



# Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Supermarktes in Wrestedt

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Wrestedt

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTMITARBEIT: Laura Kropff, B. Sc. Geographie

Köln, den 28.06.2024

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: Foto GMA



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Köln  
Siegburger Straße 215  
50679 Köln

Geschäftsführerin: Birgitt Wachs

Tel 0221 989438-0 / Fax 0221 989438-19  
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkung

In Wrestedt ist ein Projektentwickler interessiert, an einem Standort in der Bahnhofstraße einen großflächigen Rewe-Supermarkt anzusiedeln.

Für die Ausarbeitung des Berichtes standen der GMA u. a. Daten und Informationen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen (LSN), der Gemeinde Wrestedt sowie ergänzende sekundärstatistische Materialien aus unterschiedlichen Quellen zur Verfügung. Im Februar 2024 wurden sämtliche Betriebe mit periodischen Sortimenten in der Samtgemeinde Aue sowie an Standorten im Umland, welche schnell aus Wrestedt erreichbar sind, aufgenommen und bewertet. Darüber hinaus wurden sämtliche Nutzungen in der Ortsmitte von Wrestedt und Bad Bodenteich aufgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitisch und bauplanungsrechtlich zu fassende Beschlüsse. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Köln, den 28.06.2024  
KST-KFL-JW

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>                                 | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <b>1. Aufgabenstellung</b>                                | <b>5</b>     |
| <b>2. Rechtsrahmen</b>                                    | <b>5</b>     |
| <b>3. Makrostandort Wrestedt</b>                          | <b>6</b>     |
| 3.1 Sozioökonomische Eckdaten                             | 6            |
| 3.2 Zentrale Versorgungsbereiche                          | 7            |
| <b>4. Daten zum Vorhaben</b>                              | <b>11</b>    |
| <b>5. Wesentliche Wettbewerber im periodischen Bedarf</b> | <b>11</b>    |
| 5.1 Wesentliche Wettbewerber in der SG Aue                | 12           |
| 5.2 Wesentliche Wettbewerber im Umland                    | 13           |
| <b>6. Bewertung der raumordnerischen Vorgaben</b>         | <b>15</b>    |
| 6.1 Konzentrationsgebot                                   | 15           |
| 6.2 Integrationsgebot                                     | 15           |
| 6.3 Kongruenzgebot  | 16           |
| 6.3.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft                         | 16           |
| 6.3.2 Umsatzprognose und Umsatzherkunft                   | 18           |
| 6.4 Beeinträchtigungsverbot                               | 19           |
| <b>7. Fazit</b>   | <b>21</b>    |

## 1. Aufgabenstellung

In Wrestedt ist ein Projektentwickler daran interessiert, an einem Standort in der Bahnhofstraße einen Rewe-Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.423 m<sup>2</sup> zzgl. Bäcker-Filiale anzusiedeln.

In der Samtgemeinde Aue (SG Aue) liegt kein Einzelhandelskonzept vor, d. h., es fehlen Nutzungen, Abgrenzungen und Begründungen der zentralen Versorgungsbereiche in Wrestedt und in Bad Bodenteich. Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen wurden daher Nutzungen durch GMA-Mitarbeiter kartiert, so dass die zentralen Versorgungsbereiche abgegrenzt werden konnten.

Für den Planstandort soll ein Bebauungsplan mit der Ausweisung als Sondergebiet aufgestellt werden. Somit erfolgt die Bewertung des Vorhabens auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO und der Vorgaben der Gebote der Landes-Raumordnung Niedersachsen (LROP).

## 2. Rechtsrahmen

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist § 11 Abs. 3 BauNVO zu beachten. Die Regelung führt in ihrer aktuellen Fassung aus<sup>1</sup>:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

*sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.*

*Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

Die **Regelvermutung ist jedoch gem. § 11 Abs. 3, Satz 4 BauNVO widerlegbar**. Der Nachweis kann im Zuge einer Einzelfallprüfung erbracht werden, wenn im konkreten Einzelfall keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO zu erwarten sind. Mit Bezug auf die im § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und des Warenangebots des Betriebes zu berücksichtigen.

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

### 3. Makrostandort Wrestedt

#### 3.1 Sozioökonomische Eckdaten

Die Gemeinde Wrestedt liegt im Süden des Landkreises Uelzen und bildet gemeinsam mit den südlich angrenzenden Gemeinden Bad Bodenteich, Lüder und Soltendieck die SG Aue. Unmittelbar nördlich an das Gemeindegebiet Wrestedts angrenzend befindet sich die Kreisstadt Uelzen. Innerhalb der SG Aue sind Bad Bodenteich und Wrestedt als Grundzentren ausgewiesen. Die weiteren Mitgliedsgemeinden der SG Aue (Soltendiek und Lüder) sind im RROP des Landkreises Uelzen dem grundzentralen Kongruenzraum von Bad Bodenteich zugeordnet.

Das Einwohnerwachstum lag in der SG Aue in den letzten fünf Jahren sowohl deutlich über den Referenzwerten von Niedersachsen als auch über dem Vergleichswert des Landkreises Uelzen.

**Tabelle 1: Einwohnerveränderung der SG Aue im Vergleich**

| Daten                | Einwohner        |                  | Veränderung 2018 / 2023 |              |
|----------------------|------------------|------------------|-------------------------|--------------|
|                      | 30.09.2018       | 30.09.2023       | abs.                    | in %         |
| <b>SG Aue</b>        | <b>12.447</b>    | <b>13.447</b>    | <b>+ 1.000</b>          | <b>+ 8,0</b> |
| Bienenbüttel         | 6.723            | 7.001            | + 278                   | + 4,1        |
| Uelzen               | 33.646           | 33.933           | + 287                   | + 0,9        |
| SG Rosche            | 6.621            | 6.640            | + 19                    | + 0,3        |
| SG Suderburg         | 6.814            | 6.955            | + 141                   | + 2,1        |
| SG Bevensen-Ebstorf  | 26.339           | 27.264           | + 925                   | + 3,5        |
| <b>LK Uelzen</b>     | <b>92.590</b>    | <b>95.240</b>    | <b>+ 2.650</b>          | <b>+ 2,9</b> |
| <b>Niedersachsen</b> | <b>7.981.576</b> | <b>8.162.171</b> | <b>+ 180.595</b>        | <b>+ 2,3</b> |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stichtag 30.09.2018 bzw. 30.09.2023.

In der Gemeinde Wrestedt leben aktuell ca. 6.503 Einwohner. In den letzten fünf Jahren war eine Zunahme um fast 90 Einwohner in der Gemeinde zu verzeichnen. Innerhalb der SG Aue entfiel die Einwohnerzunahme fast ausschließlich auf Bad Bodenteich und ist auf die dortige Flüchtlingsunterkunft zurückzuführen. In der ehemaligen BGS-Kaserne wurden bis zu 1.000 Personen im letzten Jahr aufgenommen. Derzeit verweilen dort noch ca. 250 Personen<sup>2</sup>.

**Tabelle 2: Einwohnerveränderung innerhalb der SG Aue**

| Daten          | Einwohner     |               | Veränderung 2018 / 2023 |              |
|----------------|---------------|---------------|-------------------------|--------------|
|                | 30.09.2018    | 30.09.2023    | abs.                    | in %         |
| Bad Bodenteich | 3.755         | 4.653         | + 898                   | + 23,9       |
| Lüder          | 1.276         | 1.242         | - 34                    | - 2,7        |
| Soltendieck    | 1.000         | 1.049         | + 49                    | + 4,9        |
| Wrestedt       | 6.416         | 6.503         | + 87                    | + 1,4        |
| <b>SG Aue</b>  | <b>12.447</b> | <b>13.447</b> | <b>+ 1.000</b>          | <b>+ 8,0</b> |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Stichtag 30.09.2019 bzw. 30.09.2023.

