

Wissen schafft Zukunft.

# Auswirkungsanalyse

zum geplanten Neubau/Abriss zzgl. Erweiterung des PENNY-Marktes in der Gemeinde Auetal

---

Auftraggeber:

PENNY Markt GmbH  
Oststraße 75  
22844 Norderstedt

Ihre Ansprechpartner:

Dipl.-Wirtschaftsgeogr. Andreas Weidmann  
(Senior Consultant)

Dipl.-Wirtschaftsgeogr. Oliver Ohm  
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23  
E-Mail [weidmann@bbe.de](mailto:weidmann@bbe.de) / [ohm@bbe.de](mailto:ohm@bbe.de)

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Planung: PENNY-Markt Neuaufstellung und Erweiterung in Auetal

## Ausgangssituation



- Die Verkaufsfläche der am Standort Rehrener Straße 43 im Ortsteil Rehren (Gemeinde Auetal) ansässigen PENNY-Filiale soll, infolge des geplanten Abrisses und Neubaus des Bestandsobjektes, von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> (inkl. Windfang) auf zukünftig rd. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zudem ist die Realisierung eines Backshops mit Cafébereich auf rd. 131 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche geplant. Während der Bauphase soll der laufende Betrieb zur Sicherung der Nahversorgung vor Ort ggf. in einem Ausweichobjekt aufrechterhalten bleiben.



- Der Projektstandort befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schäferhof", der den Projektstandort als Mischgebiet einstuft und in der textlichen Festsetzung für einen SB-Markt eine maximale Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festsetzt.
- Da der erweiterte PENNY-Markt zzgl. Backshop mit Cafébereich die festgesetzte Geschossfläche überschreitet, bedarf das Erweiterungsvorhaben der Änderung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Sondergebietes.



- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens soll gutachterlich geprüft werden, ob die geplante Neuaufstellung zzgl. Filialerweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Auetal oder in Nachbarkommunen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen würde.

# Datengrundlagen der Untersuchung

## Methodische Vorgehensweise

### Vor-Ort-Recherchen



- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikrostandort-Situation im Juli 2023.



### Erhebung relevanter Anbieter



- Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmittel-Discounter, Super-/Verbrauchermärkte) im Untersuchungsgebiet.



### Umsatzschätzung



- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern.



### Nutzung sekundärstatistischer Daten



- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeindeebene und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben)
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. soziodemografische Kennzahlen, Nahversorgungskonzept der Gemeinde Auetal).

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Projektplanung</b>	<b>5</b>
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Gründe für die Verkaufsflächenerweiterung: übersichtliche Warenpräsentation, kundenfreundlicher Warenzugang

## Projektplanung (I)



- Die Discountmärkte decken einen deutlich umfassenderen Teil der Nachfrage im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung ab.
- Der Ladenbau der PENNY-Filialen ist z.T. individuell gestaltet und richtet sich nach den städtebaulichen Gegebenheiten im Standortumfeld.



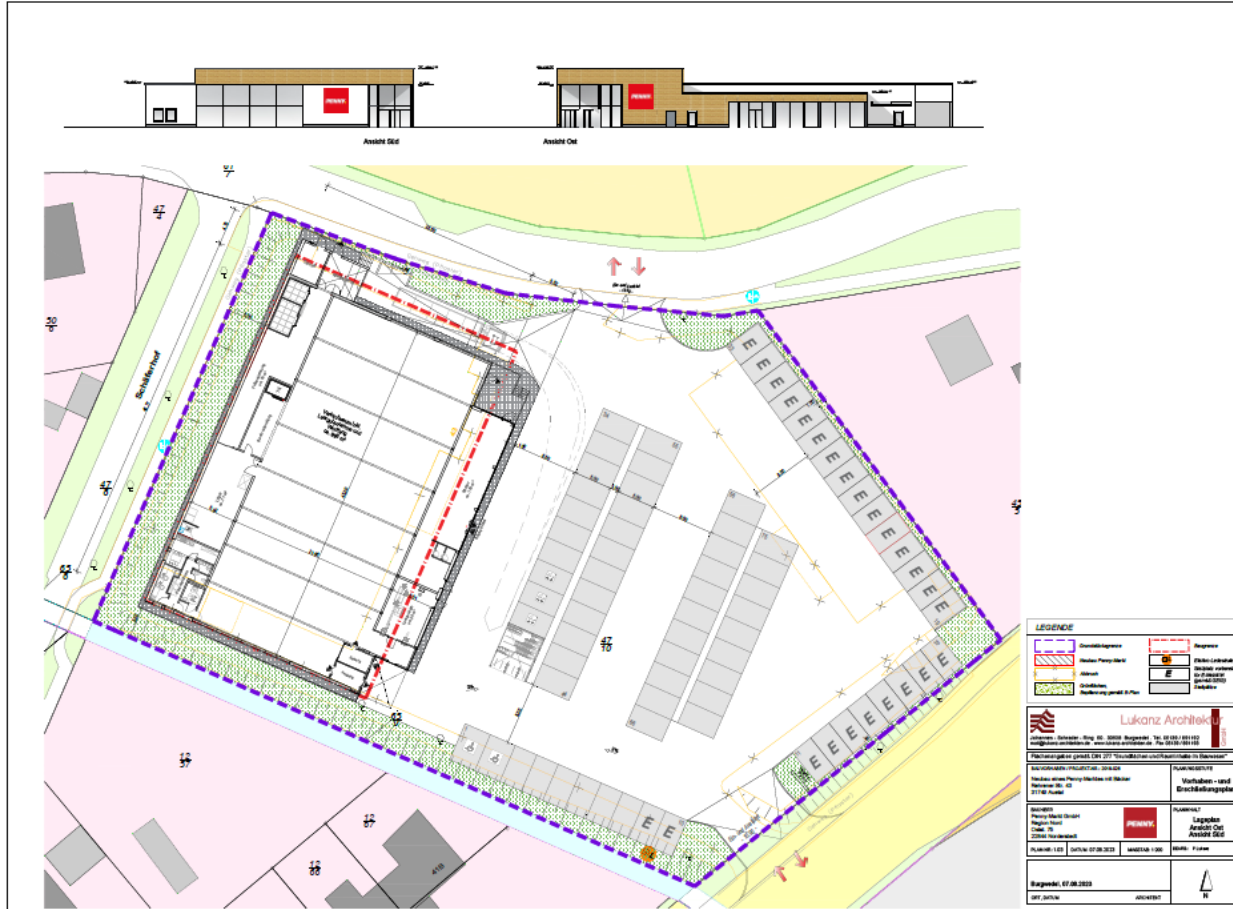
- Die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) nehmen im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten
- Im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot werden Sortimentsabrundungen vorgenommen, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.
- Flächenbezogene Ergänzungen des Sortiments außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches sind nicht vorgesehen.



- Die Regalierung wird in der Höhe und der Form verändert, so dass bei einem unveränderten Standardsortiment sowohl eine größere Fläche zur Aufstellung der Ware benötigt wird als auch die Gangbreiten aufgeweitet werden sollen, um dem Kunden den Warenzugang zu erleichtern.

# Projektierte Planung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel

## Projektplanung (II)



- Die marktgerechte Verkaufsfläche für Neubauten liegt bei den Lebensmittel-Discountern mittlerweile zwischen 1.000 und 1.500 m<sup>2</sup>.
- Der PENNY-Markt soll auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (inkl. Windfang und Leergutannahme) erweitert werden. Darüber hinaus ist die Errichtung eines arrondierenden Backshops zzgl. Café auf einer Bruttogeschossfläche von rd. 131 m<sup>2</sup> vorgesehen. Der einzelhändlerisch relevante Verkaufsbereich der Backwaren - ohne Gastronomiefläche und Außenbestuhlung - liegt bei rd. 40 m<sup>2</sup>.
- Das Vorhaben dient der Vergrößerung der Verkaufsfläche um rd. 200 m<sup>2</sup> und damit vor allem der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe sowie der kundenfreundlichen Warenpräsentation.
- Ebenfalls soll der Bewegungsfreiraum für Kunden im Verkaufsraum weiter optimiert werden.
- Die Neuaufstellung/Erweiterung des PENNY-Marktes beinhaltet die Überbauung des angrenzenden Gebäudekörpers, indem sich derzeit die Bäckerei Scheer sowie der Getränkemarkt Damke befinden.

