



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# Die Lüneburger Landstraße in Reppenstedt als Nahversorgungsstandort

Auswirkungsanalyse zu einem  
Einzelhandelsvorhaben



## Endbericht

Im Auftrag der Gemeinde Reppenstedt  
Hamburg, 13.03.2024



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Lüneburger Landstraße in Reppenstedt als Nahver- sorgungsstandort**

Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben

Projektnummer: 24DLP3547

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

**Gemeinde Reppenstedt**

**Dachtmisser Straße 1**

**21391 Reppenstedt**

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

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        |
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage und Aufgabenstellung   | 1         |
| 1.2      | Vorgehensweise  | 2         |
| <b>2</b> | <b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>   | <b>4</b>  |
| 2.1      | Mikrostandort   | 4         |
| 2.2      | Vorhabenkonzeption  | 8         |
| <b>3</b> | <b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>   | <b>10</b> |
| 3.1      | Lage im Raum und zentralörtliche Struktur   | 10        |
| 3.2      | Sozioökonomische Rahmendaten  | 11        |
| <b>4</b> | <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>   | <b>13</b> |
| 4.1      | Methodische Vorbemerkungen  | 13        |
| 4.2      | Wettbewerb im Untersuchungsraum   | 13        |
| 4.3      | Herleitung des Einzugsgebiets   | 15        |
| 4.4      | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial   | 17        |
| <b>5</b> | <b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>  | <b>18</b> |
| 5.1      | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet  | 18        |
| 5.2      | Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen innerhalb sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets | 21        |
| 5.2.1    | Einzelhandelslagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets  | 21        |
| 5.2.2    | Einzelhandelslagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets  | 24        |
| <b>6</b> | <b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>   | <b>27</b> |

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| 6.1      | Vorbemerkungen  | 27        |
| 6.2      | Angenommene Flächenproduktivität für das Umstrukturierungsvorhaben              | 29        |
| 6.3      | Maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelmarkt   | 30        |
| <b>7</b> | <b>Bewertung des Vorhabens</b>  | <b>35</b> |
| 7.1      | Zu den Bewertungskriterien  | 35        |
| 7.2      | Zur zentralörtlichen Zuordnung  | 37        |
| 7.3      | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung | 38        |
| 7.4      | Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts                           | 43        |
| 7.5      | Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept          | 44        |
| <b>8</b> | <b>Fazit</b>  | <b>46</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts   | 4  |
| Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung                                    | 5  |
| Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in östliche Richtung                                     | 5  |
| Abbildung 4: Blick entlang der Lüneburger Landstraße in östliche Richtung                          | 7  |
| Abbildung 5: Mischgenutzte Immobilie westlich des Vorhabenstandorts                                | 7  |
| Abbildung 6: Ladenzeile südlich des Vorhabenstandorts  | 7  |
| Abbildung 7: Lage im Raum  | 10 |
| Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum   | 14 |
| Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens   | 15 |
| Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet                              | 19 |
| Abbildung 11: Blick auf die Fachmarkttagglomeration im ZVB Ortskern (Rewe/Aldi/Rossmann)           | 22 |
| Abbildung 12: Blick entlang der Lüneburger Straße in östliche Richtung im ZVB Ortskern Reppenstedt | 22 |
| Abbildung 13: Netto-Lebensmitteldiscounter am NVS Lüneburger Straße in Kirchgellersen (Zone 2)     | 23 |
| Abbildung 14: Rewe-Verbrauchermarkt im ZVB Salzhausen  | 25 |
| Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Salzhausen  | 25 |

# Tabellenverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich  | 11 |
| Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens  | 16 |
| Tabelle 3: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit   | 17 |
| Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets | 18 |
| Tabelle 6: Umsatzschätzung und Verkaufsflächendimensionierung für das Planvorhaben                               | 30 |
| Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet   | 30 |
| Tabelle 8: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung am Standort ggü. dem Status Quo                              | 32 |
| Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Periodischen Bedarf                         | 32 |
| Tabelle 10: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets                  | 33 |

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Reppenstedt befindet sich derzeit in der Aufstellung des **B-Plan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“**. Der aktuelle Vorentwurf sieht die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen vor. Über die B-Plan Änderung sollen auf dem Planareal die **Neuerrichtung eines großflächigen Lebensmittelmarktes** und weitere flankierende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnungen ermöglicht werden. Hierbei favorisiert die Gemeinde Reppenstedt die Ansiedlung eines Vollsortimenters, die im klassischen Sinne durch den Betriebstyp des Verbrauchermarkts repräsentiert werden. Vor diesem Hintergrund wird der zu prüfende Vorhabenmarkt im Sinne eines Vollsortimenters behandelt.

Bereits heute findet sich am Standort Lüneburger Straße 5 ein Lebensmittelmarkt und damit innerhalb des o.g. B-Plangebiets. Dieser ist jedoch sowohl baulich als auch hinsichtlich seiner Dimensionierung und der Stellplatzsituation nicht mehr zeitgemäß aufgestellt und soll daher durch einen Neubau ersetzt werden. Mit der Neuaufstellung des Lebensmittelmarkts soll das Ortszentrum von Reppenstedt aktiv weiterentwickelt und gestärkt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Landkreis Lüneburg vorgebracht, dass die Ziele der Raumordnung gemäß Abschnitt 2.3 des LROP Niedersachsen bei der Planung zu beachten sind. Während das Konzentrationsgebot und das Integrationsgebot eingehalten werden könne, sei die Einhaltung des **Kongruenzgebots** sowie des **Beeinträchtigungsverbots** gutachterlich nachzuweisen. Insbesondere sei dabei zu prüfen, ob zur Einhaltung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots Festsetzungen zur Begrenzung der Verkaufsfläche erforderlich sind.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Prüfungsmaßstab hierfür waren § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB. Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist das Vorhaben zudem auf seine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu prüfen, die sich aus dem LROP Niedersachsen 2017 und dem RROP des Landkreises Lüneburg (wird derzeit neu aufgestellt) ergeben.

Wie groß der Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) sein soll, steht noch nicht fest. Die Wirkungsprognose wird daher als sogenannte **Schwellenwertanalyse** aufgebaut. In einem rekursiven Verfahren wird dabei die maximal verträgliche Verkaufsflächengröße für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) hergeleitet.

## 1.2 Vorgehensweise

Folgendes **Untersuchungsdesign** wurde von Dr. Lademann & Partner zur Bearbeitung der Aufgabenstellung angewandt:

- Kurzbewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** am Makrostandort Reppenstedt (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf seine Zentrenrelevanz sowie des **Mikrostandorts** und des Standortumfelds;
- **Abgrenzung des Untersuchungsraums** und Bewertung der vorhabenspezifischen Wettbewerbssituation im Raum;
- **Analyse und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Untersuchungsraum; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel sowie Bewertung der Versorgungssituation (Verkausflächendichte, Einzelhandelszentralität, Betriebstypenstruktur);
- **städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Frage der Stabilität/Fragilität der Zentren;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets und des Nachfragepotenzials im Einzugsgebiet sowie zum Umsatz, zur Umsatzherkunft und zu den Marktanteilen des Vorhabens bzw. zu den durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen gegenüber dem Status Quo;<sup>1</sup>
- **absatzwirtschaftliche Wirkungsprognose** im Sinne einer Schwellenwertanalyse bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die Standorte, die zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beitragen;
- **städtebauliche und raumordnerische Bewertung** der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens nach den Anforderungen von § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen in Niedersachsen. Hierbei standen die im Sinne einer Worst-Case-Analyse ermittelten wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens besonders im Hinblick auf die Frage im Fokus, ob diese in negative städtebaulich/raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Zentralen Orte, der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung umschlagen können; darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Vereinbarkeit mit den einzelhandelsrelevanten Zielen der Raumordnung gemäß dem LROP Niedersachsen 2017 zu beurteilen;

---

<sup>1</sup> Prüfungsrelevant ist nur der mit dem Vorhaben ausgelöste Zusatzumsatz gegenüber dem Status Quo.



- **Ableitung von Festsetzungsvorschlägen** zur Begrenzung der Verkaufsfläche in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Wirkungsprognose und der Bewertung des Beeinträchtigungsverbots und des Kongruenzgebots.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren eine Reihe von **Pri-  
mär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- Sekundärdatenanalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum;<sup>2</sup>
- intensive Begehungen des Mikrostandorts, des Standortumfelds sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2029 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

---

<sup>2</sup> Erhoben wurden folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel und Tiernahrung.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Lüneburger Landstraße 5 in zentraler Lage im Kernsiedlungsgebiet der Gemeinde Reppenstedt (Samtgemeinde Gellersen) im niedersächsischen Landkreis Lüneburg.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts ist aufgrund der unmittelbaren Lage an der Lüneburger Landstraße/L 216 als sehr gut zu beurteilen, da diese als wesentliche Hauptverkehrsachse das Gemeinde- bzw. Siedlungsgebiet in Ost-West-Richtung durchzieht. Auch die Zufahrt des Vorhabenareals erfolgt über die Lüneburger Landstraße. Darüber hinaus fungiert diese als Pendlerachse zwischen dem unmittelbar östlich angrenzenden Oberzentrum Lüneburg sowie dem westlich gelegenen Grundzentrum Salzhausen (Landkreis Harburg) bzw. der BAB 7. Bezüglich des **ÖPNV** liegt die Haltestelle „Landwehrplatz“ unmittelbar am Vorhabenstandort und wird in regelmäßiger Taktung von insgesamt fünf unterschiedlichen Buslinien frequentiert. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnbereichen sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad sind aufgrund der Ortskernlage ebenfalls gewährleistet. **Insgesamt ist die Erreichbarkeit des Standorts im modal-split als sehr gut einzustufen.**

Das **Vorhabenareal** ist derzeit durch einen Penny-Lebensmitteldiscounter sowie dessen vorgelagerte Stellplatzanlage geprägt. Unmittelbar westlich der Immobilie befindet sich eine Apotheke und damit ebenfalls nahversorgungsrelevanter Einzelhandel.



Abbildung 2: Blick auf das Vorhabenareal aus südlicher Richtung



Abbildung 3: Blick über das Vorhabenareal in östliche Richtung

Das **Standortumfeld** ist durch heterogene Nutzungsstrukturen geprägt:

- Im **Norden** befindet sich ein Gemischtwarenladen hinter dem Penny-Discounter, an welchen Grünflächen sowie Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern im Nordwesten anschließen.
- **Östlich** des Vorhabenstandorts ist u.a. eine Bäckerei sowie ein Seniorenzentrum zu verorten, die beide von Wohnbaustrukturen (v.a. Ein- und Zweifamilienhäuser) umgeben sind. Dem gegenüberstehend dominieren südöstlich entlang der Lüneburger Straße zentrentypische Nutzungen (u.a. Einzelhandel, Gastronomie, Kreditinstitut, Dienstleistungen).
- Im **Süden** befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Ladenzeile mit unterschiedlichen Nutzungen (u.a. Kinderbekleidungsgeschäft, Blumen-geschäft, Café, Friseursalon, Fahrschule). Dahinter schließt die Wohnfunktion in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser an.
- Unmittelbar **westlich** grenzt eine Apotheke an den Vorhabenstandort. Daran anschließend sind mit einem Kik-Textildiscounter sowie einem geringfügigen gastronomischen Angebot weitere zentrentypische Nutzungen zu verorten, ehe sich öffentliche Einrichtungen (Bücherei, Grundschule, Jugendzentrum, Rathaus, Sporthalle) und weitere Wohnnutzungen in Ein- und Zweifamilienhausbebauung anschließen.