Zukünftig wird eine leichte Fortsetzung der Einwohnerzunahme in Wrestedt erwartet, zumal neue Wohngebiete vorgesehen sind. Im östlichen Bereich von Wrestedt sind derzeit ca. 80

<sup>2</sup> Angaben der Verwaltung der SG Aue.

neue Wohneinheiten in Planung. In den Ortsteilen Lehmke und Wieren wurden kleinere Gebiete mit 35 bzw. 20 Wohneinheiten beschlossen. In den übrigen Gemeinden der SG Aue sollen ebenfalls neue Wohngebiete entstehen. So sind in Bad Bodenteich 78, in Lüder und Soltendiek 21 bzw. 25 Wohneinheiten vorgesehen<sup>3</sup>.

Im Jahr 2023 waren in Wrestedt 996 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte<sup>4</sup> (ohne Freiberufler und Beamte) registriert. In Relation zur Einwohnerzahl lag ein geringer Besatz von 149 Beschäftigten / 1.000 Einwohner vor. Den rd. 2.040 Auspendlern standen 590 Einpendler im vergangenen Jahr gegenüber, das Pendlersaldo fiel negativ aus (- 1.450 Beschäftigte). Innerhalb der SG Aue bietet Bad Bodenteich mit 1.057 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten das umfangreichste Arbeitsplatzangebot (2.069 Beschäftigte je 1.000 Einwohner). Im Landkreis Uelzen stellt die Hansestadt Uelzen mit über 17.900 Arbeitsplätzen das größte Arbeitsplatzangebot. Bedingt durch die Nähe zu Uelzen pendelt der Großteil der Beschäftigten von Wrestedt nach Uelzen aus.

**Tabelle 3: Ein- und Auspendler in die Gemeinde Wrestedt**

|  | Auspendler aus Wrestedt | Einpendler nach Wrestedt |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Uelzen                                   | 1.010                   | 180                      |
| Bad Bevensen                             | 100                     | 20                       |
| Bad Bodenteich                           | 80                      | 60                       |
| Lüder, Soltendiek                        | 40                      | 20                       |
| Sudenburg                                | 60                      | 30                       |
| Suhldorf                                 | 30                      | 30                       |
| Rosche                                   | 20                      | 10                       |
| Gerdau, Ebstorf                          | 50                      | 10                       |
| <b>Summe LK Uelzen</b>                   | <b>1.390</b>            | <b>360</b>               |
| Sonstige Orte                            | 650                     | 230                      |
| <b>Summe LK Uelzen und sonstige Orte</b> | <b>2.040</b>            | <b>590</b>               |

Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit.

Dies ist insofern von Bedeutung, da das Einkaufen häufig mit dem Weg zur Arbeit verbunden wird, zumal auf der Strecke zwischen Wrestedt und Uelzen bzw. Bad Bodenteich verschiedene Supermärkte und Lebensmitteldiscounter liegen.

### 3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Für die SG Aue liegt kein Einzelhandelskonzept mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche vor. Daher wurden von der GMA die Nutzungen in der Ortsmitte von Wrestedt und Bad Bodenteich aufgenommen, um die zentralen Versorgungsbereiche entsprechend der faktischen Prägung abgrenzen zu können. Dies wird als Grundlage benötigt – da das Vorhaben






- /// großflächig ist und ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweist,
- /// daher das städtebauliche Integrationsgebot eingehalten werden muss,
- /// städtebaulich integrierte Lagen in zentralen Versorgungsbereichen bestehen.

<sup>3</sup> Quelle: Angaben der Verwaltung der SG Aue, Stand: 05.02.2024.

<sup>4</sup> Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Arbeitsort; Nürnberg; Stichtag: 30.06.2023.




**Zentrale Versorgungsbereiche**<sup>5</sup> werden als räumlich abgrenzbare Bereiche definiert, denen aufgrund von Einzelhandel und weiteren zentrenprägenden Nutzungen, wie z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, medizinische Praxen, öffentliche und kulturelle Nutzungen, eine bestimmte Versorgungsfunktion zukommt.

Bei der **Festlegung eines zentralen Versorgungsbereichs** handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wobei die Abgrenzung<sup>6</sup> anhand der faktischen Prägung erfolgt:

-  Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine **städtebaulich integrierte Lage** darstellt, welche durch die Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen.
-  Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als **zusammenhängende Versorgungslage** wahrgenommen werden. Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet.
-  Das Vorhandensein von sog. „**Magnetbetrieben**“ im zentralen Versorgungsbereich, die eine hohe Kundenfrequenz gewährleisten. Hierzu zählen u. a. großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser.
-  In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels ist für einen zentralen Versorgungsbereich die **Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen** maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.
-  Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten **Einzugsbereich**<sup>7</sup>, welcher aufgrund Qualität und Umfang **über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehend** ist.<sup>8</sup>

Der **zentrale Versorgungsbereich „Ortsmitte Wrestedt“** erstreckt sich entlang der Bahnhofstraße zwischen dem Fleischerfachgeschäft Kudritzki bis zur Netto-Filiale und weist siedlungsstrukturell bedingt eine langgezogene Ausdehnung auf. Im östlichen Bereich der Bahnhofstraße wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Grundschule, das Jugendzentrum und den Kindergarten begrenzt. Im Verlauf der westlichen Bahnhofstraße nimmt die Anzahl der Nutzungen stetig ab, während Wohnbebauung in den Vordergrund tritt. Die hier ansässigen Betriebe sind räumlich deutlich vom zentralen Versorgungsbereich abgesetzt, es besteht keine zusammenhängende Versorgungslage.

Die wesentlichen Merkmale des zentralen Versorgungsbereichs lassen sich wie folgt darstellen:

-  7 Einzelhandelsbetriebe: Apotheke, Bäcker-Filiale, Fachgeschäft für Elektrowaren, Fleischerfachgeschäft, Netto Marken-Discount, Edeka Wessel, Tankstellen-Shop;
-  Versorgungsfunktion: Gemeinde Wrestedt;
-  strukturprägende Magnetbetriebe: Edeka Wessel, Netto Marken-Discount;

<sup>5</sup> Vgl. OVG Münster Urteil 7 A 964/05 vom 11.12.2006.

<sup>6</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

<sup>7</sup> Vgl. u.a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>8</sup> Vgl. u.a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.



- /// Komplementärnutzungen: Friseur, Handwerk / Gewerbe, medizinische Praxen, Rathaus, Sparkassen-Filiale;
- /// als Potenzialfläche wurde das zur Überplanung anstehende Areal in der Bahnhofstraße 60 ausgewiesen.