# Inhaltsverzeichnis

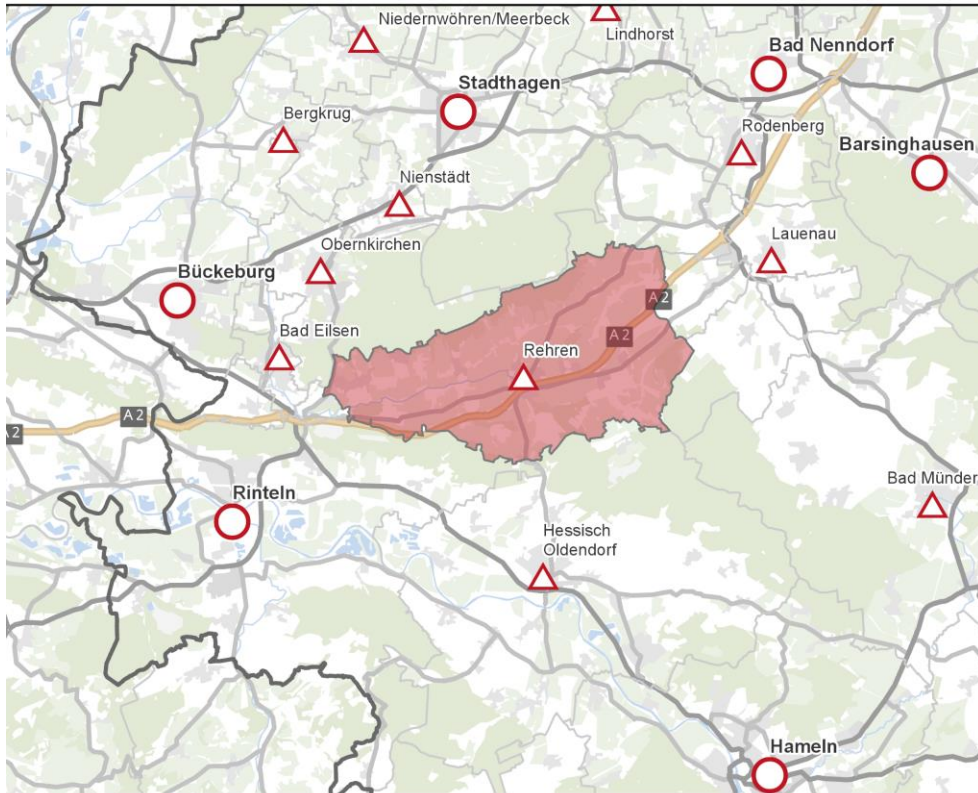
---

1	Projektplanung	5
<b>2</b>	<b>Makrostandort und Mikrostandort</b>	<b>8</b>
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41



# Gemeinde Auetal: Grundzentrum im Westerwald

## Zentralörtliche Funktion der Gemeinde Auetal



### Zentralörtliche Gliederung

-  Grundzentrum
-  Mittelzentrum
-  Gemeinde Auetal



- Die Gemeinde Auetal liegt im niedersächsischen Landkreis Schaumburg, zwischen Rinteln, Stadthagen, Barsinghausen und Hameln. Die Gemeinde ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des LK Schaumburg (2003) als Grundzentrum eingestuft. Demnach soll sie grundzentrale Einrichtungen vorhalten und die Grundversorgung für ihr Gemeindegebiet gewährleisten.
- Die Gemeinde Auetal wird durchschnittlich von der Bundesautobahn A 2, die im Gemeindegebiet mit der Anschlussstelle Rehren (36) über eine Zu- und Abfahrt verfügt. Das übrige Straßennetz durch das Auetal ist durch Landes- (L 443, L 434) und Kreisstraßen gekennzeichnet. Diese verlaufen größtenteils parallel zur Autobahn in West-Ost-Richtung, erschließen das Tal mit seinen diversen kleinen Ortsteilen und bieten eine Anbindung an die nächstgelegenen Grundzentren (u. a. Bad Eilsen, Rodenberg). Die L 434 gewährleistet eine Verbindung in südliche Richtung nach Hessisch Oldendorf.
- Der ÖPNV wird zwar ganz grundsätzlich über mehrere Buslinien der Schaumburger Verkehrs-Gesellschaft aufrechterhalten, konzentriert sich aber stark auf den Schulbusverkehr. Ergänzende Leistungen der Gemeinde und des Landkreises wie das Fifty-Fifty-Taxi für Jugendliche, das Senioren-Taxi und ein Anrufauto-System verbessern die ÖPNV-Situation.

# Gemeinde Auetal mit rd. 6.300 Einwohner

## Siedlungsstruktur der Gemeinde Auetal



### Siedlungsstruktur

#### Einwohnergröße

- ≤100 EW
- 101 bis 1.000 EW
- > 1.000 EW



Grundzentrum



Quelle: © OpenStreetMap contributors,  
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2021

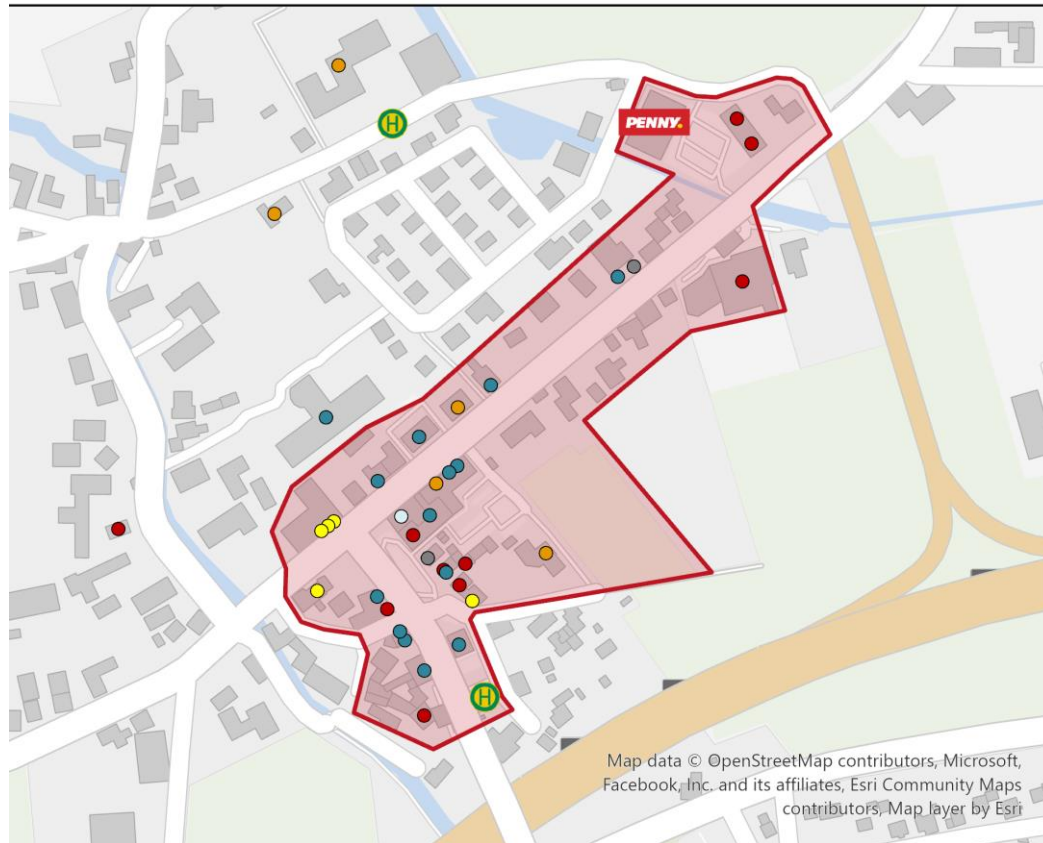


- Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Auetal wird maßgeblich durch die Tallage zwischen dem Bückeberg, dem Wesergebirge und dem Süntel geprägt. Mit insgesamt 16 Ortsteilen bei einer Gesamtzahl von lediglich 6.318 Einwohnern\* ist die Gemeinde durch eine sehr dezentrale Siedlungsstruktur geprägt.
- Verwaltungssitz der Gemeinde ist der Ortsteil Rehren, welcher mit 1.371 Einwohnern zwar nur die zweitgrößte Einwohnerzahl zu verzeichnen hat, mit seinem Versorgungsangebot allerdings den Mittelpunkt der Gemeinde darstellt. Den Einwohnerschwerpunkt bildet der Ortsteil Rolfshagen mit rd. 1.632 Einwohnern, so dass knapp die Hälfte aller Einwohner ihren Wohnort in einem der beiden größten Ortsteile hat. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf sieben Ortsteile mit Einwohnerzahlen zwischen 100 und 700 Einwohnern (Antendorf, Bernsen, Borstel, Escher, Hattendorf, Kathrinhagen, Klein Holtensen) und die übrigen sechs Ortsteile haben weniger als 100 Einwohner.
- Für die Gemeinde Auetal ist gemäß Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen in der Perspektive bis 2026 bzw. 2031 (Basis 31.12.2021) jeweils von einer positiven Bevölkerungsentwicklung (um rd. +2 % zum Basisjahr) auszugehen.