Der Vorhabenstandort befindet sich exakt mittig zwischen den beiden großen zusammenhängenden Siedlungsgebieten Reppenstedts.

Nach dem regionalen Einzelhandelskonzept des Landkreises Lüneburg aus dem Jahr 2021, welches im Zuge der Neuaufstellung des RROP für den Landkreis Lüneburg aufgestellt wurde, ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten Versorgungskerns** von Reppenstedt.



**Abbildung 4: Blick entlang der Lüneburger Landstraße in östliche Richtung**



**Abbildung 5: Mischgenutzte Immobilie westlich des Vorhabenstandorts**



**Abbildung 6: Ladenzeile südlich des Vorhabenstandorts**

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Neuaufstellung des B-Plan Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ in der niedersächsischen Gemeinde Reppenstedt, in dessen Zuge die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines **Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter)** innerhalb der B-Plan-Areals geschaffen werden sollen.

Wie groß der Lebensmittelmarkt sein soll, steht noch nicht fest und soll im Ergebnis der Schwellenwertanalyse hergeleitet werden. Unabhängig von der Verkaufsflächendimensionierung kann davon ausgegangen werden, dass der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel liegen wird und das Vorhaben einen **typischen Nahversorgungsanbieter** darstellt. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> wird erfahrungsgemäß bei ca. 5 bis 10 %<sup>4</sup> liegen.

Aktuell befindet sich am Standort bereits ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von etwa 820 qm, wovon etwa 740 qm auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen (die Restfläche entfällt auf typische Rand- und Aktionssortimente aus dem Nonfood-Segment).<sup>5</sup> Die Immobilie wurde vormals von einem Rewe-Verbrauchermarkt genutzt. Mit der Übernahme der Coop durch die Rewe Group hat Rewe die Sky-Fläche am Wiesenweg übernommen, so dass die betreffende Immobilie zunächst leer stand und dann mit Penny belegt worden ist.

Auch wenn bei einem Umstrukturierungs- bzw. Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben hinsichtlich seiner Gestalt und Ausstrahlungswirkung baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb am Standort (Penny) seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz in der Wirkungsanalyse für das Vorhaben prüfungsrelevant, der sich aus der Umstrukturierung bzw. Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des künftigen Markts ergibt.<sup>6</sup> Schließlich ist der bestehende Betrieb bereits heute Bestandteil des Einzelhandelsgefüges.

---

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

<sup>4</sup> Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

<sup>5</sup> Am Standort Lüneburger Straße 5 ist ehemals eine Gesamtverkaufsfläche von 1.200 qm genehmigt und durch den ehemaligen Rewe-Markt betrieben worden. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung agierte der Penny-Discounter am Standort jedoch auf den genannten rd. 820 qm, sodass die gegenwärtige, aktiv betriebene Verkaufsfläche von den genehmigten 1.200 qm abweicht.

<sup>6</sup> Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

An der Lüneburger Straße 5 in der niedersächsischen Gemeinde Reppenstedt (Landkreis Lüneburg) ist die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ geplant, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts (Vollsortimenter) zu schaffen. Der sich im Ortskern befindliche Vorhabenstandort weist eine verkehrsgünstige sowie integrierte Lage auf und ist weitgehend von heterogenen, ortskerntypischen Nutzungsstrukturen umgeben (u.a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnnutzung). Aktuell befindet sich bereits ein Penny-Lebensmitteldiscounter am Standort.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische **Gemeinde Reppenstedt** befindet sich in relativ zentraler Lage im Landkreis Lüneburg und grenzt unmittelbar westlich an das namensgebende Oberzentrum und Kreisstadt Lüneburg an. Zusammen mit den Gemeinden Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen ist Reppenstedt Teil der Samtgemeinde Gellersen, in welcher die Gemeinde Reppenstedt den Verwaltungssitz darstellt. Neben dem Hauptort Reppenstedt umfasst die Gemeinde noch den etwas abgesetzten Ortsteil Dachtmissen.



Abbildung 7: Lage im Raum



Die **verkehrliche Anbindung** Reppenstedts erfolgt im Wesentlichen über die L 216, die als Hauptverkehrsachse in Ost-West-Richtung durch das Gemeinde- bzw. Siedlungsgebiet verläuft und im Osten unmittelbar an Lüneburg anschließt und in westlicher Richtung das übrige Samtgemeindegebiet anbindet und bis zur BAB 7-Anschlussstelle Garlstorf verläuft. Darüber hinaus ermöglichen diverse Kreisstraßen die Erschließung Reppenstedts durch die umliegenden Gemeinden. Bezüglich des ÖPNV wird Reppenstedt durch ein Netz aus insgesamt fünf Buslinien bedient.

Vonseiten der Regionalplanung ist die Gemeinde Reppenstedt als **Grundzentrum** festgelegt und soll demnach zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs sichern und entwickeln. Der grundzentrale Verflechtungsbereich umfasst dabei das gesamte Samtgemeindegebiet, wofür Reppenstedt Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind das unmittelbar östlich angrenzende Oberzentrum Lüneburg sowie die Grundzentren Bardowick (rd. 10 km nördlich), Salzhausen (rd. 15 km westlich) und Embsen (rd. 13 km südlich).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Reppenstedt verlief seit 2018 mit einem jährlichen Wachstum um rd. 0,7 % p.a. sehr positiv und liegt damit oberhalb des Durchschnitts im Landkreis Lüneburg sowie des Landesdurchschnitts Niedersachsens. Innerhalb der Samtgemeinde Gellersen stellt Reppenstedt gleichwohl noch die sich am wenigsten dynamisch entwickelnde Gemeinde dar. Der gesamte Untersuchungsraum ist von signifikanten Bevölkerungszuwächsen geprägt.

Insgesamt lebten in Reppenstedt im Jahr 2023

**rd. 7.600 Einwohner.**

Einwohnerentwicklung in Reppenstedt im Vergleich

| Gemeinde, Landkreis, Land            | 2018             | 2023             | abs.           | +/- 18/23  |                       |
|--------------------------------------|------------------|------------------|----------------|------------|-----------------------|
|                                      |                  |                  |                | in %       | Veränderung p.a. in % |
| <b>Reppenstedt</b>                   | <b>7.370</b>     | <b>7.634</b>     | <b>264</b>     | <b>3,6</b> | <b>0,7</b>            |
| Südergellersen                       | 1.675            | 1.790            | 115            | 6,9        | 1,3                   |
| Westergellersen                      | 2.053            | 2.296            | 243            | 11,8       | 2,3                   |
| Kirchgellersen                       | 2.467            | 2.626            | 159            | 6,4        | 1,3                   |
| <i>Samtgemeinde Gellersen gesamt</i> | <i>13.565</i>    | <i>14.346</i>    | <i>781</i>     | <i>5,8</i> | <i>1,1</i>            |
| Salzhausen                           | 4.787            | 4.934            | 147            | 3,1        | 0,6                   |
| Lüneburg, Hansestadt                 | 75.192           | 76.834           | 1.642          | 2,2        | 0,4                   |
| <b>Landkreis Lüneburg</b>            | <b>182.930</b>   | <b>187.552</b>   | <b>4.622</b>   | <b>2,5</b> | <b>0,5</b>            |
| <b>Niedersachsen</b>                 | <b>7.962.775</b> | <b>8.140.242</b> | <b>177.467</b> | <b>2,2</b> | <b>0,4</b>            |

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

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Reppenstedt kann in Anlehnung an den wohnungsbauinduzierten Bevölkerungszuwachs durch das Baugebiet „Schnellenberger Weg“<sup>7</sup> und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2029 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Reppenstedt daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**rd. 8.200 Einwohnern.**<sup>9</sup>

Die Gemeinde verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>10</sup> von 100,3. Die Kaufkraftkennziffer liegt damit exakt im Schnitt des Landkreises Lüneburg sowie leicht oberhalb des Landesdurchschnitts von Niedersachsen (98,7).

Die Gemeinde Reppenstedt ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit grundzentrale Versorgungsfunktionen des täglichen Bedarfs für den raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich, welcher die Samtgemeinde Gellersen und damit neben Reppenstedt selbst noch die Gemeinden Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen umfasst. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiv prognostizierten Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Reppenstedt. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

<sup>7</sup> Derzeit befinden sich insgesamt 281 Wohneinheiten im Bau, die bis zum Prognosehorizont 2029 bezugsfertig bzw. bewohnbar sein sollen.

<sup>9</sup> Hierbei wird ausschließlich der tatsächliche Einwohnerzuwachs durch das Baugebiet „Schnellenberger Weg“ berücksichtigt. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der geplanten 281 Wohneinheiten mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Niedersachsen von 2,05 Personen (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen) = 576 Einwohner. Um eine Dopplung von Einwohnerzuwachsen zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Berücksichtigung eines zusätzlichen Prognosewerts verzichtet. Dies entspricht ebenfalls dem Sinn der Worts-Case-Betrachtung des zu prüfenden Vorhabens.

<sup>10</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Reppenstedt übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken.

### 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben in Form von Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern sowie Lebensmittel-discountern als auch Supermärkten, die auf einer ähnlichen Verkaufsflächendimensionierung wie das Vorhaben (oder größer) agieren.

**Innerhalb des Gemeindegebiets** von Reppenstedt sind insgesamt drei Lebensmittelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 400 qm ansässig. Darunter fallen neben dem Penny-Markt am Vorhabenstandort noch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein Rewe-Verbrauchermarkt. Diese befinden sich an einem Verbundstandort ebenfalls innerhalb des Ortskerns von Reppenstedt in rd. 500 Metern Entfernung zum Vorhabenstandort.

**Außerhalb des Gemeindegebiets** verzeichnet v.a. das unmittelbar östlich angrenzende Oberzentrum Lüneburg dicht ausgebaute und hinsichtlich der Betriebstypen und Vertriebslinien vielfältige Nahversorgungsstrukturen. Auch der nördlich gelegene Flecken Bardowick umfasst drei Discounter sowie einen Verbrauchermarkt. Dem gegenüberstehend nimmt die nahversorgungsrelevante Wettbewerbssituation in Richtung Westen ab, was Abschöpfungspotenziale in (süd-)westliche Richtung begünstigt. Lediglich in der zur Samtgemeinde gehörenden Gemeinde Kirchzellern ist noch ein Netto-Lebensmitteldiscounter zu verorten. Weitere Nahversorger sind dann erst wieder im Grundzentrum Salzhausen zu finden.