Foto 1: Edeka – Bahnhofstraße

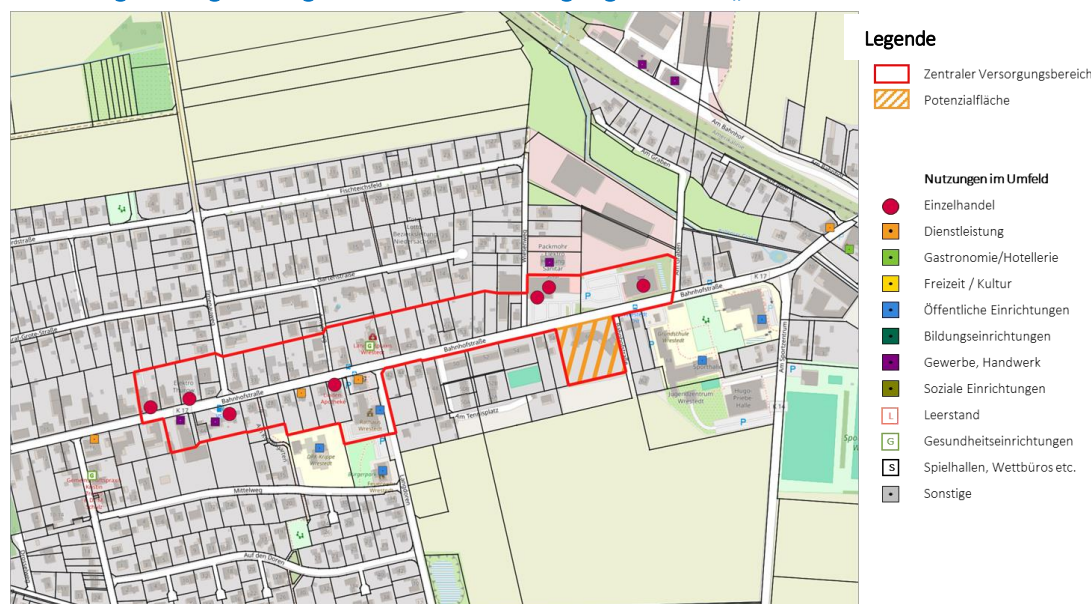


Foto 2: Netto-Filiale – Bahnhofstraße



GMA-Aufnahmen Februar 2024.

Abbildung 1: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ Wrestedt



Quelle: Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Kataster-Daten: Landkreis Uelzen; GMA-Bearbeitung 2024.

**Bad Bodenteich** weist eine achsiale Siedlungsstruktur entlang der drei Ortsdurchfahrtstraßen Neustädter Straße, Gartenstraße / Bergstraße und Hauptstraße auf. Die Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleister, Gastronomie verteilen sich entlang der Neustädter Straße und der Hauptstraße. Die Nutzungen werden durch reine Wohnhäuser unterbrochen.

Der **zentrale Versorgungsbereich** umfasst die Neustädter Straße zwischen dem Augenoptiker „Die Brillendiele“ und der Sonnen-Apotheke, den anschließenden Teilbereich der Gartenstraße bis zur Kreuzung Schützenstraße, die Schützenstraße bis zur Sparkasse sowie entlang der Hauptstraße bis zum Fachgeschäft „Fahrradzentrale“. Im nördlichen Bereich der Neustädter Straße sowie im südlichen Bereich der Hauptstraße nimmt die Anzahl der strukturprägenden Nutzungen ab, während Wohnbebauung in den Vordergrund tritt. An der Gartenstraße / Bergstraße wird der zentrale Versorgungsbereich durch den Beginn durchgängiger Wohnbebauung auf Höhe der Schützenstraße begrenzt. Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist auf die in rd. 250 m (Luftliniendistanz) entfernten Betriebe in der Bergstraße (Lebensmitteldiscounter Aldi, Edeka-Supermarkt, Bäcker-Filiale, Textildiscounter KiK) hinzuweisen. Diese

sind jedoch aufgrund der durchgängigen Wohnbebauung entlang der Bergstraße deutlich vom zentralen Versorgungsbereich abgesetzt, d. h. es besteht keine zusammenhängende Versorgungslage.

Der zentrale Versorgungsbereichs ist wie folgt charakterisiert:

- /// 8 Einzelhandelsbetriebe: Apotheke, Bäcker-Filiale, Fachgeschäft für Floristik, Fahrrad-Fachgeschäft, Mode-Fachgeschäft, Netto Marken-Discount, Optiker, Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik;
- /// Versorgungsfunktion: Bad Bodenteich, Soltendiek, Lüder;
- /// strukturprägender Magnetbetrieb: Netto Marken-Discount;
- /// Komplementärnutzungen: Sparkasse, Volksbank, Fahrschulen, Friseur, Gartengestaltung, Immobilienmakler, Kosmetikstudio, Schneiderei, Steuerberater, Versicherungen, Gebäudetechnik, Eiscafé, Restaurant, Imbiss, Kirche, vereinzelte Leerstände (u. a. ehemaliges Hotel „Braunschweiger Hof“, ehemalige Spielhalle).

Foto 3: Bad Bodenteich – Schützenstraße

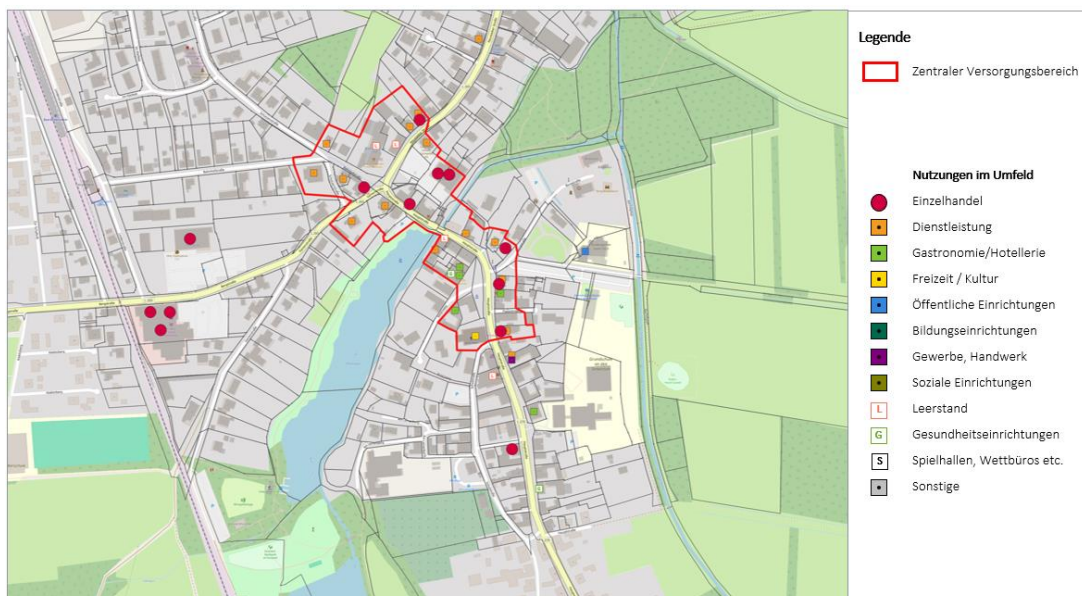


Foto 4: Bad Bodenteich – Hauptstraße



GMA-Aufnahmen Februar 2024

Abbildung 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Bad Bodenteich“



Quelle: Hintergrundkarte: © OpenStreetMap-Mitwirkende; Kataster-Daten: Landkreis Uelzen; GMA-Bearbeitung 2024.

#### 4. Daten zum Vorhaben

Für das Vorhaben ist ein 5.665 m<sup>2</sup> großes Grundstück an der Bahnhofstraße im zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums Wrestedt vorgesehen. Auf diesem befindet sich eine seit Langem leerstehende Wohnimmobilie, welche abgerissen werden soll. Die Planungen sehen rd. 80 ebenerdige Stellplätze vor dem Markt vor; die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Hauptdurchgangssachse Bahnhofstraße, die im Westen in die Uelzener Straße mündet, welche eine weitere wichtige Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung darstellt. Der Standort liegt in erster Reihe zur Bahnhofstraße und ist gut einsehbar.