\*Gemeinde Auetal; Nur Hauptwohnsitze, Stand: 10.07.2023

# Der Projektstandort ist dem Ortszentrum (ZVB) von Rehren zuzuordnen.

## Nahversorgungskonzept der Gemeinde Auetal



### Räumliche Abgrenzung

<span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zentraler Versorgungsbereich	<span style="color: blue;">●</span> Dienstleistungen
<span style="color: red;">●</span> Einzelhandel	<span style="color: lightblue;">○</span> Gastronomie
<span style="color: yellow;">●</span> Leerstand	<span style="color: orange;">●</span> Öffentliche Einrichtung
	<span style="color: grey;">●</span> Gewerbliche Nutzung/Handwerk

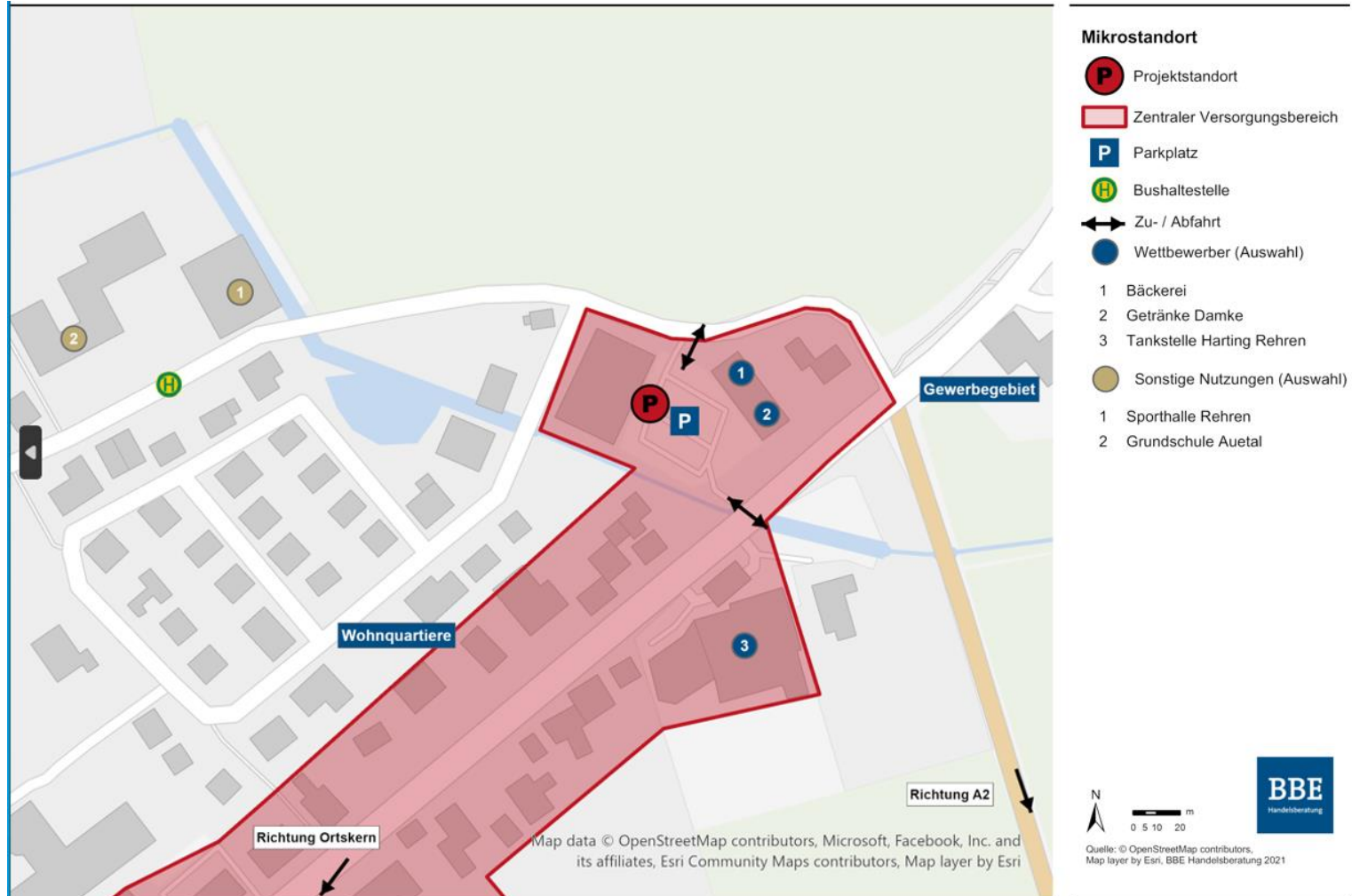
Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2023



- Im Nahversorgungskonzept für die Gemeinde Auetal (BBE Handelsberatung GmbH, 2021) wurde neben der Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente auch ein zentraler Versorgungsbereich definiert.
- Als zentraler Versorgungsbereich wurde der Ortskern des Ortsteiles Rehren festgelegt. Der Bereich erstreckt sich vom Marktplatz über die Rehrener Straße bis zum Kreuzungsbereich Schulstraße und beinhaltet den Standort der PENNY-Filiale. Darüber hinaus gibt es keine weiteren relevanten Standortlagen für großflächigen (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel.
- Für den Bereich der Nahversorgung wurden im Nahversorgungskonzept folgende Handlungserfordernisse abgeleitet:
  - Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde zur Positionierung der Gemeinde auch im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen.
  - Nachhaltige Sicherung und möglichst Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Ortslage Rehren als Hauptangebotsstandort und einzigem Grundzentrum innerhalb der Gemeinde.
  - Modernisierung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel.
  - Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung durch Etablierung möglichst vieler, auch kleinteiliger Versorgungsangebote in den einzelnen Ortsteilen.

# Gute verkehrliche Erreichbarkeit und differenzierte Umfeldnutzungen

## Mikrostandort



- Der PENNY-Markt befindet sich am nördlichen Rand des Ortszentrums von Rehren und weist damit eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Auetal auf.
- Im Standortumfeld sind derzeit neben punktuellen Einzelhandelsbetrieben (Getränkemarkt und Bäckerei werden im Zuge der Projektierung überplant) und Wohnnutzungen auch Gewerbebetriebe (Autohaus Bredemeier, KfZ-Werkstatt) sowie die Grundschule der Gemeinde vorzufinden.
- Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes erfolgt über die Haupteerschließungsachse Rehrener Straße bzw. Schulstraße, die über gesondert ausgewiesene Fuß- und Fahrradwege verfügen.
- Den Pkw-orientierten Kunden stehen ebenerdige, dem Eingangsbereich vorgelagerte Stellplätze zur Verfügung.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle "Rehren Schule" befindet sich rd. 350 m westlich des Projektstandortes.
- Die Lage des Projektstandortes innerhalb des ZVB unterstreicht die städtebauliche Integration.

# Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 "Schäferhof" erforderlich

## Genehmigungsrechtliche Situation



- Für den Projektstandort besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 9 "Schäferhof".
- Derzeitige Festsetzung für den Projektstandort: Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit der Zweckbestimmung, dass die Größe des SB-Marktes im MI-Gebiet eine Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.
- Die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des PENNY-Marktes auf 1.000 m<sup>2</sup> bedarf der Änderung des Bebauungsplanes: Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel.
- Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist u.a. der Nachweis zu erbringen, dass das Planvorhaben keine negativen städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO auslösen wird.
- Dabei sind die relevanten Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP ND) sowie des Regionalen Raumordnungsprogramm LK Schaumburg (RROP LK Schaumburg) zu beachten.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
<b>3</b>	<b>Wettbewerbssituation</b>	<b>14</b>
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Lebensmitteldiscounter und -supermärkte als wesentliche Wettbewerber