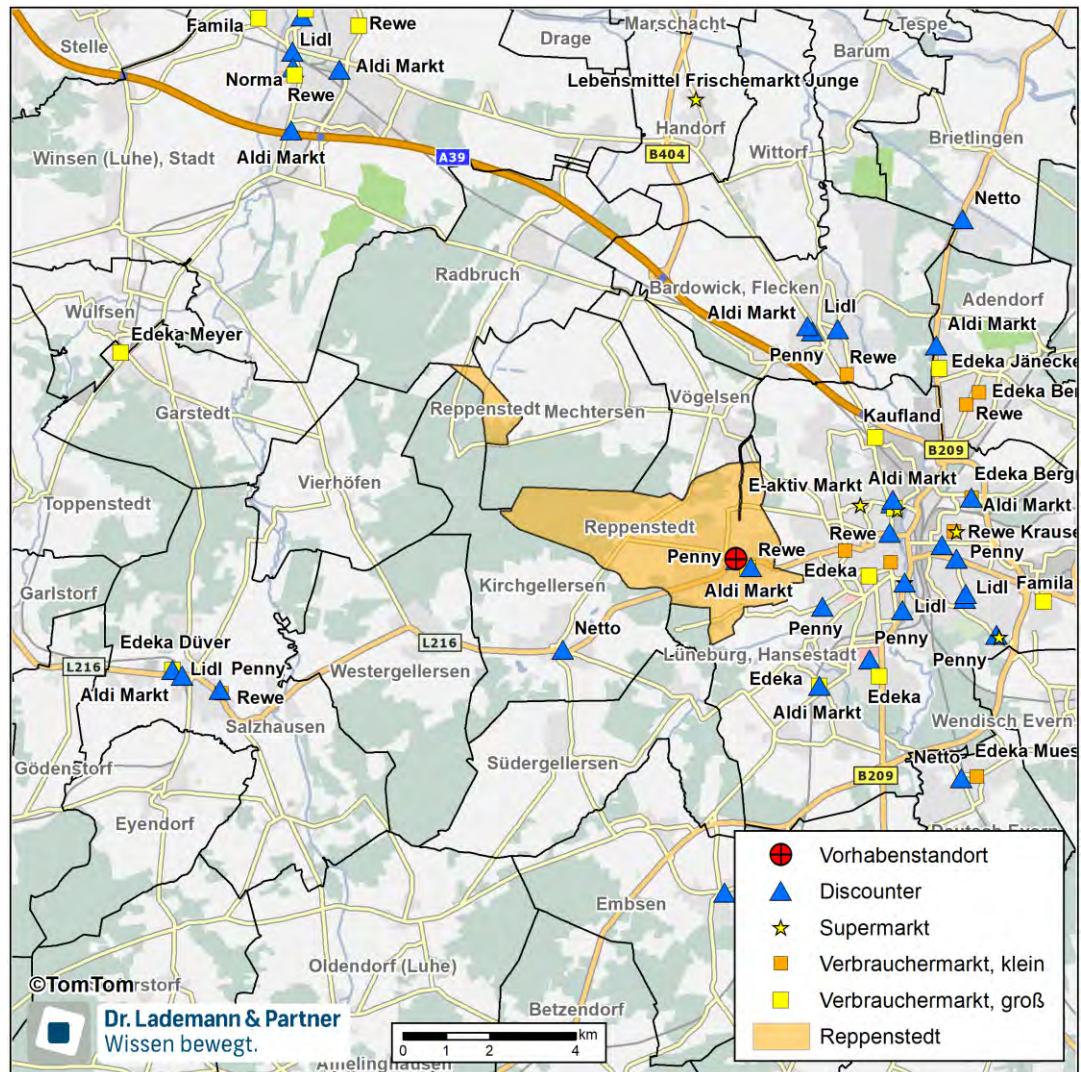


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit zumindest in Richtung Westen von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über die Siedlungsbereiche der Samtgemeinde Gellersen und umfasst damit die Gemeinden Reppenstedt, Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen.

Die Gutachter gehen nicht davon aus, dass es durch die Umstrukturierung bzw. Verkaufsflächenerweiterung am Standort zu einer signifikanten Änderung der räumlichen Ausdehnung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

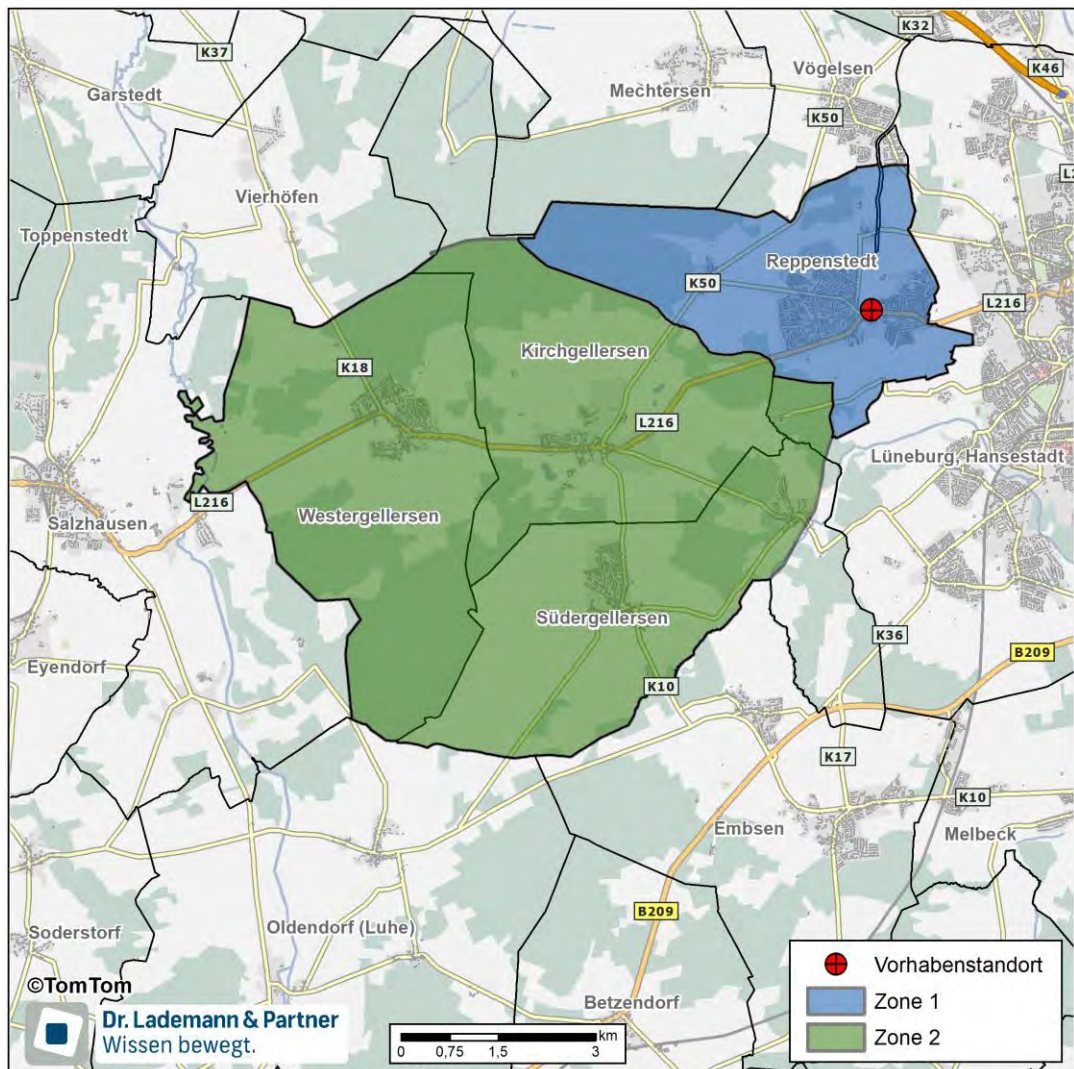


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die **Zone 1** umfasst dabei das Gemeindegebiet der Vorhabengemeinde Reppenstedt. Innerhalb Reppenstedts ist aufgrund der räumlichen Nähe die höchste Marktabschöpfung durch das Vorhaben und damit auch die höchste Umsatzherkunft zu erwarten. Dem gegenüberstehend erstreckt sich die **Zone 2** über die Siedlungsgebiete der übrigen zur Samtgemeinde zugehörigen Gemeinden Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen, die über die L 216 gut an den Vorhabenstandort angebunden sind und mit Ausnahme des Netto-Discounters in Kirchgellersen über wenige Einkaufsalternativen verfügen, so dass von einer grundsätzlichen Einkaufsorientierung auf das Grundzentrum Reppenstedt und damit auch auf den Vorhabenstandort ausgegangen werden kann, die raumordnerisch so auch „gewollt“ ist. Eine darüber hinausgehende Ausdehnung des Einzugsgebiets ist aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen im Oberzentrum Lüneburg sowie in den Grundzentren Salzhausen, Bardowick und Embsen/Melbeck nicht zu erwarten.<sup>11</sup>

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit rd. 14.350 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

**rd. 15.520 Einwohnern.**<sup>12</sup>

#### Einzugsgebiet des Umstrukturierungsvorhabens in Reppenstedt

| Bereich              | 2023          | 2029          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Zone 1               | 7.634         | 8.210         |
| Zone 2               | 6.712         | 7.310         |
| <b>Einzugsgebiet</b> | <b>14.346</b> | <b>15.520</b> |

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

**Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

Hinzu kommen noch beträchtliche Streukundenpotenziale von rd. 10 %, die sich aus Durchreisenden, (Berufs-)Pendlern, Touristen und sonstigen Personen zusammensetzen, die außerhalb des Einzugsgebiets leben (z.B. in Vögelsen) und nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen. Hierbei trägt v.a. die Lage an der L 216 als Hauptverkehrs- und Pendlerachse in das benachbarte Oberzentrum Lüneburg bei.

<sup>11</sup> Dies gilt auch im Hinblick auf die Nachbargemeinde Vögelsen, wo zwar kürzlich der einzige strukturprägende Nahversorger (EDEKA) aufgegeben hat. Allerdings besteht keine direkte Verbindung zwischen Vögelsen und Reppenstedt, so dass die Nahversorgungsstandorte in Lüneburg und Bardowick von Vögelsen aus bequemer zu erreichen sind.

<sup>12</sup> Bezüglich der Prognose für die Zone 2: vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>13</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>14</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 109,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2029 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

**rd. 118,5 Mio. € (+9,0 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 61,6 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf (+4,6 Mio. €).

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2029 in Mio. €

| Daten                 | Zone 1      | Zone 2      | Gesamt       |
|-----------------------|-------------|-------------|--------------|
| Periodischer Bedarf   | 32,0        | 29,7        | 61,6         |
| Aperiodischer Bedarf* | 29,5        | 27,4        | 56,9         |
| <b>Gesamt</b>         | <b>61,5</b> | <b>57,0</b> | <b>118,5</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen. \*ohne Möbel.

**Tabelle 3: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum in Richtung des westlichen Umlands auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell etwa 14.350 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird sich bis zur Marktwirksamkeit im Jahr 2029 auf rd. 118,5 Mio. € belaufen, was einem Zuwachs von rd. 9,0 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 61,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

<sup>13</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

<sup>14</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023: Periodischer Bedarf = 3.881 € (inkl. pharmazeutischer und medizinischer Bedarf).

