



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre

Kommunales
Einzelhandelskonzept



Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Lehre
Hamburg, 11.04.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre

Kommunales Einzelhandelskonzept

Projektnummer: 23DLP3452

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm
Bearbeitet unter Mitarbeit von: Lukas Engling

Im Auftrag der
Gemeinde Lehre
Marktstraße 10
38165 Lehre

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden
Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. 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.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Grundlagen	1
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2 Untersuchungsdesign und Methodik	3
1.3 Vorgehensweise	5
2 Allgemeine Entwicklungstrends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	6
3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Lehre	10
3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	10
3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	12
3.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen	16
4 Nachfragesituation in der Gemeinde Lehre	20
4.1 Marktgebiet der Gemeinde Lehre	20
4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Lehre	22
5 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in Lehre	23
5.1 Verkaufsflächenstruktur und -dichte	23
5.2 Raumstruktur der Nahversorgung	25
5.3 Betriebstypenstruktur	26
5.4 Planvorhaben	30
5.5 Umsatzsituation	31
5.6 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für die Gemeinde Lehre	32
6 Angebotssituation des aperiodischen Bedarfs	35

7	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung der Nahversorgung bis 2030 in der Gemeinde Lehre	37
8	Zur Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Lehre	41
8.1	Zentrale Versorgungsbereiche	41
8.1.1	Zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche	41
8.1.2	Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lehre	43
8.2	Ergänzende Nahversorgungsstandorte	47
8.3	Sonderstandort Flechtorf	53
8.4	Zentren- und Standortstrukturmodell	55
9	Zur Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente „Lehrscher Liste“	57
10	Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze zur (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsentwicklung	61
11	Einordnung des Aldi-Erweiterungsvorhabens in die künftige Nahversorgungsentwicklung	66
12	Fazit	71

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels	9
Abbildung 2: Lage im Raum	10
Abbildung 3: Kaufkraftkennziffern im Vergleich	17
Abbildung 4: Verkaufsflächenstruktur in Lehre	23
Abbildung 5: Nahversorgungssituation im Marktgebiet von Lehre – aktualisieren	24
Abbildung 6: Fußläufige Versorgung im Marktgebiet von Lehre	25
Abbildung 7: Edeka in der Campenstraße (Ortsteil Lehre)	28
Abbildung 8: Aldi in der Berliner Straße (Ortsteil Lehre)	28
Abbildung 9: Netto, Alte Berliner Straße (Ortsteil Flechtorf)	29
Abbildung 10: NP-Discount, Alte Braunschweiger Straße (Ortsteil Flechtorf)	29
Abbildung 11: Angebotssituation des aperiodischen Bedarfs in Lehre	35
Abbildung 12: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten des gesamten Einzelhandels in der Gemeinde Lehre	36
Abbildung 13: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Lehre	38
Abbildung 14: Aldi-Standort an der Berliner Straße	49
Abbildung 15: NP-Standort an der Alten Braunschweiger Straße	50
Abbildung 16: NP-Standort an der Alten Braunschweiger Straße	52
Abbildung 17: Einstufung der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des Ortskerns	52
Abbildung 18: Abgrenzung des Sonderstandorts Flechtorf	53
Abbildung 19: Netto-Standort an der Alten Braunschweiger Straße	54
Abbildung 20: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells für die Gemeinde Lehre	55
Abbildung 21: Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	58
Abbildung 22: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten	60
Abbildung 23: Prüfschema zur Bewertung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsvorhaben	65

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels	9
Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Lehre im Vergleich	16
Tabelle 3: Altersstruktur in Lehre im Vergleich	17
Tabelle 4: Entwicklung der Arbeitslosenquoten	18
Tabelle 5: Ein- und Auspendler im Vergleich	18
Tabelle 6: Einwohnerpotenzial im Marktgebiet	21
Tabelle 7: Marktgebiet des Einzelhandels in Lehre	21
Tabelle 8: Betriebstypenstruktur	27
Tabelle 9: Betriebstypen- und Größenstruktur im Vergleich	27
Tabelle 10: Umsatzstruktur	31
Tabelle 11: Zur Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten („Lehrscher Liste“)	57

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die niedersächsische **Gemeinde Lehre** befindet sich auf halber Strecke zwischen Braunschweig und Wolfsburg und ist dem **Landkreis Helmstedt** zugeordnet. Aktuell leben **etwa 12.100 Einwohner** in Lehre, die sich neben dem Kernort auf sechs weitere Ortsteile verteilen. Das Gemeindegebiet ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Erst in den 1970er-Jahren erreichte Lehre die heutige flächenmäßige Ausdehnung infolge mehrerer Eingemeindungen ehemals selbstständiger Gemeinden. Lehre ist aufgrund der Anschlussstellen Flechtorf (BAB 39) und Braunschweig-Ost (BAB 2) eine **hervorragende verkehrliche Erreichbarkeit** zu attestieren.

Von Seiten der Regionalplanung¹ des Regionalverbands Großraum Braunschweig ist Lehre die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Die Gemeinde soll somit mit ihren zentralen Einrichtungen und Angeboten den allgemeinen, täglichen Grundbedarf befriedigen, wozu im Wesentlichen der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zählt. Der Verflechtungsbereich, für den Lehre Versorgungsfunktionen übernehmen soll, beschränkt sich allerdings gemäß Ziffer 2.3 03 in Verbindung mit Ziffer 2.2 03 des LROP Niedersachsen 2017 auf das eigene Gemeindegebiet. Bedingt durch die räumliche Nähe steht Lehre dabei vor allem im interkommunalen Wettbewerb mit den unmittelbar angrenzenden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg.

Mit Aldi, Netto, NP und EDEKA verfügt Lehre über vier strukturprägende Nahversorger, die die Grundversorgung sicherstellen. Aktuell ist eine **Modernisierung und Erweiterung des in der Berliner Straße ansässigen Aldi-Markts** geplant. Allerdings liegt der Standort am Rande des Kernorts, so dass das Integrationsgebot gemäß LROP nicht erfüllt werden kann, da dieses einen zentralen Versorgungsbereich voraussetzt. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gemäß LROP 2.3 Absatz 5 Nr.3 in Anspruch zu nehmen, nach der nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche – auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts (i.d.R. Einzelhandelskonzept/Nahversorgungskonzept) – zugelassen werden können. Zwingende Voraussetzung hierfür ist die Aufstellung eines Einzelhandelskonzepts (städtebauliches Konzept), welches sich mit den perspektivischen Versorgungsstrukturen der Gemeinde auseinandersetzt.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (wird derzeit fortgeschrieben).

Ein solches Nahversorgungskonzept wurde für die Gemeinde Lehre bereits in 2021 aufgestellt und auch mit dem Regionalverband abgestimmt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens für den Bebauungsplan zur Umsetzung des Aldi-Vorhabens hat der Regionalverband Großraum Braunschweig seine ursprünglich erteilte Zustimmung zu dem Konzept jedoch zurückgezogen und einen Anpassungsbedarf angemerkt.

Im Rahmen der Aktualisierung des Nahversorgungskonzepts waren vor allem folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Der **tedox-Standort und dessen planungsrechtliche Entwicklungsmöglichkeiten** sind im Konzept zu erfassen und zu bewerten gewesen.
- Das OVG Lüneburg hat 2021 einen Beschluss gefasst (29.04.2021 - 1 MN 154/20), nach dem die Anforderungen an eine **Standortalternativenprüfung** zu der Frage, ob es in integrierter Lage keine Flächenpotenziale gibt, auf die das Aldi-Vorhaben verwiesen werden könnte, nochmal verschärft wurden. Im Rahmen des Verträglichkeitsgutachtens für das Aldi-Vorhaben war daher eine noch detailliertere Standortalternativenprüfung mit konkreter Angabe der geprüften Flächen zu ergänzen, auf die im Konzept abzustellen war.
- Im Zuge der Aktualisierung waren sämtliche **Daten zur Angebots- und Nachfragesituation** auf den aktuellen Stand zu bringen, was auch erneute Bestandserhebungen umfasste. Dabei war vor allem darzulegen, ob es nachhaltige Veränderungen durch die Corona-Pandemie auf den lokalen Einzelhandelsbestand gegeben hat. Auch aktuelle Planvorhaben (EDEKA-Erweiterung) waren zu berücksichtigen. Zudem ist bezüglich der **Einwohnerprognose** auf die im März 2023 erschienene Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Regionalverband Großraum Braunschweig abzustellen gewesen.
- Die **Sortimentsliste** für nahversorgungsrelevante Sortimente sollte um eine Definition der zentrenrelevanten Sortimente erweitert werden.
- Es muss nachgewiesen werden, inwiefern im Zentralen Ort die **Gefahr von Versorgungsdefiziten** besteht, die nicht in der Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können.

1.2 Untersuchungsdesign und Methodik

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes, in zwei Untersuchungsbau-
steine gegliedertes Untersuchungskonzept durchgeführt:

Baustein 1: Analyse und Bewertung der Ausgangslage

- Darstellung der aktuellen **Trends in der Nahversorgung**. Dabei wurden die wesentlichen Entwicklungstrends auf der Nachfrageseite (Demographie, Konsumverhalten etc.) sowie auf der Angebotsseite (Konzentrationsprozesse, Betriebstypenwandel, Standortanforderungen, Online-Handel) dargestellt und auf die Situation in Lehre heruntergebrochen.
- Analyse und Bewertung der **sozioökonomischen Eckdaten** als Rahmenbedingungen für die Nahversorgungsentwicklung in der Gemeinde Lehre (Bevölkerungsentwicklung, Erwerbstätigkeit, Kaufkraft, Pendlerbeziehungen, Tourismus etc.); dabei explizite Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Regionalverband Großraum Braunschweig;
- Darstellung und Kommentierung der **raumordnerischen Rahmenbedingungen** (zentralörtliche Funktion, Vorgaben der Landes- und Regionalplanung);
- Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten **Nachfragesituation**: Abgrenzung des Marktgebiets des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels; Ermittlung des örtlichen Nachfragepotenzials nach Marktgebietszonen (Abgleich mit dem raumordnerischen Verflechtungsbereich);
- Analyse und Bewertung der **Angebotssituation** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Lehre: Analyse der Verkaufsflächen und der Anzahl an Betrieben nach Lagen/Standorten, Sortimenten, Betriebsformen, Umsatz und Flächenproduktivität; Darstellung der regionalen Wettbewerbssituation; Erfassung von Planvorhaben;
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der prägenden Nahversorgungslagen sowie des Ortskerns auf Basis einer kriteriengestützten Analyse;
- Bewertung der **Funktionswahrnehmung des Ortskerns** im Verhältnis zu den übrigen Einzelhandelsstandorten im Gemeindegebiet;
- Ermittlung der nahversorgungsrelevanten **Kaufkraftströme** (Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland, Kaufkraftabflüsse in das Umland und in den Online-Handel²) zur Bestimmung der **zentralörtlichen Position** Lehres;
- quantitative und qualitative Analyse und Bewertung der Leistungs- und Zukunftsfähigkeit der wohnstandortnahen **Nahversorgungsstruktur**:
 - Ermittlung und Bewertung von Nahversorgungsdichten (nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche je Einwohner) im Gemeindegebiet insgesamt sowie in den

² Bei den periodischen Bedarfsgütern ist der Anteil des Online-Handels nur gering ausgeprägt.

jeweiligen Einzugsbereichen der strukturprägenden Nahversorger zur Identifizierung über- oder unterversorgter Bereiche; Abgleich der Werte mit bundesdeutschen sowie geeigneten kommunalen Vergleichsdaten aus der Region unter Berücksichtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Lehres;

- Analyse und Bewertung der räumlichen Abdeckung der verbrauchernahen Versorgung (Identifizierung möglicher räumlicher Versorgungslücken unter Berücksichtigung der Siedlungsdichten) und der nahversorgungsrelevanten Betriebstypenstruktur;
- Analyse und Bewertung sämtlicher strukturprägender Lebensmittelbetriebe hinsichtlich möglicher Anpassungsbedarfe anhand transparenter Kriterien (z.B. Verkaufsflächengröße, Anzahl Stellplätze, Marktauftritt) vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und veränderter Standortanforderungen und Betriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandel³;
- Durchführung einer kombinierten **Stärken-/Schwächenanalyse** zur zusammenfassenden Positionsbestimmung Lehres als Nahversorgungsstandort.

Baustein 2: Aufstellung eines Nahversorgungskonzepts

- Darstellung und Analyse der relevanten Rahmenbedingungen bzw. Hauptantriebskräfte der Flächenentwicklung; Ableitung des quantitativen und qualitativen **Entwicklungs- bzw. Expansionspotenzials** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Lehre bis zum Prognosehorizont 2030;
- Formulierung einer **übergeordneten und gemeindegebietsübergreifenden Entwicklungsstrategie** im Sinne eines Leitbilds zur Sicherung und Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Lehre;
- übergeordnete und standortspezifische **Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung sowie Ableitung von Handlungserfordernissen** vor dem Hintergrund der identifizierten Versorgungs- und Angebotslücken und der möglichen Anpassungsbedarfe der Nahversorgungsbetriebe sowie der künftigen Einwohnerentwicklung;
- Festlegung einer hierarchischen **Zentren- und Standortstruktur** für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Lehre unter Berücksichtigung des tedox-Standorts; dabei wurden Vorschläge für eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der Standorte unterbreitet;
- Definition und räumliche **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und ergänzender Nahversorgungsstandorte**;

³ Der Lebensmitteleinzelhandel hat seine Flächenansprüche in den letzten Jahren kontinuierlich ausgeweitet, um den Einkaufskomfort für die Kunden zu erhöhen (u.a. breitere Gänge, niedrigere Regale, ansprechendere Warenpräsentation), die Betriebsabläufe zu optimieren (weniger Lagerfläche) und die gestiegene Sortimentsvielfalt (u.a. Bio, Fair Trade, Regionalität, Frische) abbilden zu können.

- Ermittlung und detaillierte Prüfung von **Flächenpotenzialen** zur Ansiedlung/Erweiterung von Lebensmittelbetrieben im Bereich des Ortskerns im Sinne einer Standortalternativenprüfung;⁴
- Ergänzung der **ortstypischen Sortimentsliste** im Hinblick auf zentrenrelevante Sortimente;
- **Formulierung von Ansiedlungsleitlinien** zur künftigen Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels und zur Umsetzung der Ziele des Nahversorgungskonzepts in die kommunale Bauleitplanung. Hierzu wurde ein übersichtliches Prüfschema für die Beurteilung künftiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsvorhaben entwickelt und daraus konkrete Ansiedlungsleitsätze abgeleitet. Diese transparenten und nachvollziehbaren Ansiedlungsleitsätze sollen dazu dienen, künftige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen) einheitlich zu bewerten und deren Übereinstimmung/Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts nach einheitlichen Maßstäben abzuprüfen. In einer Matrix werden dann alle Lagekategorien des Einzelhandels in Lehre aufgezeigt und für jede Lagekategorie bestimmt, welche Betriebsformen bis zu welchen Größendimensionierungen hier typischerweise zu entwickeln sind.
- **Einordnung und Bewertung des Aldi-Vorhabens** vor dem Hintergrund der übergeordneten Entwicklungsstrategie, der definierten Zentren- und Standortstruktur sowie des aufgezeigten Entwicklungsrahmens für den Einzelhandelsstandort Lehre.

1.3 Vorgehensweise

Folgende **Primär- und Sekundärerhebungen** waren insgesamt erforderlich, um das skizzierte Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Sekundäranalysen der untersuchungsrelevanten Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation⁵ in der Gemeinde Lehre;
- gründliche Begehungen aller Standortbereiche des Einzelhandels in Lehre (insbesondere des Ortskerns) sowie der wesentlichen interkommunalen Wettbewerbsstandorte.

⁴ Hierbei sind wir auf die Unterstützung durch die Gemeinde angewiesen. Im Optimalfall kann die Gemeinde belegen, dass für potenzielle Grundstücke Gespräche mit den Eigentümern geführt worden sind, ob die Bereitschaft besteht, Grundstücke zu verkaufen.

⁵ Erhoben werden folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, Tiernahrung

2 Allgemeine Entwicklungstrends im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit **ganz unterschiedlichen Betriebsformen** entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter⁶ (heute zumeist bis 1.500 qm Verkaufsfläche)

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel;
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie medizinischen und pharmazeutischen Angeboten
- Tiernahrung als gängiges Randsortiment von Lebensmittel- und Drogeriemärkten.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die **betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabsprünge** der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell bei rd. 1.500 qm, bei Discountern häufig bei mindestens 1.000 qm. Die Folge ist, dass die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen wird. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den Betreiberfirmen auch zu einer

⁶ Discounters unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.

deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre **Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer**. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch den Angebotsausbau an peripheren Standorten und der damit verbundenen Verschiebung der Nachfrageströme zu Lasten bestehender, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsbereiche ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende Aktivitätskoppelungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge bei wohngebietsintegrierten Nahversorgungsbetrieben. Dies betrifft vor allem Gemeinden, die beispielsweise aufgrund der Nähe zu einem attraktiven Oberzentrum, über stark negative Pendlersalden verfügen. Dies wird noch durch Suburbanisierungsprozesse forciert, die teils zu einer Präferenzverschiebung⁷ der Wohnbevölkerung führen, was wiederum Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen im Raum hat.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen **Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter, bestenfalls noch ergänzt um Spezialisten wie Drogeriemärkte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks**.

Eine wesentliche städtebauliche Herausforderung für die Nahversorgung stellt das **Vordringen der Lebensmitteldiscounter** mit verhältnismäßig reduzierter Sortimentsvielfalt auf größeren Flächen dar. Selbst diese Flächen werden immer weniger in oder an zentralen Standortbereichen entwickelt, sondern an verkehrlich gut erschlossenen Lagen oder in Gewerbegebieten mit der Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder von verkehrlichen Gemengelagen. Dabei ist die Verkaufsflächenexpansion der Discounter deutlich dynamischer verlaufen als die Entwicklung der Umsätze, was zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) der Discounter geführt hat.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial zur Akzeptanz und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark

⁷ Durch die soziodemografischen Veränderungen verschieben sich die Ansprüche der Verbraucher an die Nahversorgung.

auch mit der Dynamik **mindestoptimaler Ladengrößen** mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die **ausufernde Sortimentsentwicklung** infolge der **von den Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung** forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat.

Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (breite Gänge, niedrige Regale) angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer **Ausdifferenzierung des Angebots** hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.⁸ All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Darüber hinaus ist an einer Reihe von Standorten eine grundlegende Konzeptumstellung von einstigen SB-Warenhäusern zu erkennen (z.B. Umstellung Real SB-Warenhaus in Markthallen-Konzept, s.u.). Durch die verbesserte Inszenierung der Großfläche, die deutliche Reduzierung von innenstadttypischen Sortimenten sowie durch die Verbindung von Frische, Produktion und Gastronomie können moderne Konzepte gerade auch solche Kunden ansprechen, die Wert auf Qualität, Genuss und Gesundheit legen. Diese „Flaggschiffe“ haben aufgrund ihrer Spezialisierung jedoch die klassische Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere verlassen.

Zusammenfassend lassen sich folgende **Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel** in Deutschland festmachen:

⁸ Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten (d.h. Mehrweg Glas, Mehrweg Plastik, Einweg Plastik, Einweg Dose, u.a. - in den Größen 0,2 l, 0,33 l, 0,5 l, 1,0 l und 1,5 l). Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.



Abbildung 1: Wesentliche Standorttrends des Lebensmitteleinzelhandels

Die **Standortanforderungen der einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels** zeigen dabei in der Regel folgendes Bild:

Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels			
Merkmale	Betriebstypen		
Betriebstyp	Supermarkt/Verbrauchermarkt	Discounter	großer Verbrauchermarkt /SB-Warenhaus
Beispiele	Edeka, Rewe	Aldi, Lidl, Netto, Penny	E-Center, Rewe-Center, Kaufland, real, Marktkauf
Verkaufsfläche (ca., inkl. aperiod. Randsortimente)	1.000 bis 2.500 qm	800 bis 1.500 qm	ab 2.300 qm
Foodanteil	80 bis 85 %	75 bis 80 %	60 bis 70 %
Einzugsgebiet	ab 5.000 EW	ab 3.000 EW	ab 10.000 EW
Sortimentstiefe Food	8.000 bis 15.000	1.000 bis 4.000	8.000 bis 20.000
Grundstücksgröße	ab 5.000 qm	ab 4.000 qm	ab 6.000 qm
Parkplätze	ab 80	ab 60	ab 150
Kompetenz	typischer Nahversorger mit Vollsortiment, großes Frischeangebot; Markenartikel mit steigendem Handelsmarkenanteil	autoorientiert; preisaggressiv; hoher Eigenmarkenanteil, zusätzlich Markenartikel, positioniert sich verstärkt als Nahversorger	autoorientiert; Vollsortiment; großzügige Warenpräsentation; hohe Frischekompetenz

Quelle: u.a. Expansionsbroschüren der Edeka, Rewe Group, Aldi Nord, Aldi Süd, Lidl, Netto Marken-Discount, Kaufland

Tabelle 1: Standortanforderungen der Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels

3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Lehre

3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die **Gemeinde Lehre** befindet sich im Osten des Bundeslands Niedersachsen und ist Teil des Landkreises Helmstedt. Die beiden Oberzentren Braunschweig und Wolfsburg grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Lehre an und sorgen so für einen starken interkommunalen Wettbewerb.