## Wettbewerbssituation

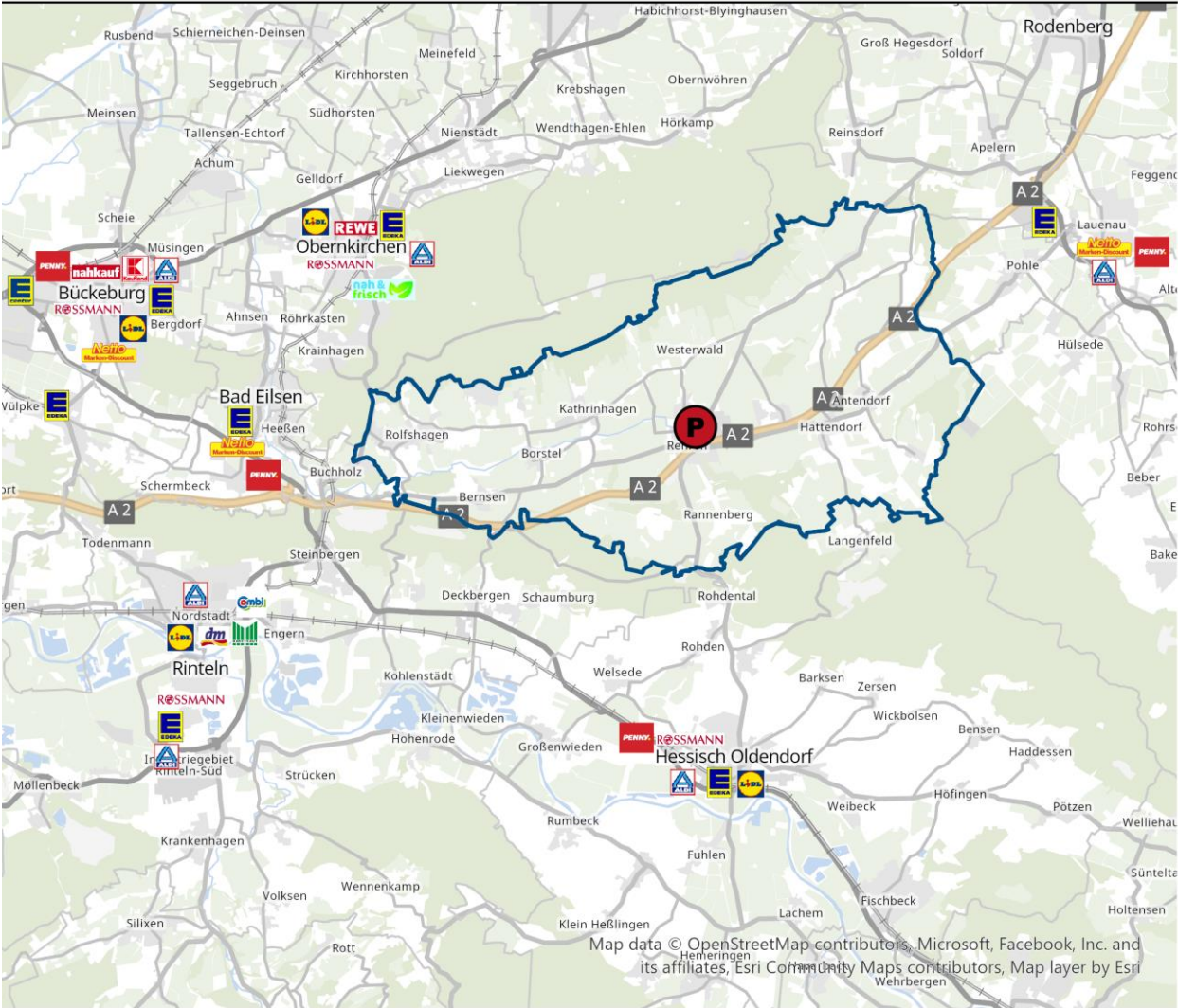


- Die Wettbewerbsbetrachtung konzentriert sich auf die strukturprägenden Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln im Untersuchungsraum.
- Zu den Wettbewerbern zählen vorwiegend die Lebensmitteldiscounter und -supermärkte. Diese weisen eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben auf und dienen dem Versorgungseinkauf.
- Das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Lebensmittelfachgeschäfte (z. B. Obst- und Gemüsehandel) bzw. der sonstige Fachhandel stehen – maßgeblich aufgrund einer anderen Angebotsausrichtung bzw. Kundenansprache – dagegen nur untergeordnet im Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
- Gleichwohl werden die kleinteiligen Lebensmittelgeschäfte und Ladenhandwerksbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen.



# Gemeinde Auetal als Untersuchungsraum

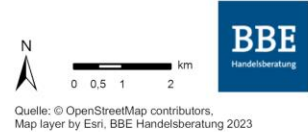
## Wettbewerbssituation im Überblick



### Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Gemeindegrenze Auetal

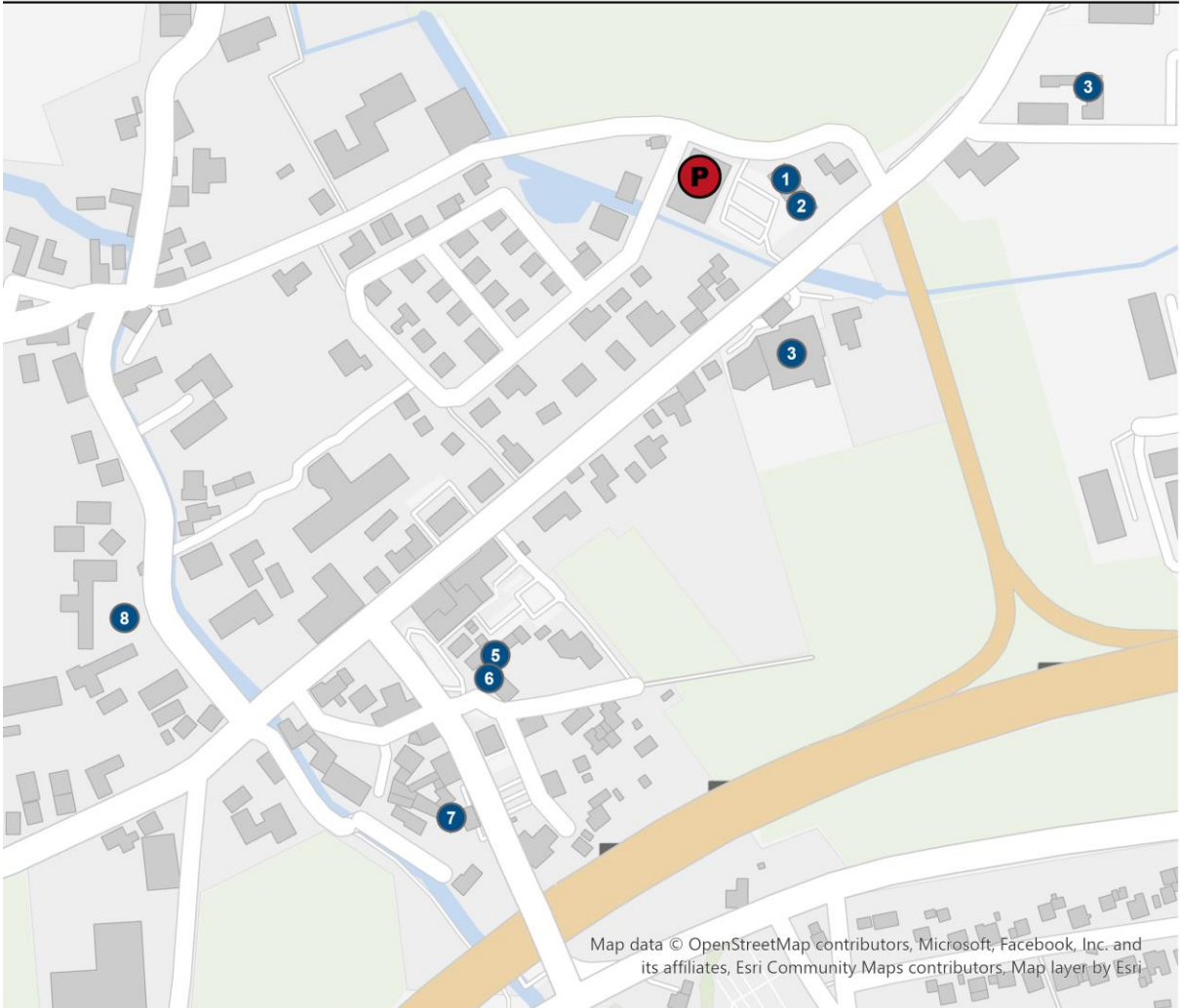
- Aufgrund der USP-Funktion des PENNY-Marktes als einziger filialisierter und großflächiger Lebensmittelmarkt in Auetal, fokussiert sich der Wettbewerb in erster Linie auf die größeren und system- und betreibergleichen Lebensmittelmärkte in den Nachbarkommunen (d.h. Lauenau, Luhsen und Hessisch Oldendorf).
- Darüber hinaus sind die projektrelevanten Angebotsstrukturen des zentralen Versorgungsbereiches im Ortskern des Ortsteiles Rehren sowie den übrigen Ortsteilen von Auetal zu berücksichtigen.
- Eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsgebietes wird angesichts der hohen Dichte im PENNY-Filialnetz nicht erforderlich, da sich insbesondere die system- und betreibergleichen Angebotsstandorte in Lauenau, Luhsen und Hessisch Oldendorf einschränkend auf die Ausdehnung des Einzugsgebietes des zu betrachtenden PENNY-Marktes auswirken.





# Geringe Wettbewerbssituation im Ortsteil Rehren

## Wettbewerbssituation – Ortsteil Rehren



### Wettbewerbssituation

- P Projektstandort
- Wettbewerber (Auswahl)
- 1 Bäckerei
- 2 Getränke Damke
- 3 Posten Börse Rehren
- 3 Tankstelle Harting Rehren
- 5 Blumenhaus Schulte
- 6 Fleischerei
- 7 Westfalen Tankstelle
- 8 Hofladen

### Ortsteil Rehren

Die städtebauliche Ausgangssituation in Rehren wird durch einen kleinräumigen Kernbereich rund um den Marktplatz bestimmt, der sich bandartig in nord-östliche Richtung entlang der Hauptverkehrsachse Rehrener Straße bis zum Standort des PENNY-Marktes erstreckt. Ansätze zur Ortskernbildung sind nur rudimentär, um den Marktplatz und vereinzelt entlang der Rehrener Straße, vorhanden. Neben einer aufgelockerten und ortsbildprägenden Wohnbebauung ist hier lediglich eine kleinräumige Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen zu identifizieren. Am Marktplatz befinden sich mit einem Fleischer, einem Schreibwaren- und einem Blumenladen sowie einer Apotheke einige kleinteilige Einzelhandelsnutzungen mit einem Teil-Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich.

In Ortsrandlage, aber unmittelbar angedockt an den vorhandenen Nutzungsbesatz entlang der Rehrener Straße sowie die Wohnbebauung des Ortes, befindet sich der Standort des projektierten PENNY-Marktes. Der Lebensmittelmarkt wird derzeit in einem separaten Gebäudeteil um eine Bäckereifiliale und den Getränkemarkt Damke ergänzt, die jedoch im Zuge der Projektierung überplant werden.