Das Standortumfeld des Vorhabens wird v. a. durch die großflächigen Einheiten des Edeka-Marktes sowie der Netto-Filiale geprägt. Im Osten grenzt der Standort an die Grundschule, das Jugendzentrum und den Kindergarten Wrestedt an. In westlicher Richtung schließt Wohnbebauung an. In südlicher Richtung angrenzend entstehen derzeit zwei Mehrfamilienhäuser, bevor landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen, dort ist das neue Wohnbaugebiet „Langdorn Ost“ in Planung. Im weiteren Standortumfeld sind entlang der Bahnhofstraße sind weitere kleinere Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleister, Ärzte, Gastronomie sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Foto 5: Planstandort – Bahnhofstraße



Foto 6: Netto-Filiale – Bahnhofstraße



GMA-Aufnahmen Februar 2024.

Für den Supermarkt ist eine Verkaufsfläche<sup>9</sup> von 1.423,12 m<sup>2</sup>, davon 1.369,20 m<sup>2</sup> Marktfläche (inkl. Vorkassenzone), 20,15 m<sup>2</sup> Windfang, 19,37 m<sup>2</sup> Vorraum Leergutannahme und 14,40 m<sup>2</sup> Abholservice für vorbestellte Waren geplant. In der Vorkassenzone ist eine Bäcker-Filiale mit 29,80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einer gastronomischen Fläche von 29,60 m<sup>2</sup> vorgesehen. Mit Ausnahme der Verkaufsfläche für den Abholservice handelt es sich um eine für einen Supermarkt übliche Planung.

Der Umsatzschwerpunkt des Supermarktes entfällt auf periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitung / Zeitschriften). Im Randsortiment werden nur wenige Artikel, wie z. B. Kleintextilien (Strumpfwaren, Kurzwaren), Haushaltswaren oder Batterien geführt.

#### 5. Wesentliche Wettbewerber im periodischen Bedarf

Im Februar 2024 wurden die für das Vorhaben relevanten Wettbewerber in der SG Aue sowie an ausgewählten Standorten in Uelzen, Suderburg und Suhlendorf, welche schnell aus Wrestedt erreichbar sind, aufgenommen und bewertet.

<sup>9</sup> Angaben des Projektentwicklers Dietrich Sauerbrey Gewerbeimmobilien.

Die GMA erhebt vor Ort die Verkaufsflächen sämtlicher Betriebe, welche ein periodisches Kernsortiment führen. Dies bezieht sich nicht nur auf Supermärkte und Lebensmitteldiscounter, sondern auch auf eine Vielzahl kleinerer Betriebe, u. a. Lebensmittelhandwerk, Hofläden, Fachanbieter. Die Bestandsaufnahme erfolgte im voraussichtlichen Einzugsgebiet des Vorhabens und in weiteren Kommunen, wie z. B. Uelzen, Suderburg oder Suhlendorf. Im Mittelzentrum Uelzen wurden die Betriebe im südlichen Stadtgebiet aufgenommen, welche aus Wrestedt schnell zu erreichen sind und von Kaufkraftzuflüssen aus Wrestedt profitieren. So wurden für die Auswirkungsanalyse 44 Betriebe mit periodischem Kernsortiment in Wrestedt und im Umland aufgenommen. Der Umsatz<sup>10</sup> dieser Betriebe wurde mit ca. 92 Mio. € im periodischen Bedarf ermittelt.

### 5.1 Wesentliche Wettbewerber in der SG Aue

Im zentralen Versorgungsbereich „Ortsmitte Wrestedt“ stellen folgende Betriebe die wesentlichen Wettbewerber dar:

- /// Edeka Supermarkt, Bahnhofstraße, ca. 920 m<sup>2</sup> VK, zzgl. Bäcker-Filiale,
- /// Netto-Marken-Discount, Bahnhofstraße, ca. 720 m<sup>2</sup> VK.

In der Vorkassenzone des Edeka Supermarktes ist eine Bäcker-Filiale integriert. Ergänzt wird das Angebot im periodischen Bedarf durch eine Apotheke und ein Fleischerfachgeschäft.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ist eine Bäcker-Filiale in der Bahnhofstraße vertreten. In Nettelkamp sind ein Hofladen, in Stadensen eine Bäcker-Filiale sowie ein Hofladen und in Wieren eine Bäcker-Filiale sowie eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 200 m<sup>2</sup> ansässig. Insgesamt liegt in Wrestedt (mit Ortsteilen) in Betrieben mit einem periodischen Kernsortiment eine Verkaufsfläche von ca. 1.980 m<sup>2</sup> vor, auf welcher ein Umsatz von ca. 11 - 12 Mio.€ erzielt wird.

Im zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Bad Bodenteich“ stellt der Netto Marken-Discount in der Neustädter Straße mit ca. 730 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche den Magnetbetrieb dar. Im Vorkassenbereich befindet sich eine Bäcker-Filiale. Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch eine Apotheke und ein Fachgeschäft für Floristik abgerundet.

In Streulage befinden sich folgende großflächige Wettbewerber:

- /// Aldi Lebensmitteldiscounter, Bergstraße, ca. 1.090 m<sup>2</sup> VK,
- /// Edeka Supermarkt, Bergstraße, ca. 960 m<sup>2</sup> VK,
- /// Lidl Lebensmitteldiscounter, Neustädter Straße, ca. 900 m<sup>2</sup> VK.

Der Edeka-Markt ist im sog. „Seepark Einkaufszentrum“ zusammen mit dem Textildiscounter KIK und einer Bäcker-Filiale ansässig. Der Edeka Markt ist in die Jahre gekommen, wobei diese Filiale modernisiert und auf eine Verkaufsfläche<sup>11</sup> von ca. 1.690 m<sup>2</sup> am jetzigen Standort erweitert werden soll, so dass perspektivisch eine zukunftsfähige Einheit entstehen wird. Bei der

<sup>10</sup> Im Rahmen der intensiven Vor-Ort Besichtigung wird die Leistungsfähigkeit der Betriebe beurteilt. Der Umsatz wird für jeden einzelnen Betrieb separat geschätzt. Die GMA spricht regelmäßig mit Expansionsleitern unterschiedlicher Betreiber, um so Umsätze möglichst anhand von „Echt-Daten“ ermitteln zu können. Dies bezieht sich auch bei Supermärkten bzw. Lebensmitteldiscountern auf den Umsatzanteil im periodischen Kernsortiment.

<sup>11</sup> Angaben der Verwaltung der SG Aue.

Aldi-Filiale handelt es sich um moderne Einheit, während die Lidl-Filiale funktional ausgerichtet ist. Alle großflächigen Einheiten sind leistungsstark.

Ebenfalls an der Neustädter Straße liegt der Getränkefachmarkt Hol'ab mit einer mittelgroßen Einheit. Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch ein Fachgeschäft für Floristik, einen Hofladen und einen Tankstellen-Shop ergänzt. In Bad Bodenteich summiert sich die Verkaufsfläche in Betrieben mit einem periodischen Kernsortiment auf ca. 4.370 m<sup>2</sup>. Der Umsatz wird im periodischen Bedarf auf ca. 22 - 23 Mio.€ geschätzt.

## 5.2 Wesentliche Wettbewerber im Umland

In **Uelzen** sind mit Blick auf das Vorhaben in Wrestedt und die Nachfrageverflechtungen folgende Standorte von Bedeutung:

- /// Marktcenter, Veerßer Straße: ca. 11 Pkw-Fahrminuten<sup>12</sup>,
- /// Netto Marken-Discount, Celler Straße: ca. 12 Pkw-Fahrminuten,
- /// Edeka, Gertrud-Noch-Straße: ca. 9 Pkw-Fahrminuten,
- /// Netto dansk, Holdenstedt: ca. 9 Pkw-Fahrminuten.