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich und weiteren Standortlagen analysiert und bewertet.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im Januar 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **vorhabenrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

**rd. 5.500 qm**

Mit rd. 4.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf den ZVB Ortskern im Grundzentrum Reppenstedt.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarf         | Anzahl der Betriebe | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| ZVB Ortskern Reppenstedt    | 10                  | 4.090                | 25,1             |
| Streulage                   | 1                   | 20                   | 0,2              |
| <b>Zone 1</b>               | <b>11</b>           | <b>4.110</b>         | <b>25,3</b>      |
| NVS Lüneburger Straße       | 5                   | 1.005                | 5,6              |
| Streulage                   | 7                   | 350                  | 2,3              |
| <b>Zone 2</b>               | <b>12</b>           | <b>1.355</b>         | <b>7,9</b>       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> | <b>23</b>           | <b>5.465</b>         | <b>33,2</b>      |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**



Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet und damit innerhalb des grundzentralen Verflechtungsbereichs von Reppenstedt beträgt rd. 380 qm/1.000 Einwohner und fällt damit deutlich unterdurchschnittlich aus.<sup>15</sup> Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets hin. Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Reppenstedt beträgt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte rd. 540 qm/1.000 Einwohner und liegt damit in etwa im Bundesdurchschnitt. Angesichts der grundzentralen Versorgungsfunktion Reppenstedts für ein ländlich geprägtes Umland erscheint die Verkaufsflächendichte somit noch ausbaufähig.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

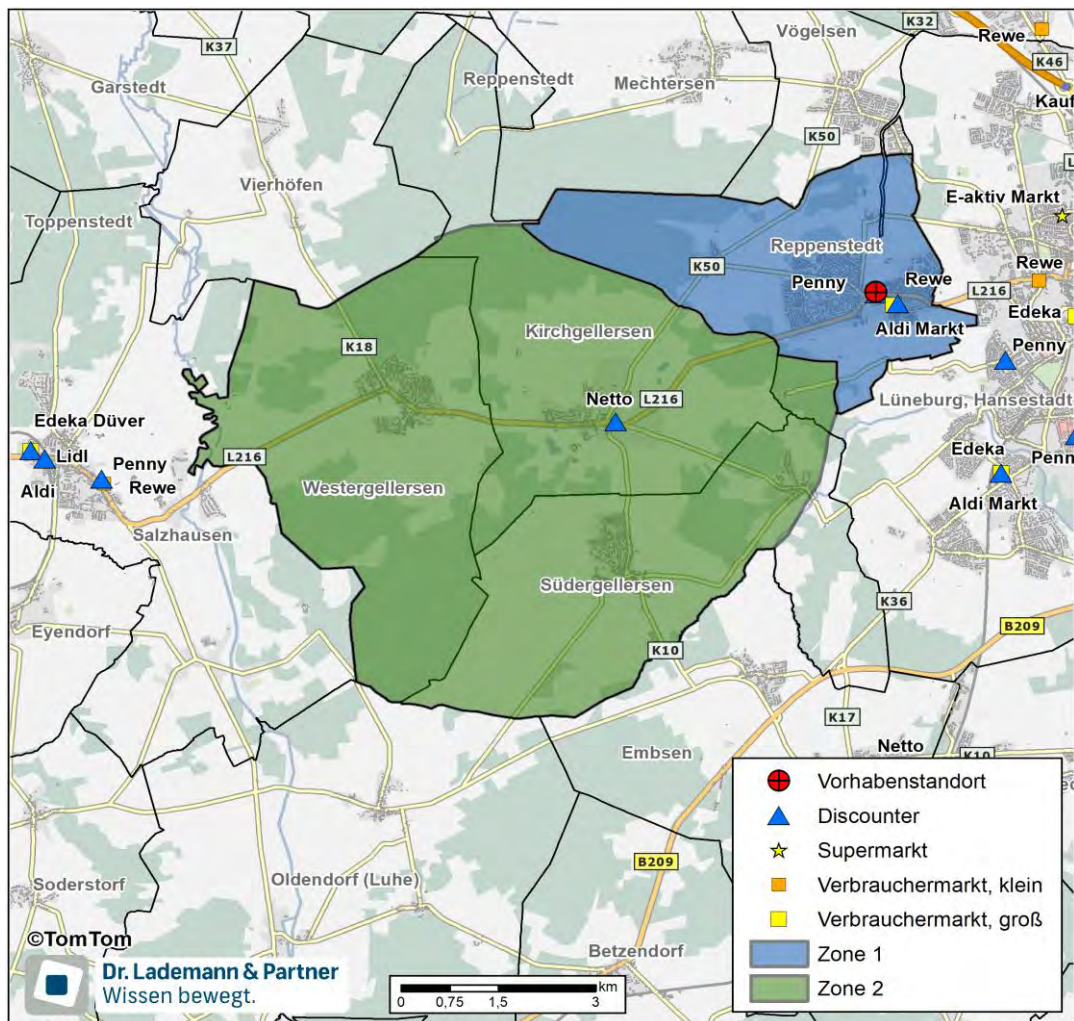


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

<sup>15</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 560 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (inkl. Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Wie der Karte zu entnehmen ist, konzentrieren sich die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe auf den Ortskern in Reppenstedt an der L 216. Der Netto-Discounter in Kirchzellern (Zone 2) verzeichnet ebenfalls eine verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der L 216 als Hauptverkehrs- und Pendlerachse (in Richtung Lüneburg) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets.

Bezüglich des Betriebstypenverhältnisses stehen dem Rewe-Verbrauchermarkt als einzigem Vollsortimenter insgesamt drei Lebensmitteldiscounter gegenüber. Somit zeichnet sich ein Übergewicht zu Gunsten der discountorientierten Betriebsformate ab. Dies betrifft sowohl die Betriebsanzahl als auch die aufsummierte Gesamtverkaufsfläche der drei Discounter, welche diejenige des Verbrauchermarkts übersteigt. Ebenfalls anzumerken ist, dass die vier strukturprägenden Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets allesamt die Schwelle zur Großflächigkeit (> 800 qm VKF) überschreiten.

Der **Brutto-Umsatz** bei den vorhabenrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 33,2 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität**<sup>16</sup> für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.100 € je qm Verkaufsfläche und fällt aufgrund der moderaten Wettbewerbssituation vergleichsweise hoch aus.

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** von rd. 58 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf signifikante Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Richtung Lüneburg im Osten und Salzhausen im Westen). Nur bezogen auf die Ansiedlungskommune Reppenstedt beziffert sich die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität auf rd. 85 %, was ebenfalls auf Kaufkraftabflüsse hindeutet. Diese resultieren aus der hohen Angebotsdichte in Lüneburg.<sup>18</sup>

So kommt auch das Regionale Einzelhandelskonzept für den Landkreis Lüneburg in Bezug auf die Samtgemeinde Gellersen zu dem Ergebnis, dass *aufgrund bestehender Pendler- und Einkaufsverflechtungen mit dem benachbarten Oberzentrum Lüneburg und dem Grundzentrum Salzhausen (LK Harburg) im Bereich des kurzfristigen Bedarfs insgesamt dennoch Kaufkraftabflüsse bestehen. Unter Ausnutzung moderater*

---

<sup>16</sup> Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

<sup>18</sup> Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von 4,1 %. (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2022).

*Ausbaupotenziale im periodischen Bedarf könnten diese mittelfristig zum Teil zurückgeholt werden.*

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 5.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 33,2 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine moderate Angebotsdichte und spürbare Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets (v.a. in Richtung Lüneburg und Salzhausen).

## **5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standortlagen innerhalb sowie direkt außerhalb des Einzugsgebiets**

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche sowie sonstigen Standortlagen charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

### **5.2.1 Einzelhandelslagen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Ein kommunales Einzelhandelskonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt werden, liegt für die Gemeinde Reppenstedt nicht vor. Allerdings kann auf die Festlegungen zum Versorgungskern im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Lüneburg zurückgegriffen werden. Diese Abgrenzung deckt sich mit der faktischen Situation und beschreibt den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich.

Weitere zentrale Versorgungsbereiche sind innerhalb des Einzugsgebiets nicht zu verorten. Allerdings gibt es in der Gemeinde Kirchzellern rund um den Netto-Standort noch eine Nahversorgungslage.

## ZVB Ortskern Reppenstedt

### Räumliche Analyse

#### Lage / Verortung

Zentrale Lage im Kernsiedlungsgebiet von Reppenstedt

#### Standortumfeld

Wohnbebauung in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern

#### Abgrenzung

Kompaktes Zentrum entlang Lüneburger Landstraße (L216) mit zwei Einzelhandelspolen im Osten (Aldi, Rewe, Rossmann) und Westen (Penny)

### Städtebauliche Analyse

#### Städtebau / Erscheinungsbild

Fachmarkttagglomeration im Osten als stärkster Anlaufpunkt mit funktionalem Charakter; straßenbegleitende Betriebe entlang der Lüneburger Straße - kleinteilig strukturiert, kein durchgängiger Handelsbesatz

#### Aufenthaltsqualität

Wenig Sitz-/Verweilmöglichkeiten; erhöhte Verkehrsbelastung durch Lüneburger Straße (L216) als Hauptverkehrsachse

#### Leerstandssituation

Keine strukturelle Leerstandsproblematik zum Zeitpunkt der Begehung wahrzunehmen

#### Flächenpotenziale

Keine augenscheinlichen größeren Flächenpotenziale



Abbildung 11: Blick auf die Fachmarkttagglomeration im ZVB Ortskern (Rewe/Aldi/Rossmann)

### Verkehrliche Analyse

#### MIV-Anbindung / Stellplätze

Lüneburger Straße (L216) als Hauptverkehrs- und Pendlerachse der Gemeinde; vorgelagerte Stellplatzanlagen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe sowie straßenbegleitendes Parken im ZVB

#### ÖPNV-Anbindung

Zwei Bushaltestellen („Landwehrplatz“ und „Lindenweg“) unmittelbar im ZVB gelegen

#### Fußläufigkeit

Fußläufige Erreichbarkeit sowie Anfahrt mit dem Fahrrad aus umliegenden Wohnbereichen gewährleistet

### Funktionale Analyse

#### Einzelhandelsstruktur

Schwerpunkt im periodischen Bedarf, arrondiert um Angebote des mittelfristigen Bedarfs; Mix aus filialisierendem und inhabergeführtem Einzelhandel

#### Magnetbetriebe

Rewe, Aldi, Penny, Rossmann, Kik, Ernsting's family

#### Komplementärnutzungen

Unterschiedlich. Gastronomieangebote (u.a. Restaurants, Eiscafé, Café, Imbiss); Kreditinstitute; gesundheitl. Dienstleistungen; soziale und öffentliche Einrichtungen

#### Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptgeschäftsbereich für die Gemeinde Reppenstedt sowie die Samtgemeinde Gellersen



Abbildung 12: Blick entlang der Lüneburger Straße in östliche Richtung im ZVB Ortskern Reppenstedt

**Der Ortskern von Reppenstedt stellt sich als ein funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich dar, der durch sein breites Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen überzeugt und insbesondere über die Fachmarkttagglomeration mit Rewe, Aldi und Rossmann eine hohe Sogkraft entfaltet.** Die Magnetbetriebe sind allesamt zeitgemäß dimensioniert und weisen einen ordentlichen Marktauftritt aus. Insgesamt wird im ZVB Ortskern Reppenstedt auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.100 qm ein Umsatz von rd. 25,1 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).