Im weiteren nordöstlichen Verlauf der Rehrener Straße befindet sich das Gewerbegebiet Niedere Heide mit einem Angebot überwiegend aus dem aperiodischen Bedarfsbereich. Als Nachnutzung einer ehemaligen Aldi-Filiale ist hier der Sonderpostenmarkt Postenbörse ansässig sowie ein Angelsportfachmarkt. Darüber hinaus ist auf den Hofladen Seifert an der Auestraße hinzuweisen.

Map data © OpenStreetMap contributors, Microsoft, Facebook, Inc. and its affiliates, Esri Community Maps contributors, Map layer by Esri

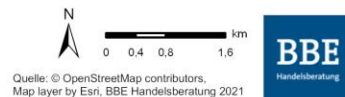
# Geringe Wettbewerbssituation in den übrigen Ortsteilen

## Wettbewerbssituation – Gemeinde Auetal



### Nahversorgungsrelevante Angebotsstruktur

- Kleinteilige Nahversorgungsangebote
- Gemeindegrenze



- Abgesehen von den Versorgungsangeboten in Rehren gestaltet sich die Nahversorgungsausstattung in den übrigen Ortsteilen der Gemeinde Auetal als sehr überschaubar. In keinem der Ortsteile konnte sich zudem eine größere, ortskerntypische Nutzungsverdichtung herausbilden, die vorhandenen Angebote bestehen aus einzelnen, solitär gelegenen Standorten.
- Im einwohnerstärksten Ortsteil Rolfshagen (rd. 1.630 Einwohner) wird die Nahversorgung lediglich durch einen kleinen Dorfladen (Netter Dorfladen) und einen Bäcker (Adrians Backshop) an der Hauptdurchgangsstraße aufrechterhalten.
- Weitere wohnortnahe Lebensmittelangebote sind noch mit einem Tankstellenshop in Kathrinhagen und einem Hofladen (Bredemeier's Bauernlädchen) in Borstel vorhanden. In den übrigen Ortsteilen existieren keinen eigenen Nahversorgungsstrukturen.
- Gerade aus den Ortsteilen im Randbereich der Gemeinde Auetal wird die wohnortnahe Versorgung aufgrund der räumlichen Nähe verstärkt durch die Angebotsstandorte in den räumlich angrenzenden Nachbargemeinden und -städten übernommen.

# Hauptwettbewerber nur im regionalen Kontext

## Regionale Wettbewerbssituation



PENNY-Markt in Lauenau



PENNY-Markt in Luhden



- Im regionalen Kontext wird deutlich, dass hier ein relativ dichtes und breites Angebot leistungsfähiger sowie gut zu erreichender Versorgungsstandorte existiert, welches auch für die Einwohner aus der Gemeinde Auetal eine attraktive Einkaufsalternative darstellt, gerade auch in Verbindung mit täglichen Arbeitswegen etc.
- Gerade für die Einwohner aus den östlichen Ortsteilen von Auetal (u. a. Schoholtensen, Altenhagen, Klein Holtensen, Wiersen) stellen die Lebensmittelmärkte im benachbarten **Lauenau** eine Versorgungsalternative zu den örtlichen Angeboten dar. Mit drei Lebensmitteldiscountmärkten (Aldi, PENNY, Netto) und einem Lebensmittelvollsortimenter Edeka ist hier ein deutlich umfangreicheres Angebot vorhanden als in Auetal selbst. Zudem werden die dortigen Strukturen perspektivisch modernisiert und ausgebaut (z.B. Neuaufstellung und Erweiterung des Edeka-Marktes mit rd. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- Südlich an Auetal grenzt die Stadt Hessisch Oldendorf mit ebenfalls drei Discountmärkten (Aldi, Lidl, PENNY), zwei Vollsortimentsanbietern (Edeka und Rewe) sowie einem Drogeriemarkt Rossmann an.
- Auch das westlich gelegene **Bad Eilsen** sowie die Gemeinde **Luhden** bieten mit ihrem Angebot von Netto, PENNY und Edeka Einkaufsalternativen für Einwohner vor allem aus den Auetaler Ortsteilen Rolfshagen und Bernsen.

# Die Wettbewerbsrelevanz fokussiert sich auf die lokal angrenzenden PENNY-Märkte

## Verkaufsfläche und Umsätze der Wettbewerber im Untersuchungsraum (IST-Situation)

Standortbereich	Verkaufsfläche	Nahversorgungsrelevanter Umsatz*
	in m <sup>2</sup>	in Mio. €
Ortszentrum <b>OT Rehren</b> (zentraler Versorgungsbereich) u.a. PENNY, Fleischerei Seifert, Getränkefachmarkt Damke, Bäckerei Scheer	1.390	5,2
Sonstiges Gemeindegebiet Auetal u.a. Hofladen Seifert, Sonderposten Börse, Netter Dorfladen, Adrian`s Backstube	200	1,2
<b>Gemeindegebiet Auetal</b>	<b>1.590</b>	<b>6,4</b>
Nahversorgungsstandort Coppenbrügger Landstraße in <b>Lauenau</b> PENNY, Aldi, Getränkequelle	2.150	11,8
Solitärstandort PENNY in <b>Luhden</b>	830	4,8
<b>Gesamt</b>	<b>4.570</b>	<b>23,0</b>

\* Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Reinigungsbedarf; inkl. bestehender nahversorgungsrelevanter Umsatz des PENNY-Marktes

Quelle: BBE-Erhebung 2023; Rundungsdifferenzen möglich

- Das relevante Wettbewerbsumfeld, in dem die zu erweiternde PENNY-Filiale agiert, bezieht sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Auetal sowie die in Lauenau und Luhden ansässigen Standorte der PENNY-Filialen.
- Als Hauptwettbewerber sind demnach der Nahversorgungsstandort in Lauenau mit einem PENNY-Markt, Aldi-Markt und Getränkefachmarkt an der Coppenbrügger Landstraße sowie der Solitärstandort mit einer PENNY-Filiale an der Dorfstraße in der Gemeinde Luhden zu nennen.
- Insgesamt ist in den angrenzenden Kommunen Lauenau, Hessisch Oldendorf sowie Bad Eilsen/Luhden ein umfassendes nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden, so dass auch für den Erweiterungsfall des PENNY-Marktes keine zusätzliche Orientierung der dort lebenden Bevölkerung auf die PENNY-Filiale in Auetal zu erwarten ist.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>21</b>
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Angebotsattraktivität und Distanzen bestimmen die Einkaufsorientierung

## Einzugsgebiet des Planvorhabens (I)

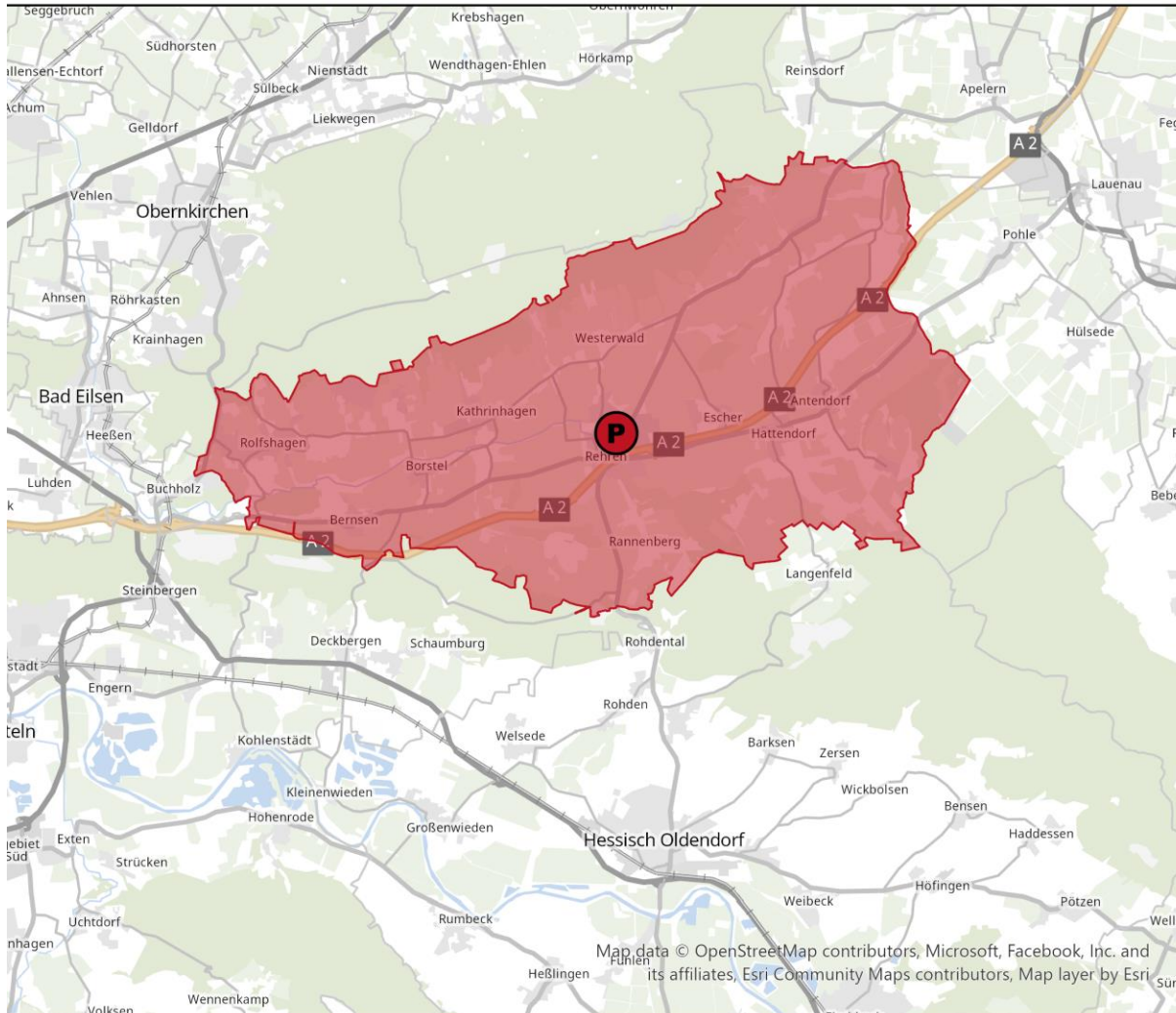
Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit den städtischen Teilraum dar, in dem das Ansiedlungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten übernehmen wird.