Für die Stadt Uelzen liegt ein Zentren- und Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2016 vor<sup>13</sup>, in dem als einziger zentraler Versorgungsbereich das Hauptzentrum Uelzen (= Innenstadt) festgelegt ist. Das in Nähe zur Innenstadt vergleichsweise neu errichtete Marktcenter wird als sog. „funktionaler Ergänzungsstandort für die Innenstadt“ definiert und ist somit nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Die Standorte eines Supermarktes in der Gertrud-Noch-Straße und eines Lebensmitteldiscounters in der Celler Straße sind jeweils als „Nahversorgungsstandorte“ eingestuft.

Im Marktcenter in der Veerßer Straße sind folgende Betriebe mit periodischem Kernsortiment vertreten:

- /// Aldi Lebensmitteldiscounter, ca. 1.100 m<sup>2</sup> VK,
- /// Rewe Supermarkt, ca. 3.500 m<sup>2</sup> VK,
- /// dm Drogeriemarkt, ca. 500 m<sup>2</sup> VK.

Das Angebot wird durch eine Apotheke und eine Bäcker-Filiale ergänzt, wobei alle Betriebe stark frequentiert sind, insbesondere die Filialen von Aldi und dm.

An den weiteren relevanten Standorten in Uelzen sind folgende Wettbewerber ansässig:

- /// Edeka Supermarkt, Gertrud-Noch-Straße, ca. 1.400 m<sup>2</sup> VK zzgl. Bäcker-Filiale,
- /// Netto Marken-Discount, Celler Straße, ca. 800 m<sup>2</sup> VK,
- /// Netto dansk, Holdenstedter Straße, ca. 750 m<sup>2</sup> VK.

Die Filiale von Netto dansk in Holdenstedt befindet sich an einem Verbundstandort mit dem Frischmarkt Schwutke (ca. 200 m<sup>2</sup>). An der Celler Straße ist stadtauswärts zudem der Getränkemarkt Hol'ab mit einer üblichen Einheit (ca. 360 m<sup>2</sup> VK) vertreten.

<sup>12</sup> Die Entfernungsangaben beziehen sich auf den Vorhabenstandort in Wrestedt.

<sup>13</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Uelzen, bbe, 2016.

In einer Entfernung von ca. 14 Pkw-Fahrminuten von der Ortsmitte Wrestedt aus ist der leistungsstarke Großdiscounter Kaufland im Uhlenköper Park in Uelzen zu erreichen, welcher auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.500 m<sup>2</sup> ein sehr umfangreiches Angebot führt und auch von Kaufkraftzuflüssen aus Wrestedt profitiert.

In **Sudenburg** (ca. 16 Pkw-Fahrminuten entfernt vom Vorhabenstandort) liegt kein Einzelhandelskonzept vor. Anhand der faktischen Prägung ist der Bereich an der Bahnhofstraße zwischen den beiden Edeka-Märkten als zentraler Versorgungsbereich einzustufen. Neben dem Edeka-Supermarkt und dem Edeka-Getränkemarkt sind hier in zusammenhängender Versorgungslage weitere Einzelhandelsbetriebe vorhanden, u. a. Bäcker-Filialen, Apotheke, Fachgeschäft für Floristik und ein Hörgeräteakustiker. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungen (u. a. Volksbank, Änderungsschneiderei, Fahrschule) und Gastronomienutzungen.

Der Supermarkt Edeka Janszikowsky weist eine Verkaufsfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> VK auf. Der zugehörige Getränkemarkt (ca. 530 m<sup>2</sup> VK) ist gegenüberliegend in einem kleinen Versorgungszentrum integriert. In der von der Bahnhofstraße abzweigenden Marktstraße ist der Lebensmitteldiscounter Penny auf einer üblichen Einheit von ca. 750 m<sup>2</sup> VK vertreten.

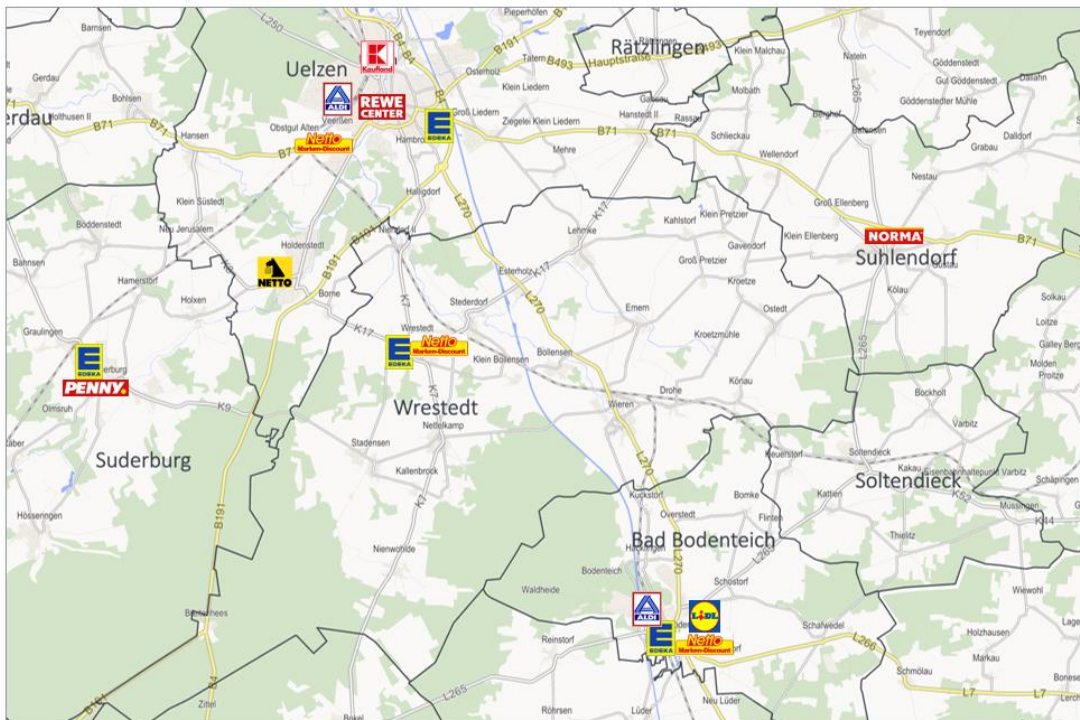
**Suhlendorf** gehört zur SG Rosche, wobei für diese Samtgemeinde ein Einzelhandelskonzept vorliegt<sup>14</sup>. Für das Grundzentrum Rosche wurde als einziger zentraler Versorgungsbereich die Ortsmitte Rosche ausgewiesen. Allerdings ist Rosche selbst ca. 19 - 20 Pkw-Fahrminuten vom Vorhabenstandort entfernt und damit kein Wettbewerbsstandort. Hingegen ist Suhlendorf ca. 15 - 16 Pkw-Fahrminuten vom Vorhabenstandort entfernt.

In der Ortsmitte von Suhlendorf ist am alten Wehrturm das Lebensmittelgeschäft Nah & Frisch Markant auf ca. 370 m<sup>2</sup> VK ansässig. An der Nestauer Straße in Nähe des Ortsausgangs im Gewerbegebiet ist der Lebensmitteldiscounter Norma auf einer Einheit von ca. 1.000 m<sup>2</sup> VK vertreten.