### **Nahversorgungsstandort Lüneburger Straße in Kirchzellern (Zone 2)**

In der zur Samtgemeinde Zellern zugehörigen Gemeinde Kirchzellern (Zone 2) befindet sich an der Lüneburger Straße ein Netto-Lebensmitteldiscounter. Dieser ist unmittelbar an der L 216 und damit verkehrsgünstig gelegen, kann aber gleichzeitig aufgrund seiner zentralen Lage im Siedungsgebiet als städtebaulich-integriert bewertet werden und ist fußläufige sehr gut zu erreichen. Der Discounter verzeichnet eine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung und einen marktfähigen Auftritt, gleichwohl das Erscheinungsbild etwas in die Jahre gekommen ist. Zudem wird der Netto-Markt durch einige weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsangebote im Umfeld ergänzt. Diese verteilen sich vor allem entlang der Lüneburger Straße sowie dem abzweigenden Klosterplatz. **Angesichts der recht differenzierten Angebotsstruktur und seiner Bedeutung für die Nahversorgung der Bevölkerung in Kirchzellern kommt diesem Standort eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion außerhalb des Grundzentrums Reppenstedt zu.** Insgesamt wird am NVS Lüneburger Straße auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm ein Umsatz von rd. 5,6 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente).



Abbildung 13: Netto-Lebensmitteldiscounter am NVS Lüneburger Straße in Kirchzellern (Zone 2)

## Streulagen innerhalb des Einzugsgebiets

Darüber hinaus finden sich weitere nahversorgungsrelevante Betriebe dispers im Einzugsgebiet verteilt und damit in Streulage. Diese zeichnen sich sowohl innerhalb der Zone 1 als auch in der Zone 2 durch kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate aus (u.a. Lebensmittelhandwerk, Hofläden, Tankstellenshop) und stehen aufgrund der teils hohen Sortimentsspezialisierung nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben südergellersenbin Reppenstedt.

### 5.2.2 Einzelhandelslagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets<sup>19</sup>

Da das Vorhaben einen Teil seines Umsatzes mit der Rückholung gegenwärtiger Kaufkraftabflüsse bzw. der Umlenkung von Streuumsätzen generieren wird, ist nicht auszuschließen, dass auch Einzelhandelslagen außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets von den vorhabeninduzierten Auswirkungen betroffen sein können. So wurde auch der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich im rd. 15 km westlich von Reppenstedt gelegenen Salzhausen untersucht.<sup>20</sup>

Hier sind mit den beiden Vollsortimentern Rewe und Edeka, den drei Lebensmitteldiscountern Lidl, Aldi und Penny sowie dem Rossmann-Drogeriefachmarkt zahlreiche sogkräftige Magnetbetriebe des Periodischen Bedarfs ansässig. Aufgrund der räumlichen Nähe kann davon ausgegangen werden, dass Salzhausen insbesondere für die Bewohner von Westergellersen als Einkaufsalternative zu Reppenstedt eine erhöhte Bedeutung besitzt.

Insgesamt wird im ZVB Salzhausen von den strukturprägenden Nahversorgungsbetrieben (> 400 qm VKF) auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 6.000 qm ein Umsatz von rd. 33,5 Mio. € generiert (ohne aperiodische Randsortimente). Der Ortskern von Salzhausen stellt sich dabei als sogkräftige und voll funktionsfähige Einkaufslage dar.

<sup>19</sup> Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in Lüneburg (NVZ Auf der Höhe und NVZ Kreideberg) liegen abseits der Verkehrsachse nach Reppenstedt und damit außerhalb des Untersuchungsraums. Zudem sind hier mit Penny und einem kleinen EDEKA-Markt am Kreideberg wenig anziehungskräftige Betriebe verortet, die kaum von Kaufkraftzuflüssen aus Reppenstedt profitieren dürften und daher nicht weiter betrachtet werden.

<sup>20</sup> Hierbei ist anzumerken, dass ausschließlich nahversorgungsrelevanten Betriebe ab einer Gesamtverkaufsfläche von 400 qm (oder größer) berücksichtigt und flächen- sowie sortimentsgetreu erhoben wurden. Kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformate des nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs stehen aufgrund des teilweise stark abweichenden Betriebstyps und der damit einhergehenden Abweichung hinsichtlich der Angebotsbreite als auch -tiefe ohnehin nicht in direkter Konkurrenz zu dem Vorhaben in Reppenstedt.

## ZVB Salzhausen

### Räumliche Analyse

#### Lage/Verortung

Zentrale Lage im Kernsiedlungsgebiet von Salzhausen

#### Standortumfeld

Wohnbebauung dominiert nördlich und südlich in Form von freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern; im Osten und Westen schließen teilweise landwirtschaftl. genutzte Flächen an

#### Abgrenzung

langgestrecktes Zentrum entlang Lüneburger Landstraße Str./Hauptstr./Bahnhofstr. mit Einzelhandelspolen im Osten (Rewe, Penny) und Westen (EDEKA, Aldi, Lidl)

### Städtebauliche Analyse

#### Städtebau/ Erscheinungsbild

Aufgelockerte Strukturen im Osten und Westen des ZVB mit freistehenden Lebensmittelbetrieben; verdichtete Bebauungsstrukturen entlang der Haupt- und Bahnhofstr. mit zwei- bis dreigeschossigen, meist freistehenden Immobilien

#### Aufenthaltsqualität

Wenig Sitz-/Verweilmöglichkeiten; erhöhte Verkehrsbelastung durch die L216 als Hauptverkehrsachse

#### Leerstandssituation

Keine strukturelle Leerstandsproblematik zum Zeitpunkt der Begehung wahrzunehmen

#### Flächenpotenziale

Keine augenscheinlichen größeren Flächenpotenziale vorhanden



Abbildung 14: Rewe-Verbrauchermarkt im ZVB Salzhausen

### Verkehrliche Analyse

#### MIV-Anbindung / Stellplätze

L216 als Hauptverkehrs- und Pendlerachse der Gemeinde; vorgelagerte Stellplatzanlagen der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe; weitere Parkplätze im ZVB vorhanden

#### ÖPNV-Anbindung

Mehrere Bushaltestellen („Alte Baumschule“, „ZOB“ und „Im Kamp“) unmittelbar im ZVB gelegen

#### Fußläufigkeit

Fußläufige Erreichbarkeit sowie Anfahrt mit dem Fahrrad aus umliegenden Wohnbereichen gewährleistet

### Funktionale Analyse

#### Einzelhandelsstruktur

Schwerpunkt im periodischen Bedarf; im zentrenrelevanten Bedarf dominieren kleinteilig strukturierte, inhabergeführte Geschäfte

#### Magnetbetriebe

Rewe, Penny, EDEKA, Aldi, Lidl, Rossmann

#### Komplementärnutzungen

Unterschiedlich. Gastronomieangebote (u.a. Restaurants, Cafés, Bars, Imbiss); Kreditinstitute; gesundheitl. Dienstleistungen; soziale und öffentliche Einrichtungen, Versicherungen; Hotel; Beauty- und Friseursalons

#### Einzugsbereich / Versorgungsfunktion

Hauptgeschäftsbereich des Grundzentrums Salzhausen mit überörtlichem Einzugsgebiet



Abbildung 15: Lidl-Lebensmitteldiscounter im ZVB Salzhausen

Mit dem Ortskern Reppenstedt befindet sich ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Einzugsgebiets, dem auch der Vorhabenstandort zuzuordnen ist. Der Ortskern weist ein attraktives und breit gefächertes Nahversorgungsangebot auf und kann hierüber eine große Sogkraft entfalten. Zugleich profitiert der zentrale Versorgungsbereich von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Lüneburger Landstraße und ist als voll funktionsfähig einzustufen. IN der Nachbarkommune Kirchgellersen befindet sich rund um einen Netto-Lebensmitteldiscounter an der Lüneburger Straße noch ein wichtiger Nahversorgungsstandort, der ebenfalls leistungsfähig aufgestellt ist. Auch der Ortskern von Salzhausen stellt sich als leistungsstarker und funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereich dar.



# 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

## 6.1 Vorbemerkungen

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2029versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell geringer betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2029) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der

prognostizierten Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.

- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind. Wie in Kap. 5.1 dargelegt, bestehen aktuell recht hohe Kaufkraftabflüsse, so dass dieser wirkungsmildernde Effekt entsprechend hoch ausfällt.
- Von den derzeit bestehenden Nachfrageabflüssen aus dem Einzugsgebiet des Vorhabens profitieren allerdings auch unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets gelegene, verkehrlich gut erreichbare und attraktiv aufgestellte Handelsstandorte. Die besonders relevanten Versorgungsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets wurden im Rahmen von Kapitel 5.2.2 benannt. Da das Vorhaben in der Lage sein wird, einen nicht unerheblichen Teil der derzeitigen Kaufkraftabflüsse zurückzuholen, wird es somit auch zu **vorhabeninduzierten Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets kommen**. Dies wurde im Rahmen der nachfolgenden Wirkungsprognose mit berücksichtigt.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von weniger als 1 % bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunterbrechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt steht weder der Betriebstyp (Verbrauchermarkt, Discounter etc.) noch die Verkaufsfläche fest. Daher erfolgt die Wirkungsprognose als **Schwellenwertanalyse**, bei der in einem rekursiven Verfahren die maximal verträgliche Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts unter Berücksichtigung der Höhe der prospektiven Auswirkungen und der Ziele der Raumordnung ermittelt wird. Unter Einbezug branchen- und betriebstypischer Umsatzkennziffern, der verkehrlich gut erreichbaren Lage des Vorhabenstandorts und dem Agglomerationsumfeld wurden für die zu prüfenden Sortimentsgruppen zunächst die zu erwartende Flächenproduktivität angesetzt. Hierbei wurden auch die lokalen Kaufkraftkennziffern für Reppenstedt sowie für die innerhalb des Einzugsgebiets befindlichen Städte und Gemeinden als auch das Wettbewerbsgefüge innerhalb des Einzugsgebiets berücksichtigt. Darüber hinaus orientiert sich die Annahme der Flächenproduktivität an der innerhalb Reppenstedt erzielten Durchschnittsflächenproduktivität des nahversorgungsrelevanten Bedarfs bzw. der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe.

## 6.2 Angenommene Flächenproduktivität für das Umstrukturierungsvorhaben

Je nach Vertriebslinie erreichen vollsortimentierte Lebensmittelmärkte in der Größenordnung von 400 bis 2.500 qm im Schnitt Flächenproduktivitäten zwischen 4.500 und 5.300 € je qm Verkaufsfläche.<sup>22</sup>

Für das hier zu prüfende Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen verkehrlich gut zu erreichenden Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Reppenstedt handelt, an welchem bereits ein Penny-Lebensmitteldiscounter ansässig ist. Dementsprechend ist der Standort bereits im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort verankert und etabliert. Auch das Zusammenspiel der weiteren im Zentrum ansässigen Nahversorgungsbetriebe (Rewe, Aldi, Rossmann) wird sich positiv auf die Besuchsfrequenz des Vorhabenmarkts auswirken.