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- 1 die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- 2 der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- 3 die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- 4 die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- 5 die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert.

# PENNY Filialnetz-Dichte schränkt das Marktgebiet des Planvorhabens ein

## Einzugsgebiet des Planvorhabens (II)

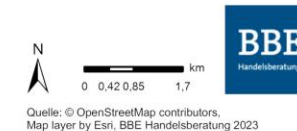


### Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Gemeinde Auetal

Folgende Faktoren sind für die Ausdehnung des Marktgebietes des Planvorhabens von Bedeutung:

- Aufgrund des Nahversorgungsbezuges des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich für die Ausdehnung des (perspektivischen) Einzugsgebietes einen begrenzenden Faktor dar.
- Die in den umliegenden Kommunen ansässigen PENNY-Filialen in Lauenau, Luhden und Hessisch Oldendorf schränken die Ausdehnung des Marktgebietes des zu erweiternden PENNY-Marktes spürbar ein.



# Gemeinde Auetal als Marktgebiet der zu erweiternden PENNY-Filiale

## Einzugsgebiet des Planvorhabens (III)

Ortsteil	Einwohner	
	abs.	in %
<b>(Perspektivisches) Einzugsgebiet</b>		
Altenhagen	63	1
Antendorf	272	4
Bernsen	371	6
Borstel	576	9
Escher	274	4
Hattendorf	485	8
Kathrinhagen	670	11
Klein Holtensen	104	2
Poggenhagen	53	1
Raden	75	1
Rannenberg	163	3
Rehren	1.371	22
Rolfshagen	1.632	26
Schoholtensen	83	1
Westerwald	48	1
Wiersen	79	1
<b>Gesamt</b>	<b>6.319</b>	<b>100</b>

Quelle: Einwohnerstatistik Gemeinde Auetal (Hauptwohnsitze), Stand: 10.07.2023

- Unter Berücksichtigung des PENNY-Filialnetzes, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen und der verkehrlichen Erreichbarkeit wird das Planvorhaben in erster Linie die in der Gemeinde Auetal ansässige Wohnbevölkerung ansprechen.
- Das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet beträgt damit **rd. 6.300 Einwohner**.
- Mit zunehmender Distanz zum Planvorhaben wird die Kaufkraftbindung deutlich geringer ausfallen. Dies betrifft insbesondere die östlich gelegenen Ortsteile (Wiersen, Klein Holtensen und Schoholtensen) sowie westlich lokalisierten Ortsteile (Rolfshagen), da hier bereits mit einem vergleichbaren Zeitaufwand die leistungsstarken Lebensmittelmärkte (u.a. PENNY) in Lauenau bzw. Luhden/Bad Eilsen frequentiert werden können.
- Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus, sind nur in untergeordnetem Maße Kaufkraftzuflüsse zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. **"diffuse Umsatzzuflüsse"** berücksichtigt.



# Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftvolumen im Einzugsgebiet beträgt rd. 19,1 Mio. €

## Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet



- Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 3.016 € für nahversorgungsrelevante Sortimente, wovon 333 € auf Drogeriewaren entfallen, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer.



- Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt.
- Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in der Gemeinde Auetal verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.
- Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente liegt in der Gemeinde Auetal bei 97,1 und somit unter dem Niveau des Bundesdurchschnitts (= 100,0).

	Einwohner abs. <sup>1)</sup>	Nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. € <sup>2)</sup>
Einzugsgebiet	6.319	19,1
<b>Einzugsgebiet insgesamt</b>	<b>6.319</b>	<b>19,1</b>

Quelle: <sup>1)</sup> Gemeinde Auetal; Stand: 10.07.2023; <sup>2)</sup> BBE/ IfH-Verbrauchsausgaben

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
<b>5</b>	<b>Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens</b>	<b>26</b>
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Die Verkaufsflächenerweiterung führt zu einer Attraktivitätssteigerung des PENNY-Marktes und einem Mehrumsatz

## Die Umsatzleistung des Planvorhabens

- Die Einschätzung der durch das Einzelhandelsvorhaben zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlagen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.
- Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.
- Für das Planvorhaben sind diesbezüglich folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer PENNY-Filiale in Deutschland rd. 4,1 Mio. €\*.
  - Discounter der neusten Generation verfügen in der Regel über eine Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup>. In Auetal wird eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> projektiert – eine Größenordnung, die sich im Hinblick auf ihre Dimensionierung im unteren Bereich moderner Lebensmittel-Discounter bewegt.
  - Durch die avisierte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf rd. 1.000 m<sup>2</sup> ist von einer Attraktivitätssteigerung des PENNY-Marktes und einem damit einhergehenden Umsatzzuwachs auszugehen.
  - Da der Filialist PENNY bundesweit ein einheitliches Vertriebskonzept realisiert, lässt sich aus der Verkaufsflächenerweiterung keine Sortimentsausweitung ableiten.
  - Darüber hinaus ist die PENNY-Filiale seit vielen Jahren am gegenwärtigen Standort etabliert. Zudem bleiben grundsätzliche Standortfaktoren wie die Verkehrslage, die Einsehbarkeit und die Fernwirkung des Planvorhabens unverändert. Auch hieraus lässt sich folglich keine nennenswerte Veränderung der Ausstrahlungskraft des erweiterten PENNY-Marktes ableiten.

# Der Großteil des Umsatzes wird aus dem Einzugsgebiet stammen

## Marktanteil des PENNY-Marktes

Umsatzherkunft	Nahversorgungs- relevantes Kaufkraftvolumen	Marktanteil	Umsatz- erwartung
	in T€	in %	in T€
Einzugsgebiet	19.100	24,4%	4.700
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>19.100</b>	<b>24,4%</b>	<b>4.700</b>
Umsatzerwartung Nonfood II (9%)			500
Streuumsätze (2%)			100
<b>Umsatzerwartung gesamt</b>			<b>5.300</b>

Quelle: BBE-Berechnung 2023; Rundungsdifferenzen möglich

- Der **erweiterte PENNY-Markt** wird mit den Kunden aus dem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz in Höhe von rd. 5,3 Mio. € erzielen, was einer Bindungsquote (Marktanteil) von rd. 24 % entspricht. Bezogen auf den prognostizierten nahversorgungsrelevanten Umsatz des erweiterten PENNY-Marktes entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von insgesamt knapp 89 %.
- Die (diffusen) Streuumsätze (rd. 2 %) von außerhalb des Einzugsgebietes sind am Standort aufgrund der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie dem kompakten Marktgebiet nur sehr untergeordnet zu erwarten und werden auf rd. 0,1 Mio. € prognostiziert.
- Unter Berücksichtigung der Nonfood-Randsortimente beläuft sich die Umsatzerwartung für den erweiterten PENNY-Markt nach BBE-Prognose auf insgesamt max. 5,3 Mio. € ("**worst-case-Szenario**").
- Angesichts der USP-Funktion des PENNY-Marktes als einziger großflächiger sowie filialisierter Lebensmittelmarkt im Gemeindegebiet von Auetal, ist der prognostizierte Marktanteil von knapp 25 % im Einzugsgebiet als absolut darstellbar zu bewerten.