---

<sup>14</sup> Einzelhandelskonzept für die Samtgemeinde Rosche, GMA, 2019.

Abbildung 3: Wesentliche Wettbewerber in der SG Aue und im Umland



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia, GMA-Bearbeitung 2024.

## 6. Bewertung der raumordnerischen Vorgaben

### 6.1 Konzentrationsgebot

Da es sich um einen großflächigen Betrieb mit periodischem Kernsortiment handelt, ist zunächst das Konzentrationsgebot zu prüfen:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)*

Da der Standort des Vorhabens in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Wrestedt liegt, **wird das Konzentrationsgebot erfüllt.**

### 6.2 Integrationsgebot

Zur Bewertung des Integrationsgebotes ist zu klären, wie der Standortbereich des Rewe-Supermarktes einzuordnen ist. Da das Kernsortiment des Vorhabens zentrenrelevant ist, ist das Integrationsgebot für Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment anzuwenden:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot)“*

*Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5, Sätze 1 und 2)*

Der Planstandort von Rewe befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Wrestedt. Der Anschluss des Planstandortes an den ÖPNV ist über die Bushaltestelle „Wrestedt Ost“ an der Bahnhofstraße sowie den Bahnhof „Wrestedt /

Stederdorf“ gegeben, welche sich beide in fußläufiger Entfernung vom Planstandort befinden. Dem Integrationsgebot wird somit Rechnung getragen.

### 6.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet, dass die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes zum raumordnerisch gefassten Kongruenzraum passt, d. h. der überwiegende Teil des Umsatzes eines Vorhabens soll mit Kunden aus dem Kongruenzraum erzielt werden. Bezüglich des Kongruenzgebotes in einem Grundzentrum wird ausgeführt:

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

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

Um das Kongruenzgebot bewerten zu können, ist zunächst das Einzugsgebiet abzugrenzen.

#### 6.3.1 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Als Einzugsgebiet wird ein Bereich verstanden, innerhalb dessen mit regelmäßigen, dauerhaften und ausgeprägten Einkaufsbeziehungen an den Standort gerechnet werden kann. Das Einzugsgebiet wird in Zonen untergliedert, wobei mit zunehmender Entfernung bzw. schlechterer Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes von einer abnehmenden Kundenbindung bezogen auf das Vorhaben auszugehen ist.

Zur Abgrenzung und Zonierung des Einzugsgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen),
- /// relevante Wettbewerber im Untersuchungsraum,
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes,
- /// Betreiber, Größe und Sortimentsstruktur des Vorhabens.

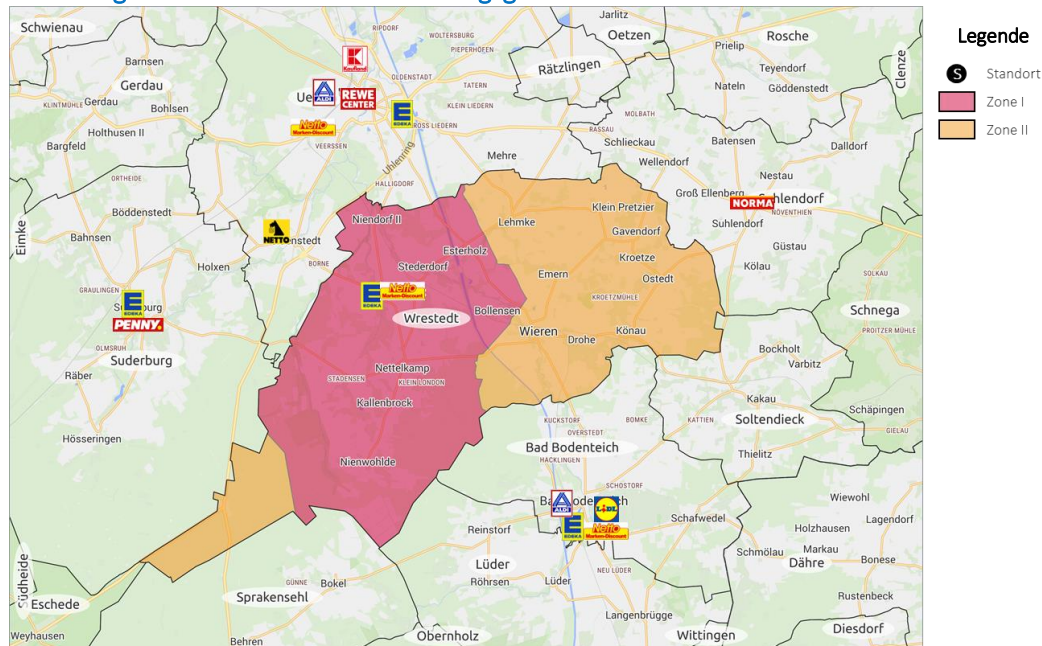
Das Einzugsgebiet des Vorhabens beschränkt sich auf die Gemeinde Wrestedt. Aufgrund der Lage der einzelnen Ortsteile und der unterschiedlichen Entfernungen zum Vorhabenstandort wurden zwei Zonen innerhalb der Gemeinde Wrestedt gebildet. Insgesamt leben ca. 6.509 Einwohner<sup>15</sup> im Einzugsgebiet des Vorhabens:

|                 |   |                            |
|-----------------|---|----------------------------|
| <b>Zone I:</b>  | Bollensen, Esterholz, Hamborg, Kallenbrock, Kl. Bollensen, Nettelkamp, Niendorf II, Nienwohlde, Stadensen, Stederdorf, Wrestedt | ca. 4.005 Einwohner        |
| <b>Zone II:</b> | Breitenhees, Drohe, Emern, Gavendorf, Gr. Pretzier, Kahlstorf, Kl. Pretzier, Könau, Kroetze, Lehmke, Ostedt, Wieren             | ca. 2.504 Einwohner        |
| <b>Summe:</b>   |   | <b>ca. 6.509 Einwohner</b> |

<sup>15</sup> Quelle Angaben der Verwaltung der SG Aue, Stand: 01.07.2023.



Abbildung 4: Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing, © Microsoft, Nokia, GMA-Bearbeitung 2023.

Das Grundzentrum Bad Bodenteich wird aufgrund der Entfernung und der dortigen Wettbewerbssituation (Aldi, Edeka, Lidl, Netto Marken-Discount) nicht mehr zum Einzugsgebiet gerechnet. Die sehr kleinen Uelzener Stadtteile Borne (58 Einwohner) und Halligdorf (82 Einwohner)<sup>16</sup>, welche zwar in Nähe von Wrestedt liegen, werden aufgrund der Ausrichtung der Wohnbevölkerung auf die Uelzener Supermärkte und Lebensmitteldiscounter nicht mehr zum Einzugsgebiet des Vorhabens in Wrestedt gerechnet. Auch in Holdenstedt liegt mit dem Lebensmitteldiscounter Netto dank und dem Frischemarkt Schwutke ein relativ gutes Angebot für die rd. 2.100 Einwohner vor. Zudem sind Verbraucher aus Holdenstedt auf die Lebensmittelbetriebe in Uelzen und hier v. a. auf die Betriebe in der Celler Straße bzw. im Marktcenter ausgerichtet. Dies ergibt sich nicht nur allein aus den dortigen Supermärkten bzw. Lebensmitteldiscountern, sondern auch aus der Tatsache, dass Uelzen als Mittelzentrum ein Schulstandort und der dominierende Arbeitsplatzstandort im Landkreis Uelzen ist.