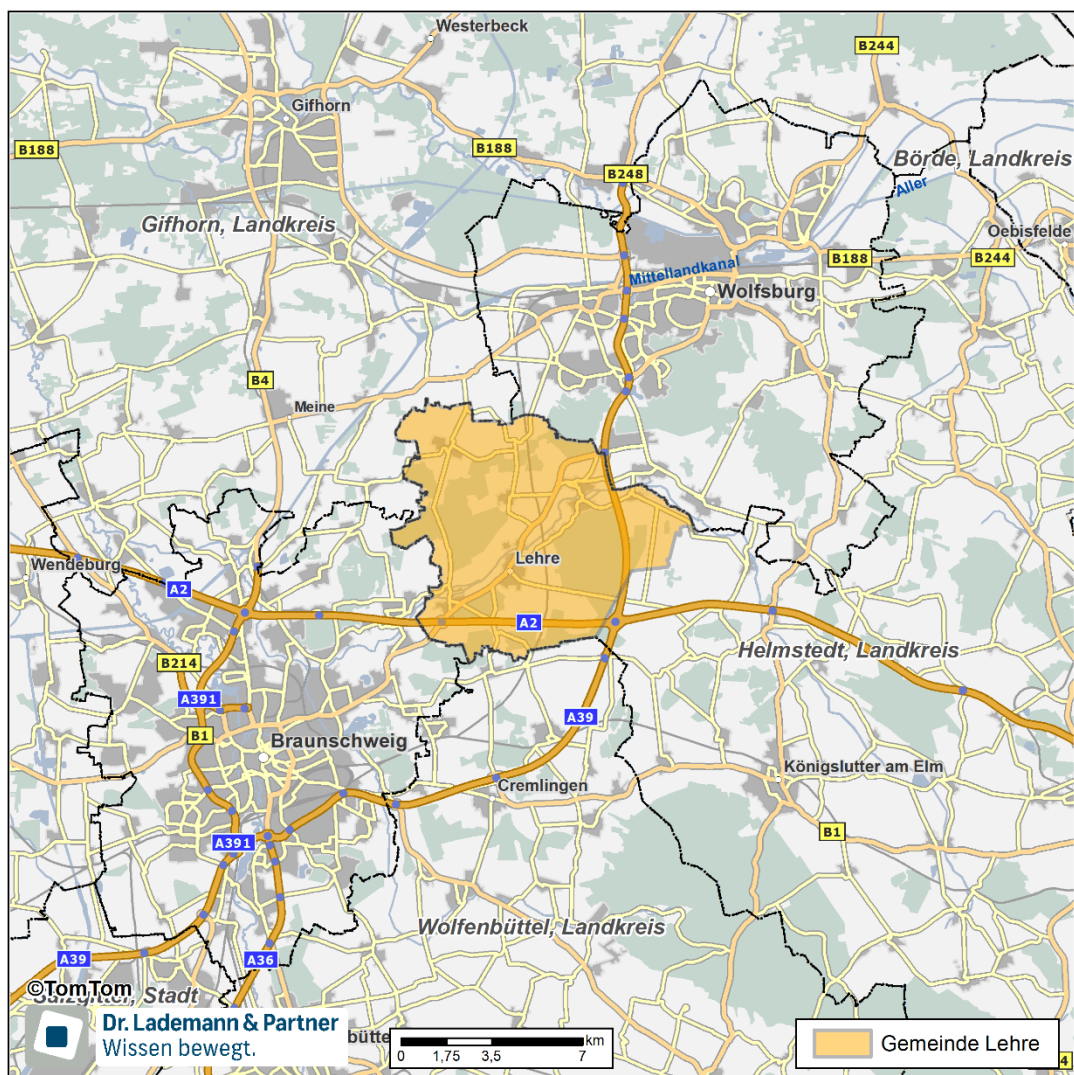


Abbildung 2: Lage im Raum

Lehre verfügt über ein relativ weitflächiges Gemeindegebiet mit einem dispersen Siedlungsgefüge. Neben dem Kernort Lehre ist die Gemeinde in sieben weitere Ortsteile (Flechtorf, Wendhausen, Essenrode, Groß Brunsrode, Klein Brunsrode, Beienrode, Essehof) mit überwiegend dörflichem Charakter gegliedert. Daraus resultiert eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte.

Die überregionale **verkehrliche Anbindung** der Gemeinde Lehre erfolgt über die beiden Bundesautobahnen 2 und 39, welche durch das südliche bzw. östliche Gemeindegebiet verlaufen. Diese beiden Bundesautobahnen treffen sich am Autobahnkreuz Wolfsburg/Königslutter, welches sich unmittelbar südöstlich von Lehre befindet. Über die im südwestlichen Gemeindegebiet gelegene Anschlussstelle Braunschweig-Ost besteht eine direkte Anbindung an die BAB 2, die unmittelbar an der nordöstlichen Gemeindegrenze befindliche Anschlussstelle Flechtorf stellt eine direkte Anbindung an die BAB 39 her. Beide Anschlussstellen werden von der Landesstraße 295 bedient, welche die wichtigste innerörtliche Verkehrsachse von Lehre darstellt. Diese führt südwestlich in Richtung Braunschweig sowie nordöstlich in Richtung Wolfsburg. Damit kommt der L 295 auch eine herausgehobene Bedeutung als Pendlerachse zu. Insgesamt verfügt Lehre damit über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Über einen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn verfügt Lehre aktuell nicht. Der inner- und überörtliche ÖPNV wird stattdessen von einem leistungsfähigen Busnetz getragen. Besonders hervorzuheben ist die Buslinie 230, welche in beiden Richtungen zwischen Wolfsburg und Braunschweig verkehrt und zahlreiche Haltestelle im Gemeindegebiet von Lehre in relativ dichter Taktung (teilweise alle 15 Minuten) bedient.

Von Seiten der Regionalplanung ist Lehre die raumordnerische Funktion eines **Grundzentrums** zugewiesen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass sich die grundzentrale Funktion nur auf den Kernort Lehre beschränkt und nicht auf die anderen Ortsteile (z.B. Flechtorf)⁹. Gemäß dem LROP Niedersachsen 2017 sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu sichern und zu entwickeln. Dem LROP Niedersachsen 2017 weiter folgend, bezieht sich der Verflechtungsbereich für grundzentrale Funktionen nur auf das Gebiet der Einheits- bzw. Samtgemeinde.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Oberzentren Wolfsburg (rd. 15 km nordöstlich) und Braunschweig (rd. 15 km südwestlich) sowie die Grundzentren Cremlingen (rd. 10 km südlich) und Meine (rd. 20 km nordwestlich).

⁹ An dieser Stelle sei daraufhin gewiesen, dass sich die Gemeinde Lehre beim zuständigen Regionalverband in Braunschweig darum bemüht, dass auch dem Ortsteil Flechtorf eine grundzentrale Funktion zugesprochen wird.

3.2 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Weiterentwicklung der Gemeinde Lehre als Einzelhandelsstandort unterliegt den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die im Rahmen der Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen sind, und daher auch bereits im Nahversorgungskonzept beachtet werden sollten. Im Folgenden werden die für Lehre relevanten Vorgaben aufgezeigt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels

- 01 Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.
- 02 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 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raum-bedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).
- 03 In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich¹⁰ als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). 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. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.
- 04 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).
- 05 Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. 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

¹⁰ Nach Ziffer 2.2 03 Satz 8 ist der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

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.

- 06 Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,
 - a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
 - b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.
- 07 Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.
- 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).
- 10 Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn
 - sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
 - sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen,
 - sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
 - ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.

Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008¹¹

Das RROP bezieht sich im Wesentlichen auf die Regelungen des Vorgänger-LROP und trifft keine darüberhinausgehenden Bestimmungen. Es werden lediglich regional bedeutsame Einzelhandelsentwicklungsschwerpunkte festgelegt, die jedoch für Lehre nicht ausgewiesen sind.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP wurde ein Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig aufgestellt.

Regionales Einzelhandelskonzept 2018

Das Regionale Einzelhandelskonzept definiert **Leitlinien** für die künftige Einzelhandelsentwicklung. Die für Lehre relevanten Leitlinien, werden im Folgenden dargestellt.

Leitlinie 1: Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung

Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung

„Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der Daseinsvorsorge wird in den zentralen Standorten, leistungsfähigen Ortsteilen, in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte unter Beachtung des demographischen Wandels bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und so entwickelt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Leitlinie 2: Abbau von Versorgungsdisparitäten

Abbau von Versorgungsdisparitäten

„Die quantitative Optimierung der Versorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsfächenausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen. Nicht mehr für den Handel verwendbare Immobilien werden im Rahmen der kommunalen Liegenschaftspolitik oder mittels eines kommunalen Leerstandsmanagements anderen Nutzungen zugeführt“

¹¹ Das RROP wird derzeit neu aufgestellt.

Leitlinie 4: Sicherung der Zentrenfunktion

Sicherung der Zentrenfunktion (zentrale Versorgungsbereiche)

„Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte einher mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gem. § 2 Abs. 2 und § 34 Abs. 3 und 3a BauGB. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil bzw. Zentrenfunktion“.

Leitlinie 5: Attraktive Handelslandschaft

Attraktive Handelslandschaft

„Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig trägt durch Offenlegung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale dazu bei, eine attraktive Handelslandschaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist eine sorgfältige Abstimmung zwischen dem Träger der Regionalplanung, den Trägern der Bauleitplanung, der Wirtschaftsförderung und den Handelsorganisationen geboten. Kommunale Einzelhandelskonzepte einschließlich der Festsetzung zentraler Versorgungsbereiche entstehen als Ergebnis solcher Abstimmungsprozesse, manifestieren den gemeindlichen Gestaltungswillen und stärken die kommunale Planungshoheit gegenüber individuellen Investoreninteressen“.

Leitlinie 6: Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung

Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung

„Die raumordnerische Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erfolgt mittels vergleichbarer Erhebungsdaten und Orientierungswerte der Handelsforschung. Zur stetigen Verbesserung der Abstimmungsergebnisse werden im Großraum Braunschweig regelmäßig die Einzelhandelsdaten aktualisiert und sorgen somit für mehr Transparenz und Akzeptanz der Abstimmungsergebnisse“.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept werden auch die Kongruenzräume für die Zentralen Orte abgegrenzt. Für Lehre ergab sich diesbezüglich jedoch keine Notwendigkeit, da sich die Regelung bereits aus dem LROP abschließend ergibt. Der Kongruenzraum für das Grundzentrum Lehre ist das eigene Gemeindegebiet. **Maximal 30 % der Einzelhandelsumsätze in Lehre dürfen mit Kunden generiert werden, die von außerhalb kommen. Ansonsten liegt ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vor.**

Die im Konzept an späterer Stelle formulierten kommunalen Ansiedlungsleitsätze zur Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Lehre greifen die hier formulierten Leitlinien für das Gebiet des Regionalverbandes auf.

3.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Lehre verlief seit 2018 mit einem jährlichen Rückgang von 0,2 % leicht negativ und entwickelt sich konträr zum Trend der umliegenden Gemeinden und Städte. Während in Helmstedt (Stadt) die Bevölkerungsdynamik stagnierte, konnten alle weiteren Vergleichsgemeinden und Städte Einwohnergewinne verzeichnen (zwischen + 0,2 % und 0,4 % p.a.). Auch im Vergleich zum Landkreis und zum Land Niedersachsen insgesamt weist Lehre eine gegen den Trend laufende Einwohnerentwicklung auf (+ 0,2 % respektive 0,4 % p.a.).

Insgesamt lebten in Lehre Anfang 2023

rd. 12.100 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Lehre im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Kreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
Lehre	12.218	12.097	-121	-1,0	-0,2
Cremlingen	13.053	13.289	236	1,8	0,4
Königslutter am Elm	15.774	15.933	159	1,0	0,2
Helmstedt, Stadt	25.803	25.779	-24	-0,1	0,0
Wolfsburg	123.914	125.961	2.047	1,7	0,3
Braunschweig	248.023	251.804	3.781	1,5	0,3
Landkreis Helmstedt	91.720	92.470	750	0,8	0,2
Niedersachsen	7.962.775	8.140.242	177.467	2,2	0,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 2: Einwohnerentwicklung in Lehre im Vergleich

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Lehre kann in Anlehnung an die Regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Großraum Braunschweig¹² unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2030 ist in Lehre daher von einer geringeren Bevölkerungszahl von **knapp 11.900 Einwohnern** auszugehen.

Die **Altersstruktur** der Bevölkerung ist im Vergleich zum Landkreis Helmstedt und auch im Landesvergleich durch ein mittleres Durchschnittsalter gekennzeichnet. Das Durchschnittsalter lag in 2021 bei 45,5 Jahren. Bis 2025 wird sich das Durchschnittsalter auf 47,3 Jahre erhöhen, bis 2030 sogar auf 48,1 Jahre. Die Herausforderungen des demografischen Wandels werden demnach auch in Lehre zum Tragen kommen. In Bezug auf die Nahversorgungsentwicklung bedeutet dies vor allem, dass wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist.

¹² Vgl. Regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2040 für den Großraum Braunschweig Entwicklung 2021 - 2040

Durchschnittsalter in Lehre im Vergleich

	2021	2025	2030
Lehre	45,5	47,3	48,1
LK Helmstedt	46,1	48,7	49,5
Niedersachsen	44,9	46,6	47,4

Quelle: Wegweiser Kommune; Bertelsmann-Stiftung.

Tabelle 3: Altersstruktur in Lehre im Vergleich

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**¹³. Diese liegt für die Gemeinde Lehre mit 112,9 deutlich oberhalb des Niveaus des Landkreises Helmstedt (103,1) und noch deutlicher oberhalb des Bundeslandes Niedersachsen (98,7). Die nächstgelegenen Grundzentren Cremlingen und Königslutter am Elm weisen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 110,2 bzw. 105,9 auf.

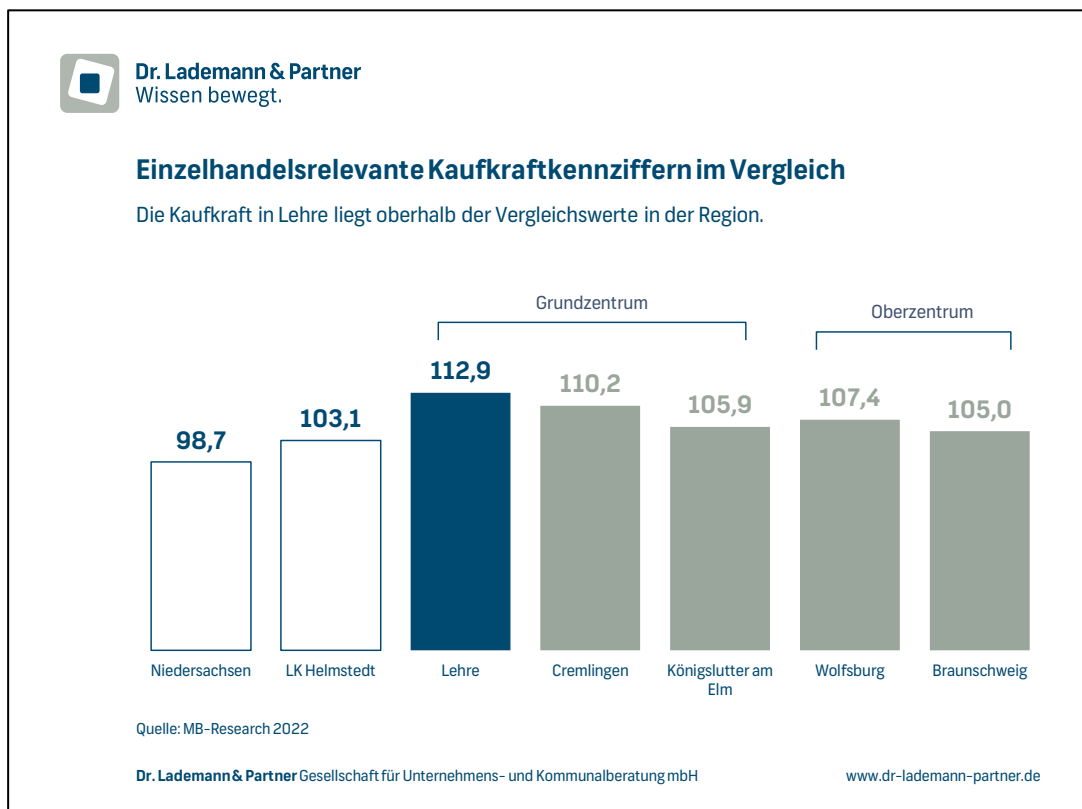


Abbildung 3: Kaufkraftkennziffern im Vergleich

¹³ Dr. Lademann & Partner verwenden einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern von MBResearch mit aktuellem Datenstand von 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

Die **Beschäftigungssituation** im Kreis Helmstedt stellt sich positiv dar. Die Arbeitslosenquote ist mit rd. 5,5 % etwas niedriger als der Bundesdurchschnitt und der Durchschnitt in Niedersachsen. Ebenso ist ein Rückgang der Arbeitslosenquote zu beobachten, während in den Vergleichsräumen ein Wachstum verzeichnet werden konnte. Im Lichte der zurückliegenden Covid-19-Pandemie sowie der ökonomischen Folgen des Ukraine-Kriegs ist dies eine bemerkenswerte Entwicklung im Landkreis Helmstedt. Dies hat positive Effekte auf die einzelhandelsrelevante Nachfragesituation.

Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Gebietseinheit	Arbeitslosenquote in %		+/-18/23
	2018	2023	%-Punkte
Landkreis Helmstedt	6,2	5,5	-0,7
Niedersachsen	5,3	5,8	0,5
Bundesgebiet	5,2	5,7	0,5

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Arbeitsstatistik 2018-23 / Jahreszahlen, Nürnberg.

Tabelle 4: Entwicklung der Arbeitslosenquoten

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Gemeinde Lehre mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Die Gemeinde Lehre verfügt erwartungsgemäß über einen negativen Pendlersaldo von rd. 3.100 Personen. Unter Berücksichtigung der geografischen Lage zwischen zwei Oberzentren überrascht dieser Wert allerdings nicht. Gleichwohl ist dieser Wert zuletzt zurückgegangen. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg besteht bei einem negativen Pendlersaldo die Gefahr von Kaufkraftabflüssen, der es – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – mit einem attraktiven Angebot zu begegnen gilt.

Ein- und Auspendler in der Gemeinde Lehre im Vergleich

Gemeinde, Stadt, Kreis	Auspendler		Einpendler		Saldo	
	2017	2022	2017	2022	2017	2022
Lehre	4.776	4.804	1.250	1.680	-3.526	-3.124
Cremlingen	4.495	4.708	1.332	1.433	-3.163	-3.275
Königslutter am Elm	4.857	5.128	2.396	2.737	-2.461	-2.391
Wolfsburg	9.044	11.260	76.771	76.715	67.727	65.455
Braunschweig	34.950	38.245	63.856	67.297	28.906	29.052
Landkreis Helmstedt	5.314	24.773	6.381	10.465	1.067	-14.308

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2017/22.

Tabelle 5: Ein- und Auspendler im Vergleich

Die Gemeinde Lehre ist durch die Lage zwischen den beiden Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig gekennzeichnet. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel in der Gemeinde Lehre sind differenziert zu beurteilen: Der negativen Bevölkerungsprognose und dem negativen Pendlersaldo stehen ein deutlich überdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau und die Bedeutung der Nahversorgung aufgrund des demografischen Wandels gegenüber. Der Versorgungsauftrag des Grundzentrums Lehre beschränkt sich auf das eigene Gemeindegebiet.

4 Nachfragesituation in der Gemeinde Lehre

4.1 Marktgebiet der Gemeinde Lehre

Das **Marktgebiet einer Stadt bzw. einer Gemeinde** bezeichnet den räumlichen Bereich, den die Summe aller Einzelhandelsbetriebe einer Stadt (= der örtliche Einzelhandel) insgesamt anzusprechen vermag. Dieser ist häufig deckungsgleich mit der Reichweite des jeweiligen Innenstadteinzelhandels. Im Falle des Grundzentrums Lehre wird dieses v.a. durch die Anbieter des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs geprägt (Aldi-Lebensmitteldiscounter und Edeka-Verbrauchermarkt). Im nördlich gelegenen Ortsteil Flechtorf befinden sich mit den Lebensmitteldiscontern Netto und NP zwei weitere strukturprägende Nahversorgungsbetriebe. Aber auch die Fachmarktnutzungen in Flechtorf spielen bei der Abgrenzung des Marktgebiets eine Rolle, beziehen sich allerdings auf aperiodische Bedarfsgüter, die bei einem Nahversorgungskonzept nicht im Fokus stehen.