# Der jährliche Mehrumsatz für den erweiterten PENNY-Markt beträgt nach BBE-Prognose rd. 0,9 Mio. €

## Umsatzleistung des Planvorhabens

- Für den **erweiterten PENNY-Markt** (ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ist in Summe ein Umsatzvolumen von rd. 5,3 Mio. € zu prognostizieren, so dass der Markt mit ca. 5.300 € Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die leicht unter bundesweiten Durchschnitt von rd. 5.590 € Umsatz je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche rangiert. Dies resultiert aus der ausgeprägten Wettbewerbssituation in den unmittelbaren Nachbarkommunen sowie dem begrenzten nahversorgungsrelevanten Kaufkraftpotenzial im kompakten Einzugsgebiet.
- Für den **bestehenden PENNY-Markt** ist v.a. unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der im Einzugsgebiet verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft eine Umsatzsatzgröße von maximal rd. 4,4 Mio. € zu prognostizieren. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen hiervon etwa 4,0 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,4 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren\*. Der Angebotschwerpunkt der PENNY-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.
- Für den geplanten Backshop zzgl. Café wird ein maximales Umsatzvolumen in Höhe von rd. 0,3 Mio. € prognostiziert. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenleistung von rd. 7.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

- Für den erweiterten PENNY-Markt wird ein Gesamtumsatz von max. rd. 5,3 Mio. € und damit im Vergleich zur Bestandsfiliale ein **Mehrumsatz von ca. 0,9 Mio. €** unterstellt. Der Großteil des (Mehr-)Umsatzes wird auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente entfallen, mit den Nonfood-Sortimenten (vor allem wöchentlich wechselnde Aktionswaren) werden voraussichtlich rd. 0,1 Mio. € (Mehr-)Umsatz erzielt.

Sortiment	PENNY-Bestandsfiliale in Mio. €	Erweiterter PENNY-Markt in Mio. €	Mehrumsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	4,0	4,8	0,8
Sonstige Sortimente	0,4	0,5	0,1
<b>Summe</b>	<b>4,4</b>	<b>5,3</b>	<b>0,9</b>
Backshop	-	-	0,3
<b>Gesamtumsatz</b>	<b>4,4</b>	<b>5,3</b>	<b>1,2</b>

Quelle: BBE-Berechnungen und Prognosen; Rundungsdifferenzen möglich

- Zuzüglich des Umsatzvolumens für den geplanten Backshops zzgl. Café in Höhe von rd. 0,3 Mio. € ergibt sich somit in Summe ein auswirkungsrelevanter **Mehrumsatz von ca. 1,1 Mio. €** im Segment der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

\*Da die Aktionsware eines Lebensmitteldiscountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind: Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Papier/ Schreibwaren/ Bücher, Haushaltswaren, Spielwaren und Sportartikel, Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik, Heimwerker-/ Gartenbedarf

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
<b>6</b>	<b>Umverteilungseffekte</b>	<b>30</b>
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Mehrumsatz als Grundlage für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen

## Umverteilungseffekte - Methodik

- Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist grundsätzlich das Gesamtvorhaben zu betrachten.
- Da die Bestandsfiliale jedoch langjährig am Markt ansässig ist und ihre Wettbewerbseffekte somit bereits in der Vergangenheit entfaltet hat, ist im Zuge der geplanten Erweiterung nur der zu erwartende Mehrumsatz zu berücksichtigen, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der Attraktivitätssteigerung ergibt und der zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn durch die Realisierung entsteht nicht mehr Kaufkraft, sondern diese wird lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/Wettbewerbsstandorten anders umverteilt.
- Diese Methodik ist in den letzten Jahren mehrfach durch das OVG Münster - u. a. im Zuge des Verfahrens zur CentrO-Neuaufstellung in Oberhausen - bestätigt worden\*.
- Bei der Beurteilung, ob im Rahmen der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder benachbarter Kommunen zu erwarten sind, ist demnach zu berücksichtigen, dass der zu erweiternde Einzelhandelsbetrieb in seiner bisherigen (genehmigten) Größe bereits am Untersuchungsstandort vorhanden ist.
- Diese Verfahrensweise hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluss vom 12.02.2009 grundsätzlich bestätigt\*\*. Dort heißt es wörtlich: „Bei der Prognose der Auswirkungen ist [...] von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Neuaufstellung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“
- Die Erweiterung eines bereits am Markt etablierten Einzelhandelsbetriebes stellt folglich keine Neuansiedlung dar, so dass bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahе Versorgung im Wesentlichen auf den sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergebenden zusätzlichen Attraktivitätsgewinn abzustellen ist.

\* Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.06.2005; Aktenzeichen: 10 D 148/04.NE sowie vom 06.11.2008; Aktenzeichen 10 A 1417/07 bzw. 10 A 2601/07

\*\* Vgl. BVerwG 4 B 3.09

# Änderung des räumlichen Einkaufsverhaltens führt zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern

## Umverteilungseffekte - Kaufkraftstrom-Modellrechnung

- Wie bereits dargelegt, wird für die Erweiterung des PENNY Lebensmittelmarktes am Standort Auetal (OT Rehren) auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Mehrumsatz in Höhe von maximal 0,9 Mio. € prognostiziert, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in der Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.
- Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. In das Prognosemodell fließen folgende Faktoren ein:
  - Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet,
  - Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten,
  - Standorte, Dimensionierung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber,
  - Attraktivität des neu aufgestellten PENNY-Marktes.
- Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der geplanten Einzelhandelsentwicklung in welchem Umfang von Umsatzverlusten in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Mehrumsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft generiert, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.
- Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen. Erst wenn die ausgelösten Umsatzumverteilungen Größenordnungen annehmen, die den Fortbestand von Betrieben an schützenswerten Standorten gefährden könnten, sind negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht auszuschließen.



# Marktpositionierung der Wettbewerber, Entfernung und Zeitdistanzempfindlichkeit beeinflussen die Höhe der Umsatzverluste

## Umverteilungseffekte - Annahmen

- Der Abschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte liegen folgende Annahmen zugrunde:
  - Die durch die Erweiterungsvorhaben hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Planvorhabens die im Wettbewerbsumfeld ansässigen größeren Lebensmittelanbieter anzusehen sind. Der kleinteilige Einzelhandel (z. B. Lebensmittelfachgeschäfte) steht dagegen aufgrund der eingeschränkten Sortimentsüberschneidungen und der abweichenden Marktpositionierung nur in begrenztem Wettbewerb mit dem Planvorhaben.
  - Mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Wettbewerber im näheren Umfeld des Vorhabens stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt liegende Einzelhandelsbetriebe.
  - Dies resultiert aus der Tatsache, dass die Attraktivität von Einzelhandelseinrichtungen aus Sicht der Konsumenten mit zunehmender Zeitdistanz und dem damit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand abnimmt.
  - Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt. So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufshäufigkeit eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf.
  - Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach diesen Gütern bereits bei einer relativ geringen Zunahme der Zeitdistanzen deutlich zurückgeht.

# Intensivierung der Wettbewerbssituation innerhalb des PENNY-Filialnetzes

## Umverteilungseffekte (I)

Standortbereich	Umsatz in Mio. €* Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des derzeitigen Umsatzes
Ortszentrum OT Rehren ( <b>zentraler Versorgungsbereich</b> ), u.a. Fleischerei Seifert, Tankstelle Harting, Apotheke	1,0	< 0,1	< 2
Sonstiges Gemeindegebiet Auetal (u.a. Hofladen Seifert, Sonderposten Börse, Netter Dorfladen)	1,2	< 0,1	< 1
Gemeindegebiet Auetal	2,2	< 0,1	< 2
Nahversorgungsstandort Coppenbrügger Landstraße in <b>Lauenau</b> (PENNY, Aldi, Getränkequelle)	11,8	< 0,8	6,7
Solitärstandort PENNY in <b>Luhden</b>	4,8	0,2	4,2
<i>Diffuse Umverteilung</i>	./.	0,1	./.
<b>Umverteilungseffekte insgesamt</b>	<b>18,8</b>	<b>1,1</b>	<b>5,8</b>

\* Nahversorgungsrelevante Umsätze, ohne den zu erweiternden PENNY-Markt in Auetal sowie die überplanten Anbieter Getränkemarkt Damke und Bäckerei Scheer  
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Im Hinblick auf die durch das Planvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungen ergeben sich aus den o. g. Annahmen folgende Konsequenzen:

- Für die projektrelevanten Anbieter im Ortszentrum von Rehren (zentraler Versorgungsbereich) werden von Seiten der Gutachter nur marginale Umverteilungseffekte in Höhe von < 0,1 Mio. € bzw. < 2 % prognostiziert.
- Vor dem Hintergrund der marginalen bzw. kaum messbaren Umverteilungseffekte, kann eine existenzielle Gefährdung der Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Auetal (OT Rehren) gutachterlich ausgeschlossen werden. Zudem wird die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches durch die bestandssichernde Maßnahme (PENNY-Erweiterung) gesichert und erweitert, da der Anbieter PENNY als Ankermieter im Ortszentrum von Rehren agiert.