Nachfrageverflechtungen mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (u. a. Pendler) werden für das Vorhaben im Rahmen von Streuumsätzen abgebildet.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2023 einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf

**ca. 6.864 €.**<sup>17</sup>

Im periodischen Bedarf (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, freiverkäufliche Arzneimittel, Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen, Tiernahrung) lag die Kaufkraft im Jahr 2023 pro Kopf der Wohnbevölkerung bei ca. 3.602 €.

<sup>16</sup> Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Uelzen, Stand: 31.12.2023.

<sup>17</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

Bei der Kaufkraftberechnung ist das lokale Kaufkraftniveau<sup>18</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Wrestedt bei 95,4 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0). Der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabesatz wird damit auf 3.437 € in Wrestedt korrigiert. Im periodischen Kernsortiment ist somit ein Kaufkraftvolumen von **ca. 22,4 Mio. €** zu ermitteln.

### 6.3.2 Umsatzprognose und Umsatzherkunft

Zur Berechnung der voraussichtlichen **Umsatzerwartung** des Vorhabens wird das **Marktanteil-konzept** verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>19</sup>

Die höchste Kaufkraftabschöpfung bezieht sich mit rd. 22 - 23 % auf die Wrestedt und die Ortsteile in Zone I, von welchen aus der Vorhabenstandort sehr schnell und gut zu erreichen ist. Aufgrund der deutlich größeren Entfernung zum Vorhabenstandort kann in den Ortsteilen der Zone II keine so hohe Kaufkraftabschöpfung wie in Zone I erreicht werden. Zudem besteht aus diesen Ortsteilen eine bereits stärkere Ausrichtung auf die Betriebe in Bad Bodenteich, Suderburg oder Uelzen. Die Kaufkraftabschöpfung in Zone II wird auf ca. 15 % prognostiziert.

Lagebedingt sind Streuumsätze mit Kunden von außerhalb der Gemeinde Wrestedt durch ausbildungs- und arbeitsbedingte Pendlerbewegungen zu erwarten. Für das Vorhaben wird ein Umsatz im **periodischen Kernsortiment** von **ca. 5,4 Mio. €** prognostiziert.

**Tabelle 4: Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Kernsortiment**

| Zone                           | Kaufkraft<br>in Mio. € | Marktanteil<br>in % | Umsatz<br>in Mio. € | Umsatz<br>in % |
|--------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| Zone I                         | 13,8                   | 23                  | 3,1                 | 57             |
| Zone II                        | 8,6                    | 15                  | 1,3                 | 24             |
| Streuumsatz                    | ---                    | ---                 | 1,0                 | 19             |
| <b>Summe inkl. Streuumsatz</b> | <b>22,4</b>            | <b>---</b>          | <b>5,4</b>          | <b>100</b>     |

GMA-Berechnungen 03 / 2024, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Zusätzlich zum Umsatz des Kernsortiments ist ein geringer Umsatz von ca. 0,3 Mio. € (ca. 5 % des Gesamtumsatzes) in den Randsortimenten, wie Kleintextilien oder Haushaltswaren, zu erwarten.

Somit liegt der zu erwartende **Gesamtumsatz** des Vorhabens bei **rd. 5,7 Mio. € p. a.**, was bezogen auf die geplante Verkaufsfläche (ohne Bäcker-Filiale) von ca. 1.423 m<sup>2</sup> einem Umsatz von ca. 4.000 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Für Supermärkte von Rewe (inkl. Kaufpark)<sup>20</sup> wird bei einer durchschnittliche Verkaufsfläche von 1.543 m<sup>2</sup> ein Umsatz von 4.510 € / m<sup>2</sup> VK erreicht. Diese durchschnittliche Flächenproduktivität kann in einer ländlich geprägten Gemeinde wie Wrestedt nicht erreicht werden, zumal auch das einzelhandelsbezogene Kaufkraftniveau ca. 5 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Ein geringes Kaufkraftniveau ist ebenfalls für das Umland, wie z. B. Bad Bodenteich (90,3), Soltendiek (92,7) oder Lüder (90,4) bzw. selbst für Uelzen (92,3) festzuhalten.

<sup>18</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

<sup>19</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein, u. a. Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, verkehrliche Erreichbarkeit, Wettbewerbssituation, Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

<sup>20</sup> Quelle: Real Estate Report 2023 / 2024, Hahn Gruppe.

Die Umsatzberechnung über das Marktanteilkonzept zeigt, dass mind. 81 % (davon 57 % in Zone I und 24 % in Zone II) des Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarf mit Kunden aus dem Kongruenzraum generiert werden. **Das Kongruenzgebot (grundzentral) wird eingehalten, d. h. über 70 % des Vorhabenumsatzes wird mit Verbrauchern aus dem grundzentralen Kongruenzraum erzielt.**

#### 6.4 Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- /// das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches sowie
- /// die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens

nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes-Raumordnung im LROP 2017 (2.3.08) mit dem Beeinträchtigungsverbot wie folgt aufgegriffen:

*„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.“*

Bei der Bewertung der Umsatzumverteilungen wird zwischen Wettbewerbswirkungen und möglichen städtebaulichen Beeinträchtigungen unterschieden. Wettbewerbliche Wirkungen können zwar Umsatzrückgänge auslösen; **ein Konkurrenzschutz des bestehenden Einzelhandels ist jedoch nicht gegeben**. Entscheidend ist, ob sich die Ansiedlung, Erweiterung oder Umstrukturierung eines Vorhabens negativ auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt.

Zur Ableitung möglicher städtebaulicher Auswirkungen wird von der Rechtsprechung bzw. in der Verwaltungspraxis häufig ein Orientierungswert von 10 % Umsatzumverteilung angesetzt. Im Einzelfall sind jedoch auch Kriterien, wie die konkrete städtebauliche Situation möglicherweise betroffener zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Bei Umverteilungsquoten von unter 10 % können allerdings auch städtebauliche Beeinträchtigungen eintreten, wenn z. B. ein Magnetbetrieb eines zentralen Versorgungsbereichs so stark geschwächt wird, dass daraus eine Betriebsaufgabe resultiert. Gleichzeitig müssen aber bei Umverteilungen von über 10 % nicht zwangsläufig negative städtebauliche Auswirkungen auftreten.

Das Umschlagen wettbewerblicher in städtebauliche Effekte ist abhängig von der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe, deren Funktion innerhalb eines Zentrums (z. B. Magnetbetrieb) sowie der Stabilität der betroffenen Lage. In die Bewertung ist darüber hinaus die Bedeutung der jeweiligen Branche für das Zentrum (z. B. Leitbranche, ergänzendes Sortiment) einzustellen. Rein wettbewerbliche Auswirkungen sind nicht als Begründung zur Beschränkung von Verkaufsflächen heranzuziehen, es ist vielmehr auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen abzustellen.

Basierend auf den Betriebstypen, deren Lage und wesentlichen Sortimentsüberschneidungen wird der Anteil ermittelt, welcher für die Umsatzumverteilung relevant ist. Die Umsatzumver-

teilung wird auf die jeweiligen Bestandsumsätze der Betriebe, differenziert nach Lagen, angesetzt, um so die rechnerische Umsatzumverteilungsquote zu ermitteln. Sämtliche Daten werden auf Plausibilität, z. B. in Form der Berechnung zur Kaufkraftbindung und des Kaufkraftabschlusses bezogen auf die Gemeinde Wrestedt, überprüft.