**Vor diesem Hintergrund wird für den geplanten vollsortimentierten Lebensmittelmarkt in Reppenstedt von einer Flächenproduktivität in Höhe von rd. 5.000 €/qm Verkaufsfläche ausgegangen.**

---

<sup>22</sup> Hahn Gruppe (2023): 17. Retail Real Estate Report

## 6.3 Maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelmarkt

Im Ergebnis der rekursiven Wirkungsprognose ergibt sich – unter der Annahme, dass der geplanten Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) eine Flächenproduktivität in Höhe von 5.000 € je qm Verkaufsfläche<sup>23</sup> erzielen kann, eine **maximal verträgliche Verkaufsflächendimensionierung von insgesamt 1.800 qm, womit ein Vorhabenumsatz in Höhe von rd. 9,0 Mio. € verbunden wäre.**

Umsatzschätzung für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)

| Branchenmix          | Verkaufsfläche<br>in qm | Flächen-<br>produktivität* | Umsatz<br>in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf  | 1.710                   | 5.100                      | 8,7                 |
| aperiodischer Bedarf | 90                      | 3.500                      | 0,3                 |
| <b>Gesamt</b>        | <b>1.800</b>            | <b>5.000</b>               | <b>9,0</b>          |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Umsatzschätzung und Verkaufsflächendimensionierung für das Planvorhaben**

Daraus ergeben sich folgende **Marktanteile** des Vorhabens im Einzugsgebiet:

Marktanteile des Vorhabenmarkts nach Vorhabenrealisierung\*

| Periodischer Bedarf      | Zone 1 | Zone 2 | Gesamt |
|--------------------------|--------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 32,0   | 29,7   | 61,6   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 4,8    | 3,0    | 7,8    |
| Marktanteile             | 15%    | 10%    | 13%    |
| Aperiodischer Bedarf     |        |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 29,5   | 27,4   | 56,9   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 0,2    | 0,1    | 0,3    |
| Marktanteile             | 1%     | 0%     | 0%     |
| Gesamt                   |        |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)  | 61,5   | 57,0   | 118,5  |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €) | 5,0    | 3,1    | 8,1    |
| Marktanteile             | 8%     | 5%     | 7%     |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

**Tabelle 6: Marktanteile des Vorhabens im Einzugsgebiet**

<sup>23</sup> An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Umsatz bei einer ansteigenden Verkaufsfläche nicht proportional mitwächst, sondern tendenziell absinkt, so dass die Flächenproduktivität mit zunehmender Verkaufsflächengröße sinkt. Dies ist insbesondere durch neue Konzepte der Lebensmittelfilialisten bedingt, die größere Gangbreiten, niedrigere Regalhöhen und großzügigere Laufwege bei einer gleichbleibenden Artikelanzahl anbieten, wodurch die Warendichte je Quadratmeter und in Folge auch die Flächenproduktivität sinkt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um keine Neuansiedlung, sondern um eine Umstrukturierung und Erweiterung eines Bestandsstandorts. So ist am Standort aktuell ein Penny-Markt ansässig der als Nahversorgungsstandort fest im Bewusstsein der Verbraucher verankert ist. Der bestehende Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 800 qm hat mit seinen aktuellen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert und ist ein fester Bestandteil des örtlichen Einzelhandelsgefüges. Derzeit stellt sich die **Umsatzstruktur (inkl. Streuumsätze<sup>24</sup>) am Penny-Bestandsstandort** wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Penny-Markts (status quo)

| Branchenmix          | Verkaufsfläche<br>in qm | Flächen-<br>produktivität* | Umsatz<br>in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf  | 740                     | 6.100                      | 4,5                 |
| aperiodischer Bedarf | 80                      | 4.500                      | 0,4                 |
| <b>Gesamt</b>        | <b>820</b>              | <b>5.900</b>               | <b>4,9</b>          |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \*in €/qm VKF. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Penny-Markts (Status Quo)**

**Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant**, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass i.d.R. der Umsatz eines Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsfächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience Rechnung zu tragen. Demgegenüber ist die mit der Umstrukturierung und Neuaufstellung des Einzelhandelsstandorts verbundene Attraktivitätssteigerung des Markts zu berücksichtigen, die sich u.U. auch daraus ergeben kann, dass hier künftig ein Vollsortimenter oder ein attraktiverer (umsatzstärkerer) Lebensmittel-discounter ansässig sein wird. Daher gehen die Gutachter (wie der Tabelle 6 entnommen werden kann) im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes davon aus, dass die Flächenproduktivität gegenüber des Penny-Bestandsmarkts gesteigert werden kann.

Der prüfungsrelevante **Umsatzzuwachs** (inkl. Streuumsätze) wird somit im Worst Case insgesamt bei rd. 4,2 Mio. € liegen und entfällt fast vollständig auf den periodischen Bedarf.

<sup>24</sup> Der Streuumsatzanteil wird auf etwa 10 % des Gesamtumsatzvolumens geschätzt und generiert sich hauptsächlich aus Kunden, die nur sporadisch am Standort einkaufen werden und außerhalb des Einzugsgebiets leben (z.B. in Vögelsen). Begünstigend wirkt sich hier auch die Lage an der Pendlerachse nach Lüneburg aus, da darüber auch solche Kunden angesprochen werden, die durch Reppenstedt durchfahren.

## Umsatzzuwachs des Vorhabenmarkts (durch Vorhabenrealisierung)

| Branchenmix          | Verkaufsfläche<br>in qm | Umsatz<br>in Mio. € |
|----------------------|-------------------------|---------------------|
| periodischer Bedarf  | 970                     | 4,2                 |
| aperiodischer Bedarf | 10                      | 0,0                 |
| <b>Gesamt</b>        | <b>980</b>              | <b>4,2</b>          |

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 7: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung am Standort ggü. dem Status Quo**

Im Folgenden sind die daraus resultierenden **Umverteilungswirkungen im Periodischen Bedarf** für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt.

Wirkungsprognose des Umstrukturierungsvorhabens in Reppenstedt - Umsatzzuwachs (2029) in Mio. €

| Periodischer Bedarf  | ZVB Ortskern<br>Reppenstedt | Streulage   | Zone 1<br>Gesamt | NVS Lüneburger<br>Straße | Streulage   | Zone 2<br>Gesamt | Gesamt       |
|--|-----------------------------|-------------|------------------|--------------------------|-------------|------------------|--------------|
| <b>Umsatz vor Ort aktuell</b>  | <b>25,11</b>                | <b>0,16</b> | <b>25,27</b>     | <b>5,59</b>              | <b>2,31</b> | <b>7,90</b>      | <b>33,17</b> |
| zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum  | 1,68                        | 0,01        | 1,69             | 0,55                     | 0,02        | 0,57             | 2,26         |
| abzgl. Bestandsumsatz Penny-Markt  | -4,51                       |             | -4,51            |                          |             | 0,00             | -4,51        |
| <b>Umsatz vor Ort (2029)</b>   | <b>22,28</b>                | <b>0,16</b> | <b>22,44</b>     | <b>6,14</b>              | <b>2,33</b> | <b>8,47</b>      | <b>30,91</b> |
| <b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>  | <b>1,90</b>                 | <b>0,01</b> | <b>1,91</b>      | <b>1,81</b>              | <b>0,08</b> | <b>1,88</b>      | <b>3,79</b>  |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen   | -0,38                       | 0,00        | -0,38            | -1,35                    | -0,06       | -1,41            | -1,79        |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen   | 0,70                        | 0,00        | 0,71             | 0,00                     | 0,00        | 0,00             | 0,71         |
| <b>innerhalb des Einzugsgebiets<br/>umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>     | <b>2,22</b>                 | <b>0,01</b> | <b>2,23</b>      | <b>0,45</b>              | <b>0,02</b> | <b>0,47</b>      | <b>2,70</b>  |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz<br/>des bestehenden Einzelhandels (2029)</b> | <b>10,0%</b>                | <b>k.A.</b> | <b>9,9%</b>      | <b>7,4%</b>              | <b>k.A.</b> | <b>5,6%</b>      | <b>8,7%</b>  |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 8: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Periodischen Bedarf**

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 33,2 Mio. €. Aufgrund der einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2029 um rd. 2,3 Mio. € zunehmen. Da das Vorhaben nicht gegen sich selbst bzw. den bereits am Standort ansässigen Penny-Markt wirken kann, ist dessen aktuelles Umsatzvolumen in Höhe von rd. 4,5 Mio. € abzuziehen. Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2029 (ohne den Penny-Markt) auf rd. 30,9 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Das Vorhaben (Vollsortimenter) wird unter obiger Annahme einer Verkaufsfläche von 1.800 qm mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten (Mehr-)Umsatz ggü. dem Status Quo von rd. 3,8 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,4 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd.

1,8 Mio. €), die aktuell vor allem Betrieben in Lüneburg und Salzhausen zugutekommen. Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 aus der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken.<sup>25</sup> Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 30,9 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

### **im Schnitt rd. 9 %.**

Das Vorhaben (Vollsortimenter) wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der räumlichen Distanzen innerhalb des nahen Umfelds (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2a und Zone 2b). So ist innerhalb Reppenstedts mit einer Umsatzumverteilung von rd. 10 % zu rechnen, in der Umlandzone 2 sind es rd. 6 %.

Da das Vorhaben (Vollsortimenter) dazu beitragen wird, aktuell bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zurückzuholen, wird es auch zu geringfügigen Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets kommen. Dies betrifft diejenigen Standortlagen, die aktuell am stärksten von Kaufkraftabflüssen aus der Samtgemeinde Reppenstedt profitieren, was insbesondere für die Betriebe in Salzhausen und Lüneburg zutrifft. Aber selbst wenn man überschlägig den gesamten Umsatzanteil, den das Vorhaben aus der Rückholung von Kaufkraftabflüssen aus dem Einzugsgebiet generiert (rd. 1,0 Mio. €), sowie die Streuumsätze in voller Höhe (rd. 0,4 Mio. €) zu Lasten von Salzhausen rechnen würde, ergäbe sich hier lediglich eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 %.

Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

| Standortlage   | Umsatz vor Ort<br>in Mio. € | Vorhabeninduzierter<br>Umsatzrückgang in Mio. € | Vorhabeninduzierter<br>Umsatzrückgang in % |
|----------------|-----------------------------|---|--|
| ZVB Salzhausen | 33,0                        | -1,5  | -4,6%                                      |

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

**Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens außerhalb des Einzugsgebiets**

Faktisch werden aber auch Betriebe in Lüneburg betroffen sein, was vor allem mit den Pendlerverflechtungen im Zusammenhang steht, so dass der Umsatzrückgang für die Betriebe in Salzhausen noch deutlich unterhalb von 5 % liegen wird. In Lüneburg wiederum werden sich die Umsatzumverteilungswirkungen auf eine so große Anzahl an Betrieben verteilen, dass sie bezogen auf einzelne Anbieter kaum spürbar sein dürften.

<sup>25</sup> Hierbei wird angenommen, dass die derzeit abfließende Kaufkraft aus der Zone 2, die künftig durch das Vorhaben gebunden werden kann, aktuell zu 50 % den Bestandsbetrieben in der Zone 1 zufließt und in dieser Höhe wirkungsverstärkend für die Betriebe in der Zone 1 zu berücksichtigen ist. Die restlichen 50 % der aus der Zone abfließenden und durch das Vorhaben künftig gebundenen Kaufkraft kommt den Betrieben in Lüneburg und Salzhausen zugute.