Die Ermittlung des Marktgebiets erfolgte auf Basis der Zeit-Distanz-Methode. Daneben wurden die spezifische Wettbewerbssituation im Raum und deren Veränderungen in den letzten Jahren sowie die infrastrukturellen und topografischen Verhältnisse berücksichtigt. Eine teilweise Überschneidung/Überlappung mit den Marktgebieten benachbarter zentraler Orte ist dabei immer gegeben.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der beiden Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig sowie der Wettbewerbsstandorte im weiteren Umland ist nicht davon auszugehen, dass das Marktgebiet des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels signifikant über das Gemeindegebiet hinausgeht. Auch ist aktuell kein besonders groß dimensioniertes und weiträumig ausstrahlendes Betriebsformat (wie z.B. ein SB-Warenhaus) in Lehre ansässig, welches für eine überörtliche Kundenansprache spräche.

In dem Marktgebiet bzw. Gemeindegebiet leben derzeit rd. 12.100 Personen. Auf Basis der o.g. Bevölkerungsprognosen ist von einem leicht rückläufigen Einwohnerpotenzial bis 2030

von rd. 11.900 Einwohner auszugehen.

Marktgebiet des Einzelhandels in Lehre

Bereich	2023	2030
Lehre	12.097	11.852

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 6: Einwohnerpotenzial im Marktgebiet

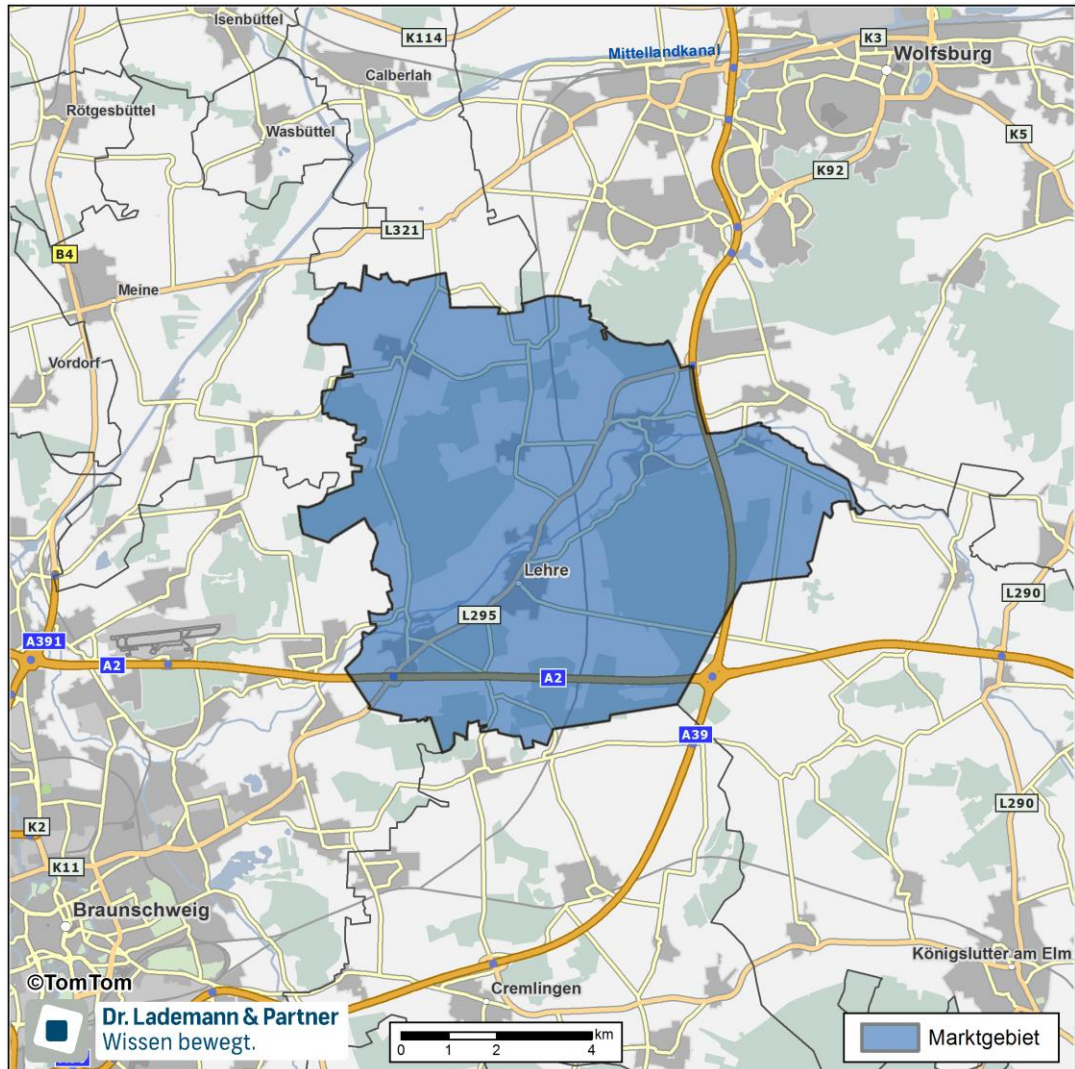


Tabelle 7: Marktgebiet des Einzelhandels in Lehre

4.2 Nachfragepotenzial der Gemeinde Lehre

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Marktgebiet sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁴ errechnet sich für 2023 ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** im nahversorgungsrelevanten Bedarf innerhalb des Marktgebiets von

rd. 53,0 Mio. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Marktgebiet der Gemeinde Lehre jährlich im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgeben – in der Gemeinde Lehre selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen (z.B. Online-Handel, auch wenn dieser im kurzfristigen Bedarf derzeit noch eine untergeordnete Rolle Stellung einnimmt).

Unter Berücksichtigung der rückläufigen Bevölkerungsplattform ergibt sich für das Marktgebiet der Gemeinde Lehre für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von

rd. 51,9 Mio. €.¹⁵

Das Marktgebiet der Gemeinde Lehre entspricht dem Gemeindegebiet. Im Marktgebiet leben aktuell rd. 12.100 Personen. Perspektivisch ist mit einer leicht rückläufigen Einwohnerentwicklung zu rechnen. Das nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial wird bis zum Jahr 2030 um rd. 1,1 Mio. € auf sodann rd. 51,9 Mio. € absinken.

¹⁴ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023. Über alle nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz bei 3.881 €. Davon entfallen 3.325 auf Nahrungs- und Genussmittel, 464 € auf Gesundheits- und Pflegeartikel (ohne rezeptpflichtige Arzneimittel), 56 € auf Tiernahrung und 37 € auf Schnittblumen.

¹⁵ Ein Anstieg der Konsumausgaben wurde nicht unterstellt, wengleich sich die Ausgabesätze für den periodischen Bedarf in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht haben. Insofern stellt die Projektion des Nachfragepotenzials einen defensiven Ansatz dar.

5 Nahversorgungsrelevante Angebotssituation in Lehre

5.1 Verkaufsflächenstruktur und -dichte

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde Lehre umfasst ohne die aperiodischen Randsortimente im Juli 2023 eine Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 5.500 qm, verteilt auf 22 Betriebe.

Davon entfällt mit rd. 4.800 qm der Großteil auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Alle weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimente werden auf deutlich kleinerer Verkaufsfläche angeboten.

Nahversorgungsstruktur in Lehre

Branchen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm
Kurzfristiger Bedarf	22	5.465
davon Nahrungs- und Genussmittel	18	4.760
davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	0	280
davon pharmazeutischer Bedarf	3	165
davon Schnittblumen	1	165
davon Tiernahrung	0	95
Summe/Mittelwert	22	5.465

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Abbildung 4: Verkaufsflächenstruktur in Lehre¹⁶

Gegenüber der letzten Erhebung in 2021 weist der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zwei Betriebe weniger auf und die Verkaufsfläche fällt um rd. 300 qm geringer aus.

Die Verkaufsflächendichte als Maß für die quantitative Ausstattung mit Verkaufsflächen liegt in der Gemeinde Lehre innerhalb des nahversorgungsrelevanten Bedarfs bei rd. 450 qm je 1.000 Einwohner und damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von etwa rd. 560 qm je 1.000 Einwohner (inkl. Apotheken).¹⁷ Dies deutet

¹⁶ Wenn die Anzahl der Betriebe mit 0 angegeben ist, wird das Sortiment nur als Randsortiment vorgehalten.

¹⁷ Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

auf eine moderate Wettbewerbssituation und auf **bestehende Flächenpotenziale** hin.

Die Nahversorgung in der Gemeinde Lehre wird dabei vor allem durch die folgenden strukturprägenden Betriebe sichergestellt:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Campenstraße (Ortsteil Lehre)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Berliner Straße (Ortsteil Lehre)
- Netto-Markendiscounter, Alte Berliner Straße (Ortsteil Flechtorf)
- NP-Discount, Alte Braunschweiger Straße (Ortsteil Flechtorf)

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe. Wie die Karte zeigt, verteilen sich die vier strukturprägenden Betriebe auf die einwohnerstärksten Ortsteile (Lehre, Flechtorf) innerhalb der Gemeinde und sind mit Ausnahme des NP-Markts allesamt an der Hauptortdurchfahrt L295 verortet.

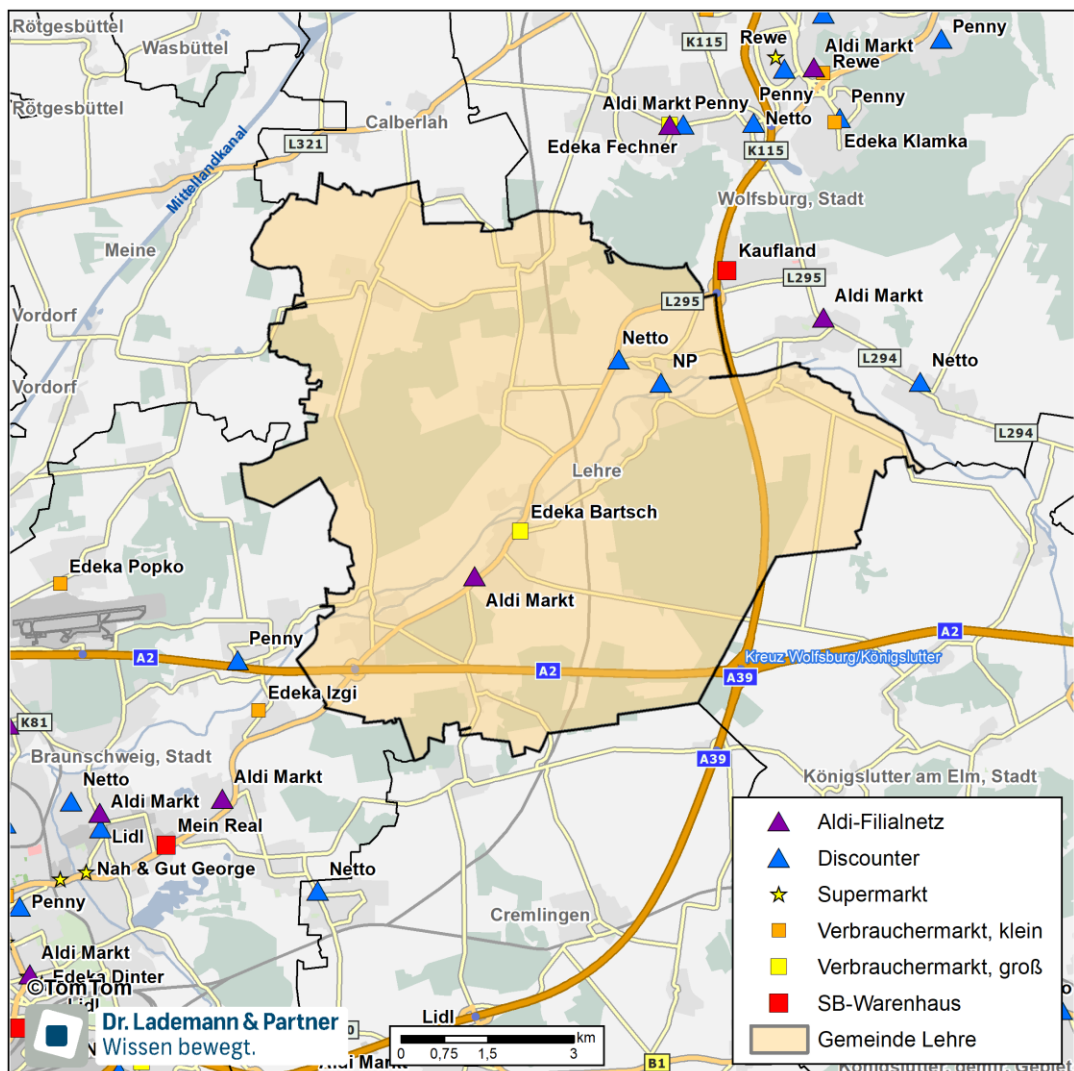


Abbildung 5: Nahversorgungssituation im Marktgebiet von Lehre – aktualisieren

5.2 Raumstruktur der Nahversorgung

Eines der zentralen städtebaulichen Ziele ist die möglichst flächendeckende und leistungsfähige Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Zur Bewertung der Nahversorgungssituation bzw. der räumlichen Verteilung des Angebots wurden die strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe im Gemeindegebiet ab einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm (ohne Drogerie- und Getränkefachmärkte) kartiert. Die 1.000-m-Isodistanzen um die jeweiligen Standorte entsprechen dabei durchschnittlich etwa 10 bis 15 Gehminuten. Die innerhalb dieser Isodistanzen lebenden Einwohner finden in einem fußläufigen Bereich mindestens einen strukturprägenden Anbieter vor, sodass die Nahversorgung in diesen Räumen grundsätzlich gegeben ist.

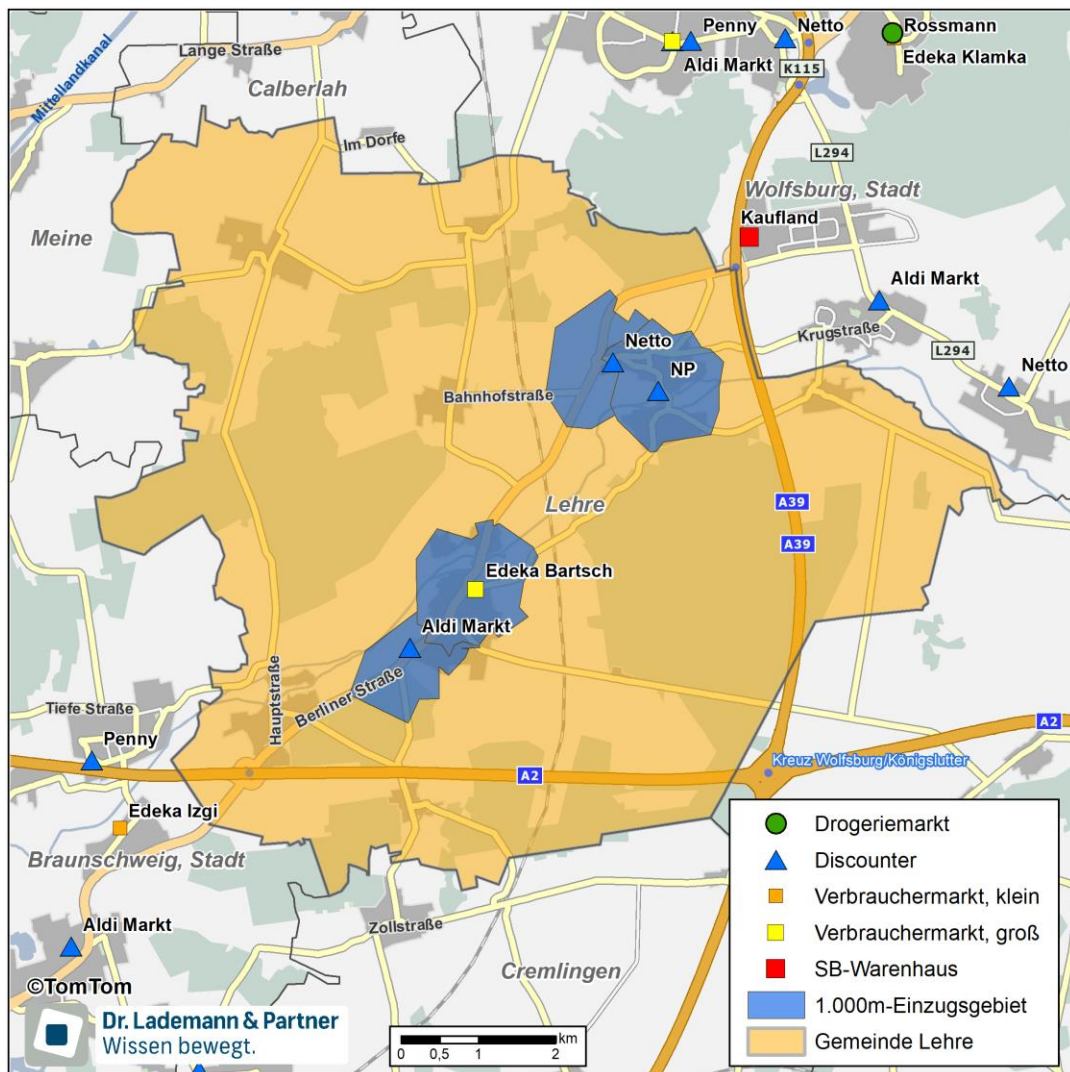


Abbildung 6: Fußläufige Versorgung im Marktgebiet von Lehre

Wie die Abbildung zeigt, wird derzeit nur ein verhältnismäßig kleiner Teil des Gemeindegebiets fußläufig versorgt. Lediglich die Bewohner der Ortsteile Lehre und Flechtorf finden in fußläufiger Entfernung Anbieter zur Deckung des täglichen Bedarfs. **Allerdings handelt es sich dabei um die am dichtesten besiedelten Ortsteile der Gemeinde, so dass immerhin etwa 54 % der Einwohner Lehres (ca. 6.600 Personen) einen Nahversorger fußläufig erreichen können.** In den weniger dicht besiedelten Ortsteilen Wendhausen, Essenrode, Groß Brunsrode, Klein Brunsrode, Beienrode und Essehof sind keine strukturprägenden Lebensmittelbetriebe vorhanden und somit deutliche Versorgungslücken im fußläufigen Bereich zu erkennen. Allerdings ist es aufgrund der geringen Einwohnerbasis in diesen Ortsteilen auch kaum möglich, hier einen modernen Nahversorger ökonomisch tragfähig zu betreiben. Allenfalls in Wendhausen wäre dies noch vorstellbar.

Nachfolgende Übersicht zeigt, wieviel Personen in den jeweiligen fußläufigen Einzugsbereichen der strukturprägenden Nahversorger leben.

- NP = 2.900 Personen
- Netto = 800 Personen
- Aldi = 1.600 Personen
- EDEKA = 3.100 Personen

Anhand der Zahlen wird deutlich, dass bis auf den Netto-Discounter in Flechtorf alle in Lehre ansässigen Lebensmittelbetriebe unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur der Gemeinde Lehre (überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung) auf ein signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Nahbereich zurückgreifen können **und insbesondere Aldi, Edeka und NP eine bedeutende Funktion zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung zugeschrieben werden kann.** Dem Netto-Discounter kann diese nur bedingt attestiert werden, zumal sich dessen fußläufiges Einzugsgebiet fast vollständig mit demjenigen des NP-Discounters überlappt.

5.3 Betriebstypenstruktur

Der Blick auf die **Betriebstypenstruktur** zeigt, dass innerhalb der Gemeinde Lehre ein Vollversorger (EDEKA) sowie drei Lebensmitteldiscounter (Aldi, NP, Netto) ansässig sind. Sowohl bezogen auf die Anzahl der Betriebe als auch bezogen auf die Verkaufsflächen ist somit ein Überhang an discountorientierten Formaten zu erkennen, was angesichts der überdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse eher überrascht und auf eine **qualitative Schiefelage in der Nahversorgungsstruktur zu Lasten vollsortimentierter Anbieter hindeutet.**

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*

	Anteil Lehre	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	25%	44%	-19%
Discounter	75%	56%	19%
Summe	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*

	Anteil Lehre	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	40%	62%	-22%
Discounter	60%	38%	22%
Summe	100%	100%	0%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 8: Betriebstypenstruktur

Neben den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben gibt es in Lehre lediglich noch einen Getränkemarkt sowie ansonsten zahlreiche kleinflächige Anbieter (z.B. Bäcker, Kiosk, Apotheke etc.). Einen Drogeriemarkt gibt es in Lehre derzeit nicht. Drogeriewaren werden lediglich in Form von Randsortimenten bei den Lebensmitteldiscountern vorgehalten.

