortes als NVS in der aktuell laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) empfohlen werden kann. Das Planvorhaben dient der Sicherung und dem Ausbau einer ausgewogenen Grundversorgungsstruktur. Dabei sind negative städtebauliche Auswirkungen, wie in Kapitel 6.3 aufgezeigt wird, nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben wird absehbar über 90 % der Verkaufsfläche mit Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs belegen.
- Das Planvorhaben stärkt die flächendeckende Nahversorgung und schränkt dabei nicht die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ein. Die Einschränkung in Bezug auf einzelhandelsbezogene Entwicklungen innerhalb des ZVB Innenstadt Alfeld (Leine) ergeben sich insbesondere durch die Seveso-III-Richtlinie und sind nicht auf das Planvorhaben zurückzuführen.
- Die Kaufkraftabschöpfung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Bezug auf den standortbezogenen Nahbereich von rd. 64 % zeigt, dass das Planvorhaben seinen Umsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel vollständig aus seinem standortbezogenen Nahbereich generieren könnte. Gleichzeitig wird im Sortiment Drogeriewaren lediglich

rd. 38 % der Kaufkraft im anzunehmenden Einzugsbereich (hier: Stadtgebiet Alfeld (Leine)) durch das Planvorhaben abgeschöpft, sodass auch in diesem Fall der Umsatz des Planvorhabens im Sortiment Drogeriewaren vollständig aus dem maßgeblichen Kongruenzraum bezogen werden könnte. Dies deutet darauf hin, dass das Planvorhaben standortgerecht dimensioniert ist.

- Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Das Planvorhaben ist als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielen des EHK Alfeld (Leine) zu bewerten, insofern der Standort in der laufenden Fortschreibung des EHK Alfeld (Leine) als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird (in Entwurfsfassung als perspektivischer NVS ausgewiesen).

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO im Untersuchungsraum sind nicht zu erwarten (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 1 und 2:** Bei dem Planvorhaben handelt es mit einer geplanten VKF von 2.190 m² um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF) bzw. i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 um ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 03:** Die Stadt Alfeld (Leine) stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt. In Kapitel 5.3 konnte anhand der erstellten Marktanteilsmodelle für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel und das Sortiment Drogeriewaren dargelegt werden, dass mindestens rd. 82 % bzw. rd. 73 % des prognostizierten Umsatzes aus dem Stadtgebiet Alfeld (Leine) und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. **Ziel 03: Kongruenzgebot wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 04:** Der Vorhabenstandort befindet sich in der Kernstadt der Stadt Alfeld (Leine) und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Alfeld (Leine). Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim 2016 weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor. **Ziel 04: Konzentrationsgebot wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 05:** Die periodischen Sortimente des Planvorhabens nehmen nachweislich einen Anteil von mindestens 90 % der Gesamtver-

kaufsfläche ein (s. Kapitel 5.1). Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen gem. „Seveso-III-Richtlinie“ kongruent zum Integrationsgebot. **Ziel 05: Integrationsgebot (Ausnahmeregelung) wird demnach erfüllt.**

- **Abschnitt 2.3 Ziffer 08:** Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach nicht zu erwarten. **Ziel 08: Beeinträchtigungsverbot wird demnach erfüllt.**

Das Planvorhaben ist kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Alfeld (Leine)) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Normenkette § 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2 sowie LROP-VO Niedersachsen 2017).

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	8
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	9
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum	13

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2028)	14
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum – Nahrungs- und Genussmittel	16
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum - Drogeriewaren.....	18
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	19
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB IZ Alfeld (Leine)	22
Tabelle 6:	Steckbrief (faktischer) ZVB Altstadt Gronau (Leine).....	23
Tabelle 7:	Steckbrief (faktischer) ZVB NVZ Nordost (Gronau (Leine)).....	24
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	29
Tabelle 9:	Marktanteile und Umsatzprognose des LIDL-Marktes im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nach Zonen	35
Tabelle 10:	Marktanteile und Umsatzprognose des dm-Marktes im Sortiment Drogeriewaren nach Zonen	36
Tabelle 11:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den LIDL-Markt	38
Tabelle 12:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den dm-Markt....	38
Tabelle 13:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	39
Tabelle 14:	Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.....	45
Tabelle 15:	Prüfung der standortgerechten Dimensionierung des Planvorhabens (Sortiment Drogeriewaren)	46

Tabelle 16:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	48
Tabelle 17:	Umsatzumverteilungen im Sortiment Drogeriewaren (Worst Case)	49

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

BBSR/HDE (2017): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren, Bonn.

EHI (2024): EHI handelsdaten aktuell 2024, Köln.

BBE (2024): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2024, München.

IfH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024, Köln.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Hannover.

SONSTIGE QUELLEN

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Stadt + Handel (2024): Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Alfeld (Leine) (Konzeptentwurf), Dortmund.

Regionalplanung Hildesheim (2016): Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim, Hildesheim.

Stadt Alfeld (Leine) (2022): Städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Alfeld (Leine) zur „Seveso-III-Richtlinie“, Alfeld.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	NuG	Sortimentsbereich
B	Bundesstraße		Nahrungs- und
BAB	Bundesautobahn		Genussmittel
BauGB	Baugesetzbuch	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NZ.....	Nebenzentrum
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	öffentlicher
bspw.	beispielsweise		Personennahverkehr
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	OVG	Oberverwaltungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	OZ	Ortszentrum
bzw.	beziehungsweise	p. a.	per annum
d. h.	das heißt	rd.	rund
EW	Einwohner	S.	Seite
gem.	gemäß	s.	siehe
ggf.	gegebenenfalls	s. o.	siehe oben
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	s. u.	siehe unten
i. d. R.	in der Regel	u. a.	unter anderem
inkl.	Inklusive	v. a.	vor allem
i. H. v.	in Höhe von	VG	Verwaltungsgericht
i. S.	im Sinne	vgl.	vergleiche
IZ	Innenstadtzentrum	v. H.	von Hundert
L	Landesstraße	VKF	Verkaufsfläche
m	Meter	ZVB	zentraler
m ²	Quadratmeter		Versorgungsbereich
max.	maximal	z. B.	zum Beispiel
Mio.	Millionen	z. T.	zum Teil



KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43