Für den Rewe Supermarkt wird im Kernsortiment ein Umsatz von ca. 5,4 Mio. € prognostiziert. In nachfolgender Tabelle sind die zu erwartenden Umverteilungen nach Lagen dargestellt:

**Tabelle 5: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben im Kernsortiment**

| Umverteilung  | in Mio. €  | in %      |
|---|------------|-----------|
| Umverteilung ggü. Betrieben im ZVB Ortsmitte Wrestedt                 | 0,8        | 8 – 9     |
| Umverteilung ggü. Betrieben im ZVB Ortsmitte Bad Bodenteich           | 0,3        | 4 – 5     |
| Umverteilung ggü. Betrieben an sonstigen Standorten in Bad Bodenteich | 0,5        | 3 – 4     |
| Umverteilung ggü. Betrieben im Marktcenter Uelzen                     | 2,1        | 9 – 10    |
| Umverteilung ggü. Betrieben in Veerßen / Holdstedt                    | 0,7        | 7 – 8     |
| Umverteilung ggü. Standort Edeka Draeger in Uelzen                    | 0,3        | 4 – 5     |
| Umverteilung ggü. Standort Kaufland in Uelzen                         | 0,3        | 2 – 3     |
| Umverteilung ggü. Betrieben in sonstigen Lagen                        | 0,4        | 4         |
| <b>Umsatz Vorhaben gesamt</b>   | <b>5,4</b> | <b>--</b> |

GMA-Berechnungen 03 / 2024, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich.

Der für das Vorhaben prognostizierte Umsatz kann nicht komplett durch die Verminderung von Kaufkraftabflüssen anderer Standorte, wie z. B. Uelzen, Bad Bodenteich erzielt werden. Selbstverständlich werden auch Umsatzumverteilung zulasten der Betriebe in Wrestedt, (Edeka, Netto Marken-Discount) ausgelöst.

Gegenüber den Betrieben im **zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte Wrestedt** sind im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge um ca. 8 – 9 % zu Lasten des Edeka-Marktes und der Netto-Filiale zu erwarten. Da es sich um leistungsstarke und am Markt etablierte Betriebe handelt, sind keine Betriebsschließungen zu erwarten. Demnach sind keine städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

An **sonstigen Standorten in Wrestedt** bestehen ausschließlich kleinstrukturierte Anbieter (u. a. Bäcker-Filialen, Apotheke, Hofläden) gegenüber denen die Umverteilungswirkungen zu gering ausfallen, um gutachterlich nachweisbar zu sein.

Gegenüber den Betrieben im **zentralen Versorgungsbereich Bad Bodenteich** sind im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge ca. 4 - 5 % zu erwarten. Von den Umverteilungen wird v. a. der Netto Marken-Discount betroffen sein. Angesichts der geringen Umsatzumverteilung gegenüber diesem frequenzstarken und leistungsfähigen Markt, handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen, d. h. daraus resultieren keine städtebaulichen Konsequenzen.

An den **sonstigen Standorten in Bad Bodenteich** werden im periodischen Bedarf die Umsatzumverteilungen auf ca. 3 - 4 % geschätzt. Diese gehen insbesondere zu Lasten der Lebensmittel-discounter Aldi und Lidl sowie des Supermarktes Edeka. Angesichts der geringen Umsatzumverteilung handelt es sich auch hier um rein wettbewerbliche Wirkungen.

Da in Wrestedt bisher kein Rewe-Supermarkt ansässig ist, stellt das **Marktcenter in Uelzen** mit dem sehr großen Rewe-Supermarkt, dem Aldi-Discounter und dem dm Drogeriemarkt einen

maßgeblichen Umverteilungsstandort dar. Die Umsatzumverteilungen des Erweiterungsvorhabens belaufen sich auf rd. 9 - 10 %. Von den Umverteilungen werden v. a. der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Supermarkt Rewe betroffen sein sowie etwas untergeordnet der Drogeriemarkt dm. Bei diesen Betrieben handelt es sich um frequenzstarke und leistungsfähige Märkte, sodass keine Betriebsschließungen resultieren.

Gegenüber den Anbietern in **Veerßen** und **Holdenstedt** werden im periodischen Bedarf Umsatzrückgänge um ca. 7 - 8 % prognostiziert. Der überwiegende Teil dieser Umsatzrückgänge gehen zu Lasten des Netto Marken-Discount und des Lebensmitteldiscounters Netto dank. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Wirkungen, d. h. daraus resultieren keine städtebaulichen Konsequenzen.

Die **sonstigen Standorte in Uelzen** (v. a. Kaufland im Uhlenköperpark und Edeka Draeger) werden jeweils von geringen Umverteilungswirkungen ohne städtebauliche Konsequenzen betroffen sein.

Der Umsatzrückgang bezogen auf die Betriebe in den **sonstigen Lagen Suderburg** erreicht ca. 4 % und geht zu Lasten des Lebensmitteldiscounters Penny und des Supermarktes Edeka. Auch hier handelt es sich um rein wettbewerbliche Wirkungen.

Bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente sind negative Auswirkungen ebenfalls auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Grundzentrums Wrestedt sowie der Zentralen Orte im Umland wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. **Insofern wird das Beeinträchtigerungsverbot durch das Vorhaben erfüllt.**

## 7. Fazit

Die Ansiedlung des Rewe-Supermarktes dient der Sicherung des für die Versorgung in Wrestedt wichtigen zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Wrestedt“ und wird derzeit abfließende Kaufkraft im periodischen Bedarf zurück nach Wrestedt holen. Mit der angestrebten Verkaufsfläche von ca. 1.423 m<sup>2</sup> (zzgl. Bäcker-Filiale) wird dieser Supermarkt zukunftsfähig aufgestellt. Das Vorhaben erfüllt zudem die maßgeblichen Gebote der Landes-Raumordnung Niedersachsen (LROP).

Im Falle von Wrestedt ist anzumerken, dass sich das Vorhaben im zentralen Versorgungsbe- reich entwickeln möchte. Selbst wenn der Edeka Supermarkt schließen würde, wäre mit Rewe ein Vollsortimenter vorhanden, um die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Wrestedt künftig gewährleisten zu können.

| <b>Verzeichnisse</b>         |   | <b>Seite</b> |
|------------------------------|---|--------------|
| <b>Tabellenverzeichnis</b>   |   |              |
| Tabelle 1:                   | Einwohnerveränderung der SG Aue im Vergleich                            | 6            |
| Tabelle 2:                   | Einwohnerveränderung innerhalb der SG Aue                               | 6            |
| Tabelle 3:                   | Ein- und Auspendler in die Gemeinde Wrestedt                            | 7            |
| Tabelle 4:                   | Umsatzprognose für das Vorhaben im periodischen Kernsortiment           | 18           |
| Tabelle 5:                   | Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben im Kernsortiment     | 20           |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> |   |              |
| Abbildung 1:                 | Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte“ Wrestedt       | 9            |
| Abbildung 2:                 | Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs „Ortsmitte Bad Bodenteich“ | 10           |
| Abbildung 3:                 | Wesentliche Wettbewerber in der SG Aue und im Umland                    | 15           |
| Abbildung 4:                 | Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Vorhabens                        | 17           |
| <b>Fotoverzeichnis</b>       |   |              |
| Foto 1:                      | Edeka – Bahnhofstraße   | 9            |
| Foto 2:                      | Netto-Filiale – Bahnhofstraße   | 9            |
| Foto 3:                      | Bad Bodenteich – Schützenstraße   | 10           |
| Foto 4:                      | Bad Bodenteich – Hauptstraße  | 10           |
| Foto 5:                      | Planstandort – Bahnhofstraße  | 11           |
| Foto 6:                      | Netto-Filiale – Bahnhofstraße   | 11           |