# Intensivierung der Wettbewerbssituation innerhalb des PENNY-Filialnetzes

## Umverteilungseffekte (II)

- Für die Angebotsstrukturen im sonstigen Gemeindegebiet von Auetal ist aus Sicht der BBE Handelsberatung mit kaum messbaren Umverteilungseffekten zu rechnen (< 1 %). Die hier vorhandenen Anbieter bestehen überwiegend aus Ladenhandwerk sowie kleinen Hofläden mit einem Direktvertrieb regionaler Produkte.
- Das Gros der zu erwartenden Umverteilungseffekte in Höhe von < 0,8 Mio. € bzw. rd. 6,7 % werden voraussichtlich die systemgleichen Anbieter PENNY und Aldi am Nahversorgungsstandort Coppenbrügger Landstraße im Flecken Lauenau "schultern" müssen. Damit bewegt sich die prozentuale Umverteilungsquote deutlich unterhalb der 10%-igen Orientierungsschwelle. Damit werden in der Einzelfallbetrachtung keine Größenordnungen erreicht, die den wirtschaftlichen Fortbestand eines der Wettbewerber gefährden würde. Somit kann eine Gefährdung der wohnortnahen Versorgung in der Nachbarkommune ausgeschlossen werden, zumal diese z.T. im hohen Maße von Kaufkraftzuflüssen aus dem Gemeindegebiet von Auetal profitiert.
- Für den Solitärstandort des PENNY-Marktes in der Gemeinde Luhden prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 0,2 Mio. € bzw. rd. 4,2 %. Auch in diesem Fall kann eine existenzielle Gefährdung des system- und betreibergleichen Anbieters ausgeschlossen werden.
- Eine Umsatzgröße von max. 0,1 Mio. € wird im Rahmen einer diffusen Umverteilung (Umsatz mit "Streukunden") generiert. Aufgrund der geringen Höhe der prognostizierten Umverteilungen gegenüber den an sonstigen Standorten ansässigen Anbietern sind hier Umsatzeinbußen in existenzgefährdender Höhe ebenfalls auszuschließen.

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
<b>7</b>	<b>Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes</b>	<b>36</b>
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Das Planvorhaben ordnet sich in das Nahversorgungskonzept ein

## Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Auetal

- Hinsichtlich der Weiterentwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet von Auetal wurden im Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2021 folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:
    - "Ausbau der grundzentralen Versorgungsfunktion der Gemeinde zur Positionierung der Gemeinde auch im Wettbewerb mit den Nachbarkommunen."
    - *"Nachhaltige Sicherung und möglichst Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in der Ortslage Rehren als Hauptangebotsstandort und einzigem Grundzentrum innerhalb der Gemeinde.«*
    - *"Modernisierung und zukunftsfähige Weiterentwicklung der bestehenden Angebotsstrukturen im Lebensmitteleinzelhandel."*
    - *"Sicherung einer möglichst wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung durch Etablierung möglichst vieler, auch kleinteiliger Versorgungsangebote in den einzelnen Ortsteilen."*
  - Die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des PENNY-Marktes im Ortsteil Rehren dient der Stabilisierung des derzeit einzigen filialisierten Lebensmittelmarktes im Gemeindegebiet von Auetal, so dass der Markt auch zukünftig vor allem eine wichtige lokale Versorgungsfunktion übernehmen wird und einen zentralen Baustein der wohnortnahen Grundversorgung darstellt.
- »» **Das Planvorhaben ist mit den Handlungsempfehlungen des Nahversorgungskonzeptes kompatibel.**

# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
<b>8</b>	<b>Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)</b>	<b>38</b>
9	Fazit der Auswirkungsanalyse	41

# Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP ND)

## Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen

Landesraumordnungsprogramm  
Niedersachsen (LROP ND)

Regionalplan LK Schaumburg  
(RROP LK Schaumburg)

### Ziel 2.3-03: Kongruenzgebot grundzentral

*In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.*

### Ziel 2.3-04: Konzentrationsgebot

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

### Ziel 2.3-05: Integrationsgebot

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant<sup>1)</sup> sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.*

### Ziel 2.3-08: Beeinträchtigungsverbot

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

1) Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortstypische Sortimentsliste)

# Das Planvorhaben stimmt mit den relevanten Zielen des Landesraumordnungsprogrammes (LROP ND) überein

## Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes (LROP ND)



### Ziel 2.3-03: Kongruenzgebot grundzentral

- Das Planvorhaben wird voraussichtlich rd. 89 % des nahversorgungsrelevanten Vorhabenumsatzes aus dem Gemeindegebiet von Auetal (= grundzentraler Verflechtungsbereich) generieren.
- Damit bleibt das landesplanerische Ziel 2.3-03 **gewahrt**.



### Ziel 2.3-04: Konzentrationsgebot

- Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Ortsteiles Rehren, der im Regionalplan als Grundzentrum ausgewiesen ist.
- Damit wird auch das Ziel 2.3-04 vom Planvorhaben **gewahrt**.



### Ziel 2.3-05: Integrationsgebot

- Das Planvorhaben liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und verfügt über einen fußläufige ÖPNV-Anbindung.
- Damit wird auch das Ziel 2.3-05 vom Planvorhaben **gewahrt**.



### Ziel 2.3-08: Beeinträchtigungsverbot

- Wie die Auswirkungsanalyse aufzeigt, wird die Erweiterung des PENNY-Marktes keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung auslösen. ➤➤ Somit wird auch das Ziel 2.3-08 vom Planvorhaben **gewahrt**.



# Inhaltsverzeichnis

---

1	Projektplanung	5
2	Makrostandort und Mikrostandort	8
3	Wettbewerbssituation	14
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	21
5	Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	26
6	Umverteilungseffekte	30
7	Einordnung des Planvorhabens in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes	36
8	Relevante Ziele des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP ND)	38
<b>9</b>	<b>Fazit der Auswirkungsanalyse</b>	<b>41</b>

# Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (I)

## Fazit der Auswirkungsanalyse

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in Auetal (Ortsteil Rehren) geplanten Erweiterung eines PENNY-Lebensmitteldiscountmarktes keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Die Verkaufsfläche der am Standort "Rehrener Straße 42" in Auetal (Ortsteil Rehren) ansässigen PENNY-Filiale soll, infolge des geplanten Abrisses und Neubaus des Bestandsobjektes, von aktuell rd. 800 m<sup>2</sup> auf zukünftig rd. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zudem ist die Realisierung eines Backshops mit Cafébereich auf rd. 40 m<sup>2</sup> einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche geplant.
- Das Planvorhaben befindet sich in dem im Nahversorgungskonzept der Gemeinde Auetal definierten zentralen Versorgungsbereich (Ortszentrum Rehren).
- Der Projektstandort befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 "Schäferhof", der den Projektstandort als Mischgebiet einstuft und in der textlichen Festsetzung für einen SB-Markt eine maximale Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festsetzt. Da der erweiterte PENNY-Markt zzgl. Backshop mit die festgesetzte Geschossfläche überschreitet, bedarf das Erweiterungsvorhaben der Änderung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Sondergebietes.
- Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist mit vorliegendem Gutachten somit zu bewerten, ob für den Realisierungsfall der angestrebten Erweiterung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnah Versorgung in Auetal oder in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden können. Zudem ist die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen zu prüfen.
- Das Vorhaben stellt einen Lebensmittelbetrieb in einer marktüblichen Größe dar, der primär nahversorgungsrelevante Sortimente anbietet.
- Die geplante Erweiterung des PENNY-Marktes zielt nicht auf eine Veränderung des Sortimentes ab, denn auch nach der Erweiterung wird der Angebotsschwerpunkt des PENNY-Marktes eindeutig bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren liegen.
- Durch die Erweiterungsmaßnahme soll vielmehr die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

# Städtebaulich oder raumordnerisch relevante Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nicht zu erwarten (II)

## Fazit der Auswirkungsanalyse

- Aus absatzwirtschaftlicher Sicht sind die geplante Verkaufsflächen-erweiterung und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes als Maßnahmen zu bewerten, die vor allem der Stabilisierung der erreichten Marktposition und nicht zur Ausweitung des Einzugsgebietes des PENNY-Marktes dienen sollen.
- So wird die PENNY-Filiale auch nach Erweiterung in den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren rd. 89 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet erwirtschaften.
- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht der erweiterte PENNY-Markt eine jährliche Umsatzleistung von max. 5,3 Mio. € p.a. und damit einen Mehrumsatz von rd. 0,9 Mio. € p.a. Davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente rd. 0,8 Mio. € p.a. und auf die sonstigen Sortimente rd. 0,1 Mio. € p.a. Für die Bäckerei/Café wird ein Umsatzvolumen von rd. 0,3 Mio. € p.a. in Ansatz gebracht, sodass sich der nahversorgungsrelevante Mehrumsatz in Summe auf rd. 1,1 Mio. € p.a. beläuft.
- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass die system- und betreibergleichen PENNY-Filialen in den Nachbarkommunen Lauenau und Luhden im Zuge der Projektrealisierung das Gros der Umsatzumverteilungseffekte "auffangen" werden.
- Es konnte aber aufgezeigt werden, dass die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelösten Wettbewerbseffekte in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden.
- Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung in Auetal und in den Nachbargemeinden im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Zudem wahrt das Planvorhaben die Ziele der Landesplanung und ist mit den Vorgaben des Nahversorgungskonzeptes für die Gemeinde Auetal kompatibel.

Hamburg, im August 2023



i.V. Andreas Weidmann



i.V. Oliver Ohm

Wissen schafft Zukunft.

---

## BBE Handelsberatung GmbH

Steinhöft 5-7  
20459 Hamburg

Tel +49 40 1804106-23

E-Mail [weidmann@bbe.de](mailto:weidmann@bbe.de) / [ohm@bbe.de](mailto:ohm@bbe.de)

[www.bbe.de](http://www.bbe.de)