Betriebstypenstruktur bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Vergleich (in qm VKF)

Betriebstyp	Betriebsformen-merkmal Spannbreite	1. Quantil - 3. Quantil Spannbreite	mittlere Gesamtgröße BRD	mittlere Gesamtgröße Lehre	Anzahl der Betriebe
SB-Warenhäuser	5.000 - 6.000	5.600 - 8.000	7.250	-	-
Große Verbrauchermärkte	1.500 - 5.000	1.660 - 2.800	2.320	1.630	1
Kleine Verbrauchermärkte	800 - 1.500	980 - 1.310	1.150	-	-
Supermärkte	400 - 800	500 - 700	590	-	-
Lebensmittel-Discounter		700 - 900	830	815	3
Getränkemärkte		300 - 800		325	1
Drogeriemärkte		480 - 680	680	-	-
Summe					5

Quelle: Einzelhandelserhebung Dr. Lademann & Partner, Flächen gerundet.
Vergleichswerte: Eigene Berechnung auf Basis Trade Dimensions 2021 sowie Erfahrungswerte.

Tabelle 9: Betriebstypen- und Größenstruktur im Vergleich

Blickt man auf die Verkaufsflächengrößen, so liegen die Flächen für die Discounter insgesamt in etwa im Bundesschnitt. Im Einzelnen stellen sich die Verkaufsflächendimensionierungen folgendermaßen dar:

- NP = etwa 700 qm VKF
- Netto = knapp 930 qm VKF¹⁸
- Aldi = etwa 950 qm VKF

¹⁸ zzgl. Bäckerei.

Während 800 qm Verkaufsfläche für die Formate NP und Netto nicht unüblich sind und durchaus noch als zeitgemäß einzustufen sind, erreichen moderne Aldi-Märkte heute Verkaufsflächengrößen von 1.000 bis 1.300 qm. Insofern lässt sich für den in Lehre ansässigen Aldi-Markt ein Anpassungsbedarf erkennen. Während insbesondere der Netto-Markt über einen modernen Marktauftritt verfügt, sind sowohl der NP-Discoun-ter als auch der Aldi-Markt bereits deutlich in die Jahre gekommen.

Im Vollsortiment gibt es mit EDEKA nur einen Anbieter in Lehre. Dieser weist zwar eine Verkaufsflächendimensionierung von insgesamt rd. 1.630 qm auf. Dabei ist aber zu be-rücksichtigen, dass in dieser Fläche der baulich getrennt vom EDEKA-Markt befindliche Getränkemarkt (ca. 380 qm VK) bereits inkludiert ist. Auf eine für einen leistungsfähi-gen Vollsortimenter mindestoptimale Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm kommt der EDEKA-Markt also nur unter Hinzurechnung des Getränkemarkts. Hier besteht ein An-passungsbedarf, zumal der Markt auch insgesamt in die Jahre gekommen ist.



Abbildung 7: Edeka in der Campenstraße (Ortsteil Lehre)



Abbildung 8: Aldi in der Berliner Straße (Ortsteil Lehre)



Abbildung 9: Netto, Alte Berliner Straße (Ortsteil Flechtorf)



Abbildung 10: NP-Discount, Alte Braunschweiger Straße (Ortsteil Flechtorf)

5.4 Planvorhaben

In der Gemeinde Lehre bestehen mehrere Planvorhaben im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

- Der an der Berliner Straße ansässige Aldi-Lebensmitteldiscounter soll am Standort neu aufgestellt werden. Die Verkaufsfläche soll dabei von heute 950 qm auf künftig 1.050 qm im Zuge einer Modernisierung des Markts geringfügig erweitert werden.
- Der in der Campenstraße ansässige EDEKA-Markt plant ebenfalls, sich neu aufzustellen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse stellt sich das Vorhaben jedoch schwierig dar. Zur Diskussion steht eine Erweiterung um die südlich angrenzende Grundstücksfläche. Allerdings steht die Fläche auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung¹⁹.
- Das in der Berliner Straße ansässige Vin-Nett-Etmanski-Fachgeschäft plant eine Verlagerung und Erweiterung an einen Standort westlich von Aldi (Berliner Straße). Die Gesamtverkaufsfläche soll zukünftig zwischen 1.200 und 1.500 qm betragen ohne eine derzeit erkennbare Verkaufsflächenunterteilung der folgenden Sortimente:
 - Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik
 - Einrichtungszubehör
 - Nahrungs- und Genussmittel

Zusätzlich soll ein Café mit Bistro in den Verkaufsraum integriert werden. Gespräche mit dem Eigentümer der Fläche werden derzeit geführt.

- Am tedox-Standort in Flechtorf (SO Flechtorf) plant ein Investor eine größere Einzelhandelsentwicklung in Richtung eines kleinen Fachmarktzentruns. Entsprechende Bauvoranfragen hierfür sind bereits eingereicht worden. Im Einzelnen geht es um folgende Komponenten:
 - Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit rd. 1.600 qm Verkaufsfläche
 - Ersatzneubau tedox²⁰ mit rd. 3.200 qm Verkaufsfläche
 - Bekleidungsfachmarkt²¹ mit rd. 130 qm Verkaufsfläche
 - Schuhfachmarkt²² mit rd. 350 qm Verkaufsfläche

¹⁹ Der Betreiber des Edeka-Markts hat hierzu den Eigentümer kontaktiert.

²⁰ Mit dem Vorhaben ist kein Verkaufsflächenzuwachs verbunden.

²¹ Derzeit befindet sich mit einem Jeans-Fritz-Geschäft bereits ein Bekleidungsfachmarkt innerhalb des tedox-Einrichtungsfachmarkts mit einem separaten Kassensystem. Mit dem Vorhaben ist kein Verkaufsflächenzuwachs verbunden.

²² Derzeit befindet sich mit einem ABC-Schuhcenter bereits ein Schuhfachmarkt innerhalb des tedox-Einrichtungsfachmarkts mit einem separaten Kassensystem. Mit dem Vorhaben ist kein Verkaufsflächenzuwachs verbunden.

5.5 Umsatzsituation

Die Umsätze des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Nahversorgungsbetriebe in der Gemeinde Lehre auf insgesamt

rd. 37,7 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine sehr hohe **Flächenproduktivität** über alle Betriebe von etwa 6.900 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr, die aufgrund der überdurchschnittlichen Kaufkraftverhältnisse und der moderaten Wettbewerbssituation vergleichsweise hoch ausfällt.

Nahversorgungsstruktur in Lehre

Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf	5.465	37,7
davon Nahrungs- und Genussmittel	4.760	32,7
davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	280	1,8
davon pharmazeutischer Bedarf	165	2,4
davon Schnittblumen	165	2,4
davon Tiernahrung	95	0,2
Summe	5.465	37,7

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 10: Umsatzstruktur

5.6 Zentralitäts- und Nachfragestromanalyse für die Gemeinde Lehre

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen ablesen.

Das Verhältnis von Umsatz vor Ort zum örtlichen Nachfragepotenzial bzw. die **Zentralität** liegt damit für den nahversorgungsrelevanten Bedarf in der Gemeinde Lehre bei **rd. 71 %**.

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus der Gemeinde Lehre in das Umland. Per Saldo sind also **signifikante Nachfrageabflüsse** aus der Gemeinde und damit aus dem Marktgebiet an umliegende Standorte zu verzeichnen. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Von den in der Gemeinde Lehre vorhandenen Nachfrage im Bereich des nahversorgungsrelevanten Bedarfs werden zurzeit rd. 38,0 Mio. € oder 68 % gebunden, die übrigen 32 % des Nachfragepotenzials fließen ab an umliegende Einzelhandelsstandorte. Dem steht ein Brutto-Zufluss von insgesamt etwa 1,9 Mio. € p.a. gegenüber, der sich ausschließlich aus Streukunden (z.B. Pendler, Gelegenheitskunden, Touristen u.ä.) resultiert und einem Anteil von etwa 5 % entspricht.

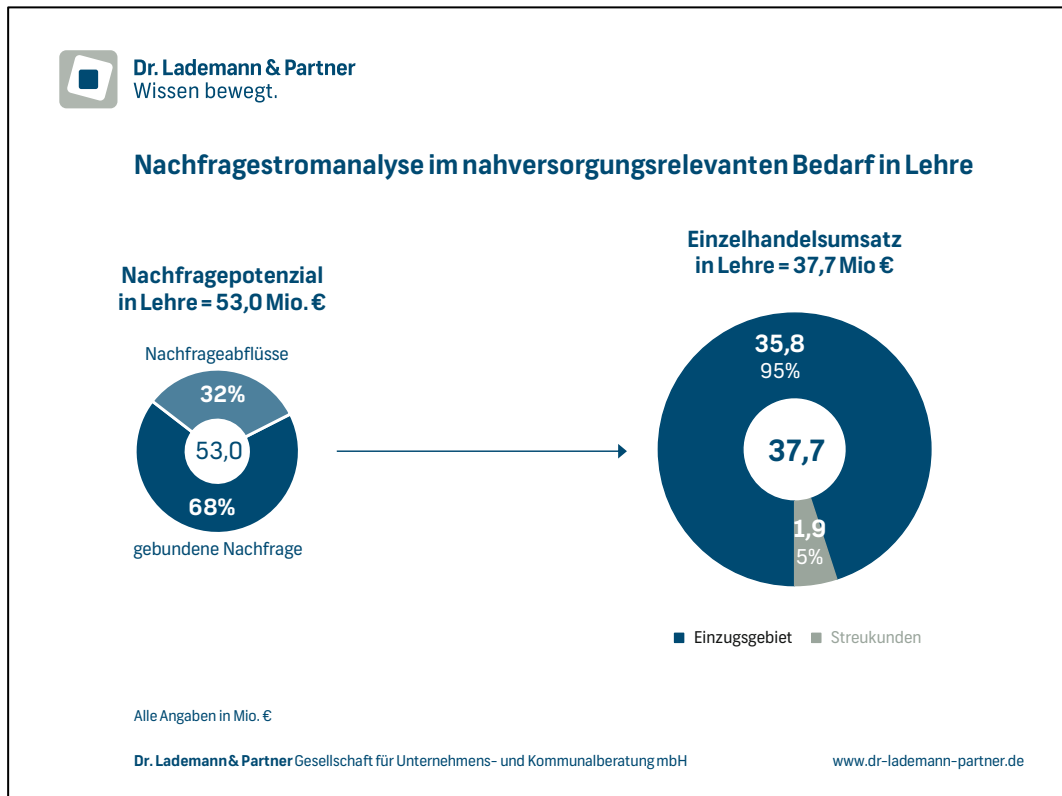


Abbildung 8: Nachfragestromanalyse des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Lehre

Unter der Berücksichtigung, dass einige Formate des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Lehre gar nicht ansässig sind (z.B. Drogeriemärkte, SB-Warenhäuser) und ein Teil der Kaufkraft mit den Pendlerströmen auch stets an den Arbeitsort verloren geht, ist der Kaufkraftabfluss nicht überraschend. Hinzukommt, dass die beiden Discounter Aldi und NP nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind und auch die Situation mit dem EDEKA-Markt und dem separierten Getränkemarkt den Ansprüchen der Verbraucher an einen modernen Vollsortimenter nicht vollständig gerecht wird, woraus Kaufkraftabflüssen an umliegende, moderne Lebensmittelmärkte resultieren.

Kaufkraft geht dabei vor allem nach Wolfsburg und Braunschweig verloren. Zum einen, weil hier viele in Lehre lebende Menschen arbeiten. Zum anderen, weil hier eine Vielzahl an Vollversorgern und Discountern verortet ist. Zu nennen ist hier insbesondere das Kaufland-SB-Warenhaus, welches unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Wolfsburg liegt und damit in hohem Maße auf Kunden aus Lehre abzielt.

Das nahversorgungsrelevante Angebot in der Gemeinde Lehre wird durch drei Discounter und einen Vollversorger/Verbrauchermarkt geprägt, welche durch mehrere kleinteilige Anbieter ergänzt werden, und beläuft sich auf rd. 5.500 qm Verkaufsfläche. Insgesamt ist die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte mit rd. 450 qm / 1.000 Einwohner unterdurchschnittlich und weist in Verbindung mit dem Zentralitätswert in Höhe von rd. 71 % auf signifikante Kaufkraftabflüsse hin. Etwa 54 % der Einwohner Lehres können einen Nahversorger fußläufig erreichen – in den kleineren Ortsteilen bestehen räumliche Versorgungslücken, welche sich jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten perspektivisch nur schwer schließen lassen werden. Qualitativ ist ein Übergewicht an discountorientierten Formaten zu konstatieren. Die beiden Discounter NP und vor allem Aldi sind jedoch nicht mehr zeitgemäß aufgestellt. Auch der EDEKA-Markt weist einen Anpassungsbedarf auf.

6 Angebotssituation des aperiodischen Bedarfs

Ergänzend zum nahversorgungsrelevanten Bedarf wurde innerhalb von Lehre auch die Angebotssituation des aperiodischen Bedarfs erfasst.

Hierzu wurde der gesamte Einzelhandelsbestand flächengenau erhoben.

Einzelhandelsstruktur in Lehre

Branchen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Mittelfristiger Bedarf	5	2.065	5,4
Bekleidung/Wäsche	3	835	2,1
Schuhe, Lederwaren	1	475	1,1
Spielwaren, Hobbybedarf	0	15	0,1
Sportbedarf, Camping	0	0	0,0
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	1	85	0,7
Hausrat, GPK	0	655	1,5
Langfristiger Bedarf	5	7.315	10,3
Optik	1	75	0,7
Schmuck, Uhren	0	0	0,0
Elektrobedarf	1	70	0,5
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	1	2.645	2,6
Möbel	0	690	1,1
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	2	3.835	5,5
Summe/Mittelwert	10	9.380	15,8

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Abbildung 11: Angebotssituation des aperiodischen Bedarfs in Lehre

Der Einzelhandel in der Gemeinde Lehre mit Gütern des aperiodischen Bedarfs umfasst zum Zeitpunkt der Erhebung im Juli 2023 eine Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 9.400 qm, verteilt auf 10 Betriebe.

Davon entfallen mit knapp 7.300 qm der Großteil auf die Angebote im langfristigen Bedarfsbereich, welche v.a. von den Fachmärkten tedox und Richters Gartenwelt im Ortsteil Flechtorf vorgehalten werden.

Der **Bruttoumsatz** aller Betriebe des aperiodischen Bedarfs in der Gemeinde Lehre beläuft sich nach den Schätzungen von Dr. Lademann auf insgesamt

rd. 15,8 Mio. €.

Verglichen mit den Angeboten des periodischen Bedarfs, ist dem aperiodischen Bedarf flächenseitig betrachtet zwar ein Übergewicht beizumessen (rd. 5.500 qm Verkaufsfläche im periodischen Bedarf vs. 9.400 qm Verkaufsfläche im aperiodischen Bedarf). Umsatzseitig betrachtet dominiert allerdings der periodische Bedarf mit rd. 38 Mio. € ggü. knapp 16 Mio. € im aperiodischen Bedarf.

Die einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des Einzelhandels der Gemeinde Lehre sowie über die branchenspezifische interkommunale Konkurrenzsituation.

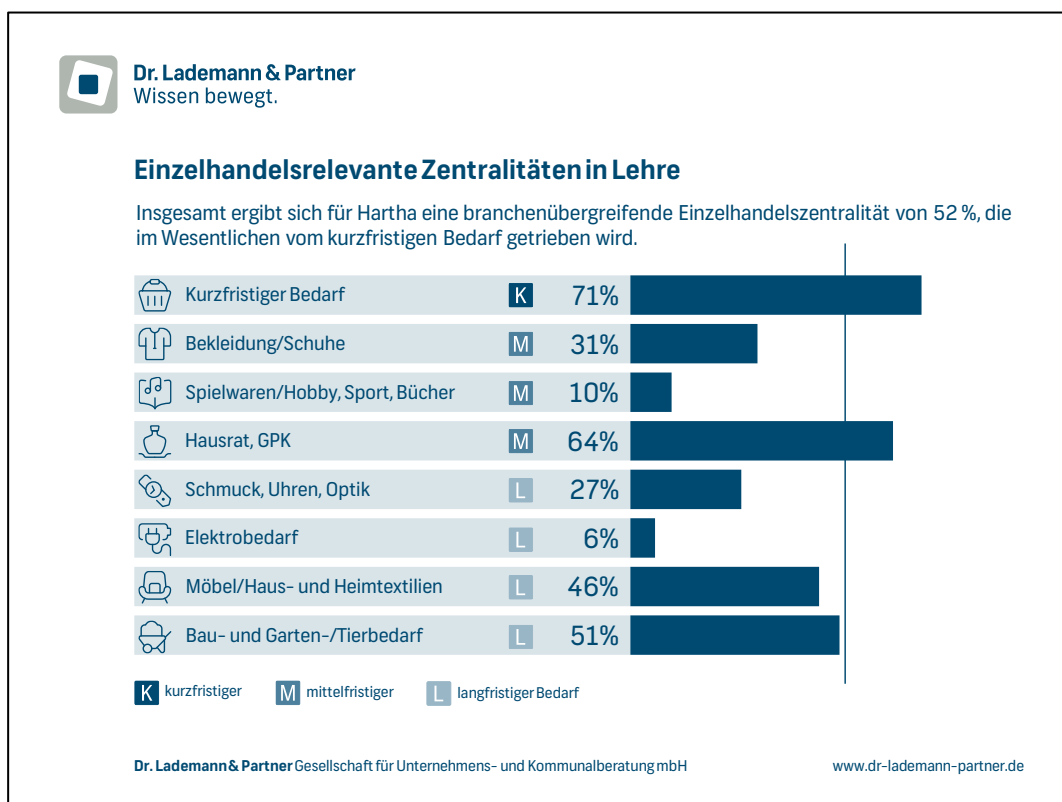


Abbildung 12: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten des gesamten Einzelhandels in der Gemeinde Lehre

Es zeigt sich, dass die höchsten Zentralitätswerte funktionsgerecht im kurzfristigen Bedarf erzielt werden, wenngleich der Wert von 71 % für ein Grundzentrum noch deutlich steigerungsfähig ist und auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hinweist. Für ein Grundzentrum vergleichsweise hohe Zentralitätswerte werden aber auch bei Hausrat/GPK, Bau- und Gartenbedarf und Möbel/Haus- und Heimtextilien erzielt, was vor allem mit den beiden großen Fachmärkten in Flechtorf (Tedox, Gartenwelt Richter) zusammenhängt.

7 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung der Nahversorgung bis 2030 in der Gemeinde Lehre

Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Lehre als Nahversorgungsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel in Lehre insgesamt für die Nahversorgung besitzt. Wie das vorhergehende Kapitel aufzeigte, besteht derzeit sowohl ein leichtes quantitatives als auch ein qualitatives Defizit in der Gemeinde Lehre. Um ihrer grundzentralen Versorgungsaufgabe gerecht zu werden sowie die nahversorgungsrelevanten Strukturen nachhaltig zu sichern, sind weitere Entwicklungen voranzutreiben.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik) und
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation der Gemeinde Lehre heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** in Lehre werden perspektivisch leicht rückläufig sein. Die **demografische Entwicklung** bewirkt zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung.
- Auch wenn es in den letzten Jahren einen stetigen Zuwachs bei den Konsumausgaben für Waren des täglichen Bedarfs gegeben hat, der sich im Zuge der Covid-19-Pandemie und des Ukraine-Kriegs nochmal erheblich verstärkt hat²³, gehen Dr. Lademann & Partner aus Vorsichtsgründen nicht davon aus, dass **die Pro-Kopf-Ausgaben** langfristig betrachtet weiter ansteigen werden bzw. ist ein weiterer Anstieg v.a. inflationsgetrieben, der sich nicht in realen Kaufkraftzuwächsen äußert.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für Lehre relevant: So ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu Gunsten der Großflächen²⁴

²³ Laut Angaben des Statistischen Bundesamts haben die privaten Haushalte in Deutschland im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 für Nahrungsmittel und Getränke 6,3 Prozent mehr ausgegeben. Die Ursachen dafür dürften sein, dass mehr von zuhause gearbeitet, auf Vorrat gekauft und durch den Lockdown im Gastgewerbe weniger auswärts gegessen wurde.

²⁴ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird.

unter der Berücksichtigung, dass einige der in Lehre ansässigen Betriebe nicht mehr zeitgemäß aufgestellt sind, auch hier Verkaufsflächenpotenziale entstehen.

- Die nahversorgungsrelevante **Einzelhandelszentralität** bewegt sich für das Grundzentrum Lehre insgesamt mit rd. 71 % auf einem unterdurchschnittlichen Niveau und lässt noch Steigerungspotenziale erkennen.
- Die **Flächenausstattung** liegt mit rd. 440 qm je 1.000 Einwohner ebenfalls auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Ein maßvoller Ausbau (z.B. durch Ausweitung des Angebots) erscheint somit möglich.
- Darüber hinaus sind **strukturelle Defizite** in Lehre feststellbar: Der Lebensmittel-discounter Aldi agiert auf einer für diese Vertriebslinie mittlerweile überholten Verkaufsflächendimensionierung und auch der EDEKA-Markt könnte perspektivisch einen Modernisierungsbedarf äußern. Zudem besteht eine qualitative Schiefelage zu Lasten des vollsortimentierten Lebensmitteleinzelhandels.
- Zum Teil sind **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung gegeben. Diese werden jedoch voraussichtlich aufgrund der fehlenden Tragfähigkeitspotenziale nicht vollständig geschlossen werden können. In diesem Zusammenhang ist jedoch noch mal zu erwähnen, dass im Zuge des **demografischen Wandels** und einer eingeschränkten Mobilität die wohnortnahe Versorgung immer mehr an Bedeutung gewinnt.

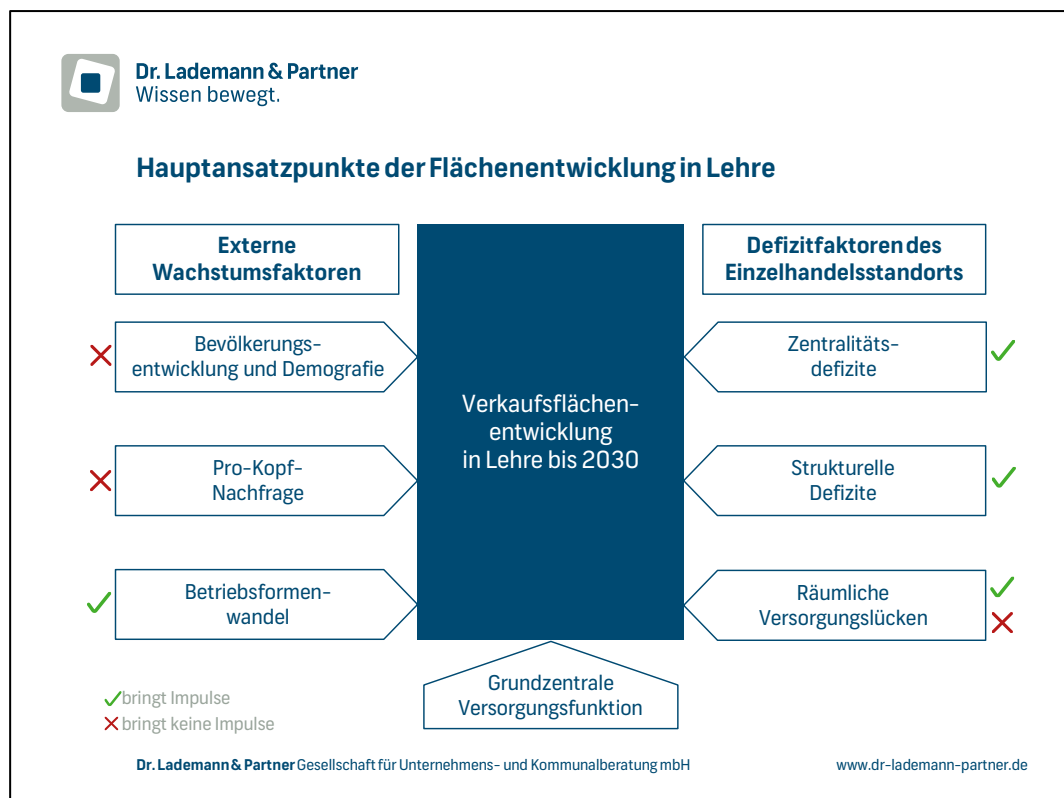


Abbildung 13: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung in Lehre

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren errechnet sich für die Gemeinde Lehre ein **tragfähiger Flächenrahmen bis zum Jahr 2030** für die Nahversorgungsentwicklung (nur periodischer Bedarfsbereich) von zusätzlichen insgesamt etwa 2.000 bis 2.200 qm²⁵.

Dieser Berechnung liegt die Annahme zu Grunde, dass die Einzelhandelszentralität bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. die Nachfragebindung innerhalb der Gemeinde Lehre auf einen Wert von 95 % gesteigert werden kann. Angesichts der grundzentralen Versorgungsfunktion von Lehre und dem raumordnerischen Versorgungsauftrag, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst wohnortnah erfolgen soll, erscheint dieser Wert angemessen. Ein Zielwert von 100 % wäre allerdings aufgrund der räumlichen Nähe zu den beiden Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig und des Auspendlerüberschusses nicht realistisch.

Unter Inkaufnahme einer Umsatzumverteilung innerhalb des Bestands von etwa 5 % würden sich weitere 200 bis 300 qm an zusätzlichen Verkaufsflächenpotenzialen ergeben, so dass sich der gesamte Entwicklungsrahmen im Segment des nahversorgungsrelevanten Bedarfs für die Gemeinde Lehre bis zum Jahr 2030

auf bis zu 2.500 qm beläuft.

Die ermittelten Flächenpotenziale sollten prioritär zur Qualifizierung der bestehenden Lebensmittelmärkte genutzt werden, die einen Modernisierungsbedarf aufweisen (EDEKA, Aldi, NP). Das ermittelte Verkaufsflächenpotenzial reicht aber auch für Neuansiedlungen aus. In Frage kommen dafür insbesondere

- bislang nicht in Lehre vertretende Betriebsformate wie z.B. ein Drogeriemarkt,
- ein weiterer vollsortimentierter Anbieter zum Abbau der qualitativen Schieflage in der Versorgungsstruktur und/oder
- ein kleinerer Nahversorger (unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit) zur Schließung räumlicher Versorgungslücken (z.B. in Wendhausen)

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass es sich bei diesem Expansionsrahmen nur um einen groben Orientierungsrahmen handelt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch leicht überschritten werden kann.

²⁵ Zzgl. der üblichen betriebsformentypischen Randsortimentsanteile in Höhe von etwa 10 %.

Insgesamt errechnet sich für die weitere Nahversorgungsentwicklung (nur periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich) in Lehre ein erhebliches Entwicklungspotenzial von bis zu 2.500 qm zusätzlicher Verkaufsfläche (zzgl. aperiodische Randsortimente). In der Ermittlung des Entwicklungsrahmens ist berücksichtigt, dass das Marktgebiet nicht über die Gemeinde hinaus geht. Damit ist sichergestellt, dass das Kongruenzgebot gewahrt bleibt und keine raumordnerische Schieflage zu erwarten ist.

8 Zur Zentren- und Standortstruktur in der Gemeinde Lehre

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche

8.1.1 Zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Im Rahmen der Analyse wurden die Versorgungsstandorte der Gemeinde Lehre unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten bewertet und im Hinblick auf ihre bisherige Einordnung in das hierarchische Zentrenmodell entsprechend den im Folgenden dargestellten Kriterien beurteilt. Das Zentrenmodell umfasst neben den eigentlichen Zentren (Innenstadt, Nebenzentren und Nahversorgungszentren) auch agglomerierte Standorte ohne Zentrenstatus (Sonderstandorte) sowie solitäre Nahversorgungsstandorte.

Die Begrifflichkeit der zentralen Versorgungsbereiche ist schon länger in den planungsrechtlichen Normen verankert und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Im Jahr 2004 setzte das Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) den Begriff in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) und in den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich neu fest (§ 34 Abs. 3 BauGB).

In der Novellierung des BauGB vom 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigendem Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Somit berechtigt das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche die Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB.

Hinsichtlich der aktuell geltenden Rechtsprechung im Bau- und Bauordnungsrecht, u.a. im § 34 Abs. 3 BauGB, ist darauf hinzuweisen, dass lediglich die „echten“ Zentrenstypen (Innenstadt, Ortsteil- und/oder Nahversorgungszentren) als zentrale Versorgungsbereiche fungieren und somit schützenswert sind. Ähnlich ist es auch in der Arbeitshilfe zum LROP 2017 formuliert.

Die Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen ist somit eine Möglichkeit, den bestehenden kommunalen Einzelhandelsbestand zu schützen bzw. dessen Entwicklung in geordnete/gewünschte Bahnen zu lenken. Für eine eindeutige Zuordnung der jeweiligen Grundstücke bzw. Betriebe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist eine genaue Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig, da

nur diese Bereiche gemäß den Zielen der Stadtentwicklung einen schützenswerten Charakter besitzen.

Die **Rechtsprechung und die kommentierende Literatur**²⁶ haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Danach wird ein **zentraler Versorgungsbereich** als räumlich abgrenzbarer Bereich definiert, dem aufgrund vorhandener oder noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll. Das Angebot wird i.d.R. durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt.

Eine zentrale Lage setzt eine städtebauliche Integration voraus. Ein zentraler Versorgungsbereich muss dabei mehrere konkurrierende oder einander ergänzende Angebote umfassen (Maßnahmen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche sollen nicht auf den Schutz eines Einzelbetriebs vor Konkurrenz hinauslaufen). Zugleich sind anders genutzte „Lücken“ in der Nutzungsstruktur eines zentralen Versorgungsbereichs – solange ein Zusammenwirken der zentrentypischen Nutzungen im Sinne eines „Bereichs“ angenommen werden kann – möglich.

Ein zentraler Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion. Diese Funktion besteht darin, die Versorgung eines Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen.

Der Begriff ‚zentral‘ ist nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss über einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben. Er muss damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken; er kann auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung umfassen.

Kein zentraler Versorgungsbereich sind Agglomerationen einzelner Fachmärkte oder auch peripher gelegener Standorte, wie man sie oftmals in ehemaligen Gewerbegebieten findet. Durch ihre hoch spezialisierte Aufstellung befriedigen sie lediglich einen geringen und eingeschränkten Bedarf an Waren. Darüber hinaus fehlen andere Nutzungen wie Dienstleistungs- oder Gastronomieangebote in vielen Fällen. Obwohl besagte Fachmarkttagglomerationen allein wegen ihrer Größe ein weitläufiges Einzugsgebiet bedienen, fehlt ihnen vor allem aufgrund der fehlenden Integration die für einen zentralen Versorgungsbereich unabdingbare Zentrumsfunktion für eben dieses Einzugsgebiet.

Die im Folgenden näher erläuterten **funktionalen und städtebaulichen Kriterien** ermöglichen neben einer **hierarchischen Einordnung** auch eine Abgrenzung der

²⁶ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 22.11.2010 – 7 D 1/09.NE –, S.27 sowie Kuschnerus, Ulrich, 2007: Der standortgerechte Einzelhandel.

zentralen Versorgungsbereiche untereinander und bilden somit die Grundlage für einen eindeutigen räumlichen Bezugsrahmen für die Einzelhandelsentwicklung in Lehre:

- der bestehende Einzelhandelsbesatz,
- ergänzende Nutzungen (konsumnahe Dienstleistungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, kulturelle, öffentliche und Freizeiteinrichtungen),
- die allgemeine städtebauliche Gestalt/Qualität sowie
- eine fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den MIV (Motorisierter Individualverkehr) sowie ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr).

Entsprechende Standortbereiche müssen dabei jedoch noch nicht vollständig als Versorgungsbereich entwickelt sein. Auch ein Entwicklungsziel kann als Kriterium zur Abgrenzung herangezogen werden. So ist es z.B. denkbar, Potenzialflächen in den zentralen Versorgungsbereich mit aufzunehmen, die mittel- und langfristig entsprechend entwickelt werden sollen.

8.1.2 Zentraler Versorgungsbereich Ortskern Lehre

In der Gemeinde Lehre gibt es keinen kompakten Ortskern im klassischen Sinne. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich im Ortsteil Lehre entlang der Berliner Straße/Campenstraße und reicht teilweise in die abgehenden Straßen hinein. Der Ortskern ist durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Dabei ist das Angebot innerhalb des Ortskerns nur wenig konzentriert und weist keinen durchgängigen Besatz an ortskerntypischen Nutzungen auf, sondern ist in erheblichem Maße durch Wohnnutzungen durchsetzt, was in Gemeinden der Größenordnung Lehre aber auch nicht untypisch ist.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen und der städtebaulichen Situation wird der Ortskern als zentraler Versorgungsbereich folgendermaßen räumlich abgegrenzt:

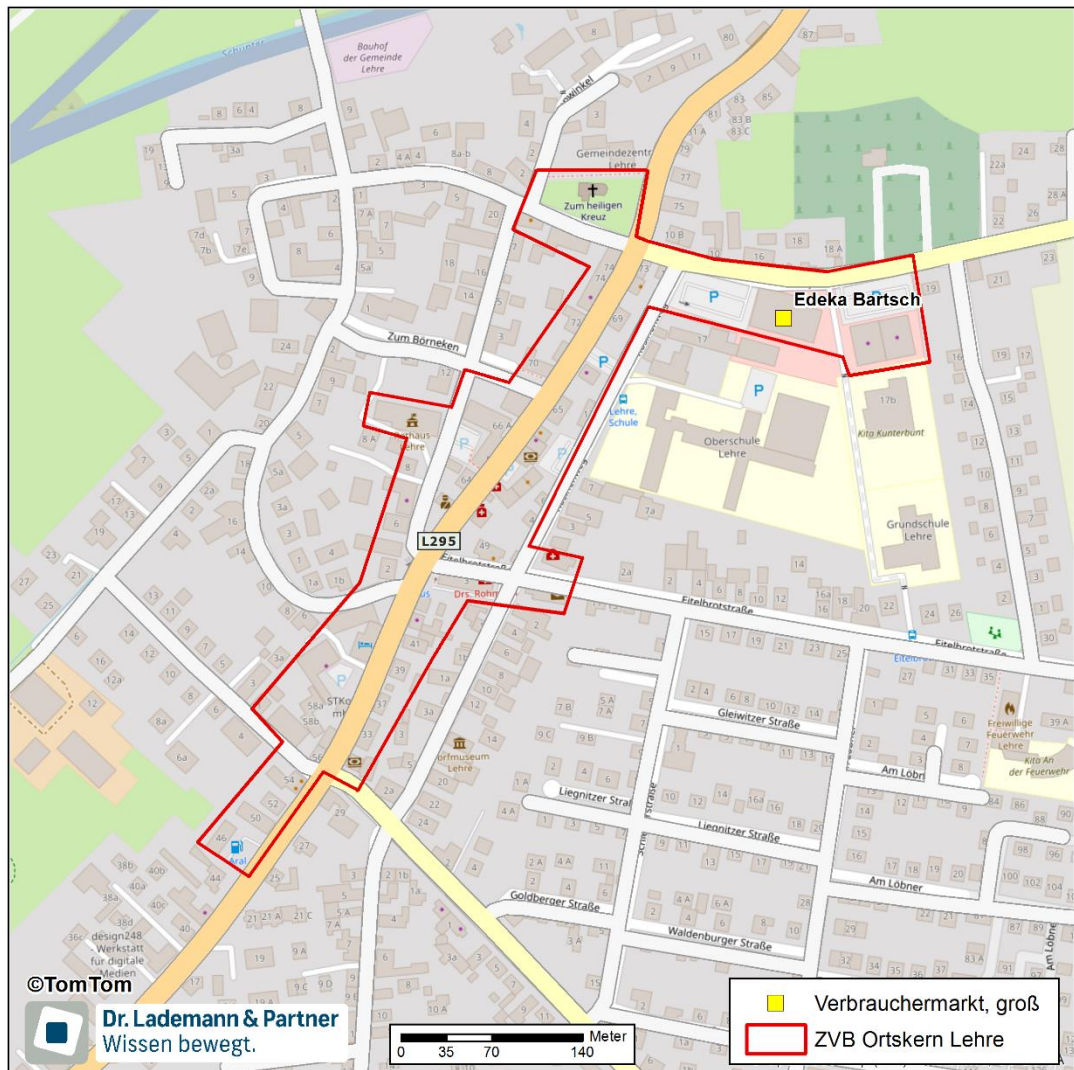


Abbildung 11: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Lehre

Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs (z.B. in Richtung des Aldi-Markts im südlichen Abschnitt der Berliner Straße) wäre aufgrund der räumlichen Entfernung in Verbindung mit den erheblichen funktionalen Lücken nicht sachgerecht.

Als Magnetbetrieb innerhalb des Ortszentrums fungiert in erster Linie der Edeka-Verbrauchermarkt in der Campenstraße. Dieser ist zwar im Randbereich des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt, erfüllt aber dennoch eine frequenzerzeugende Wirkung für den gesamten Ortskern. Weitere Betriebe des periodischen Bedarfsbereichs sind u.a. die Weinhandlung Vin Nett, ein Sanitätshaus, zwei Bäcker sowie zwei Apotheken. Komplettiert wird das Einzelhandelsangebot im Ortskern durch einige wenige Angebote des aperiodischen Bedarfs (z.B. Kik). Darüber hinaus zeichnet sich der zentrale Versorgungsbereich durch eine Vielzahl von ergänzenden Nutzungen aus folgenden Bereichen aus: Dienstleistungen (z.B. Bank, Sparkasse, Reisebüro, Fahrschule, Ärzte Friseur), öffentliche Einrichtungen (z.B. Rathaus, Polizei, Schule), Gastronomiebetriebe.

Die Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als gut zu bezeichnen. Die Berliner Straße ist die zentrale Verkehrsachse innerhalb Lehres und führt direkt durch den Ortskern. Das Stellplatzangebot ist in ausreichendem Maß vorhanden. Neben den Parkplätzen bei Edeka und Kik kann straßenbegleitend geparkt werden.

Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist ortsüblich ebenfalls als gut zu bezeichnen. Innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs bestehen zwei Bushaltestellen (Rathaus und Schule), welche von mehreren Buslinien angefahren werden und die Gemeinde Lehre mit den umliegenden Städten (u.a. Braunschweig, Wolfsburg sowie die weiteren Lehrscher Ortsteile) verbindet.

Aufgrund des Fehlens eines zentralen Platzes und des erhöhten Durchgangsverkehrs auf der Berliner Straße bildet der Ortskern keine besondere Aufenthaltsqualität aus. Der Ortskern ist eher funktional geprägt.

Wie in Kapitel 7 festgestellt, bestehen in Lehre erhebliche Ansiedlungspotenziale insbesondere in Hinblick auf größere Nahversorger. Für einen leistungsfähigen Lebensmittelmarkt werden mindestens 5.000 qm Grundstücksfläche (tendenziell sogar mehr) benötigt. Potenzialgrundstücke, die für die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels mit zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierungen in Frage kämen, sind nach intensiver Prüfung im gesamten zentralen Versorgungsbereich sowie in direkt anschließenden Bereichen nicht zu erkennen bzw. nicht verfügbar.²⁷



Abbildung 12: Edeka in der Campenstraße im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Lehre

²⁷ Vgl. Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Aldi-Markts in der Berliner Straße – Kapitel 7.5 Standortalternativenprüfung.



Abbildung 13: Blick entlang der Berliner Straße in Richtung Norden im Ortskern Lehre

Der Ortskern von Lehre ist als zentraler Versorgungsbereich für die Gemeinde und ihre Ortsteile zu absichern. Dafür ist der EDEKA-Standort als Magnetbetrieb und Frequenzbringer unbedingt zu sichern und es ist dafür Sorge zu tragen, dass die angestrebte Neuaufstellung/Erweiterung innerhalb des Ortskerns umgesetzt werden kann.

Neben dem Ortskern von Lehre gibt es im Gemeindegebiet keine weiteren Standortbereiche, die die Kriterien zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen. Zwar weist auch der Bereich entlang der **Alten Braunschweiger Straße im Ortsteil Flechtorf** eine Verdichtung zentrentypischer Nutzungen auf. Allerdings erstreckt sich der grundzentrale Versorgungsauftrag gemäß RROP 2008 nur auf den Ortsteil Lehre. Nach Punkt 5.8 der Arbeitshilfe zum LROP 2017 bilden außerhalb zentraler Siedlungsgebiete gelegene zentrale Versorgungsbereiche, die lediglich der Nahversorgung dienen, keine städtebaulich integrierten Lagen im Sinne des LROP. Daher kann der Ortskern Flechtorf formal bzw. raumordnungskonform nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, obwohl die städtebaulichen Voraussetzungen hierfür erfüllt wären.

8.2 Ergänzende Nahversorgungsstandorte

Das Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung lässt sich nicht allein durch zentrale Versorgungsbereiche erreichen. Wie die Analysen zur Angebotsituation gezeigt haben, kommt auch den außerhalb des Ortskerns gelegenen Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Der Ortskern von Lehre ist weder funktional so stark aufgestellt noch bieten sich die flächenseitigen Voraussetzungen dafür, dass der Ortskern alleine dazu in der Lage wäre, die Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung zu gewährleisten. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund der dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Lehre, die durch eine Vielzahl kleiner Ortsteile geprägt ist.

Die Sicherung einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Grundversorgung lässt sich daher nur über die Etablierung von ergänzenden Lebensmittelmärkten an Standorten außerhalb des Ortskerns gewährleisten. Ohne die Ausweisung ergänzender Nahversorgungsstandorte bestünde die Gefahr, dass sich erhebliche räumliche und funktionale Versorgungsdefizite einstellen würden. Die Angebotsanalyse hat gezeigt, dass bereits heute schon gewisse quantitative und qualitative Defizite in der Nahversorgungsstruktur zu erkennen sind.

Daher wird neben dem zentralen Versorgungsbereich die Ausweisung sogenannter Nahversorgungsstandorte geprüft. Dabei handelt es sich um Standorte von Lebensmittelmärkten, die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte tragen dazu bei, die Nahversorgung in der Gemeinde Lehre dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Nahversorgungsstandorte entsprechen damit einer Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die gemäß LROP Niedersachsen 2017 in städtebaulichen Konzepten ausgewiesen werden kann, um Vorhaben im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3) zu ermöglichen. Solche Nahversorgungsstandorte müssen gemäß LROP 2017 die folgenden Voraussetzungen erfüllen:

- Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes
- Räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten²⁸
- Einbindung in das Netz des ÖPNV
- Mindestens 90 % Sortimente des periodischen Bedarfs

²⁸ Gemäß Ziffer 5.22 der Arbeitshilfe zum LROP 2017 können Vorhabenstandorte in Gewerbegebieten abseits von Wohnbebauung diese Aufgabe nicht erfüllen. Demgegenüber kann bei Vorhabenstandorten in Gewerbegebieten, die an Wohnbebauung angrenzen, der räumliche und funktionale Zusammenhang zu der umliegenden Wohnbebauung gegeben sein.

Zudem muss der Nachweis erbracht sein, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenrealisierung in städtebaulich integrierter Lage im Sinne des LROP 2017 bzw. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unmöglich machen.²⁹

Die im Folgenden ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind damit als Positivstandorte für Nahversorgungsvorhaben zu verstehen, die unter die Ausnahmeregelung des Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 3 LROP Niedersachsen 2017 fallen.

Darüber hinaus gibt es aber noch weitere **Kriterien für Nahversorgungsstandorte**, die im Sinne der Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung zumindest in Teilen erfüllt sein sollten:

- Der Standort ist **siedlungsstrukturell integriert**, d. h. zu wesentlichen Anteilen von Wohnbebauung umgeben und fußläufig erreichbar (signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet).
- Der Standort trägt wesentlich zur **Sicherung und/oder Optimierung der Nahversorgung** bei und erfüllt mindestens eines der folgenden Kriterien:
 - Der fußläufige Einzugsbereich überschneidet sich nicht zu mehr als 50 % mit den fußläufigen Einzugsbereichen umliegender Nahversorgungsstandorte.
 - Das Vorhaben liefert einen wesentlichen Beitrag zur Schließung räumlicher Versorgungslücken.
 - Das Vorhaben liefert einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen und wirkt der qualitativen Schieflage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter entgegen.

Dieses Kriterienraster ist auch für zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen anzulegen, um bewerten zu können, welchen Beitrag die Standorte zur Nahversorgung leisten und ob diese den Ausnahmetatbeständen vom Integrationsgebot gemäß LROP 2017 gerecht werden.

Im Folgenden werden die Standorte mit strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf ihre **Eignung zur Ausweisung als Nahversorgungsstandort** anhand der aufgezeigten Kriterien überprüft.

²⁹ Dieser Nachweis ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu erbringen.

Aldi-Lebensmitteldiscounter, Berliner Straße (OT Lehre)

Der bereits heute schon großflächige Aldi-Discounter befindet sich im Ortsteil Lehre und damit innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Lehre. Aufgrund der fehlenden Anbindung (kein durchgängiger Einzelhandelsbesatz, fehlende funktionalen „Trittsteine“ zur Verbindung mit dem Ortskern) kann der Standort jedoch nicht mehr zum eigentlichen Ortskern gerechnet werden. Gleichwohl übernimmt der Standort eine wichtige Versorgungsfunktion – sowohl für die Bewohner des Ortsteils Lehre als auch für das gesamte Gemeindegebiet.

Der Standort ist über eine fußläufig zu erreichende Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden und weist trotz seiner Lage am südlichen Rand des Ortsteils Lehre einen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf. So schließen sich entlang des nördlichen Verlaufs der Berliner Straße beidseitig Wohnnutzungen an den Standort an. Zudem sind vor allem die südlichen Wohngebiete des Ortsteils Lehre fußläufig sehr gut über die Straßen Am Teichtal und Braunschweiger Straße an den Standort angebunden.



Abbildung 14: Aldi-Standort an der Berliner Straße

Zwar überschneidet sich das fußläufige Einzugsgebiet in Teilen mit dem fußläufigen Einzugsgebiet des EDEKA-Markts im Ortskern. Der Aldi-Markt leistet aber dennoch einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Grundversorgung der Bevölkerung. Zudem stehen der sich durch eine hohe Service- und Frischekompetenz auszeichnende Vollsortimenter EDEKA und der preisorientierte und auf eine deutlich geringe Sortimentstiefe und -breite ausgerichtete Discounter Aldi nicht in einem direkten Wettbewerbsverhältnis zueinander, sondern ergänzen sich wechselseitig und sprechen im Kern auch unterschiedliche Kundengruppen an. Neben dem EDEKA-Markt kommt also dem Aldi-Discounter innerhalb des Grundzentrums Lehre eine maßgebliche Bedeutung zu, um den Bewohnern Lehres eine möglichst vielfältige Nahversorgungsstruktur anbieten zu können und unterschiedliche Erwartungen und Bedürfnisse an den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs befriedigen zu können. Sollte der Aldi-Markt

seinen Betrieb mangels Erweiterungsmöglichkeiten aufgeben, würde die Einzelhandelszentralität in Lehre im kurzfristigen Bedarfsbereich von derzeit 71 % auf sodann 59 % absinken.

Aus diesen Gründen wird der innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Lehre gelegene Aldi-Discounter an der Berliner Straße als **Nahversorgungsstandort unterhalb der Kategorie der zentralen Versorgungsbereiche** eingestuft und damit auch für großflächigen Einzelhandel im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot des LROP 2017 freigegeben.

Da dem Aldi-Standort für die Sicherung der Nahversorgung in der Gemeinde Lehre eine bedeutende Rolle beizumessen ist, gilt es den Standort langfristig als Versorgungsstandort abzusichern.

NP-Lebensmitteldiscounter, Alte Braunschweiger Straße (OT Flechtorf)

Im Ortsteil Flechtorf an der Alten Braunschweiger Straße befindet sich der NP-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm. Für die wohnortnahe Grundversorgung im Ortsteil Flechtorf spielt der Markt eine zentrale Rolle und kann auf ein signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet zurückgreifen (rd. 2.900 Personen). Das Standortumfeld ist in großen Teilen von Wohnnutzungen umgeben und durch eine fußläufig erreichbare Bushaltestelle ist auch die Anbindung an den ÖPNV gegeben.



Abbildung 15: NP-Standort an der Alten Braunschweiger Straße

Allerdings weist das RROP 2008 nur den Ortsteil Lehre als Grundzentrum aus. Um einen Nahversorgungsstandort unterhalb der Kategorie der zentralen Versorgungsbereiche raumordnungskonform zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebots des LROP auszuweisen, ist jedoch die Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Orts zwingend notwendig. Auch wenn der Standort zweifelsfrei einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der Nahversorgung leistet, kann keine Ausweisung als

Nahversorgungsstandort im Sinne des LROP vorgenommen werden. Der Standort wird stattdessen **als sonstige integrierte Streulage** ausgewiesen.

Auch wenn dieser Standort gemäß den Vorgaben des LROP weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden kann, wäre eine Modernisierung und Erweiterung des NP-Markts (auch in die Großflächigkeit hinein) unter Bezugnahme auf die **nicht-raumbedeutsame „wohntbezogene Nahversorgung“** u.U. dennoch möglich. Nicht-raumbedeutsam (und damit den Zielen der Raumordnung nicht unterworfen) ist ein Vorhaben dann, wenn mindestens die Hälfte des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus dem fußläufigen Einzugsgebiet generiert wird. Angesichts der siedlungsintegrierten Lage ohne direkten Anschluss an eine überörtliche Verkehrsstrasse und dem hohen Einwohnerpotenzial im Nahbereich kann davon ausgegangen werden, dass der NP-Markt tatsächlich nicht mehr als 50 % seines Umsatzes mit Kunden generiert, die von außerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets stammen³⁰.

Da der NP-Standort für die Sicherung der Nahversorgung im Ortsteil Flechtorf eine bedeutende Rolle beizumessen ist, gilt es den Standort langfristig als Versorgungsstandort abzusichern.

Netto-Lebensmitteldiscounter, Alte Berliner Straße (OT Flechtorf)

In Randlage des Ortsteils Flechtorf an der Alten Berliner Straße befindet sich der Netto-Discounter mit einer Verkaufsfläche von rd. 900 qm (zzgl. Bäcker). Da sich die grundzentrale Versorgungsfunktion nur auf den Kernort Lehre und nicht über den Ortsteil Flechtorf erstreckt, befindet sich der Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Lehre. **Damit ist eines der wesentlichen Kriterien zur Ausweisung eines Nahversorgungsstandorts, der der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gerecht wird, nicht erfüllt.**

Auch die sonstigen Kriterien zur Einstufung eines Standorts als sonstige integrierte Lage können in Bezug auf den Netto-Markt nicht erfüllt werden. Aufgrund der Randlage im Siedlungsgebiet leistet der Standort keinen signifikanten Beitrag zur Schließung räumlicher Versorgungslücken. Im fußläufigen Einzugsgebiet leben weniger als 1.000 Personen. Die fußläufige Versorgung des Ortsteils Flechtorf wird von dem NP-Markt in Ortskernlage sichergestellt. Die fußläufigen Einzugsgebiete von Netto und NP überschneiden sich zudem mehr als unwesentlich. Insofern kann dem Netto-Discounter nur eine **deutlich untergeordnete Nahversorgungsfunktion** zugesprochen werden, zumal es sich bei Netto und NP auch um typgleiche Betriebsformate handelt, die in unmittelbarem Wettbewerb zueinanderstehen.

³⁰ Im fußläufigen Einzugsgebiet des NP-Markts leben rd. 2.900 Personen. Daraus ergibt sich ein Nachfragepotenzial im periodischen Bedarf von rd. 12,4 Mio. €. Der NP-Lebensmitteldiscounter generiert aufgrund seiner Flächendimensionierung sowie des Betriebstyps einen deutlich geringeren Umsatz. Demensprechend kann davon ausgegangen werden, dass sogar deutlich mehr als 50 % des Umsatzes innerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets generiert wird.



Abbildung 16: NP-Standort an der Alten Braunschweiger Straße

Da Netto als Lebensmitteldiscounter agiert und es noch zwei weitere Discounter im Gemeindegebiet gibt, leistet der Netto-Markt auch keinen signifikanten Beitrag zur Sicherung des Betriebstypenmixes. **Daher ist der Netto-Standort in Flechtorf als nicht-integrierte Streulage einzustufen bzw. wird dem Sonderstandort Flechtorf (siehe Kap. 7.4) zugeordnet.**



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Bewertung der Nahversorgungsfunktion der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

	Standorte	Aldi	Netto	NP
Kriterien gemäß LROP 2017	Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets d. Zentralen Ortes	●○○○	○○○●	○○○●
	Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung	●○○○	○○○○	●○○○
	ÖPNV-Anbindung	●○○○	●○○○	●○○○
Sonstige Kriterien	Überwiegend überschneidungsfreier fußläufiger Einzugsbereich (max. 50 %)	○○○●	○○○●	●○○○
	Beitrag zur Schließung räumlicher Versorgungslücken	●○○○	○○○●	●○○○
	Beitrag zur Sicherung/Verbesserung des Betriebstypenmixes	○○○○	○○○●	○○○●
Bewertung		NVS	Nicht-int. Streulage	Integrierte Streulage/ NVS

●○○○ gegeben ○○○○ z.T. gegeben ○○○● nicht gegeben

Abbildung 17: Einstufung der Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des Ortskerns

8.3 Sonderstandort Flechtorf

Der **Sonderstandort Flechtorf** befindet sich in Randlage des Ortsteils Flechtorf und stellt – auch bedingt durch die Lage an der L 295 – eine auf Autokunden orientierte Einzelhandelslage dar. Die Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am Einzelhandelsbesatz entlang der ‚Alte Berliner Straße‘ und umfasst drei größere Baukörper beidseitig der Straße. Das Umfeld ist durch die Ortsrandlage gekennzeichnet und wird nach Osten durch die angrenzende Wohnbebauung und nach Westen durch Grün- und Freiflächen sowie durch den Verlauf der L 295 geprägt.

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die räumliche Abgrenzung des Sonderstandorts Flechtorf (inkl. Netto):



Abbildung 18: Abgrenzung des Sonderstandorts Flechtorf

Innerhalb des Sonderstandorts befinden sich der bereits angeführte Netto-Lebensmitteldiscounter (inkl. Bäcker), ein Garten-Center (Richters Gartenwelt) sowie ein tedox-Einrichtungsdiscouter, innerhalb dessen Flächen mit einem ABC-Schuhcenter und einem Jeans-Fritz-Bekleidungsfachmarkt belegt sind. Am Fachmarktstandort werden damit sowohl Sortimente des kurzfristigen als auch des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs vorgehalten. Der Schwerpunkt liegt gleichwohl im langfristigen Bedarfsbereich (Möbel, Bau- und Gartenbedarf).

Wie bereits in Kapitel 5.4 erwähnt, plant ein Investor die Erweiterung und Modernisierung des Einzelhandelsstandortes. Hierbei ist neben Umbauten für die bestehenden Fachmärkte im aperiodischen Bedarfsbereich auch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarkts mit rd. 1.600 qm Verkaufsfläche geplant³¹.



Abbildung 19: Netto-Standort an der Alten Braunschweiger Straße

Sowohl Netto (inkl. Bäcker) als auch Tedox und das Garten-Center überschreiten alle- samt die Grenze zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche. Ziffer 2.3 04 des LROP (Konzentrationsgebot) besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig sind. Das RROP 2008 weist für Lehre jedoch nur den Ortsteil Lehre und nicht den Ortsteil Flechtorf als Grundzentrum aus. Die am Standort ansässigen Betriebe sind gemessen an den heutigen Regelungen des LROP somit als nicht raumordnungskonform einzuordnen. Selbiges gilt für den geplanten Verbrauchermarkt.

Für den Standort liegt kein B-Plan vor, so dass eine Weiterentwicklung des Sonderstandorts auf der Basis von § 34 BauGB möglich wäre. Die raumordnungsrechtlichen Bestimmungen sind bei Prüfungen nach § 34 BauGB ohne Relevanz³²

³¹ Eine Bauvoranfrage liegt bereits vor.

³² Vgl. Seite 10 der Arbeitshilfe zum LROP: „Für Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB ist die Einhaltung der Ziele der Raumordnung mangels einer Raumordnungsklausel in § 34 BauGB nicht Genehmigungsvoraussetzung.“

Um eine den Zielen der Raumordnung entgegenstehende Weiterentwicklung des Standorts zu unterbinden, wäre demnach eine Überplanung angeraten. Allerdings wäre eine Überplanung im Einklang mit den Zielen der Raumordnung nur möglich, wenn Einzelhandel (unabhängig vom Sortiment) auf maximal 800 qm begrenzt wird. Der aktuelle Bestand an Verkaufsfläche geht jedoch deutlich darüber hinaus, so dass noch nicht einmal eine bestandserhaltende Überplanung möglich ist.³³

8.4 Zentren- und Standortstrukturmodell

Zusammenfassend stellt sich das Zentren- und Standortmodell für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Lehre damit folgendermaßen dar:

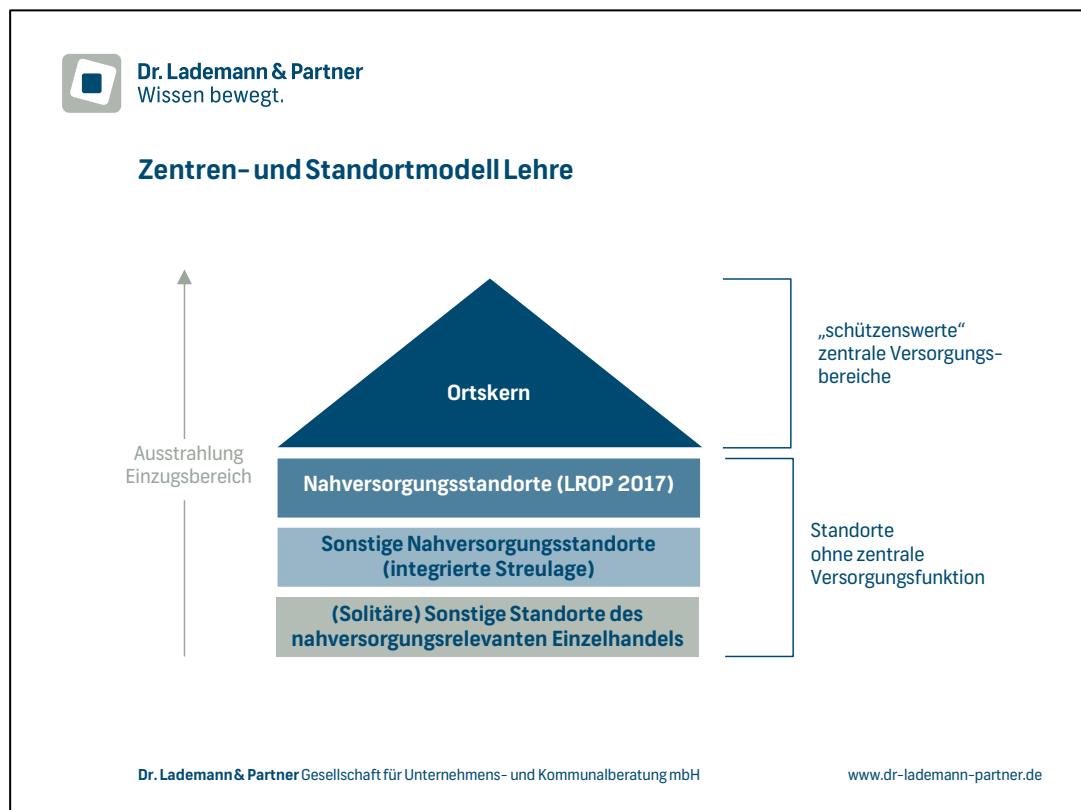


Abbildung 20: Schematische Darstellung des Zentren- und Standortmodells für die Gemeinde Lehre

Übertragen auf die räumliche Situation in der Gemeinde Lehre wird somit folgende Standortstruktur festgeschrieben:

³³ Die bestehenden Baugenehmigungen für die ansässigen Betriebe blieben davon unberührt. Für die bestehenden Betriebe bleibt der Bestandsschutz erhalten.

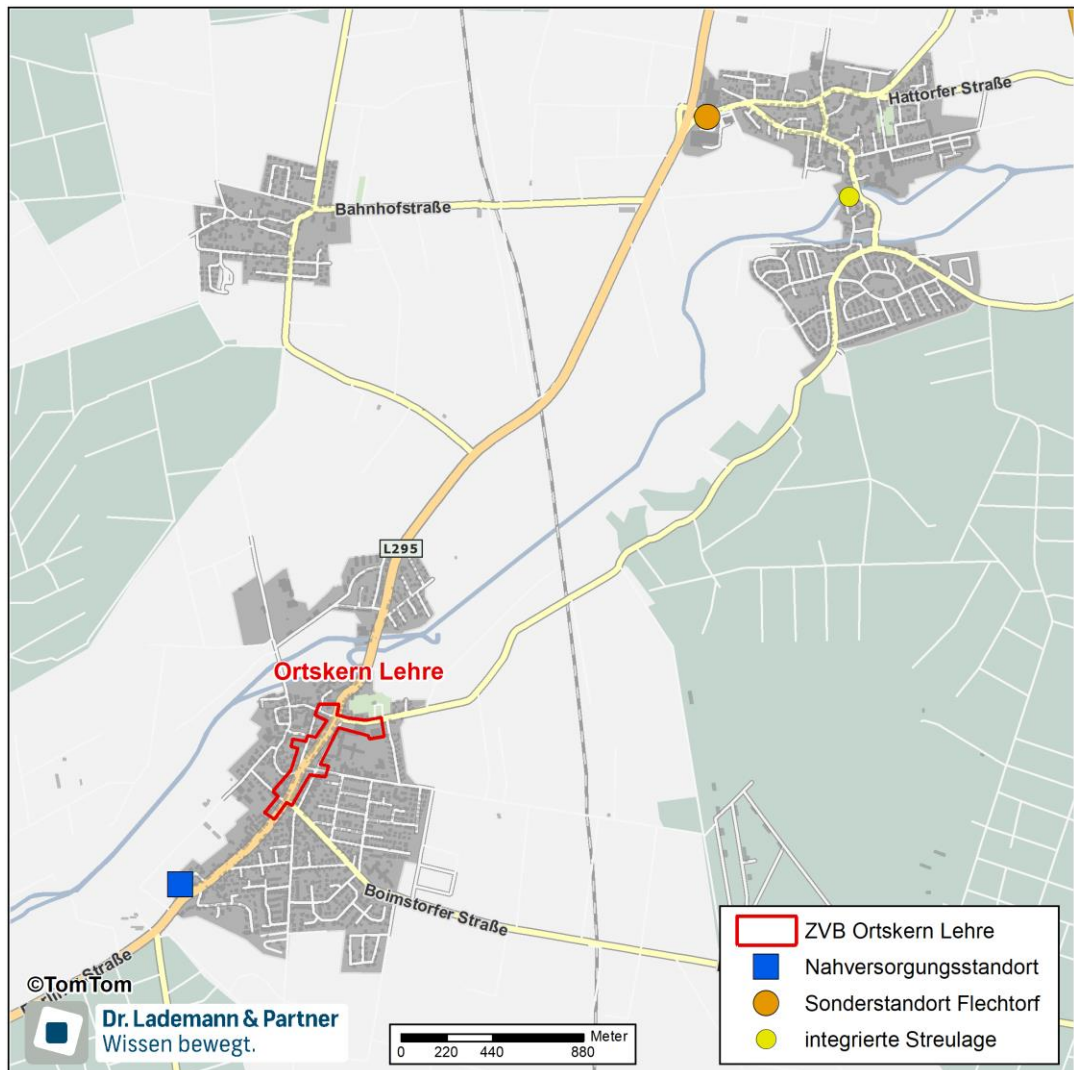


Abbildung 20: Zentren- und Standortgefüge der Gemeinde Lehre

Das Zentren- und Standortmodell für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in der Gemeinde Lehre definiert den Ortskern des Ortsteils Lehre als zentralen Versorgungsbereich. Darüber hinaus wird ein raumordnungskonformer Nahversorgungsstandort für großflächigen Einzelhandel am Rande des Ortsteils Lehre (Aldi) festgelegt. Der NP-Markt im Ortsteil Flechtorf befindet sich in einer integrierten Streulage und erfüllt die Funktion eines wohnortbezogenen Nahversorger, was eine Erweiterung und Modernisierung (auch in die Großflächigkeit) legitimiert. In den übrigen Standortlagen sollte kein großflächiger Einzelhandel zugelassen werden. Die Fachmarkttagglomeration im Ortsteil Flechtorf steht nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung

9 Zur Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente „Lehrscher Liste“

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Sortimentslisten fungieren als wichtiges Steuerungsinstrument für die Einzelhandelsentwicklung einer Stadt oder Gemeinde. Ziel dieser ortstypischen Sortimentslisten ist es, Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche und städtebaulich integrierten Lagen zu integrieren und somit dysfunktionale Planvorhaben abwenden zu können. Zudem dient die ortstypische Sortimentsliste als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in Bebauungsplänen.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Nahversorgungsrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung in Lehre, die sich aus der faktischen Situation innerhalb des Gemeindegebiets heraus ableitet und die Eigenschaften der Warengruppen hinsichtlich Transportsensibilität und Platzbedarf sowie die Vorgaben aus der Raumordnung³⁴ berücksichtigt. Zudem wird jedes dieser Sortimente derzeit in Lehre vorgehalten.

Zur Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten ("Lehrscher Liste")

nahversorgungsrelevant

Lebensmittel inkl. Getränke

Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel

Schnittblumen

Zeitungen, Zeitschriften

pharmazeutischer und medizinischer Bedarf

Tiernahrung

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 11: Zur Nahversorgungsrelevanz von Sortimenten („Lehrscher Liste“)

³⁴ Nach Ziffer 23 03 Satz 7 LROP 2017 zeichnen sich periodische bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente durch ihren kurzfristigen Beschaffungsrhythmus aus und umfassen insbesondere Nahrungs-/Genussmittel (inkl. Getränke) und Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel). In der Begründung zum LROP 2017 werden zu den periodischen Sortimenten daneben auch die Warengruppen Schnittblumen und Zeitungen/Zeitschriften gezählt.

Im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig werden folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant eingestuft: (Schnitt-)Blumen, Drogeriewaren (inkl. Wasch-/Putzmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), pharmazeutische Artikel (Apotheke), Zeitungen/Zeitschriften, Tiernahrung.

Ergänzend hierzu werden auch die zentrenrelevanten Sortimente definiert. Die Einstufung der Sortimente erfolgte v.a. anhand der faktischen Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente innerhalb des Gemeindegebiets. Auch die Eigenschaften der einzelnen Sortimente (z.B. Transportsensibilität) wurden bei der Einstufung berücksichtigt. Darüber hinaus spielte aber auch eine Rolle, welche strategischen Ziele der Stadtentwicklung und Stadtplanung mit der Ansiedlung bestimmter Sortimente in den stadträumlichen Lagen verbunden sind. Der Einzelhandelsbesatz innerhalb des grundzentralen Ortsteils Lehre ist abgesehen von den nahversorgungsrelevanten Sortimenten insgesamt als ausbaufähig zu beurteilen. Neben Angeboten in den Segmenten Bekleidung und Wäsche, Schuhe und Lederwaren, Bücher und Zeitschriften sowie Optik werden die zentrentypischen Sortimente allenfalls als Randsortimente bei den Nahversorgungsbetrieben angeboten. Dementsprechend liefert die Sortimentsliste zur Zentrenrelevanz in Lehre die planerische Grundlage für die konzeptionell gewollte Ansiedlung von Sortimenten und entsprechenden Betriebstypen.

Auch das LROP 2017 beinhaltet eine Liste von Sortimenten, die in der Regel zentrenrelevant sind. Diese Liste ist allerdings nicht abschließend und landesweit gültig, sondern bedarf einer Konkretisierung auf kommunaler Ebene.

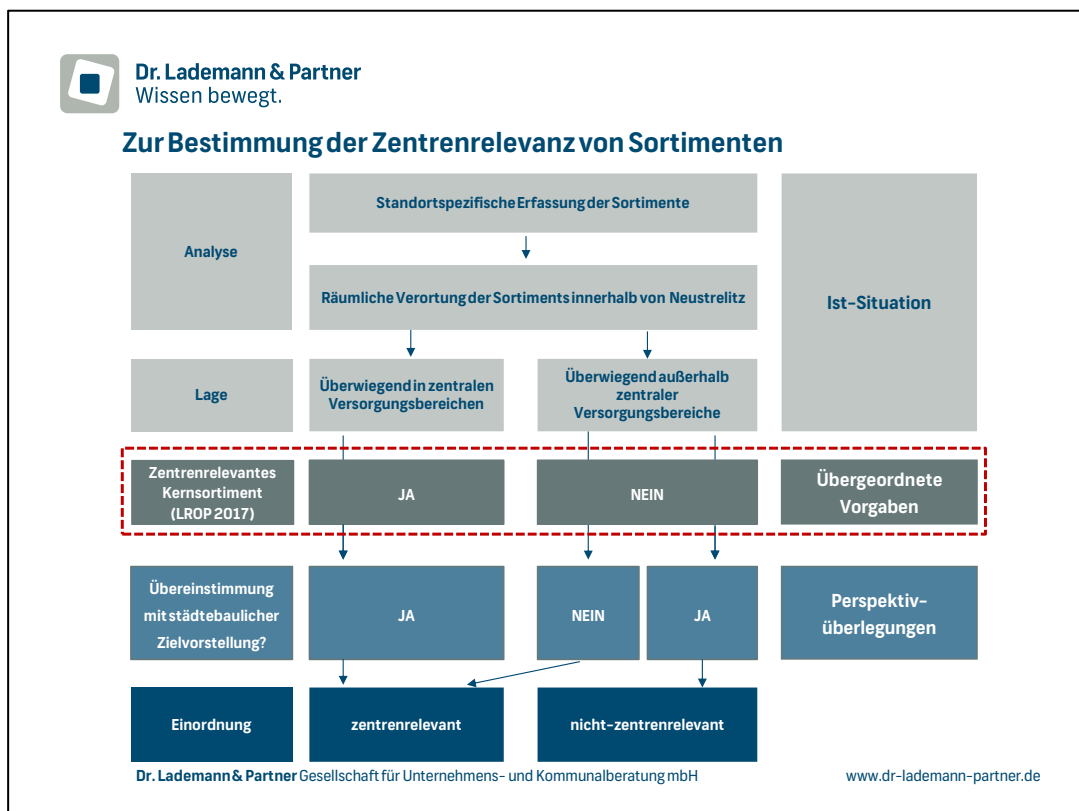


Abbildung 21: Zur Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Bezugnehmend auf die Sortimentsliste für die Gemeinde Lehre ist es Aufgabe der Bauleitplanung,

- An gewünschten Standorten (z.B. zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte) die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu ermöglichen,
- bei Bestandsagglomerationen und sonstigen steuerungsbedürftigen Standortlagen und über die Ausweisung/Anpassung der Festsetzungen in Bebauungsplänen hinzuwirken sowie
- an nicht erwünschten Standorten den Einzelhandels-Ausschluss voranzutreiben.

Die Gliederung der einzelnen Sortimente wurde im Sinne der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ) aus dem Jahr 2008 vorgenommen³⁵.

Die **nicht-zentrenrelevanten Sortimente** der Lehreer Sortimentsliste finden sich derzeit fast ausschließlich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und werden deshalb als solche ausgewiesen. Hinzu kommt, dass es sich dabei überwiegend um großvolumige Sortimente handelt („Kofferraumsortimente“), die üblicherweise in großformatigen Betriebsformen an autoorientierten Standorten angeboten werden, für die es in kleinteiligen Ortskernen wie im Falle Lehre kaum Flächenpotenziale gibt. Um solche Sortimente für Lehre sichern zu können oder sich die Chance zu bewahren, solche Sortimente in Lehre anzusiedeln, wurde die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente tendenziell etwas weiter gefasst ohne dabei in Widerspruch zu den übergeordneten Vorgaben zu treten. Zudem stellen die hier als nicht-zentrenrelevant definierten Sortimente i.d.R. auch keine Frequenzbringer dar, da es sich vor allem um Güter des langfristigen Bedarfs handelt, so dass eine Fokussierung dieser Sortimente auf den Ortskern keinen signifikanten Effekt für die Belebung des Ortskerns hätten.

³⁵ Sie berücksichtigt die Vorgaben der statistischen Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft, die mit der Verordnung Nummer 1893/2006 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 20. Dezember 2006 veröffentlicht wurde. Die Zustimmung der Europäischen Kommission gemäß Artikel 4, Absatz 3, der oben genannten Verordnung liegt vor.

Insgesamt empfehlen Dr. Lademann & Partner folgende Einstufung der Zentrenrelevanz für die Einzelhandelsentwicklung Lehres:

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Lehrer Sortimentsliste")	
zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Bekleidung (z.B. Damen- und Herrenbekleidung, Berufsbekleidung, Shapewear, Bademoden, Wäsche, Strümpfe)	Bau- und Heimwerkerbedarf
Lederwaren, Schuhe, Taschen, Koffer, Schirme	Farben, Lacke
Sportbekleidung, Sportschuhe	Bauelemente, Baustoffe
Uhren, Schmuck	Rollläden und Markisen Fenster, Gitter, Türen, Zäune
Kurzwaren, Handarbeitsware, Wolle, Nähzubehör, (Deko-) Stoffe	Sanitärbedarf
Geschenkartikel, Souvenirs	Tapeten
Glas, Porzellan, Kermaik	Bodenbeläge, Teppiche, Fliesen
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen,	Brennstoffe, Eisenwaren, Maschinen, Werkzeuge, Beschläge, Schlösser, Mineralölerzeugnisse, Motorenkraftstoffe
Dekoartikel, Wohnaccessoires	Heizungen, Kamine und Kachelöfen
Bastel- und Hobbybedarf	Lampen/Leuchten, Leuchtmittel
Bücher, Papier, Schreibwaren, Büroartikel	Haus- und Heimtextilien (z.B. Haus-, Bett- und Tischwäsche), Gardinen und Zubehör
Musikalien, Musikinstrumente und Zubehör	Möbel (inkl. Küchen-, Bad-, Sanitär- und Büromöbel)
Foto, Film	Gartenmöbel, Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Pflanzen und Sämereien inkl. Zubehör (z.B. Blumentöpfe)
Unterhaltungselektronik (TV, Video, HiFi, Spielkonsolen, Ton- und Datenträger) und Zubehör	Campingartikel und -möbel, Outdoorartikel
Elektrokleingeräte/Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Bügeleisen)	Fahrräder und Zubehör
Computer und Zubehör, Software, Telekommunikationsgeräte, Mobilfunkgeräte und Zubehör	Waffen, Angler-, Reit- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment)
Optik, Augenoptik, Hörgeräte	Großteilige Elektrowaren (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger), weiße Ware, Haushaltselektronik, Elektroinstallationsmaterial
Sanitätswaren	Büromaschinen
Spielwaren	

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

* Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Abbildung 22: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten

10 Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze zur (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsentwicklung

Wesentliches mit der Aufstellung des Nahversorgungskonzepts verbundenes Ziel ist die **Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung** für die Bevölkerung in der Gemeinde Lehre.

Dies beinhaltet zum einen eine **möglichst flächendeckende Versorgung der Bevölkerung** ohne größere räumliche Versorgungslücken, um vor allem immobilen Bevölkerungsgruppen, aber auch der Bevölkerung im Allgemeinen, ein fußläufig gut zu erreichendes Grundversorgungsangebot mit Waren des täglichen Bedarfs anbieten zu können. Die Einsparung von Zeit- und Wegekosten beim Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs erhöht nicht nur den Wohnkomfort in der Gemeinde Lehre, sondern ist auch im Sinne einer ressourcenschonenden Gemeindeentwicklung zu begrüßen.

Gleichwohl wird es aus ökonomischen Gründen nicht möglich sein, allen Bewohnern der sich durch eine vergleichsweise disperse Siedlungsstruktur auszeichnenden Gemeinde Lehre ein fußläufiges Nahversorgungsangebot machen zu können. Denn in den kleinen Ortsteilen ist die Einwohnerbasis zu gering als dass sich ein Nahversorger hier ökonomisch tragfähig betreiben ließe. Umso mehr kommt es darauf an, die strukturprägenden Nahversorger an gut erreichbaren Standorten zu bündeln und durch ein leistungsfähiges ÖPNV-Netz die nicht-versorgten Ortsteile an die Kernorte anzubinden.

Da die Verbraucher differenzierte Ansprüche an das nahversorgungsrelevante Angebot haben, ist auf eine **möglichst vielfältige Angebotsstruktur** Wert zu legen, die die unterschiedlichen Erwartungen und Bedürfnisse der Konsumenten berücksichtigt. Ziel sollte daher die Sicherung eines breiten Angebots- und Betriebsformenspektrums sein. Hierzu gehören Lebensmitteldiscounter genauso wie vollsortimentierte Super- und/oder Verbrauchermärkte, die um kleinteilige und spezialisierte Anbieter (z.B. Bäcker, Fleischer, Obst- und Gemüsehändler, Kioske, Apotheken, Drogerien) ergänzt sein sollten.

Diesbezüglich zeigt sich in Lehre aktuell eine Schieflage zu Lasten der vollsortimentierten Anbieter, der entweder durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsorbitimenters oder zumindest durch die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden EDEKA-Markts entgegengetreten werden sollte. Gleichwohl sei darauf hingewiesen, dass Potenzialflächen in dieser Größenordnung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs derzeit nicht zur Verfügung stehen. Auch ein Drogeriemarkt ist in Lehre zurzeit nicht ansässig – allerdings ist das Nachfragepotenzial in der Gemeinde für diese Branchen limitiert, so

dass im Detail zu prüfen wäre, ob ein moderner Drogeriefachmarkt tatsächlich tragfähig und raumordnungskonform³⁶ in Lehre betrieben werden könnte. Größere Formate des Lebensmitteleinzelhandels (z.B. SB-Warenhaus, große Verbrauchermärkte) sind in Lehre nicht ansässig, wären in einem Grundzentrum aber auch untypisch und stünden voraussichtlich auch nicht im Einklang mit der Raumordnung. Zudem befindet sich ein großes Kaufland-SB-Warenhaus unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Wolfsburg, so dass hier kein Bedarf besteht.

Insofern geht es bei der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung in Lehre vor allem darum, die **bestehenden Anbieter in den integrierten Lagen (Nähe zu dichten Wohngebietsstrukturen gemäß gutachterlicher Beurteilung) abzusichern und zukunftsfähig aufzustellen**. Dies betrifft zum einen die beiden Discounter Aldi und NP, die nicht mehr ganz zeitgemäß aufgestellt sind und vor allem bezüglich des Aldi-Markts auch keine vertriebslinientypische Größendimensionierung aufweisen. Zum anderen betrifft dies perspektivisch aber auch den EDEKA-Markt – vor allem die bauliche Trennung des Getränkemarkts entspricht nicht mehr ganz den Erwartungshaltungen der Kunden an einen modernen Vollsortimenter. Gleichwohl sei nochmals darauf hingewiesen, dass entsprechende Flächenpotenziale innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht vorhanden sind, sodass einer Modernisierung und/oder Erweiterung gewisse Grenzen gesetzt sind.

Neben der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung stellt aber auch die **Erhaltung und Stärkung des als zentralen Versorgungsbereich definierten Ortskerns** eines der wesentlichen Ziele dar, die mit dem Nahversorgungskonzept verknüpft sind. Insbesondere in Grundzentren stellt der nahversorgungsrelevante Einzelhandel das „Rückgrat“ der Ortskerne und Innenstädte dar und fungiert als wesentlicher Frequenzbringer, von dessen frequenzerzeugender Wirkung die übrigen, oftmals kleinteiligen Nutzungen profitieren können. Insofern sollte der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Ortskerns eine hohe Priorität beigemessen werden, die dadurch erreicht werden kann, wenn der Ortskern über mindestens einen strukturprägenden und sogkräftigen Magnetbetrieb verfügt.

Im Folgenden werden Steuerungsempfehlungen in Form von **Ansiedlungsleitsätzen für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel** formuliert, nach denen künftige Einzelhandelsvorhaben nach einheitlichen und transparenten Kriterien hinsichtlich der Frage bewertet werden können, ob diese im Einklang mit den Zielen des Nahversorgungskonzepts stehen. Dabei geht es vor allem um die Frage, an welchen Standorten im Gemeindegebiet nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben – ob Neuan siedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen – mit welchen Sortimenten und welchen Größenordnungen zugelassen werden können.

³⁶ Nach dem Kongruenzgebot des LROP Niedersachsen dürften maximal 30 % des Umsatzes mit Kunden generiert werden, die außerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs bzw. der Gemeinde Lehre leben.

Ansiedlungsleitsatz 1: Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (gemäß Sortimentsliste) ist nur im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern Lehre“ uneingeschränkt zulässig.

Ansiedlungsleitsatz 2: Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist darüber hinaus am ausgewiesenen Nahversorgungsstandort (Aldi, Berliner Straße) sowie perspektivisch an weiteren Standorten, die die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstandorten (gemäß Kap. 8.2) erfüllen, zulässig – auch über die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche hinaus. Der Vorhabenträger hat hierfür über ein mit der Gemeinde abgestimmtes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen, dass davon keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der verbrauchernahen Versorgung ausgeht.

Ansiedlungsleitsatz 3: Die Ansiedlung, Erweiterung und Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (mindestens 90 % der Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich), für die der Nachweis erbracht werden kann, dass diese nicht raumbedeutsam sind (mindestens 50 % des Umsatzes müssen mit Kunden aus dem fußläufigen Einzugsgebiet generiert werden), können auch über die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche im Gemeindegebiet zugelassen werden. Voraussetzung hierfür ist eine siedlungsintegrierte Lage mit einem signifikanten Einwohnerpotenzial im Nahbereich sowie ein fachgutachterlicher Nachweis, dass zum einen mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung verbunden sind und zum anderen mindestens 50 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert wird, die im fußläufigen Einzugsgebiet leben. Voraussetzung ist weiterhin, dass mindestens eine der drei in Kap. 8.2 aufgezeigten Kriterien erfüllt ist, also

- Der fußläufige Einzugsbereich sich nicht zu mehr als 50 % mit den fußläufigen Einzugsbereichen umliegender Nahversorgungsstandorte überschneidet oder
- das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Schließung räumlicher Versorgungslücken leistet oder
- das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen leistet und der qualitativen Schieflage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter entgegenwirkt.

Ansiedlungsleitsatz 4: Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einer Verkaufsflächendimensionierung von weniger als 800 qm ist grundsätzlich ebenfalls auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zulässig. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass mehrere nicht-großflächige Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander in ihrer Gesamtheit (Agglomeration) als großflächige Einzelhandelseinrichtung zu

behandeln sind, sofern die Gesamtverkaufsfläche der Anbieter am Standort die Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) überschreitet. Voraussetzung ist weiterhin, dass auch die Ansiedlung nicht-großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine siedlungsintegrierte Lage aufweisen und mindestens eine der drei in Kap. 8.2 aufgeführten Kriterien erfüllt ist und durch ein mit der Gemeinde abgestimmtes Verträglichkeitsgutachten nachgewiesen werden kann, dass von einem solchen Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung ausgeht.

Ansiedlungsleitsatz 5: Die Ansiedlung, Verlagerung und Erweiterung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten bis zu einer Gesamtverkaufsflächengröße von 150 qm³⁷ ist ohne Einschränkungen innerhalb des gesamten Gemeindegebiets möglich.

Ansiedlungsleitsatz 6: Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Randsortimente (z.B. auch bei Sonderpostenmärkten oder bei Fachmärkten) auf max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche des Betriebs zu begrenzen.

Ansiedlungsleitsatz 7: Ausgenommen von den Ansiedlungsleitsätzen ist der sogenannte Annexhandel oder Werksverkauf, der auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen zulässig ist, sofern er dem produzierenden, reparierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet bleibt und eine Verkaufsfläche von 200 qm nicht überschreitet.

Ansiedlungsleitsatz 8: Bei der Neuerrichtung und Modernisierung von Lebensmittelmärkten ist seitens der Verwaltung im Sinne des Nachhaltigkeitsgedankens daraufhin zu wirken, dass Aspekten des Klimaschutzes beim Bau ein besonderer Stellenwert beigemessen wird (z.B. Begrünung der Dachflächen).

³⁷ Darunter fallen z.B. Bäcker, Fleischer, Fischhändler, Obst- und Gemüsehändler, Feinkostanbieter, Kioske/Tabakläden, Apotheken.

Das folgende **Prüfschema** greift die Ansiedlungsleitsätze auf und ermöglicht eine Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben nach einem einheitlichen Muster.

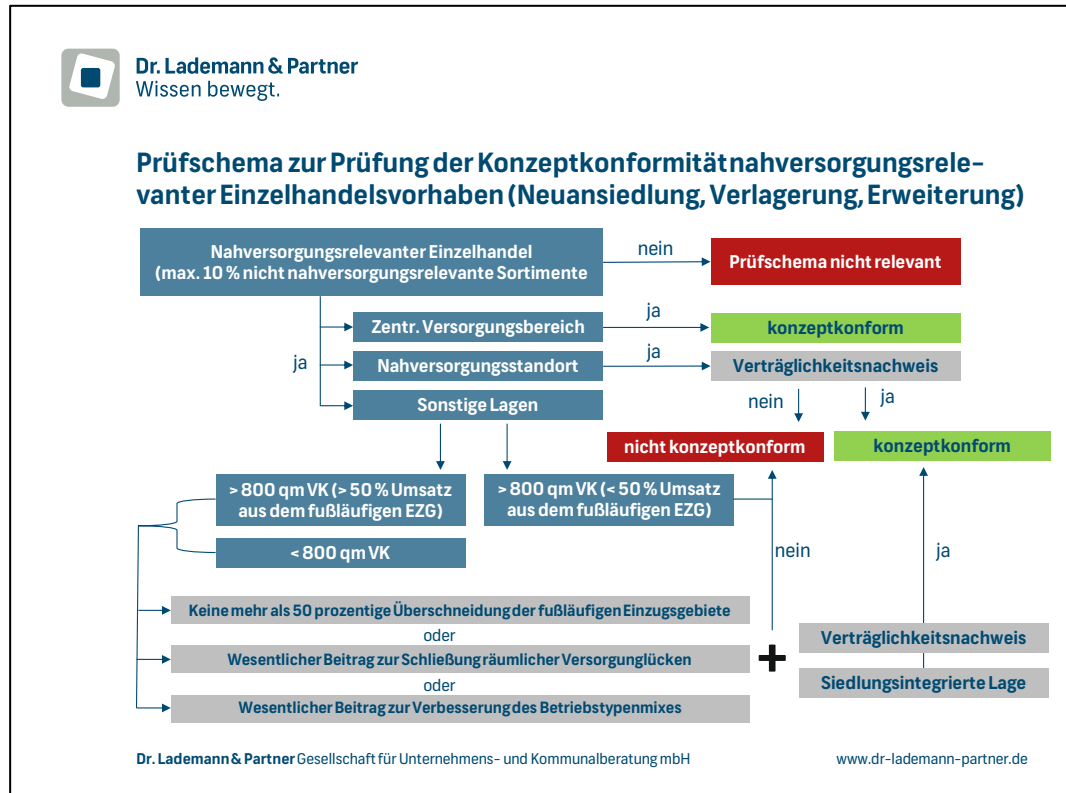


Abbildung 23: Prüfschema zur Bewertung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsvorhaben

Die Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung sowie der Erhalt und der Ausbau der Nahversorgungsfunktion des Ortskerns stellen neben dem Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortskerns die Hauptziele des Nahversorgungskonzepts dar. Um die Ziele erreichen zu können, sind künftige nahversorgungsrelevante Einzelhandelsvorhaben nach einem einheitlichen Prüfschema auf der Grundlage definierten Ansiedlungsleitsätze zu bewerten.

11 Einordnung des Aldi-Erweiterungsvorhabens in die künftige Nahversorgungsentwicklung

Für den Aldi-Standort an der Berliner Straße bestehen Planungen zur Modernisierung und Erweiterung der Verkaufsfläche von derzeit rd. 950 qm auf dann 1.050 qm. Somit beträgt der Flächenzuwachs im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf geringfügige rund 100 qm. Die grundsätzliche Verträglichkeit des Vorhabens ist bereits über ein separates Gutachten nachgewiesen.

Das städtebauliche Integrationsgebot gemäß LROP setzt die Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** voraus. Der im Rahmen des Nahversorgungskonzepts abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich umfasst den Ortskern des Ortsteils Lehre (siehe Kap. 8.1.2). Aufgrund der räumlichen Entfernung und dem fehlenden räumlich-funktionalen Zusammenwirken des Aldi-Standorts mit dem Ortskern wird dieser dem zentralen Versorgungsbereich nicht zugeordnet. Das Erweiterungsvorhaben wird insofern dem Integrationsgebot zunächst nicht gerecht, da der Standort in der Lesart des LROP städtebaulich nicht integriert ist.³⁸

Allerdings greift die **Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot** gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 LROP Niedersachsen 2017:

- Der Aldi-Markt wird zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Lehre.
- Aufgrund der an das Grundstück angrenzenden Wohnnutzungen und der guten fußläufigen Erreichbarkeit von den im südlichen Teilbereich des Ortsteils Lehre gelegenen Wohngebieten besteht ein räumlich funktionaler Zusammenhang zur angrenzenden Wohnbebauung. Der Standort ist zwar aufgrund der Ortsrandlage nicht vollständig von Wohnnutzungen umgeben, schließt aber direkt an Wohnbebauung an und stellt auch keine gewerblich geprägte Lage dar.
- Der Vorhabenstandort ist im vorliegenden Nahversorgungskonzept als Nahversorgungslage definiert, die für die Versorgung der Bevölkerung von großer Bedeutung ist und in funktionaler Ergänzung zum Ortskern einen wichtigen Beitrag zur Sicherung einer vielfältigen Nahversorgungsstruktur leistet.
- Innerhalb des abgegrenzten Ortskerns sind aufgrund der kleinteiligen Bebauungsstrukturen weder geeignete Bestandsflächen noch potenziell entwickelbare

³⁸ Gemäß LROP kann von einer städtebaulich integrierten Lage ausgegangen werden, wenn der Standort im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem zentralen Versorgungsbereich steht.

Flächen verfügbar, die die Verlagerung des Aldi-Markts oder die Neuansiedlung eines vergleichbaren Lebensmitteldiscounters mit zeitgemäßer Verkaufsflächendimensionierung ermöglichen würden. Das Vorhaben lässt sich somit aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht auf den Ortskern verweisen.³⁹

Insofern kann festgehalten werden, dass sämtliche Ausnahmetatbestände vom Integrationsgebot erfüllt sind und das Vorhaben damit mit den Zielen der Raumordnung im Einklang steht.

Der Aldi-Markt übernimmt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Gemeindegebiet. Dies ergibt sich zum einen aus der geografisch gesehen, relativ zentralen Lage innerhalb der Flächengemeinde Lehre. Zum anderen stellt der Markt den sogkräftigsten Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Lehre dar und erreicht darüber eine gemeindeweite Kundenansprache⁴⁰. **Dem Standort kommt somit ein grundzentraler Versorgungsauftrag zu, der sich über das gesamte Gemeindegebiet erstreckt.**

Die Entfernung zum Ortskern beträgt nur etwa 600 m, so dass eine fußläufige Verbindung besteht. Da es sich um einen Lebensmitteldiscounter handelt, während im Ortskern ein Vollsortimenter ansässig ist, kann von einer **funktionalen Ergänzung des Ortskerns durch den Aldi-Standort** ausgegangen werden. Die Märkte befriedigen die unterschiedlichen Erwartungshaltungen an das nahversorgungsrelevante Angebot und zielen somit auch im Kern auf unterschiedliche Bevölkerungs- und Kundengruppen ab. **Zudem ordnet sich der Aldi-Standort sowohl räumlich als auch funktional dem Ortskern deutlich unter.** Während der Ortskern über eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von etwa 2.300 qm verfügt, die sich über mehrere Betriebe verteilt und zudem durch aperiodische Handelsnutzungen und handelsergänzende Funktionen arroundiert wird, stellt der Aldi-Standort eine solitäre Einzelhandelslage mit 950 qm Verkaufsfläche (bzw. perspektivisch 1.050 qm Verkaufsfläche) dar, die sich auch vom räumlichen Umgriff her dem Ortskern deutlich unterordnet.

Der Aldi-Discounter leistet in Ergänzung zum Ortskern und dem hier ansässigen Vollsortimenter eine wichtige Nahversorgungsfunktion und gewährleistet ein vielfältiges und den differenzierten Ansprüchen der Kunden an unterschiedliche Betriebsformate des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels gerecht werdendes Angebot.

Im Rahmen der Bewertung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe wurde festgestellt, dass der Aldi-Discounter einen Modernisierungsbedarf aufweist und die Verkaufsfläche von 950 qm für die Vertriebslinie Aldi nicht mehr zeitgemäß ist, um sich den Erwartungen der Kunden an den Einkaufskomfort (breitere Gänge, niedrigere Regale,

³⁹ Vgl. Verträglichkeitsgutachten zur geplanten Erweiterung des Aldi-Markts in der Berliner Straße – Kapitel 7.5 Standortalternativenprüfung.

⁴⁰ Die Vertriebslinie Aldi Nord befindet sich, gemessen an der Flächenproduktivität in €/qm bei gleichzeitig überdurchschnittlicher Verkaufsflächendimensionierung unter den Lebensmitteldiscountern seit vielen Jahren unter den Top 3 und kann somit im Vergleich zu den Discountern NP und Netto als sogkräftigster Lebensmitteldiscounter in der Gemeinde Lehre bezeichnet werden (Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024).

ansprechendere Warenpräsentation etc.), den betrieblichen Anforderungen (Reduzierung der Lagerflächen zur Optimierung der Betriebsabläufe, Einbau von Bake-Off-Stationen etc.) und den gesetzlichen Vorgaben (Einrichtung von Pfandräumen etc.) vollständig entsprechen zu können.

Würde der Aldi-Markt am Standort keine Entwicklungsperspektive bekommen, um sich neu aufstellen zu können und den Standort mittelfristig sogar aufgeben, würde sich das ohnehin schon unterdurchschnittliche Verkaufsflächenangebot in der Gemeinde Lehre noch weiter dezimieren. Die Einzelhandelszentralität im nahversorgungsrelevanten Bedarf würde bei einer Betriebsaufgabe von Aldi von derzeit 71 % auf 59 % absinken. Im gesamten Gemeindegebiet gäbe es dann nur noch drei strukturprägenden Lebensmittelanbieter, was für ein Grundzentrum mit rd. 12.100 Einwohnern ein erhebliches Angebotsdefizit bedeuten würde und die Versorgungssituation der Bewohnern Lehes nachhaltig negativ beeinflussen würde. Hinzukommt, dass dann ausgerechnet der einwohnerstärkste Ortsteil Lehre nur noch über einen Lebensmittelanbieter verfügen würde.

Um den grundzentralen Versorgungsauftrag adäquat erfüllen zu können, sollte eine Nachfragebindung in Bezug auf die periodischen Sortimente von bis zu 95 % angestrebt werden. Aktuell erreicht Lehre lediglich 72 %. Um eine Kaufkraftbindung von 95 % zu erreichen, müsste die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von heute etwa 5.300 qm auf künftig etwa 7.400 qm, also um rd. 2.100 qm steigen.⁴¹ Insofern bestehen noch **erhebliche Verkaufsflächenspielräume** zur Ausweitung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands.

Das Aldi-Erweiterungsvorhaben fügt sich problemlos in diesen Flächenrahmen ein – eine Überdimensionierung ist dabei nicht zu erkennen. Sollte es zu einem Marktaustritt von Aldi kommen, würde die Kaufkraftbindung nochmal deutlich unter das heutige Niveau absinken und die Gemeinde Lehre in der Ausübung ihrer grundzentralen Versorgungsfunktion erheblich geschwächt werden. Daher wird der zukunftsfähigen Absicherung des Aldi-Markts als Ortskern ergänzender Nahversorgungsstandort im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Lehre auch so ein hoher Stellenwert beigemessen.

Eine räumliche Verlagerung des Aldi-Markts an einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb des Ortskerns ist nicht möglich. Nach den Ergebnissen der Standortalternativenprüfung gibt es im Ortskern definitiv kein Grundstück, welches für eine Verlagerung des Aldi-Markts in Frage kommen könnte. Dies gilt auch unter Berücksichtigung einer möglichen Zusammenlegung von mehreren Grundstücken. Der Ortskern ist sehr kleinteilig strukturiert, so dass es nahezu keine Grundstücke im Ortskern gibt, die die erforderliche Größe von 5.000 bis 7.000 qm haben. Hinzukommt, dass der

⁴¹ Ein Potenzial von weiteren knapp 300 qm ergibt sich unter Berücksichtigung einer vertraglichen Umsatzumverteilung im Bestand von etwa 5 %.

Ortskern entlang der relevanten Straßenzüge vollständig bebaut ist und es keine größeren brachliegenden oder unbebauten Flächen gibt, die verfügbar wären.

Die Konformität zu den Zielen des Nahversorgungskonzepts ergibt auch unter Einsatz des unter Kap. 10 aufgezeigten Prüfschemas zur einheitlichen Bewertung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben. Da der Aldi-Markt zu 90 % nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet, der Vorhabenstandort als Nahversorgungslage legitimiert ist und ein Verträglichkeitsnachweis erbracht werden konnte, **ist dem Vorhaben die Konzeptkonformität zu bescheinigen.**

Die geplante Erweiterung des Aldi-Markts steht sowohl mit den Zielen des Nahversorgungskonzepts als auch mit den Zielen der Raumordnung vollständig im Einklang.

Fazit

12 Fazit

Zusammenfassend lässt sich für die Perspektiven der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsentwicklung im Grundzentrum Lehre folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** in Lehre sind zweiseitig zu beurteilen: Das überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau und die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt stärken die Weiterentwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels in Lehre. Angesichts der Lage zwischen zwei Oberzentren weist Lehre jedoch einen negative Pendlersaldo auf, womit Kaufkraftverluste in Richtung der jeweiligen Arbeitsorte verbunden sind. Zudem ist Lehre durch einen leichten Einwohnerrückgang gekennzeichnet, was sich restriktiv auf die Entwicklung des Nachfragepotenzials auswirkt.

Insgesamt leben in der Gemeinde Lehre rd. 12.100 Personen. Das periodische bzw. nahversorgungsrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich aktuell auf rd. 53,0 Mio. € und wird bis zum Jahr 2030 leicht auf 52,5 Mio. € absinken. Das **Marktgebiet** des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Gemeinde Lehre beschränkt sich auf das eigene Gemeindegebiet, für den Lehre gemäß den raumordnerischen Vorgaben einen grundzentralen Versorgungsauftrag zu erfüllen.

Aktuell verfügt die Gemeinde Lehre über ein **nahversorgungsrelevantes Verkaufsflächenangebot** von rd. 5.500 qm. Die nahversorgungsrelevante **Verkaufsflächen-dichte** beträgt dabei lediglich rd. 450 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (ca. 560 qm / 1.000 Einwohner). Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten beträgt rd. 37,7 Mio. €. Daraus resultiert eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität in Höhe von rd. 71 %, die auf signifikante Kaufkraftabflüsse an umliegende Einzelhandelsstandorte (v.a. nach Wolfsburg und Braunschweig) hindeutet. Die Betriebstypenstruktur ist durch eine leichte Schiefelage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter geprägt. Zudem sind nicht alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter zeitgemäß dimensioniert und aufgestellt, was insbesondere für den Discounter Aldi, aber auch für den NP-Discounter und für den EDEKA-Verbrauchermarkt gilt. Aufgrund der dispersen Siedlungsstrukturen können derzeit nur etwa 54 % der Bewohner Lehres einen strukturprägenden Nahversorger fußläufig erreichen, da sich ein flächendeckendes Nahversorgungsnetz aufgrund der geringen Einwohnerbasis in den kleinen Ortsteilen der Gemeinde ökonomisch nicht trägt.

Für die Gemeinde Lehre errechnet sich bis zum Jahr 2030 im periodischen Bedarfsbereich ein **Entwicklungsrahmen** von zusätzlichen bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche. Dieser resultiert im Wesentlichen aus der Annahme, dass die derzeit noch ausbaufähige Kaufkraftbindung Lehres durch eine Qualifizierung des Angebots auf einen für Grundzentren angemessenen Wert von 95 % gesteigert werden kann. Der

Entwicklungsrahmen sollte dabei zur Absicherung bestehender Betriebe (Erweiterungen, Modernisierungen) sowie zur ggf. auch zur gezielten Neuansiedlung von Betrieben genutzt werden, die zur Schließung räumlicher Versorgungslücken beitragen und/oder bestehende Angebotsdefizite (z.B. Schiefelage zu Lasten vollsortimentierter Anbieter, fehlender Drogeriemarkt) beheben.

Innerhalb der Gemeinde Lehre wurde mit dem Ortskern im Ortsteil Lehre ein **zentraler Versorgungsbereich** abgegrenzt. Aufgrund der dispersen Siedlungsstruktur kann das Ziel einer möglichst flächendeckenden und wohnortnahen Grundversorgung jedoch nicht allein über den Ortskern gewährleistet werden. Zudem verfügt der Ortskern aufgrund seiner kleinteiligen Strukturen über keine Flächenpotenziale, um dort weitere großflächige Nahversorger unterzubringen. Daher weist das Nahversorgungskonzept noch einen ergänzenden **Nahversorgungsstandort** in integrierter Lage (Aldi-Standort an der Berliner Straße) aus, der für großflächigen Einzelhandel legitimiert wird. Für den Ortsteil Flechtorf wird ebenfalls ein Nahversorgungsstandort (NP an der Alten Braunschweiger Straße) ausgewiesen, der jedoch außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des auf den Ortsteil Lehre beschränkten Grundzentrums liegt und somit weder als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden kann noch als raumordnerisch legitimierter Nahversorgungsstandort im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot. Entwicklungsfähig ist dieser Standort dennoch, da es sich um einen nicht raumbedeutsamen wohnortbezogenen Nahversorger handelt.

Der Einzelhandelsstandort an der Alten Berliner Straße in Flechtorf (u.a. tedox) wird hingegen als **Sonderstandort** ausgewiesen. Da sich der grundzentrale Versorgungsauftrag auf den Kernort Lehre beschränkt und den Ortsteil Flechtorf nicht umfasst, wäre eine solche Standortentwicklung unter den heutigen Maßstäben der Raumordnung in Niedersachsen nicht mehr möglich. Die Bestandsbetriebe genießen gleichwohl Bestandsschutz.

Zur einheitlichen und transparenten Bewertung künftiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsvorhaben wurden auf der Basis der mit dem Nahversorgungskonzept verfolgten Ziele (Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, Erhalt und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs/Ortskerns Lehre) eine Reihe von **Ansiedlungsleitsätzen** formuliert und in einem Prüfschema zusammengefasst. Danach ist großflächiger Einzelhandel dem zentralen Versorgungsbereich sowie den ergänzenden Nahversorgungsstandorten vorbehalten und kann an anderen Standorten (wie es der LROP vorgibt) nur dann umgesetzt werden, wenn mindestens 50 % des Umsatzes aus dem fußläufigen Nahbereich generiert werden („wohnortbezogene Nahversorgung“). Ansonsten können nahversorgungsrelevante Betriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche in siedlungsintegrierten Lagen angesiedelt werden, sofern ein Verträglichkeitsnachweis erbracht wird und das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgung leistet.

Das **aktuelle Planvorhaben**, den Aldi-Markt in der Berliner Straße zu erweitern, steht mit den Zielen des Nahversorgungskonzepts vollständig im Einklang und wird durch die Ausweisung eines ortskernergänzenden Nahversorgungsstandorts auch der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gemäß LROP 2017 gerecht. Voraussetzung für die Umsetzung des Planvorhaben ist jedoch, dass das vorliegende Konzept politisch beschlossen wird und damit als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden kann.

Hamburg, 11.04.2024

Boris Böhm

Lukas Engling

Dr. Lademann & Partner GmbH