Nach den Ergebnissen der Schwellenwertanalyse erscheint eine Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) von bis zu 1.800 qm verträglich. Im Worst-Case wäre damit ein Umsatzvolumen von rd. 9,0 Mio. € verbunden, davon rd. 8,7 Mio. € im Periodischen Bedarf. Der prüfungsrelevante Zusatzumsatz gegenüber dem Status Quo am Standort beläuft sich auf rd. 4,2 Mio. €. Danach ist innerhalb des Einzugsgebiets von einer Umsatzumverteilungsquote von rd. 9 % auszugehen, die sich innerhalb von Reppenstedt bei etwa 10 % bewegt.



# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Umstrukturierungsvorhaben soll über die Änderung des bestehenden B-Plans erfolgen. Die Bewertung des Einzelhandelsvorhabens bemisst sich somit anhand von **§ 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, des § 2 Abs. 2 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB**<sup>29</sup> in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen<sup>30</sup> und der Regionalplanung für den Landkreis Lüneburg<sup>31</sup>.

Für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind demnach folgende, additiv verknüpfte Kriterien von Bedeutung:<sup>32</sup>

### **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen**

#### **LROP 2017 - 2.3 Ziffer 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.

#### **LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 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 raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

#### **LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)**

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 von Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von

---

<sup>29</sup> Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<sup>30</sup> Vgl. Landesraumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen aus dem Jahr 2017; kurz: LROP

<sup>31</sup> Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 2016; kurz: RROP; wird aktuell neu aufgestellt

<sup>32</sup> Dargestellt werden nur die für das konkrete Vorhaben relevanten Bestimmungen.

außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde. Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten. Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

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

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen<sup>33</sup> zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichungen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsenen Strukturen erfolgen.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### **Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Lüneburg**

Das RROP 2016 des Landkreises Lüneburg wird derzeit nicht mehr angewandt. Aktuell läuft die Neuaufstellung des RROP. Ein Beschluss über das neue RROP ist für 2024 angepeilt. Nach aktuellem Stand wird Reppenstedt bzw. der Ortsteil Reppenstedt darin auch weiterhin als Grundzentrum innerhalb der Samtgemeinde Reppenstedt festgelegt. Im Entwurf des RROP ist zudem der Versorgungskern des Grundzentrums Reppenstedt festgelegt, dessen Abgrenzung Abbildung 1 entnommen werden kann und der sich an der faktischen Situation orientiert und somit auch den Vorhabenstandort beinhaltet. Als weitere für das Vorhaben in Reppenstedt relevante Bestimmungen sei noch

---

<sup>33</sup> Anmerkung: Städtebaulich integrierte Lagen sind nicht zwingend identisch mit der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Der hier relevante raumordnerische Begriff wird räumlich i.d.R. etwas weiträumiger gefasst.

auf die vorgesehene Festlegung verwiesen, in der Gemeinde Kirchgellersen rund um den bestehenden Netto-Markt bzw. entlang der Lüneburger Straße/Im Dorfe zwischen den Abzweigungen Lüneburger Straße/Heiligenthaler Straße und Im Dorfe/Bäckerstraße einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auszuweisen. Dieser Standortbereich wäre darüber für die Entwicklung großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsstrukturen legitimiert, obwohl Kirchgellersen kein Grundzentrum ist.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche (sowohl innerhalb der Vorhabenkommune als auch in Umlandkommunen) und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein neues Einzelhandelsgroßprojekt zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum der Standortgemeinde sowie der Bevölkerungszahl resp. der sortimentspezifischen Kaufkraft entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausgeht bzw. mindestens 70 % des Vorhabenumsatzes müssen mit Kunden aus dem relevanten Verflechtungsraum generiert werden. Das Vorhaben muss zudem funktional der Aufgabe des Zentralen Orts entsprechen. Das Zentralitätsgebot stellt auf die Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten ab.

Die Gemeinde Reppenstedt ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Lüneburg als Grundzentrum eingestuft. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben Grundzentren einen auf die Einheits- bzw. Samtgemeinde ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsschwerpunkt geeignet.**

Der geplante Lebensmittelmarkt wird einen Randsortimentsanteil von rd. 5 bis maximal 10 % aufweisen und damit eindeutig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet sein und dient somit maßgeblich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** umfasst neben der Gemeinde Reppenstedt (= Zone 1) in der Zone 2, aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der örtlichen Angebotsstrukturen, noch die südlich und westlich gelegenen Gemeinden Kirchgellersen,

Südergellersen und Westergellersen. Diese sind allesamt der Samtgemeinde Gellersen angehörig und somit Teil des raumordnerisch zugewiesenen Nahbereichs der Gemeinde Reppenstedt. Das Vorhaben rekrutiert künftig rd. 55 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Gemeinde Reppenstedt. Weitere rd. 35 % werden aus den genannten Gemeinden der Zone 2 generiert, d.h. rd. 90 % der Umsatzherkunft entstammen aus dem raumordnerisch zugewiesenen Nahbereich des Grundzentrums Reppenstedt.<sup>34</sup> Rd. 10 % des Umsatzes entfallen auf räumlich nicht eindeutig zuordbare sowie sporadisch am Standort generierte Streuumsätze. **Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen.** Das Vorhaben generiert seinen Umsatz mehrheitlich aus dem eigenen, raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich. Dieser ist über das Gebiet der Samtgemeinde Gellersen definiert.

Der Vorhabenstandort liegt **innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Reppenstedt.** Dem Konzentrationsgebot wird entsprochen.

Das Vorhaben in der Gemeinde Reppenstedt wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

---

<sup>34</sup> Siehe hierzu auch Tabelle 7.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche und funktionale Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

In Zusammenhang mit der Wirkungsprognose ist außerdem darauf hinzuweisen, dass Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Konsequenzen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr an einem Standort wird keine spürbaren Auswirkungen nach sich ziehen. Umsatzrückgänge unterhalb der Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. € sind daher trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten nicht weiter zu beanstanden.<sup>35</sup>

Die Wirkungsprognose für das zu prüfende Vorhaben wurde in der Form einer Schwellenwertanalyse durchgeführt. D.h. es wurde keine konkretisierte Planung auf ihre Auswirkungen hin überprüft, sondern es wurde rekursiv ermittelt, welche Verkaufsflächengröße am Standort maximal verträglich wäre. Da im Rahmen der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungslagen innerhalb des Einzugsgebiets festgestellt werden konnte, dass diese allesamt funktionsfähig und stabil aufgestellt sind und keine Vorschädigungen erkennen lassen, wurde sich dabei am 10 %-Schwellenwert orientiert. Im Rechenmodell wurde die Verkaufsfläche also soweit angepasst, bis die zu erwartenden Umsatzumverteilungsquoten bei maximal 10 % liegen, was bei einer **Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm** der Fall ist.

---

<sup>35</sup> Vgl. u.a. Urteil 10 A 167/08 des OVB Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009

Unter den gutachterlichen Worst-Case-Annahmen würde das Vorhaben mit 1.800 qm Verkaufsfläche eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 9 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und damit knapp unter dem kritischen 10 %-Schwellenwert liegen. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen, der **ZVB Ortskern Reppenstedt** (Zone 1) mit rd. 10 %. Als Hauptbetroffene fungieren die beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe in Form eines Rewe-Verbrauchermarkts sowie eines Aldi-Lebensmitteldiscounters. Beide Betriebe agieren auf einer zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung, sind zukunftsfähig aufgestellt und profitieren neben der zentralen und dennoch verkehrsgünstigen Lage im Ortskern von den Agglomerationseffekten am gemeinsamen Verbundstandort im Zusammenspiel mit dem Rossmann-Drogeriefachmarkt. **Aus diesem Grund ist nach Einschätzung der Gutachter auch ein Umsatzrückgang von bis zu 10 % als unkritisch zu bewerten und wird zu keinem vorhabeninduzierten Marktaustritt führen.** Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass am Vorhabenstandort gegenwärtig ein Penny-Lebensmitteldiscounter betrieben wird und zuvor ein Rewe-Verbrauchermarkt auf dem Vorhabenareal ansässig war. Somit handelt es sich um einen seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Nahversorgungsstandort. Infolgedessen sind auch keine signifikanten Veränderungen der gegenwärtigen Kaufkraftströme zu erwarten, zumal der Verbundstandort aus Rewe, Aldi und Rossmann im östlichen Bereich des ZVB auch künftig eine stärkere Sogkraft ausstrahlen wird als der Vorhabenstandort und auch künftig den quantitativen sowie räumlichen Schwerpunkt des nahversorgungsrelevanten Angebots innerhalb der Gemeinde Reppenstedt darstellen wird.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, **dass eine Schädigung des ZVB Ortskern Reppenstedt allein auch schon deshalb ausgeschlossen werden kann, weil sich der Vorhabenstandort selbst innerhalb des Zentrums befindet.** ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ würden eine räumliche Distanz zum Zentrum voraussetzen, die zu einem Kaufkraftabfluss aus dem Zentrum heraus führen würde. Einen Konkurrenzschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs sieht das Baurecht nicht vor (siehe hierzu u.a. auch VG Schwerin, Urteil vom 18.06.2015 – 2 A 733/14). Selbst wenn es zu einem Marktaustritt kommen sollte, bliebe dieser ohne städtebauliche oder raumordnerische Relevanz, weil die Umstrukturierung des Lebensmittelmarkts an der Lüneburger Landstraße 5 trotz der Umsatzrückgänge bei den Bestandsbetrieben letztendlich dazu beiträgt, die Funktionsfähigkeit des Zentrums zu sichern. **Ein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereich Ortskern Reppenstedt kann somit per se ausgeschlossen werden – auch bei einer größeren Verkaufsfläche und höheren Umsatzumverteilungswirkungen.** Gleichwohl dürfte es nicht im Interesse Reppenstedts

liegen, mit der Vorhabenplanung einen Bestandsbetrieb zu gefährden, weshalb es dennoch gerechtfertigt erscheint, die Verkaufsfläche auf 1.800 qm zu begrenzen und damit sicherzustellen, dass die Umsatzumverteilungswirkungen keine vorhabeninduzierten Marktaustritte auslösen.

Für den **NVS Lüneburger Straße** (Zone 2) berechnet sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 7 %, die den kritischen Schwellenwert damit erkennbar unterschreitet. Der hier befindliche Netto-Lebensmitteldiscounter verzeichnet einen marktfähigen Auftritt und profitiert von der Monopolstellung als einziger strukturprägender Lebensmittelbetrieb in der Gemeinde Kirchzellern bzw. im Siedlungsgebiet zwischen den beiden Grundzentren Reppenstedt im Osten und Salzhausen im Westen, was die Leistungsfähigkeit des Discounters unterstreicht. Hervorzuheben ist dabei auch die verkehrsgünstige Lage im Ortskern von Kirchzellern an der Pendlerachse L216. Die prognostizierten Umsatzrückgänge werden zwar spürbar sein, lassen daher aber keine vorhabeninduzierten Marktaustritte erwarten. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ auf die verbrauchernahe Versorgung sind vor dem Hintergrund der geringen Umsatzumverteilungsquote auszuschließen.**

Sowohl für die **Betriebe in Streulage innerhalb der Zone 1 als auch in der Zone 2** beläuft sich der jeweilige umverteilungsrelevante Umsatz auf weniger als 0,1 Mio. € und ist somit rechnerisch nicht nachweis- bzw. darstellbar, zumal in den Streulagen auch keine größeren Anbieter mehr ansässig sind. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sind in jedem Falle auszuschließen.**

Bezüglich der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe im außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen **Grundzentrum Salzhausen** wurde eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote für die Betriebe im Ortskern von rd. 5 % ermittelt, welche damit sehr deutlich unterhalb des kritischen Schwellenwerts liegt. Die betroffenen strukturprägenden Nahversorger Rewe, EDEKA, Aldi, Lidl, Penny und Rossmann verzeichnen alleamt einen zukunftsfähigen Marktauftritt und gewährleisten eine attraktive und ausgewogene Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Salzhausen. Bezüglich der Umverteilungsquote sind folgende Aspekte zu beachten:

- Der Umsatzrückgang resultiert ausschließlich aus der vorhabeninduzierten Rückholung bestehender Kaufkraftabflüsse, die derzeit aus der Samtgemeinde Gellersen in Richtung Salzhausen abfließen. Aus raumordnerischer Sicht ist dies nicht zu beanstanden, da Salzhausen keinen Versorgungsauftrag für die Samtgemeinde Gellersen hat.
- Die ermittelten 5 % Umsatzrückgänge sind das Ergebnis eines Worst-Case-Annahme, die davon ausgeht, dass die Rückholung von Kaufkraftabflüssen vollständig zu Lasten Salzhausens geht. Faktisch werden aber auch Betriebe in Lüneburg von

den Kaufkraftabflüssen profitieren, so dass die Umsatzumverteilungswirkungen tatsächlich noch niedriger ausfallen werden.

**„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs in Salzhausen infolge vorhabenduzierter Betriebsschließungen sind in jedem Falle auszuschließen. Auch die grundzentrale Versorgungsfunktion Salzhausens wird durch das Vorhaben nicht tangiert, da dessen Einzugsbereich nicht in den Verflechtungsbereich von Salzhausen hineinlangt.**

Gleiches gilt für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung in Lüneburg. Aufgrund der Umlenkung von Kaufkraftabflüssen können auch in Lüneburg ansässige Betriebe von Umsatzrückgängen betroffen sein. Aufgrund der Geringfügigkeit der Umsatzvolumina werden diese bezogen auf Einzelbetriebsebene kaum spürbar sein. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche von Reppenstedt aus ungünstig zu erreichen sind und zudem über keinen besonders sogkräftigen Besatz verfügen, der über das Angebot in Reppenstedt hinausginge, so dass diese aktuell keine Kaufkraftzuflüsse aus Reppenstedt verzeichnen und somit von dem Vorhaben auch nicht betroffen sein werden. **Insgesamt kann somit ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen oder der verbrauchernahen Versorgung im Oberzentrum Lüneburg kommen wird.**

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens (Vollsortimenter) in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche und der zentralörtlichen Funktionen kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.800 qm damit in jedem Falle gerecht.



## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innerstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in Niedersachsen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Ein kommunales Einzelhandelskonzept, in dem die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt werden, liegt für die Gemeinde Reppenstedt nicht vor. Allerdings ist im Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 2021, welches im Zuge der Neuaufstellung des RROP erstellt worden ist, ein Versorgungskern für Reppenstedt abgegrenzt worden. Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Lüneburger Landstraße 5 und damit innerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten **Versorgungskerns für die Gemeinde Reppenstedt**.

Auch faktisch ist der in Ortskernlage verortete Standortbereich als Teil des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Reppenstedt einzustufen und fungiert im Zusammenspiel mit den umliegenden Nutzungen als wichtigster Versorgungsstandort für die Samtgemeinde.

Unmittelbar am Vorhabenstandort befindet sich die Bushaltestelle „Landwehrplatz“, die in regelmäßiger Taktung von mehreren Buslinien frequentiert wird. Die Anbindung des Vorhabenareals an den ÖPNV ist bereits heute gegeben.

**Das Vorhaben entspricht dem städtebaulichen Integrationsgebot gemäß LROP 2017.**

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Die Gemeinde Reppenstedt wird in dem beschlossenen Regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 2021 aufgegriffen.<sup>36</sup> Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Ergebnisse eines von der Gemeinde bzw. eines Verbunds beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzepts wird für die Samtgemeinde Gellersen, innerhalb welcher Reppenstedt das Grundzentrum darstellt, Folgendes festgehalten:

*„Aufgrund bestehender Pendler- und Einkaufsverflechtungen mit dem benachbarten Oberzentrum Lüneburg und dem Grundzentrum Salzhausen (LK Harburg) bestehen im Bereich des kurzfristigen Bedarfs insgesamt dennoch Kaufkraftabflüsse. Unter Ausnutzung moderater Ausbaupotenziale im periodischen Bedarf könnten diese mittelfristig zum Teil zurückgeholt werden.“*

Auch das Konzept empfiehlt den kontrollierten Ausbau der nahversorgungsrelevanten Versorgungsstrukturen innerhalb des Grundzentrums Reppenstedt zur nachhaltigen Sicherung der grundzentralen Versorgungsaufgabe. Im Zuge der Betriebsaufgabe des ehemaligen Sky-Markts bzw. der Verlagerung des Rewe-Markts an den Wiesenweg 9 sowie der Nachnutzung durch einen Penny-Markt an der Lüneburger Landstraße 5 (Vorhabenstandort) verringerte sich der nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenbesatz in Reppenstedt im Vergleich zum Konzeptjahr 2021 um rd. 300 qm. Mit der geplanten Umstrukturierung am Vorhabenstandort zu einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.800 qm Gesamtverkaufsfläche ginge ein Verkaufsfächenzuwachs im periodischen Bedarf von rd. 880 qm einher (Differenz zum bestehenden Penny-Markt am Standort im periodischen Bedarf). **Vor diesem Hintergrund leistet das Vorhaben einen wesentlichen Beitrag zur zukünftigen Sicherung der Nahversorgungssituation im Grundzentrum Reppenstedt bzw. in der Samtgemeinde Gellersen sowie zur Rückholung gegenwärtiger, und dem Grundzentrum zustehender, Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Samtgemeindegebiets.**

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des Regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Lüneburg aus dem Jahr 2021 kompatibel.

<sup>36</sup> Dr. Lademann & Partner (2021): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg. Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg.

# Fazit

## 8 Fazit

In der niedersächsischen Gemeinde Reppenstedt (Landkreis Lüneburg) ist die Neuaufstellung des B-Plans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte“ vorgesehen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts zu schaffen. Gegenwärtig befindet sich am Vorhabenstandort ein Penny-Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 820 qm. Zuvor wurde die Fläche bereits durch einen vollsortimentierten Lebensmittelmarkt mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche genutzt. Die Gemeinde Reppenstedt favorisiert im Zuge der Vorhabenrealisierung erneut die Ansiedlung eines Vollsorbitmenters.

Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand in der Ermittlung der maximal verträglichen Verkaufsflächendimensionierung für den Lebensmittelmarkt (Vollsorbitmenter) und dessen städtebauliche und raumordnerische Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen gegen die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Zudem war zu prüfen, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung gemäß LROP Niedersachsen im Einklang steht.

### Für die Beurteilung des Vorhabens ist Folgendes festzuhalten:

Der Vorhabenstandort an der Lüneburger Landstraße 5 befindet sich in integrierter Lage innerhalb des Ortskerns von Reppenstedt, der faktisch als zentraler Versorgungsbereich des Grundzentrums einzustufen ist. Aufgrund der zentralen Lage ist der Standort weitgehend von Wohnnutzungen umgeben und zeichnet sich durch eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit aus.

Das prospektive Einzugsgebiet des künftigen Lebensmittelmarkts (Vollsorbitmenter) erstreckt sich über das Samtgemeindegebiet Gellersen und umfasst damit die Gemeinden Reppenstedt (Zone 1), Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen (letztetere Zone 2). Innerhalb diesen Bereichs leben gegenwärtig rd. 14.350 Personen, die ein nahversorgungsrelevantes Nachfragepotenzial von rd. 57,0 Mio. € vereinen. Aufgrund der positiv prognostizierten Einwohnerentwicklung ist sowohl von einem Zuwachs der Bevölkerungs- als auch der Nachfrageplattform auszugehen.

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets wird aktuell ein nahversorgungsrelevanter Umsatz von rd. 33,2 Mio. € erwirtschaftet. Verkaufsflächendichte und Einzelhandelszentralität deuten darauf hin, dass aktuell ein signifikanter Teil der Kaufkraft im periodischen Bedarf aus der Samtgemeinde abfließt (v.a. nach Salzhausen und nach Lüneburg), woraus sich ein Entwicklungspotenzial ableiten lässt.

Die Schwellenwertanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich ein Lebensmittelmarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche verträglich am Standort umsetzen ließe. Dabei wurde ein Worst-Case-Ansatz gewählt, der für das Vorhaben eine hohe Flächenproduktivität und einen Gesamtumsatz von rd. 9,0 Mio. € unterstellt, wovon abzüglich des Umsatzes des

Penny-Markts, noch ein prüfungsrelevanter Mehrumsatz in Höhe von rd. 4,2 Mio. € hinsichtlich des periodischen Bedarfs verbleibt. Unter dieser Maßgabe werden die Umsatzumverteilungswirkungen an keinem Standort den kritischen 10 %-Schwellenwert überschreiten.

Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben, in dessen Folge es zu einer Funktionsstörung von zentralen Versorgungsbereichen und/oder der verbrauchernahen Versorgung kommen könnte, sind sowohl innerhalb Reppenstedts als auch in Bezug auf die Nachbarkommune Kirchgellersen und die außerhalb des Einzugsgebiets gelegenen Standortbereiche in Salzhausen und Lüneburg ausgeschlossen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Vorhabenstandort selbst innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Reppenstedt verortet ist und die Vorhabenrealisierung auch im Falle von Umsatzumverteilungswirkungen eher zu einer Stärkung als zu einer Schwächung des Ortskerns beitragen wird. **Dem Beeinträchtungsverbot gemäß LROP 2017 wird das Vorhaben damit gerecht.**

**Darüber hinaus entspricht das Vorhaben sowohl dem raumordnerischen Konzentrations- und Kongruenzgebot als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot des LROP 2017.** So befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Grundzentrums Reppenstedt und ist dem faktischen zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, der im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzepts für den Landkreis Lüneburg, welches im Zuge der Neuaufstellung des RROP aufgestellt worden ist, als Versorgungskern dargestellt ist. Das Einzugsgebiet beschränkt sich auf das Samtgemeindegebiet Gellersen – 90 % des Umsatzes werden mit Bewohnern aus der Samtgemeinde generiert, die den grundzentralen Verflechtungsbereich Reppenstedts definiert.

Festzuhalten bleibt damit, dass ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit bis zu 1.800 qm Verkaufsfläche an der Lüneburger Landstraße 5 in Reppenstedt im Rahmen der Neuaufstellung des B-Plans Nr. 41 „Einzelhandel Ortsmitte nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Zielen der Raumordnung verträglich und zulassungsfähig ist.

Die Gutachter empfehlen daher folgende **textliche Festsetzungen:**

- Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.800 qm
- Der Anteil nicht-nahversorgungsrelevanter Sortimente darf maximal 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten

Hamburg, 13. März 2024

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH