

# Gut- achten

12/2025

**für die geplante Neuerrichtung des ALDI  
Nord-Marktes in Gifhorn, Adam-Riese-  
Straße 2**

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

# Impressum

---

## AUFTRAGNEHMER

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

### Standort Dortmund

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

### Standort Hamburg

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

### Standort Karlsruhe

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

### Standort Leipzig

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

---

## AUFTRAGGEBER

**ALDI Nord Immobilienverwaltung  
GmbH & Co. KG**  
Hohewardstr. 345 - 349  
45699 Herten

---

## VERFASSER

**M. Sc. Mathias Tetzlaff  
M. Sc. Ramona Kröll**

Dortmund/Leipzig, 18.12.2025

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

**Neue Wege. Klare Pläne.**

# Inhaltsverzeichnis

	<b>KAPITEL</b>	<b>SEITE</b>
<b>1</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Standortbeschreibung</b>	<b>6</b>
3.1	Makrostandort	6
3.2	Mikrostandort	7
<b>4</b>	<b>Markt- und Standortanalyse</b>	<b>9</b>
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	9
4.2	Angebotsanalyse	12
4.3	Nachfrageanalyse	13
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	15
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	17
<b>5</b>	<b>Vorhabendaten</b>	<b>19</b>
5.1	Sortimente und Verkaufsflächen	19
5.2	Umsatzprognose für das Planvorhaben (Marktanteilsmodell)	20
<b>6</b>	<b>Auswirkungsanalyse</b>	<b>26</b>
6.1	Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben (EHK Gifhorn 2025)	26
6.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	29
6.3	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	30
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)	33
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>43</b>
	<b>Anhang</b>	<b>I</b>

# Ausgangssituation

In Gifhorn ist die Wiedererrichtung und gleichzeitige VKF-Erweiterung des ALDI Nord-Marktes an der Adam-Riese-Straße 2 geplant. Der Markt wurde im Jahr 2024 im Zuge eines Brandes vollständig zerstört. Vorgesehen ist nunmehr eine Wiedererrichtung mit 1.050 m<sup>2</sup> GVKF.

Der Vorhabenstandort wird gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gifhorn<sup>1</sup> als Nahversorgungsstandort mit einer Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich ausgewiesen.

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

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden folgende Punkte bewertet:

## **Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen**

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

## **Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gifhorn.

## **Einordnung gemäß landes- und regionalplanerischer Grundlagen**

- Einordnung in die relevanten Vorgaben der LROP-VO Niedersachsen 2017<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Das Einzelhandelskonzept der Stadt Gifhorn wird derzeit durch Stadt + Handel fortgeschrieben. In diesem Sinne erfolgt eine Einordnung des Vorhabens in die aktuell laufende Fortschreibung des EHK Gifhorn – Offenlegungsfassung. Insofern sich das Planvorhaben im Rahmen dieser Prüfung positiv in die Vorgaben des EHK einfügt, wird der Standort ergänzend als Nahversorgungsstandort im Einzelhandelskonzept aufgenommen. Im Folgenden wird die laufende Fortschreibung des Einzelhandelskonzept Gifhorn als **EHK Gifhorn 2024** bezeichnet.

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

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

## Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel<sup>3</sup> (= nahversorgungsrelevant gem. Sortimentsliste für die Stadt Gifhorn; vgl. EHK Gifhorn 2025, S. 125) für untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die bereits im Jahr 2024 erhobenen relevanten Strukturen im August 2025 aktualisiert. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

**Innerhalb und außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands im untersuchungsrelevanten Sortiment im Haupt- und Randsortiment

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

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

## Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt<sup>4</sup>. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

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

Hinsichtlich des Planvorhabens wird die Umsatzprognose konkret anhand eines sortimentspezifischen Marktanteilskonzepts (=Marktanteilsmodell) abgeleitet,

---

<sup>3</sup> Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel umfassen gem. EHK Gifhorn 2025 die Einzelsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren. Im Folgenden werden die Warengruppen zusammengefasst als **Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel** bezeichnet.

<sup>4</sup> Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

sodass der spezifischen Ausgangssituation für die in Rede stehenden Planvorhaben Rechnung getragen wird. Der zu erwartende Marktanteil und der daraus resultierende Vorhabenumsatz bestimmen sich jeweils anhand der konkret zu analysierenden und zu bewertenden standortrelevanten und wettbewerbsrelevanten Rahmenbedingungen.

### **Nachfrageanalyse**

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

### **Städtebauliche Analyse**

Als Grundlage wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte herangezogen. Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LROP-VO Niedersachsen 2017.

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

### **Absatzwirtschaftliche Auswirkungen**

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

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall<sup>5</sup> in die Untersuchung einzustellen.

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

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,

---

<sup>5</sup> Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, die „...die realistischere zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

### **Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens**

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

### **Dynamische Wirkungsanalyse**

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

In den kommenden drei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose von einer leicht positiven Entwicklung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 4.1 und 4.3).

Die Ableitung der sortimentspezifischen Nachfrageentwicklung zum Prognosejahr 2028 erfolgt anhand einer Auswertung der Entwicklungsdynamik der jeweiligen Branche auf Basis der sortimentspezifischen Kaufkraftentwicklungen der

vergangenen 10 Jahre (IfH 2014 - 2024) sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Onlineanteils in den jeweiligen Branchen und der Ableitung einer Prognose auf Basis des HDE Online-Monitors 2017 - 2024. Dabei wurden die in den letzten Jahren einhergehenden Impulse und Einflüsse auf die Ausprägung der Branchenzahlen (bspw. COVID-19, Inflation, Wirtschaftskrise) berücksichtigt und i. S. eines Worst Case-Ansatzes möglichst nachteilig für die jeweilige Branche ausgelegt.

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prognose werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt<sup>6</sup>. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Prognose einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

---

<sup>6</sup> Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

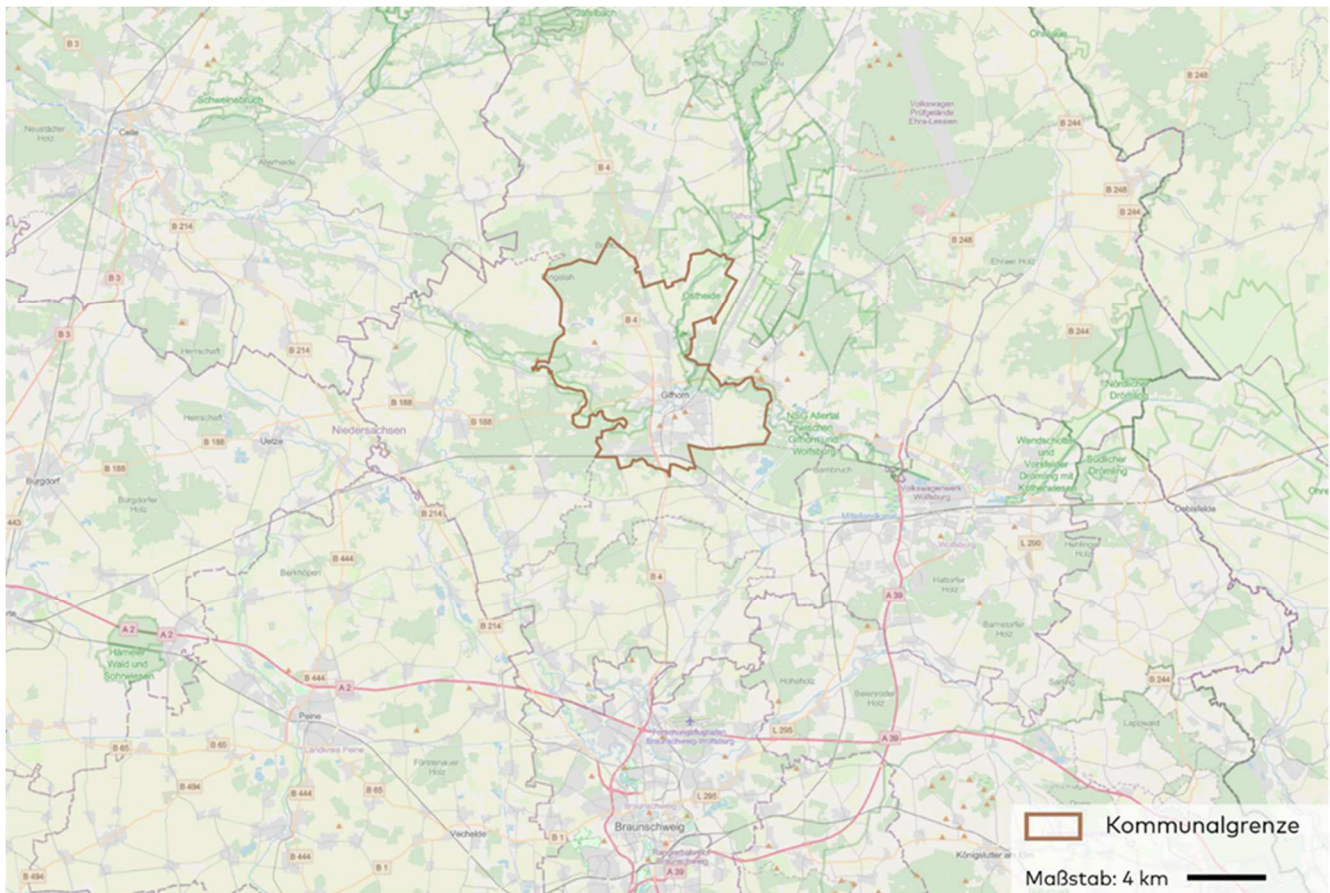
# 3 Standortbeschreibung

## 3.1 MAKROSTANDORT

„Im östlichen Niedersachsen zwischen der Lüneburger Heide und den Industrie- und Handelszentren Braunschweig, Wolfsburg und Hannover liegt die Stadt Gifhorn“ (vgl. EHK Gifhorn 2025, S. 4).

Neben der Kernstadt gliedert sich Gifhorn in die fünf Ortsteile Gamsen, Kästorf, Winkel, Wilsche und Neubokel. Insgesamt leben im Stadtgebiet 42.726 Einwohner<sup>7</sup>. Gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 wird Gifhorn als Mittelzentrum ausgewiesen.

**Abbildung 1:** Lage in der Region



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

„Direkt umgeben ist das Mittelzentrum Gifhorn von zahlreichen Grundzentren, die nächstgelegenen Oberzentren sind Wolfsburg (25 km), Braunschweig (28 km) und Celle (45 km), welche jeweils in unter einer Pkw-Stunde erreichbar sind. Die westlich von Gifhorn gelegene Landeshauptstadt Hannover erreicht man in rund 75 Minuten Fahrzeit mit dem Pkw (65 km) [...]“

<sup>7</sup> Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024 (Stand: 31.12.2024)

*Verkehrlich ist Gifhorn durch die Bundesstraßen B 188 in west-östliche Richtung und B4 in nord-südliche Richtung an die Bundesautobahnen A 2 (Duisburg – Berliner Ring), A 7 (Ellund – Füssen) und an die A 39 (Wolfsburg – Salzgitter) angebunden“ (EHK Gifhorn 2025, S. 25). Insgesamt ist somit eine überörtliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) gegeben.*

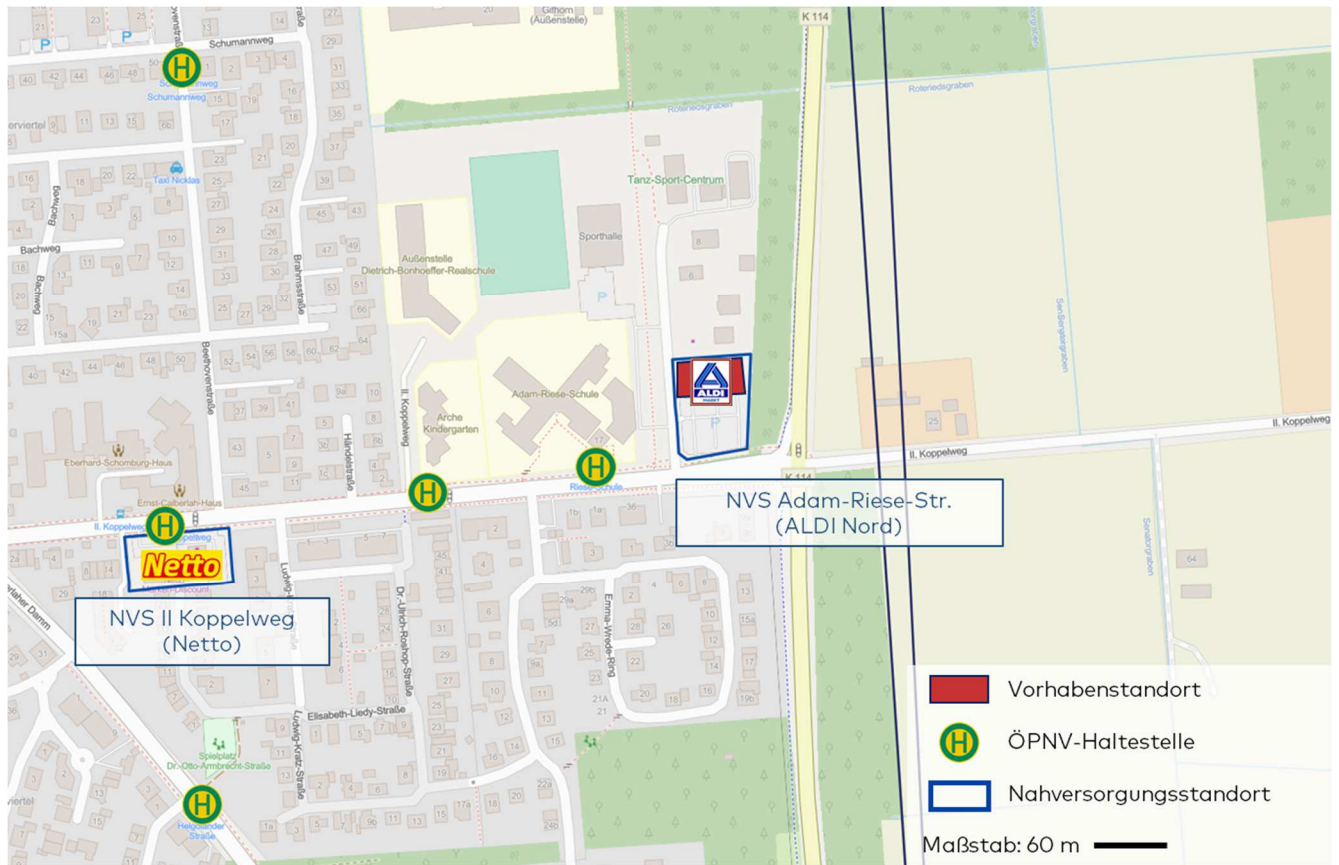
*„Der Anschluss an das regionale Bahnnetz besteht an zwei Bahnhöfen im Stadtgebiet (Gifhorn, Gifhorn-Stadt) zu den Strecken Hannover-Wolfsburg-Berlin sowie Braunschweig-Uelzen-Lüneburg, eine Anbindung an die ICE-Haltestellen Hannover, Braunschweig und Wolfsburg sind damit gegeben. Stadtweit erfolgt eine regionale Anbindung durch die Verkehrsgesellschaft Landkreis Gifhorn“ (EHK Gifhorn 2025, S. 26).*

### **3.2 MIKROSTANDORT**

Der Vorhabenstandort befindet sich im Südosten der Kernstadt Gifhorns im Musikerviertel. Westlich befinden sich die Adam-Riese-Schule, eine Außenstelle der Dietrich-Bonhoeffer-Realschule, Schulsportanlagen sowie eine KiTa. Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich ein KfZ-Betrieb. Südlich sowie weiter westlich grenzt Wohnbebauung an, östlich befinden sich angesichts der Siedlungsrandlage landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Insgesamt besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung, was dem Standortbereich auch gem. EHK Gifhorn 2025 (S. 111) attestiert wird. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist durch die Bushaltestelle „Adam-Riese-Schule“ gewährleistet. Der Vorhabenstandort ist somit gem. EHK Gifhorn 2025 als Nahversorgungsstandort Adam-Riese-Straße und somit als Positivstandort für einen Lebensmittelmarkt ausgewiesen.

**Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2025; NVS gem. EHK Gifhorn 2025.

Die Erreichbarkeit mittels MIV ist insbesondere über den II. Koppelweg sowie die in Siedlungsrandlage verlaufende K 114 gegeben. Über diese besteht insbesondere auch aus nördlicher Richtung eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort. Der II. Koppelweg stellt hingegen die unmittelbare Anbindung an die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche sicher. Dementsprechend verfügt der Markt über eine gute innerörtliche Anbindung. Der Vorhabenstandort verfügt perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich ist das NVZ Limbergstraße in rd. 2,0 km Entfernung westlich des Vorhabenstandortes mit dem dort ansässigen REWE-Markt. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind der rd. 400 m westlich gelegene Netto Marken-Discount und der rd. 750 m nördlich gelegene REWE-Markt (NVS Magdeburger-Ring).

# 4

## Markt- und Standortanalyse

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

### 4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

#### Einzugsgebiet

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

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

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

**Zone I** des Einzugsgebiets des Planvorhabens orientiert sich am Nahbereich i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017, welcher definitionsgemäß die Siedlungsgebiete in einer Entfernung von 700 bis maximal 1.000 m umfasst. In dieser Zone ist angesichts der räumlichen Nähe mit der höchsten Marktdurchdringung des ALDI Nord-Marktes zu rechnen.

**Zone II** des Einzugsgebiets umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren vorwiegend die darüber hinausgehenden Siedlungsbereiche im Musiker- und Inselviertel sowie die nördlich gelegenen Blumen- und Handwerkerviertel. Aus diesen Bereichen besteht insbesondere über die K 114 eine gute verkehrliche Anbindung an den Vorhabenstandort. Das Einzugsgebiet wird durch siedlungsräumliche Barrieren, die Siedlungsränder der Stadt Gifhorn sowie den an der Braunschweiger Straße gelegenen betriebseigenen ALDI Nord-Markt limitiert.

Eine weitere Ausdehnung ist somit insbesondere aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks, der steigenden Raum-Zeit-Distanzen sowie des teilweise abnehmenden siedlungsräumlichen Zusammenhangs nicht gegeben. Für die Siedlungsbereiche in Zone I stellt das Planvorhaben den nächstgelegenen ALDI Nord-Markt dar. Aufgrund der größeren Raum-Zeit-Distanz ist mit einer leicht geringeren Marktdurchdringung als in Zone I zu rechnen.

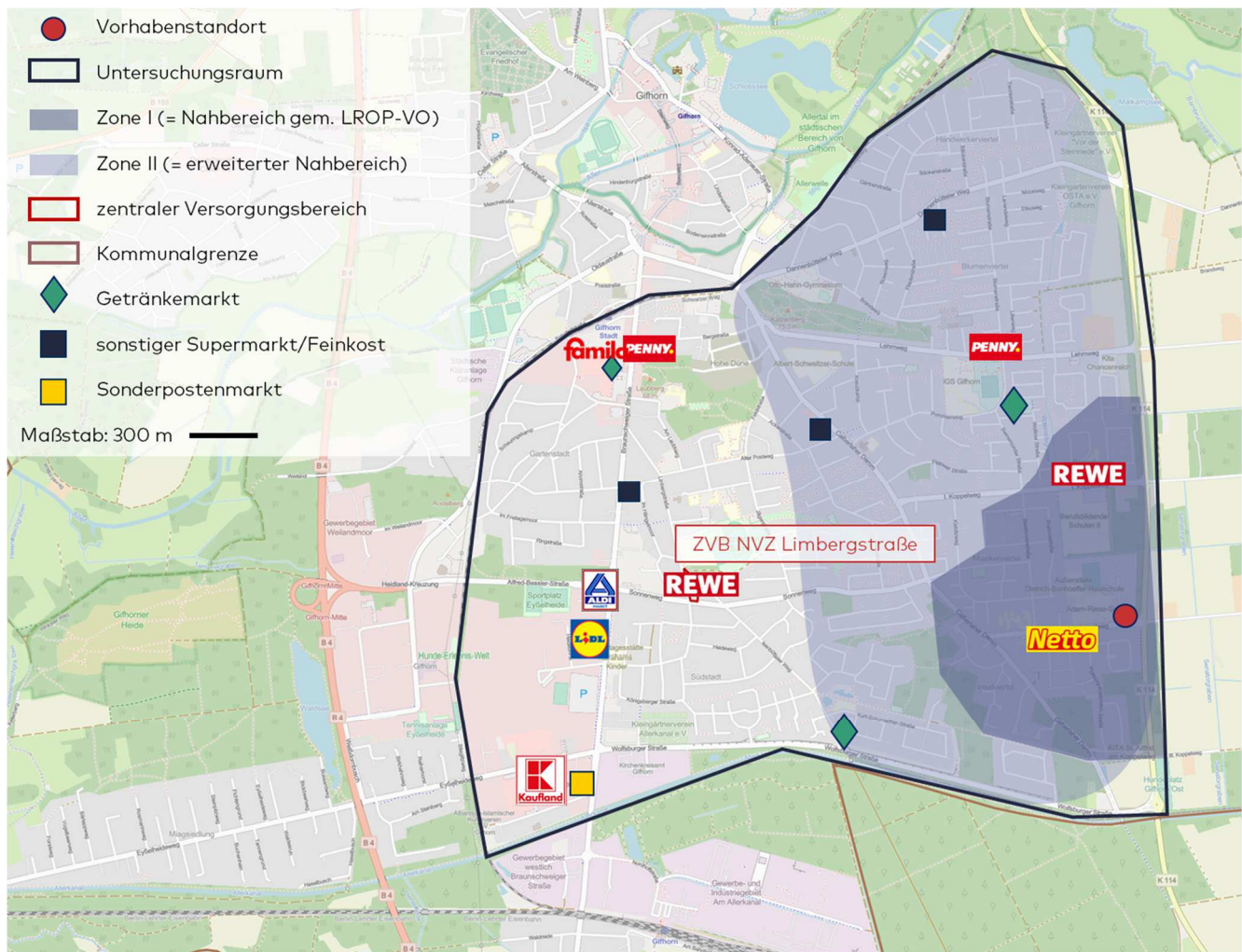
### **Ableitung des Untersuchungsraumes**

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

Der Untersuchungsraum umfasst die südliche Kernstadt Gifhorns und wird im Norden und Westen durch die dort verlaufenden Bahntrassen, im Süden durch den Allerkanal und im Osten durch die Siedlungsränder Gifhorns begrenzt. Eine weitere Ausdehnung ist angesichts der siedlungsräumlich limitierenden Faktoren und den damit verbundenen deutlich zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen und des vorhandenen Wettbewerbs (v. a. betriebseigener ALDI Nord Braunschweiger Straße) nicht gegeben.

Abbildung 3 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Einzugsgebiet (unterteilt in zwei Zonen) des ALDI Nord-Marktes dar.

**Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum**



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 08/2025; ZVB-Abgrenzung: EHK Gifhorn 2025.

Insgesamt befinden sich ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB NVZ Limbergstraße), neun ausgewiesene Nahversorgungsstandorte (inkl. Vorhabenstandort) und zwei Fachmarktstandorte im Untersuchungsraum.

Mobilitätsaspekte – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen.

### Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum leben aktuell 20.646 Einwohner<sup>8</sup>. Nach den Bevölkerungsprognosen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen wird für die Stadt Gifhorn bis Ende 2028 eine leicht positive Bevölkerungsentwicklung von rd. 2,2 % prognostiziert. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass zum Prognosejahr 2028 etwa 21.092 Einwohner im Untersuchungsraum leben.

<sup>8</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2024 und Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024 (Stand: 31.12.2024).

## 4.2 ANGEBOTSANALYSE

### Angebotsrelevante Annahmen

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

### Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im Untersuchungsraum sind fünf Lebensmitteldiscounter angesiedelt. Die Anbieter weisen Gesamtverkaufsflächen zwischen rd. 550 und 1.050 m<sup>2</sup> und durchschnittlich rd. 790 m<sup>2</sup> VKF auf. Des Weiteren sind zwei Lebensmittelsupermärkte und zwei großformatige SB-Warenhäuser (inkl. einem zugehörigen Getränkemarkt) im Untersuchungsraum verortet.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird durch zwei stand-alone Getränkemarkte und vier sonstige strukturprägende Anbieter (u. a. Sonderpostenmarkt, Frischemarkt) arrondiert.

Insgesamt befindet sich lediglich einer der 15 strukturprägenden Anbieter innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs (REWE im ZVB NVZ Limbergstraße). Weitere neun Betriebe befinden sich an ausgewiesenen Nahversorgungsstandorten (inkl. ehem. Bestandsmarkt des Planvorhabens).

Die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum ist aktuell als stark überdurchschnittlich einzustufen (rd. 0,83 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>9</sup>. Dies ist insbesondere auch auf den Zuschnitt des Untersuchungsraums und die in den Randbereichen befindlichen großformatigen Angebotsstrukturen zurückzuführen (Kaufland, familia), welchen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zukommt, die damit deutlich über den Untersuchungsraum hinausreicht. Der nördlich gelegenen familia weist in dieser Hinsicht ein Markteinzugsgebiet auf, welches insbesondere auch die nördlich angrenzenden Siedlungsgebiete (jenseits der Bahntrasse) der Stadt Gifhorn umfasst, wohingegen der im südlichen Randbereich des Untersuchungsraums befindliche Kaufland ein Marktgebiet aufweist, welches zusätzlich den Ortsteil Winkel sowie die vorwiegend südlich angrenzenden Umlandkommunen (u. a. Isenbüttel, Ribbesbüttel, Rötgesbüttel) einschließt.

Im discountierten Segment ist – trotz eher unterdurchschnittlicher Ausstattung der vorhandenen Betriebe – eine leicht überdurchschnittliche Ausstattung zu konstatieren (rd. 0,20 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>10</sup>. Auch hier ist jedoch zu berücksichtigen,

---

<sup>9</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

<sup>10</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,16 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender Lebensmittelmärkte (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

dass die vorhandenen Lebensmitteldiscounter eine z. T. über den Untersuchungsraum hinausgehende Versorgungsfunktion einnehmen (v. a. für den Ortsteil Winkel).

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

**Tabelle 1:** Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail (strukturprägender Anbieter)	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. Euro
Gifhorn*	<b>ZVB NVZ Limbergstraße</b> (REWE)	900	4,7
	<b>Fachmarktstandort Braunschweiger Str.</b> (familia zzgl. Getränkemarkt)	3.700	20,7
	<b>Fachmarktstandort Eybelheideweg</b> (Kaufland, Sonderpostenmarkt)	4.700	32,2
	<b>Musikviertel (sonstige Lage)</b> (Netto Marken-Discount, REWE, Getränkemarkt)	2.900	13,1
	<b>Blumenviertel (sonstige Lage)</b> (PENNY, sonst. Anbieter)	900	6,0
	<b>Südstadt (sonstige Lage)</b> (ALDI Nord, LIDL, Getränkemarkt)	2.800	17,6
	<b>Gartenstadt (sonstige Lage)**</b> (PENNY, 2x sonst. Anbieter)	1.700	10,7
<b>GESAMT***</b>		<b>17.000</b>	<b>105,0</b>

Quelle: VKF: Stadt + Handel 08/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m<sup>2</sup>, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereich der Kommune (siehe Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\* umfasst alle Anbieter im relevanten Sortimentsbereich im Bereich Gartenstadt – die Anbieter am Fachmarktstandort Braunschweiger Str. werden einzeln dargestellt; \*\*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Angebotssituation im Untersuchungsraum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel verteilt weitestgehend auf die sonstigen Lagen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs. Dabei sind deutliche Angebotschwerpunkte aufgrund der großformatigen Angebotsstrukturen an den Fachmarktstandorten Braunschweiger Str. und Eybelheideweg zu konstatieren. In den sonstigen Lagen abseits der Fachmarktstandorte handelt es sich jedoch ausschließlich um solitär gelegene Angebotsstrukturen. Demnach befinden sich die nächstgelegenen vergleichbaren Märkte mit gängiger Verkaufsflächenausstattung sowohl an Agglomerations- als auch Einzelstandorten.

### 4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

Im Untersuchungsraum (Teilbereich Stadt Gifhorn) wird eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 103 erreicht (IfH Köln 2024).

Im Untersuchungsraum leben 20.646 Einwohner, welche über eine Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von insgesamt rd. 65,2 Mio. Euro verfügen<sup>11</sup>.

Unter Zusammenführung der angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen ergibt sich somit eine Zentralität<sup>12</sup> im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von aktuell – bezogen auf den Untersuchungsraum – rd. 161 %.

Die hohe Zentralität im Untersuchungsraum begründet sich insbesondere durch den Zuschnitt des Untersuchungsraumes (s. Kapitel 4.1). So befinden sich vor allem die beiden Anbieter familia und Kaufland, welche angesichts der Dimensionierung eine deutlich über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion und damit verbundene großräumige Einzugsgebiete aufweisen, im Randbereich des Untersuchungsraums. Der familia-Markt sorgt in dieser Hinsicht insbesondere für einen Kaufkraftzufluss aus den nördlich der Bahntrasse gelegenen Siedlungsbereichen Gifhorns. Das Kaufland sorgt hingegen angesichts der südlichen Lage, insbesondere für Kaufkraftzuflüsse aus dem Ortsteil Winkel und den südlich angrenzenden Kommunen. Dieser Kaufkraftzufluss lässt sich zudem über den deutlich positiven Pendlersaldo (rd. 5.526<sup>13</sup>) der Stadt Gifhorn plausibilisieren. Ein Großteil der Ein- als auch Auspendelströme sind südwärts in die direkt angrenzenden Kommunen (Mittelzentrale Versorgungsfunktion Gifhorns) vor allem aber auch in Richtung der größeren Oberzentren Wolfsburg und Braunschweig gerichtet. Analog zur erhöhten Verkaufsflächenausstattung (s. Kapitel 4.2) ist auch dieser erhöhte Zentralitätswert vor dem Hintergrund der erläuterten Versorgungsfunktion für Siedlungsbereiche außerhalb des Untersuchungsraums zu relativieren.

### **Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)**

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Errichtungszeitraums von etwa 1 - 2 Jahren, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2028 abgebildet. Folgende Einflussfaktoren sind für die Entwicklung der Nachfragesituation von Relevanz:

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

---

<sup>11</sup> Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: GfK 2024 und Landesamt für Statistik Niedersachsen 2024 (Stand: 31.12.2024).

<sup>12</sup> Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

<sup>13</sup> Quelle: Pendleratlas Deutschland 2024 (Stand: 31.12.2023).

Wie bereits in Kapitel 4.1 dargestellt, ist in der Stadt Gifhorn mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von + rd. 2,2 % bis Ende 2028 zu rechnen<sup>14</sup>.

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

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 2,2 % bzw. rd. 1,4 Mio. Euro auf rd. 66,7 Mio. Euro.

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

#### **4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM**

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

Für die städtebaulichen Analysen des im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereichs wurde auf das EHK Gifhorn 2025 auf eigene Vor-Ort-Analysen zurückgegriffen. Nachfolgend wird die städtebauliche Analyse mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

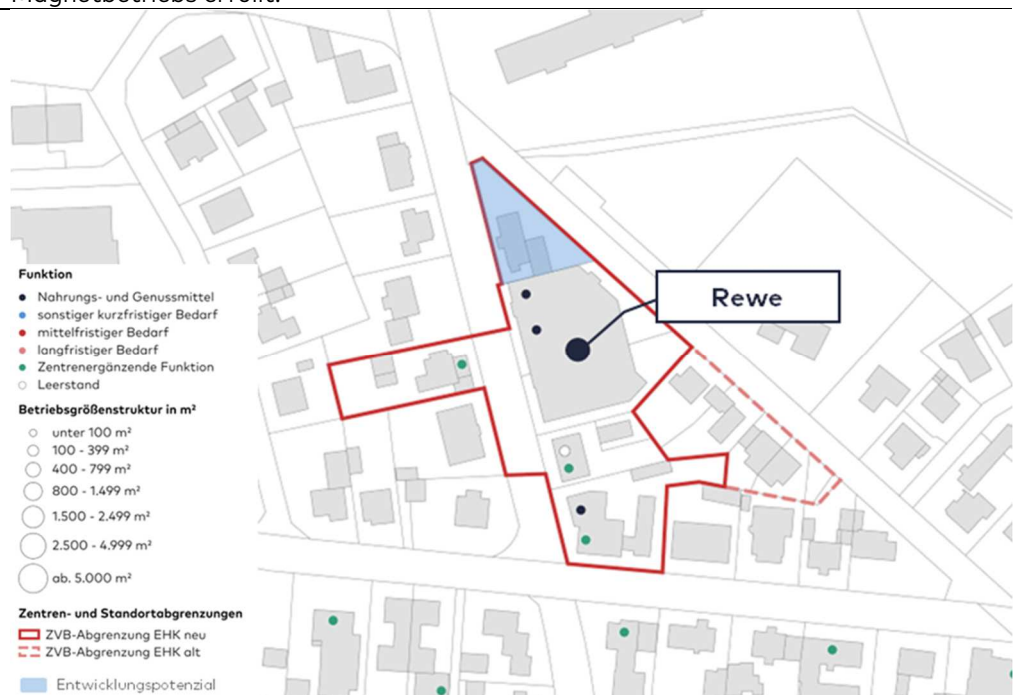
---

<sup>14</sup> Eigene Berechnungen auf Basis Landesamt für Statistik Niedersachsen (31.12.2023 und 31.12.2027).

**Tabelle 2: Steckbrief ZVB NVZ Limbergstraße**

Lage	
Verortung	Zentrale Lage im Süden der Kernstadt Gifhorns
Distanz zum Vorhaben	2,0 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit Bezug zur umliegenden Wohnbebauung in allen Himmelsrichtungen
Einzelhandelsstruktur	
	○ ● ○
Angebotsstruktur	Der Angebotsschwerpunkt des zentralen Versorgungsbereiches liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich (hier Nahrungs- und Genussmittel). Der Einzelhandelsbesatz und die zentrenergänzende Funktionen konzentrieren sich dabei am Standort des Magnetbetriebs REWE. Der REWE-Supermarkt stellt den einzigen strukturprägenden Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Zentrums dar und gewährleistet ein angemessenes quantitatives Angebot. Aus qualitativer Sicht ist jedoch eher ein eingeschränktes und insbesondere einseitiges Angebot im ZVB festzustellen. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Dienstleistungsangebote.
relevante Magnetbetriebe	REWE
Verkehrliche Anbindung	
	○ ● ●
MIV & ÖPNV	Der zentrale Versorgungsbereich ist für den motorisierten Individualverkehr aus nördlicher und südlicher Richtung über die Limbergstraße erreichbar. Das Parkplatzangebot ist als angemessen zu bewerten. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über die rd. 100 m entfernte Bushaltestelle „Carl-Diem-Straße“.
Städtebauliche Struktur	
	○ ● ○
Struktur & Erscheinungsbild	Das Nahversorgungszentrum Limbergstraße liegt im Wesentlichen keilförmig zwischen der Limbergstraße und dem Isenbütteler Weg. Hierbei weist der großformatige Gebäudekomplex des REWE-Marktes ein modernes Erscheinungsbild auf. Die daran angrenzende Wohnbebauung weist hingegen ein sanierungsbedürftiges Erscheinungsbild auf. Neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt sind vor allem kleinteilige Betriebe vorhanden. Die Verweil- und Aufenthaltsqualität ist insgesamt als gering zu bewerten, da insgesamt der Straßenraum dominiert und dieser keine bzw. einen nur geringen Grünanteil aufweist. Die städtebauliche Qualität ist als durchschnittlich einzustufen. Strukturprägend ist eine Geschosshöhe von zwei bis drei Geschossen, sodass es sich teilweise um Mixed-Use-Immobilien handelt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Diese wird angesichts des Magnetbetriebs erfüllt.

**Abgrenzung des ZVB**  
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Gifhorn 2025, S. 96; Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.

## 4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

- Der Vorhabenstandort ist gem. EHK Gifhorn 2025 als **Nahversorgungsstandort** eingeordnet, der insbesondere zu den angrenzenden Wohnsiedlungsgebieten im Musikerviertel einen räumlich funktionalen Bezug aufweist. Über die K 114 ist der Markt zudem auch für die überwiegend nördlich gelegenen Wohnsiedlungsbereiche gut erreichbar, sodass der Markt von einer nennenswerten Mantelbevölkerung profitiert.
- Das **Einzugsgebiet** des Marktes wird insbesondere durch den betriebseigenen Wettbewerber ALDI Nord an der Braunschweiger Straße sowie siedlungsräumliche Barrieren limitiert. Die beiden ALDI Nord-Märkte teilen sich den Süden der Kernstadt Gifhorns perspektivisch wieder untereinander auf (wie bereits vor der zerstörungsbedingten Marktschließung des in Rede stehenden ALDI Nord-Marktes an der Adam-Riese-Straße). Dem Planvorhaben kommt dabei eine erneute Versorgungsfunktion für die östlich gelegenen Siedlungsbereiche zu (Musiker-, Blumen-, Insel-, Handwerkerviertel). Dies ist im Zuge der Umsatzherleitung wie auch der Auswirkungsbewertung entsprechend zu berücksichtigen.
- Insgesamt betrachtet ist ein eher **moderater Wettbewerbsdruck** im Untersuchungsraum anzunehmen, sodass die vorhandenen Anbieter aktuell eher durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen:
  - Der Großteil der Wettbewerber im Untersuchungsraum verfügt über ein nur bedingt zeitgemäßes Erscheinungsbild und keine marktadäquate Verkaufsflächendimensionierung. Insbesondere auch der betriebseigene ALDI Nord-Markt (Braunschweiger Str.) stellt sich in puncto Ladendesign und Marktauftritt eher wenig marktgerecht dar. Die nur bedingte Marktgängigkeit der meisten Betriebe zeigt sich vor allem auch anhand der eher geringen durchschnittlichen Verkaufsfläche der Lebensmitteldiscounter (rd. 790 m<sup>2</sup>) und der Lebensmittelsupermärkte (rd. 1.120 m<sup>2</sup>) im Untersuchungsraum. Davon ausgenommen sind die beiden großformatigen Anbieter (familia, Kaufland), die für das jeweilige Format angemessen dimensioniert sind.
  - Der überwiegende Teil der Angebotsstrukturen (Ausnahme: Kaufland, familia) sind in integrierter Lage, mit gewisser Mantelbevölkerung und mit einer entsprechenden Nahversorgungsfunktion versehen. Dies gilt trotz der (überwiegenden) Lage der Märkte an Hauptverkehrsachsen. Daraus resultiert eine grundsätzlich gute räumliche Nahversorgung im Untersuchungsraum. Die räumliche Nähe zu einem Lebensmittelmarkt sowie die gute Erreichbarkeit wirken sich

positiv auf die jeweiligen Kundenfrequenzen und damit auf die Umsätze der Lebensmittelmärkte aus.

- Ein Angebotsschwerpunkt besteht dabei insbesondere entlang der Braunschweiger Straße. Die dortigen Anbieter profitieren am stärksten von (u. a. pendlerbedingten) Durchgangsverkehren und erzielen tendenziell höhere Flächenleistungen.
- Insbesondere der Kaufland und der familia-Markt verfügen aufgrund ihrer Dimensionierung und der bestehenden Kopplungseffekte am jeweiligen Fachmarktstandort über eine weitreichende Strahlkraft über den Untersuchungsraum hinaus. Daher profitieren insbesondere diese Märkte – mit breitem, tiefem Angebotsspektrum und guter Verkehrsanbindung – von gewissen Kaufkraftzuflüssen. Zumal beide Märkte im Randbereich des Untersuchungsraumes liegen und damit auch für weitere Bereiche außerhalb des Untersuchungsraumes eine Versorgungsfunktion übernehmen. Die erhöhte Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,83 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW) und damit einhergehende Zentralität (rd. 161 %) im Untersuchungsraum sind damit auf einige wenige Anbieter zurückzuführen und somit insgesamt zu relativieren.
- Insbesondere für den betriebseigenen ALDI Nord-Markt sowie die zum Planvorhaben nächstgelegenen Wettbewerber (v. a. Netto II, Koppelweg, REWE Magdeburger Ring) ist jedoch zu berücksichtigen, dass der ehem. vorhandene ALDI Nord-Markt am Vorhabenstandort aufgrund eines erheblichen Brandschadens kurzfristig aus dem Markt ausgeschieden ist. Dieser Wegfall eines vorhandenen Anbieters kam daher insbesondere diesen Anbietern zugute, die dadurch aktuell deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen. Zudem profitieren auch die beiden SB-Warenhäuser vom Wegfall eines vorhandenen Nahversorgers.

Die genannten Aspekte weisen auf durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Flächenleistungen hin und sind sowohl bei der Umsatzherleitung für den ALDI Nord-Markt, bei den Umsatzannahmen für die Wettbewerber, als auch im Hinblick auf die vorhabenbedingten Auswirkungen entsprechend zu berücksichtigen. Dabei ist anzunehmen, dass der ALDI Nord-Markt insbesondere auch einen wesentlichen Anteil seiner im Zuge der brandbedingten Marktaufgabe „verlorenen“ Umsätze im näheren Vorhabenumfeld zurückbinden wird.

- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: lediglich einer der 15 strukturprägenden Wettbewerber befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Im ZVB NVZ Limbergstraße ist ein REWE-Markt verortet, welcher ein insgesamt modernes und zeitgemäßes Ladendesign aufweist, sodass **keine wesentliche Vorschädigung** im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel zu konstatieren ist. Es ist anzunehmen, dass sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen insbesondere im Zuge der zu erwartenden Kaufkraftrückbindung und damit für die in räumlicher Nähe befindlichen Lebensmittelmärkte, den betriebseigenen ALDI Nord-Markt sowie die beiden SB-Warenhäuser Kaufland und familia ergeben werden.

# 5 Vorhabendaten

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

## 5.1 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der innenstadtrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmitteldiscountern in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

**Tabelle 3:** Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	80	840
Drogeriewaren	10	105
sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)	10	105
<b>GESAMT</b>	<b>100</b>	<b>1.050</b>

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsfläche für den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** wird mit 840 m<sup>2</sup> projektiert.

Im Sortiment Drogeriewaren wird eine Verkaufsfläche von 105 m<sup>2</sup> erreicht. Die sonstigen Sortimente werden ebenfalls auf insgesamt 105 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angeboten. Bei den sonstigen Sortimenten handelt es sich um Artikel aus mehreren unterschiedlichen Sortimentsbereichen, darunter auch nahversorgungsrelevante Sortimente (u. a. (Schnitt-)Blumen, zoologischer Bedarf und lebendige Tiere, Zeitungen/Zeitschriften). Pro Sortiment wird somit eine relativ geringe Verkaufsfläche erreicht.

Waren aus dem Sortiment Drogeriewaren sowie den sonstigen Sortimenten stellen üblicherweise „klassische“ Mitnahmeartikel dar und werden i. d. R. im Zuge eines regulären Versorgungseinkaufs nachgefragt. Insofern werden die sonstigen Sortimente sowie das Sortiment Drogeriewaren im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet. Dies gilt insb. auch aufgrund des jeweils geringen Umsatzanteils (s. folgendes Kapitel) der genannten Sortimente.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente des Planvorhabens nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

## 5.2 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN (MARKTANTEILSMODELL)

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

Die Ermittlung der Marktanteile erfolgt auf Basis des in Kapitel 4.1 dargestellten Einzugsgebietes für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens. Es ist davon auszugehen, dass die offerierten Randsortimente im Zuge des Versorgungseinkaufes in einem vergleichbaren Rahmen nachgefragt werden und deren Strahlkraft nicht (wesentlich) über das beschriebene Einzugsgebiet hinausgehen wird.

Der zu erwartende Marktanteil eines Planvorhabens in einem definierten Gebiet und der daraus resultierende potenzielle Vorhabenumsatz bestimmen sich anhand der für das Standortumfeld konkret zu bestimmenden und zu bewertenden Rahmenbedingungen:

Die durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>15</sup> des Betreibers ALDI Nord beträgt rd. 7.120 Euro/m<sup>2</sup> VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 955 m<sup>2</sup>.

### Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Das überdurchschnittliche Kaufkraftniveau im Untersuchungsraum (rd. 103, vgl. IfH Köln 2024) wirkt sich leicht positiv auf die Flächen- bzw. Umsatzleistung des Planvorhabens aus.
- Wie in Kapitel 4.5 ausgeführt, ist im Untersuchungsraum ein insgesamt moderater Wettbewerbsdruck festzustellen. Dabei nehmen insbesondere auch die beiden SB-Warenhäuser eine für den Untersuchungsraum bedeutsame Nahversorgungsfunktion ein. Zudem ist eine leichte Überausstattung im discountierten Segment festzustellen (rd. 0,20 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW)<sup>16</sup>.
- Insgesamt ist festzuhalten, dass sich das Angebotsnetz als weitestgehend flächendeckend darstellt. Die Wettbewerber befinden sich dabei sowohl an verkehrsgünstig gelegenen als auch integrierten Standorten, sodass daraus eine gute räumliche Nahversorgung resultiert. Dabei befinden sich die Wettbewerber sowohl an Einzel- als auch Kopplungsstandorten.
- Die erhöhte Zentralität und Verkaufsflächenausstattung sind vor dem Hintergrund der Versorgungsfunktion der insbesondere großformatigen Anbieter sowie dem deutlich positiven Pendlersaldo (Lebensmitteleinkauf häufig mit dem Arbeitsweg gekoppelt) zu relativieren.

---

<sup>15</sup> Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.

<sup>16</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,16 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m<sup>2</sup>, inkl. Nonfood-Flächen).

Unter Berücksichtigung der angebots- und nachfrageseitigen Faktoren ist eine in etwa durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers ALDI Nord anzunehmen.



### Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Vorhabenstandort befindet sich in Siedlungsrandlage und weist daher in seinem 1.000 m Nahbereich ein eher geringes Einwohnerpotenzial auf (keine Wohnsiedlungsbereiche östlich des Vorhabenstandortes. Er weist jedoch darüber hinaus eine Versorgungsfunktion für umliegende Siedlungsbereiche auf und befindet sich daher an einem gem. EHK Gifhorn 2025 ausgewiesenen Nahversorgungsstandort mit entsprechender Versorgungsfunktion.
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich nicht um eine „klassische“ Neuansiedlung eines zusätzlichen Betreibers, sondern die Neuerrichtung eines durch einen Brand zerstörten und vormals bereits langjährig am Standort verorteten Anbieters. Die im Zuge der Neuerrichtung avisierte GVKF von max. 1.050 m<sup>2</sup> liegt leicht über dem, der durchschnittlichen Flächenproduktivität zu Grunde liegenden Durchschnittswerts von ALDI Nord (955 m<sup>2</sup> VKF). Im Hinblick auf das projektierte moderne Betreiberkonzept werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationsflächen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert, sodass die Flächenleistung insgesamt leicht absinkt.
- Der Markt weist angesichts seiner solitären Lage keine nennenswerten Kopplungsvorteile auf. Die unmittelbare räumliche Nähe zu schulischen Einrichtungen führt angesichts der absehbar eher geringen Durchschnittsbons (Schüler) ebenfalls zu keinen wesentlich positiven Umsatzeffekten (eher Gelegenheitseinkäufe, Mitnahmeartikel).
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- In rd. 400 m westlich des Vorhabenstandortes befindet sich der nächstgelegene systemgleiche Wettbewerber Netto Marken-Discount. Etwa 750 m nördlich ist der Lebensmittelvollsortimenter REWE verortet. Der ALDI Nord-Markt nimmt perspektivisch (wieder) eine ergänzende Funktion zu diesen Anbietern ein, Kopplungseffekte sind jedoch angesichts der räumlichen Entfernung nicht gegeben.

Eine gute MIV-Anbindung und ein sehr guter ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Lebensmittelmärkten. Angesichts seiner solitären Siedlungsrandlage und der leicht überdurchschnittlichen Dimensionierung ist von einer tendenziell unterdurchschnittlichen Flächenleistung auszugehen.



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

- Die Entfernung der jeweiligen Wettbewerbsstrukturen zum Vorhabenstandort;

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

Nachfolgend werden die erzielbaren Marktanteile des Planvorhabens im Einzugsgebiet sowie die von dem Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel hergeleitet.

### Erläuterung des Marktanteilsmodells

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

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

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

Eine weitere Möglichkeit stellt die modellhafte Herleitung der Marktanteile dar, wengleich dabei variable Parameter anzuwenden sind (somit erneut subjektiver Einfluss). Ein Modell stellt zudem stets eine sehr idealtypische Herangehensweise dar und kann i. d. R. nicht den Einzelfall abbilden.

$$MA_i = KA_i * V_i * E_i * S_i * LFB^{17}$$

<sup>17</sup>  $MA_i$  = Marktanteil des Planvorhabens in der Zone i;  $KA_i$  = Marktanteil, der grundsätzlich im Gesamtmarkt auf den jeweiligen Betriebstyp entfällt (hier: Lebensmittelmärkte);  $V_i$  = Verkaufsflächenrelation: Anteil der VKF des Planvorhabens an der VKF aller Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in Zone i;  $E_i$  = Größe, mit der die mittlere Entfernung von Kunden in Zone i zum Planvorhaben abgebildet wird;  $S_i$  = Verkehrsanbindung und Sichtbarkeit des Planvorhabens für Kunden aus Zone i im Vergleich zu den relevanten Wettbewerbern;  $LFB$  = Leistungsfähigkeit des Betreibers des Planvorhabens im Vergleich zu einem durchschnittlichen Betreiber.

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

Eingangs ist zu berücksichtigen, dass der Faktor V (= Verkaufsflächenrelation) lediglich die bestehenden Wettbewerber innerhalb der entsprechenden Zonen des Einzugsgebiets abbildet. Der Einfluss des Faktors V im abgebildeten Modell ist somit auf starre Strukturen ausgerichtet. Im Sinne einer realitätsnahen Betrachtung ist jedoch vielmehr der Einfluss der tatsächlichen – auch hinsichtlich des Betriebstyps – vergleichbaren Wettbewerber innerhalb sowie auch außerhalb der Zonen des Einzugsgebiets zu berücksichtigen. Denn auch Wettbewerber außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes haben einen Einfluss auf die zu erwartenden Marktanteile eines Vorhabens, während auch Betriebe innerhalb des Einzugsgebietes einen geringeren Einfluss aufweisen können (differenter Betriebstyp, Kundenausrichtung).

Aus diesem Grund werden die Angebotsstandorte innerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes sowie auch die nächstgelegenen Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes im abgebildeten Modell mit einem angemessenen prozentualen Anteil (der Verkaufsfläche) in den jeweiligen Zonen berücksichtigt. Damit wird sichergestellt, dass die realistischerweise anzunehmenden Wettbewerbsbeziehungen im Einzugsgebiet des Planvorhabens im Modell berücksichtigt und damit eine realitätsnahe Umsatzherleitung erfolgen kann.

**Tabelle 4:** Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den projektierten ALDI Nord

Zone	MA=	KA	V	E	S	LFB
Zone I	24 %	89 %	29 %	83 %	100 %	112 % <sup>18</sup>
Zone II	8 %		24 %	47 %	70 %	
„Streuzufluss“				10 %		

E: max. Distanz bis zum Rand des EZG: 2,9 km, KA: Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis EHI 2024.

Die modellhafte Herleitung der Marktanteile fungiert als Berechnungsgrundlage für die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Marktanteile. Dabei wurden durch eine Kalibrierung des Modells seitens Stadt + Handel die Wettbewerbsfaktoren wie bspw. die Attraktivität und Erreichbarkeit der vorhandenen Wettbewerber oder deren Betriebstypen sowie konkrete Ausrichtung berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird ersichtlich, dass sich das Modell für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit den vorstehenden Ergebnissen deckt, wodurch die getroffenen Annahmen gestützt werden.

**Die seitens Stadt + Handel gewählte Abschätzung der Marktanteile korreliert mit der modellhaften Betrachtung. Die Vorgehensweise entspricht dabei einem Worst Case-Ansatz.**

<sup>18</sup> Die gemittelte Flächenleistung der regional tätigen, vergleichbaren Lebensmittelmärkte (Lebensmitteldiscounter) liegt bei rd. 6.300 Euro/m<sup>2</sup> VKF. Die durchschnittliche Flächenleistung des Betreibers ALDI Nord liegt gem. eigenen Berechnungen Stadt + Handel rd. 12 % oberhalb der durchschnittlichen Flächenleistung der regional tätigen Betreiber (rd. 7.120 Euro/m<sup>2</sup> VKF).

Nachfolgend werden die hergeleiteten Marktanteile im Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) sowie die vom Planvorhaben zu erwartenden Umsätze im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dargestellt.

**Tabelle 5:** Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens ALDI Nord nach Zonen

Einzugsgebiet	Einwohner (2028)	Kaufkraft in Mio. Euro	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. Euro*	Umsatzanteil am Vorhaben in %
Zone I*	2.945	9,3	24	2,2	40
Zone II	10.921	34,5	8	2,6	50
<b>EZG gesamt**</b>	<b>13.866</b>	<b>43,8</b>	-	<b>4,9</b>	<b>90</b>
Streufluss i. H. v. 3 % des Vorhabenumsatzes (von innerhalb Gifhorns)				0,2	3
Streufluss i. H. v. 7 % des Vorhabenumsatzes (von außerhalb Gifhorns)				0,4	7
<b>Umsatz inkl. Streuumsatz**</b>				<b>5,5</b>	<b>100</b>

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH 2024; Einwohnerzahlen: Eigene Berechnungen auf Basis GfK (2024) und LSN (2025); Werte auf 0,1 Mio. Euro bzw. 1 % gerundet; \* = Nahbereich i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017; \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Rahmenbedingungen und Annahmen ergibt sich somit eine auf das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel bezogene Umsatzprognose von rd. 5,5 Mio. Euro per anno.

Bezogen auf eine Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 840 m<sup>2</sup> (bei 1.050 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche) ergibt sich eine hieraus ableitbare Flächenproduktivität von **rd. 6.500 Euro/m<sup>2</sup> VKF**. Die prognostizierte Flächenproduktivität des Planvorhabens liegt somit unter der durchschnittlichen Flächenproduktivität des Betreibers ALDI Nord in Deutschland (7.120 Euro/m<sup>2</sup> VKF). Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case-Ansatzes wird als oberer Spannenwert eine Flächenproduktivität von **rd. 6.700 Euro/m<sup>2</sup> VKF** angenommen.

Für die weiteren Randsortimente des Planvorhabens, die sich dem Hauptsortiment deutlich unterordnen (s. Kapitel 5.1) und i. d. R. im Zuge des Versorgungseinkaufes mitbezogen werden, wird analog dazu die gleiche Umsatzherkunft sowie die oben abgeleitete Flächenproduktivität angenommen.

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

**Tabelle 6:** Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	max. Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	max. Umsatz in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	6.700	5,6
Drogeriewaren		0,7
sonstige Sortimente		0,7
<b>GESAMT*</b>		<b>7,0</b>

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandels-spezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 7,0 Mio. Euro prognostiziert. Auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt perspektivisch ein jährlicher Umsatz von max. 5,6 Mio. Euro.

Im Sortiment Drogeriewaren in den sonstigen Sortimenten wird jeweils ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 0,7 Mio. Euro prognostiziert.

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente, wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

# 6 Auswirkungsanalyse

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

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Ziele und Grundsätze des EHK Gifhorn 2025 ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben der Landesplanung ein?

## 6.1 EINORDNUNG IN DIE KOMMUNALPLANERISCHEN RAHMENVORGABEN (EHK GIFHORN 2025)

### Einordnung der Ziele und Grundsätze

Nachfolgend werden die für das Planvorhaben relevanten Ziele und Grundsätze des EHK Gifhorn 2025 dargestellt und das Planvorhaben hinsichtlich der Ziele und Grundsätze bewertet.

### **Übergeordnete Entwicklungszielstellung**

*„3. Sicherung und Stärkung der Nahversorgung: Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch die Sicherung und Stärkung sinnvoller Nahversorgungsstandorte bei gleichzeitiger Vermeidung schädlicher Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche. Gewährleistung einer stadtteilspezifisch angepassten Nahversorgung.“ (EHK Gifhorn 2025, S. 69)*

### **Steuerungsleitsatz**

Folgender für die Untersuchungsfragestellung relevanter Steuerungsleitsatz wird im Rahmen des EHK Gifhorn 2025 formuliert:

*„Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.“*

*[...]*

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

*[...]*

*Zur Sicherung bzw. Entwicklung der Nahversorgung können nachgeordnet zu den zentralen Versorgungsbereichen auch an Nahversorgungsstandorten*

ten (siehe Kriterien zu Nahversorgungsstandorten und Standortbewertungen im Nahversorgungskonzept) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der formulierten Entwicklungsziele und-empfehlungen vorgesehen werden, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist<sup>19</sup>. Dabei soll (gemäß der übergeordneten Entwicklungszielstellungen) die flächendeckende Nahversorgung gestärkt werden, ohne dabei die zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten zu beeinträchtigen.“ (EHK Gifhorn 2025, S. 129)

Hinsichtlich der übergeordneten Entwicklungszielstellungen sowie des relevanten Steuerungsleitsatzes ist Folgendes festzuhalten:

- Der Standort entspricht grundsätzlich den im EHK Gifhorn 2024 aufgeführten Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort und wird im EHK Gifhorn 2024 bereits als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.
- „Aufgrund der Entfernung zu den zentralen Versorgungsbereichen sind keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten. Aufgrund eines Brandes ist der Lebensmittelmarkt Aldi aktuell nicht am Markt, ein Wiederaufbau an dem Standort ist jedoch denkbar. Im Falle einer Standortverlagerung und/oder einer Verkaufsflächenerweiterung wären die Auswirkungen sowie ggf. die Standortkriterien für Nahversorgungsstandorte einzelfallbezogen zu prüfen.“ (EHK Gifhorn 2025, S. 111) Dieser Prüfung kommt die vorliegende Analyse entsprechend nach.
- Der ALDI Nord füllt insofern ein Nahversorgungsdefizit, als das er einer Revitalisierung des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes dient (der ehem. ALDI Nord-Markt wurde 2024 durch einen Brand zerstört, wodurch der konzeptionell ausgewiesene Standortbereich die Nahversorgung nicht mehr gewährleisten konnte.) Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Revitalisierung eines vormals bereits am Markt vorhandenen Lebensmittelmarktes. Das demgegenüber erweiterte Planvorhaben sichert und stärkt die flächendeckende Nahversorgung im Musikerviertel (und darüber hinaus) und schränkt dabei nicht die Entwicklungsmöglichkeit des ZVB NVZ Limbergstraße ein.
- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Demnach sind negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und/oder die wohnortnahe Grundversorgung im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

### **Prüfung standortgerechte Dimensionierung**

Im Folgenden wird geprüft, ob das Planvorhaben als standortgerecht dimensioniert eingeordnet werden kann. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird hier auf

---

<sup>19</sup> Neben den im Konzept ausgewiesenen (bestandsorientierten) Nahversorgungsstandorten können zukünftig auch weitere Lagen als Nahversorgungsstandort eingestuft werden, sofern sie die konzeptionellen Kriterien eines Nahversorgungsstandortes (siehe dazu auch Kapitel 6.3.1) erfüllen.

den konservativ abgegrenzten Nahbereich gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 von max. 1.000 m fußläufiger Entfernung abgestellt (s. Kapitel 4.1).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass das in Rede stehende Vorhaben angesichts seiner Siedlungsrandlage über ein eingeschränktes Einwohnerpotenzial in diesem Bereich verfügt und i. S. d. EHK Gifhorn 2024 weiter gefasst werden könnte (hier: vor allem Berücksichtigung der Siedlungszusammenhänge). Die tatsächliche Versorgungsfunktion und damit auch der standortbezogene Nahbereich gehen über diesen schematisch abgegrenzten Bereich hinaus, sodass die tatsächliche rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens absehbar (deutlich) geringer ausfallen wird.

Gemäß EHK Gifhorn 2025 kann für die Kaufkraftabschöpfung im situativen Nahbereich ein Spannweitenbereich von 40 - 50 % (Orientierungswerte) angesetzt werden (vgl. EHK Gifhorn 2025, S. 105).

Die rechnerische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens im konservativ gefassten Nahbereich (1.000 m) stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 7:** Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich (Worst Case)

Parameter	Eng gefasster Nahbereich gem. LROP-VO (= EZG Zone I)
Einwohner (31.12.2028)	2.945
Kaufkraft (NuG) in Mio. Euro	9,3
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	5,6
<b>max. rechnerische Kaufkraftabschöpfung</b>	<b>60 %</b>

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024; Eigene Berechnungen auf Basis IT.NRW; Werte gerundet.

Somit zeigt sich, dass das Planvorhaben eine rechnerische Abschöpfung in seinem konservativ gefassten Nahbereich i. H. v. max. rd. 60 % erreicht. Diese ist im Sinne des EHK Gifhorn 2025 noch als „leicht höher“ zu bewerten. Das in Rede stehende Vorhaben stimmt aus fachlicher Sicht mit dieser „leicht höheren“ Abschöpfungsquote noch mit dem genannten Steuerungsleitsatz II überein, da der Vorhabenstandort als Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird und zudem auch nach der projektierten Erweiterung ganz überwiegend der Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung im zugeordneten Siedlungsbereich dient. Bezogen auf sein tatsächliches Einzugsgebiet (s. Kapitel 4.1) beträgt die Abschöpfungsquote des Planvorhabens rechnerisch rd. 13 %.

Das Vorhaben kann somit rechnerisch einen wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus seinem Versorgungsraum/Nahbereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.

### Beitrag zur räumlichen Nahversorgung

Das Planvorhaben dient der Revitalisierung eines vormals vorhandenen Bestandsmarktes an einem ausgewiesenen Nahversorgungsstandort. Dem ALDI Nord-Markt kommt somit perspektivisch wieder eine bedeutsame Nahversorgungsfunktion zu, welche aufgrund seiner Verortung (Erreichbarkeit über die K 114) auch

die nördlich gelegenen Siedlungsbereiche (Blumen- und Handwerkerviertel) mit-  
einschließt.

### **Beitrag zur qualitativen und quantitativen Nahversorgung**

Das Planvorhaben war bereits am Markt etabliert und ist aufgrund eines Brandes kurzfristig aus dem Markt ausgeschieden. Dem ALDI Nord-Markt kam und kommt dabei in seinem Einzugsgebiet insbesondere auch in qualitativer wie quantitativer Hinsicht eine wesentliche Versorgungsbedeutung zu. Die aktuelle VKF-Ausstattung im Einzugsgebiet (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter) beträgt rd. 0,20 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW<sup>20</sup> und ist somit als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten. Der ALDI Nord-Markt kann das eher geringe Angebot in seinem Einzugsgebiet daher quantitativ wie auch qualitativ (durch die Ansiedlung eines aktuell nicht vorhandenen Anbieters) ergänzen.

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

**Das Planvorhaben ist mit einer geplanten GVKF von 1.050 m<sup>2</sup> aus fachlicher Sicht als (noch) kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielstellungen des EHK Gifhorn 2025 zu bewerten. Die leichte Überschreitung der rechnerischen Abschöpfungsquote in einem sehr konservativen Nahbereich ist aus fachlicher Sicht zu relativieren. Dies gilt es seitens der Stadt Gifhorn im Hinblick auf die konzeptionell positive Revitalisierung des NVS Adam-Riese-Straße entsprechend abzuwägen.**

## **6.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN**

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

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

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen aufgrund der guten Einsehbarkeit und der guten Verkehrsanbindung des Vorhabenstandortes zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit 5 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 95 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

---

<sup>20</sup> Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m<sup>2</sup> VKF NuG/EW.

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

**Tabelle 8:** Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2028		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
			in Mio. Euro	
Gifhorn*	ZVB NVZ Limbergstraße (REWE)	4,8	0,1	2
	Fachmarktstandort Braunschweiger Str. (familia zzgl. Getränkemarkt)	21,1	0,3	1
	Fachmarktstandort EyBelheideweg (Kaufland, Sonderpostenmarkt)	32,9	0,3	1
	Musikviertel (sonstige Lage) (Netto Marken-Discount, REWE, Getränkemarkt)	13,3	3,0	22
	Blumenviertel (sonstige Lage) (PENNY, sonst. Anbieter)	6,2	0,4	7
	Südstadt (sonstige Lage) (ALDI Nord, LIDL, Getränkemarkt)	18,0	1,1	6
	Gartenstadt (sonstige Lage) (PENNY, 2x sonst. Anbieter)	10,9	0,2	2
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz („Streuumsatz“) i. H. v. 5 % des Vorhabenumsatzes		0,3		
<b>GESAMT** (Worst Case)</b>		<b>107,3</b>	<b>5,6</b>	<b>-</b>

Quelle: Stadt + Handel 08/2025; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; \* Teilbereiche der Kommune (s. Untersuchungsraum, Kapitel 4.1); \*\* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von max. rd. 5,6 Mio. Euro, davon 95 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum.

### 6.3 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

#### Auswirkungen auf den ZVB NVZ Limbergstraße

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 0,1 Mio. Euro bzw. max. 2 % auf die Bestandsstrukturen im ZVB NVZ Limbergstraße induziert.

- Die Umsatzumverteilungen tangieren insbesondere den im Zentrum verorteten Lebensmittelsupermarkt REWE als einzigen strukturprägenden Anbieter des ZVB im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.
- Der ZVB weist angesichts der räumlichen Fahrdistanz von rd. 2,0 km keine nennenswerte Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf.

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

- Der **REWE** weist als Lebensmittelvollsortimenter einen differenten Betriebstypen auf, der sich hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache vom Planvorhaben unterscheidet. Somit liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor und die Anbieter greifen auf einen weitestgehend differenten Kundenstamm zurück.
- Die gute MIV- und ÖPNV-Anbindung sowie die integrierte Lage des REWE sorgen dafür, dass der Markt für eine hohe Mantelbevölkerung erreichbar ist. Dementsprechend von einem stabilen Kundenstamm des REWE-Marktes auszugehen. Zugleich kann der Markt durch eine moderne Immobilie mit einem modernen Ladendesign punkten.
- Demzufolge ist davon auszugehen, dass der REWE-Markt unter Berücksichtigung der sowohl monetär als auch prozentual als sehr gering zu bewertenden Umsatzumverteilungen, auch nach Umsetzung des Planvorhabens eine marktadäquate Flächenleistung generieren wird.

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

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB NVZ Limbergstraße** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf sonstige Lagen in Gifhorn**

Vom in Rede stehenden ALDI Nord-Markt gehen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel folgende Umsatzumverteilungen auf die verschiedenen sonstigen Lagen in Gifhorn aus:

- **Fachmarktstandort Braunschweiger Straße:** i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 %. Diese tangieren insbesondere das SB-Warenhaus familia;
- **Fachmarktstandort Eyßelheideweg:** i. H. v. max. rd. 0,3 Mio. Euro bzw. max. 1 %. Diese tangieren insbesondere das SB-Warenhaus Kaufland;
- **Stadtteil Musikerviertel:** i. H. v. max. rd. 3,0 Mio. Euro bzw. max. 22 %. Diese tangieren insbesondere den Netto Marken-Discount und REWE;
- **Stadtteil Blumenviertel:** i. H. v. max. rd. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 7 %. Diese tangieren insbesondere den Penny-Markt;
- **Stadtteil Südstadt:** i. H. v. max. rd. 1,1 Mio. Euro bzw. max. 6 %. Diese tangieren insbesondere den betriebseigenen ALDI Nord sowie LIDL;

- **Stadtteil Gartenstadt:** i. H. v. max. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 %. Diese tangieren insbesondere den Penny-Markt.

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

- Wie bereits in Kapitel 4.5 benannt, handelt es sich bei den vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen in erster Linie um eine Rückbindung der ehemals durch den ALDI Nord-Bestandsmarkt gebundenen Kaufkraft. Im Zuge des sehr kurzfristigen Marktabgangs des ALDI Nord-Marktes im Zuge eines Brandes, haben umliegende Wettbewerber, betriebseigene ALDI Nord-Märkte wie auch die beiden SB-Warenhäuser maßgeblich von der plötzlich „frei gewordenen“ Nachfrage profitieren können und erzielen seitdem deutlich überdurchschnittliche Flächenleistungen.
- Insbesondere die Anbieter **Netto Marken-Discount** und nachgeordnet **REWE** im Musikerviertel werden als nächstgelegene Anbieter daher von monetär wie prozentual als hoch zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen tangiert, welche jedoch vor diesem Hintergrund deutlich zu relativieren sind. Abzüglich der Rückbindung der „ehemaligen ALDI-Umsätze“, also im Zuge der Erweiterung und Attraktivierung des Marktes ergibt sich für den systemgleichen Netto-Markt eine rechnerische Umsatzumverteilung von max. 7 %. Für den Lebensmitteldiscounter REWE beträgt dieser Wert max. 3 %. Beide Betriebe werden somit auch nach vorhabenbedingter Umsatzumverteilung weiterhin marktadäquate Flächenleistungen erzielen und im Zuge der Attraktivierung des ALDI Nord-Marktes (gegenüber der vormaligen Immobilie) allenfalls eine moderate Wettbewerbsverschärfung erfahren. Vorhabenbedingte Marktschließungen von Netto (II. Koppelweg) und/oder REWE (Magdeburger Straße) sind dementsprechend nicht zu erwarten.
- Ähnlich verhält es sich mit dem **Penny-Markt** (Lehmweg), welcher ebenfalls innerhalb des Einzugsgebietes des Planvorhabens gelegen ist und aktuell insbesondere für dessen nördlichen Teilbereich (Blumen- und Handwerkerviertel) eine maßgeblich bedeutsamere Versorgungsfunktion innehat. Im Zuge der Vorhabenrealisierung wird der Penny-Markt perspektivisch durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen.
- Der **ALDI Nord** (Braunschweiger Straße) wird neben dem ca. 400 m vom Planvorhaben entfernt gelegenen Netto Marken-Discount von den prozentual als auch monetär höchsten Umsatzumverteilungen tangiert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass sich der Betrieb künftig sein durch die Marktaufgabe des ALDI Nord-Marktes an der Adam-Riese-Straße deutlich erweitertes Einzugsgebiet wieder mit dem betriebseigenen Wettbewerber „teilen“ muss. Der Markt hat mit am stärksten vom spontanen Wegfall des in Rede stehenden Betriebs profitiert und wird entsprechend von ähnlich hohen Rückbindungseffekten betroffen sein. Zudem weist das Planvorhaben perspektivisch eine größer dimensionierte Dimensionierung und einen moderneren Marktauftritt als der ALDI Nord an der Braunschweiger Straße auf. Auch hier sind die monetär wie prozentual hohen Umsatzum-

verteilungseffekte jedoch zu relativieren, sodass der ALDI Nord (Braunschweiger Straße) diese absehbar verkraften und weiterhin marktgerechte Flächenleistungen erzielen wird.

- Die beiden Fachmarktstandorte und damit die Betreiber **famila** und **Kaufland** werden aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftrückbindungen ebenfalls von Umsatzumverteilungen tangiert, welche jedoch insbesondere prozentual als gering zu bezeichnen sind. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass beide Betreiber als Lebensmittelvollsortimenter einen zum Planvorhaben ALDI Nord differenten Betriebstypen aufweisen und sich damit hinsichtlich der Sortimentsbreite und -tiefe sowie der Zielgruppenansprache deutlich vom Planvorhaben unterscheiden. Somit liegt keine unmittelbare Wettbewerbsbeziehung vor. Beide Betriebe werden die vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen daher absehbar verkraften können.
- **LIDL** und **Penny** an der Braunschweiger Straße werden angesichts ihrer räumlichen Entfernung und eher geringen Einzugsgebietsüberschneidung mit dem Planvorhaben von vergleichsweise geringen Umsatzumverteilungen tangiert. Vorhabenbedingte Marktschließungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.
- Die weiteren Angebotsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden angesichts der zunehmenden räumlichen Distanz sowie aufgrund der teilweise differenten Betriebstyps von deutlich geringeren Umsatzumverteilungen betroffen, sodass für diese Angebotsstrukturen ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die **Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen in Gifhorn** in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

#### Zwischenfazit städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen

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

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

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

### Einzelhandelsgroßprojekte i. S. der LROP-VO Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 1 und 2:

*„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren.“*

tren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raum bedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt aus gehen oder ausgehen können (Agglomerationen)“

Hinsichtlich des **Planvorhabens** ist Folgendes festzuhalten:

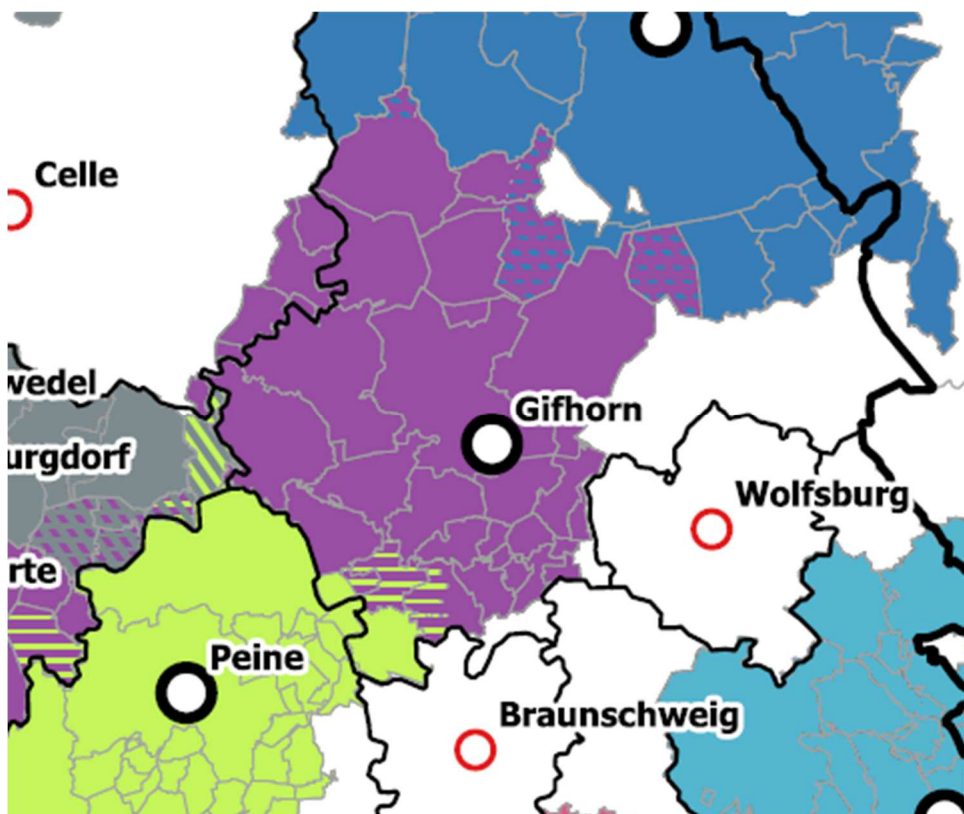
- Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen stand-alone-Markt mit einer GVKF von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup>, welches weniger als 60 % seines Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich gem. LROP-VO (= Zone I) generiert (s. Kapitel 5.2). Damit handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) bzw. i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 um ein Einzelhandelsgroßprojekt.

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

### Kongruenzgebot

Der mittelzentrale Kongruenzbereich der Stadt Gifhorn stellt sich wie folgt dar:

**Abbildung 4:** Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Gifhorn (hier: aperiodische Sortimente)



Quelle: Unverbindliche Hilfskarte zu Anhang 2 zu Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Fortschreibung, Erster Entwurf 2025 (bearbeitet).

Für die Einordnung des in Rede stehenden Planvorhabens (periodisches Hauptsortiment) gilt jedoch:

### Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum 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).“

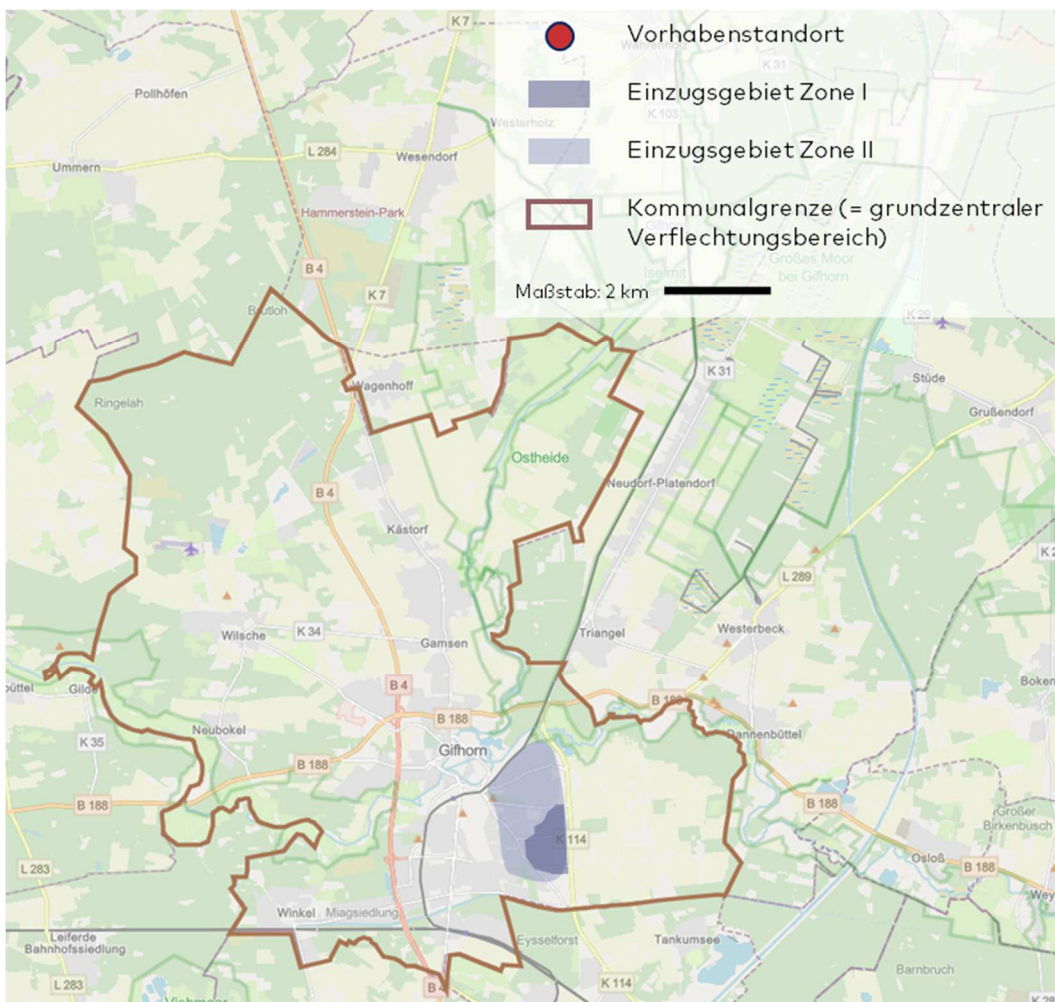
### Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9:

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

### **Einordnung:**

- Die Stadt Gifhorn stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben (periodisches Hauptsortiment) ist auf das Stadtgebiet Gifhorns beschränkt.

**Abbildung 5:** Grundzentraler Kongruenzraum der Stadt Gifhorn (hier: periodische Sortimente) und Einzugsgebiet des in Rede stehenden Vorhabens



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

### Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 5:

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

## Einordnung

- Wie in Kapitel 5.2 dargestellt und beschrieben, umfasst das Einzugsgebiet des Planvorhabens ausschließlich Teile des Stadtgebiets von Gifhorn.
- Darüber hinaus sind Streuumsätze zu erwarten, welche insbesondere aus der Lage des Vorhabens an der hoch frequentierten Osttangente resultieren. Einkäufe werden oftmals auch auf dem Ausbildungs-/Arbeitsweg getätigt (unabhängig von der Größe des zentralen Ortes hat dies, empirisch belegt, eine hohe Bedeutung)<sup>21</sup>, sodass hier insbesondere die Anbindung in Richtung Wolfsburg (v. a. VW-Werk) von Relevanz ist.
- Gifhorn weist einen positiven Pendlersaldo von + 9,8 % auf (13.739 Einpendler zu 9.473 Auspendlern)<sup>22</sup>.
- Dabei ist anzunehmen, dass der deutlich überwiegende Teil der am Vorhabenstandort vorbeiführenden Pendlerströme von Einwohnern des vorstehend aufgezeigten Einzugsgebietes generiert wird (aus anderen Siedlungsbereichen Gifhorns besteht eine bessere/kürzere Anbindung nach Wolfsburg bspw. über die B 188, den Calberlaher Damm oder die Wolfsburger Straße, somit nicht am Vorhabenstandort entlang).
- Einpendler in Richtung Gifhorn werden die Osttangente nur unwesentlich frequentieren, da die wesentlichen Arbeitgeber in der Stadt Gifhorn eher westlich und im Süden bzw. Norden der Stadt und damit der Osttangente vorgelagert vorhanden sind (z. B. Gewerbegebiete Süd, Heidland, Weilandmoor, Westlich Braunschweiger Straße, Gewerbe- und Industriegebiet Am Allerkanal, Unternehmenspark Gifhorn Süd, Gewerbegebiet Westerfeld). Die Erreichbarkeit der benannten Standorte ist vielmehr über die B 4, B 188 sowie die Wolfsburger Straße gegeben. Weder die Osttangente noch die Adam-Riese-Straße stellen eine unmittelbare Anbindung an diese Standortbereiche dar.
- Die Streumüsätze von außerhalb des Kongruenzraumes resultieren demnach überwiegend aus Pendlerverkehren. Zieleinkäufe von außerhalb Gifhorns sind angesichts der zahlreichen Angebotsalternativen und der geringen Strahlkraft des Vorhabens (Solitärstandort) allenfalls deutlich untergeordnet zu erwarten (allenfalls aus Sassenburg).
- Wie in Kapitel 5.2 aufgeführt wird angenommen, dass perspektivisch rd. 7 % des sortimentspezifischen Umsatzes von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes stammen. Eine Überschreitung des Wertes von max. 30 % ist damit keinesfalls realistisch.

Das Planvorhaben ist konform zum Kongruenzgebot.

## Konzentrationsgebot

### Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

---

<sup>21</sup> <https://link.springer.com/article/10.1007/s00548-023-00902-w?>

<sup>22</sup> <https://pendleratlas.de/niedersachsen/landkreis-gifhorn/gifhorn/>

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

### **Einordnung**

- Der Vorhabenstandort befindet sich im Süden der Kernstadt Gifhorns und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008<sup>23</sup> weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Konzentrationsgebot.

### **Integrationsgebot**

#### Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

*„<sup>1</sup> Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). <sup>2</sup> Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. <sup>3</sup> Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“*

### **Einordnung**

- Das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel des „neuen Einzelhandelsgroßprojektes“ ist gemäß Sortimentsliste der Stadt Gifhorn als nahversorgungsrelevant eingeordnet und somit als periodisch i. S. d. Integrationsgebotes der LROP-VO Niedersachsen 2017 einzustufen.
- Die periodischen Sortimente des „neuen Einzelhandelsgroßprojektes“ nehmen nachweislich einen Anteil von über 90 % der Gesamtverkaufsfläche ein (s. Kapitel 5.1).
- Der Vorhabenstandort befindet sich gem. EHK Gifhorn 2025 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und demnach außerhalb einer städtebaulich integrierten Lage gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017.

---

<sup>23</sup> Quelle: Regionalverband Großraum Braunschweig (2008): Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 – Zeichnerische Darstellung, Braunschweig.

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

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

Die folgende Bewertung, ob die Ausnahmeregelung Anwendung finden kann, erfolgt unter Berücksichtigung der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (Welche Voraussetzungen müssen für die Anwendung der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gegeben sein?).

**[5.20 Arbeitshilfe] – Auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche des neuen großflächigen Einzelhandelsprojekts sind periodische Sortimente zu vertreiben, d. h. maximal 10 % (= Rand-/Nebensortimente) aperiodische Sortimente sind zulässig.**

Gemäß der in Tabelle 3 dargestellten Sortiments- und Verkaufsfächenaufstellung des neuen Einzelhandelsgroßprojektes wird ersichtlich, dass der Anteil der periodischen Sortimente bei über 90 % liegt. **Das neue Einzelhandelsgroßprojekt ALDI Nord entspricht demnach diesem Aspekt der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017.**



**[5.23 Arbeitshilfe] – Es liegt ein verbindliches städtebauliches Konzept vor**

- *„inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und*
- *welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/ Ortsmitte haben“ (Arbeitshilfe LROP, S. 54 f.)*

Es handelt sich um die Wiedererrichtung eines durch einen Brand zerstörten Lebensmittelbetriebs, der im Zuge eine marktgerechte Verkaufsflächenerweiterung erfahren soll. Der Standortbereich ist gem. aktuellen EHK Gifhorn 2025 aufgrund seiner absehbaren (= nach Wiedererrichtung des Marktes) Nahversorgungsbedeutung als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und somit ein Positivstandort für Lebensmittelmärkte auf Grundlage eines kommunalen Konzeptes. Der Markt ist mit seiner projektierten GVKF von 1.050 m<sup>2</sup> dabei nicht als überdimensioniert zu bewerten (s. Kapitel 6.1) und hat keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf



zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstruktur in Gifhorn zur Folge (s. Kapitel 6.3).

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen konzeptionell und städtebaulich wünschenswerten Standort zur Nahversorgung. Demnach kommt dem Vorhaben weiterhin eine wesentliche Versorgungsfunktion zu. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass der Großteil der Angebotsstrukturen in Gifhorn außerhalb der Innenstadt bzw. räumlichen Ortsmitte verortet sind. **Ohne diese Strukturen würde demnach ein deutliches Versorgungsdefizit bestehen. Das Vorhaben entspricht demnach diesem Aspekt der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017.**

**[5.20 Arbeitshilfe] – Es gibt eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP im zentralen Siedlungsgebiet der Ansiedlungsgemeinde (siehe auch Frage 5.28).**

- „Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben-/Stadtteilzentren Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP in ihrer kleinsten denkbaren räumlichen Ausdehnung (siehe zu Frage 5.8).“ (Arbeitshilfe LROP, S. 52)

Das EHK Gifhorn 2025 weist für die Stadt Gifhorn insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche und damit städtebaulich integrierte Lagen i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 aus. **Das Vorhaben entspricht demnach diesem Aspekt der Ausnahmeregelung des LROP-VO Niedersachsen 2017.**

**[5.20 Arbeitshilfe] – Es wird der Nachweis erbracht, dass städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe eine Vorhabenansiedlung in städtebaulich integrierter Lage unmöglich machen.**

Der **ZVB Innenstadtzentrum Gifhorn** verfügt gemäß den Ausführungen des EHK Gifhorn 2025 über keine frei bebaubare Potenzialfläche. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass der ZVB sich in die historisch gewachsene Altstadtstruktur einbettet und damit vorwiegend durch eher kleinteilige und inhabergeführte Ladenflächen geprägt ist und lediglich durch filialisierte Anbieter ergänzt wird.

Insgesamt wird deutlich, dass es sich bei dem ZVB Innenstadtzentrum Gifhorn um ein vorwiegend eher kleinteilig strukturiertes Zentrum handelt (s. hierzu auch EHK Gifhorn 2025, S. 38ff), welches sich in Bezug auf sein Erscheinungsbild in die historische Altstadtstruktur einbettet. Potenzialflächen für die Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters ergeben sich in diesem Kontext weder aus der unveränderten städtebaulichen Struktur heraus noch durch Flächenzusammenlegungen. Eine Neuansiedlung des ALDI Nord-Marktes im ZVB Innenstadtzentrum Gifhorn kann



somit aus städtebaulichen und siedlungsräumlichen Gründen ausgeschlossen werden.

Der **ZVB NVZ Raiffeisenstraße** befindet sich im nördlichen Stadtgebiet und übernimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Gamsen und Kästorf. Eine Ansiedlung eines ALDI Nord-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup> an einen Standort innerhalb des ZVB ist angesichts mangelnder Flächenverfügbarkeiten nicht möglich. Gleichzeitig würde dies erhebliche verkehrstechnische Herausforderungen hervorbringen und gleichzeitig die räumlich, flächendeckende Nahversorgung nicht verbessern, sondern vielmehr verschlechtern. Nach Einschätzung durch Stadt + Handel ist eine Ansiedlung des ALDI Nord-Marktes im ZVB Raiffeisenstraße aus städtebaulichen, siedlungsstrukturellen und verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Der **ZVB NVZ Limbergstraße** stellt den zum Vorhaben nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich dar. Der ZVB wird neben der Immobilie des REWE vorrangig durch Mixed-Use-Immobilien mit Wohnnutzung in den oberen Etagen geprägt. Es handelt sich demzufolge abseits des REWE-Marktes um eine besonders kleinteilige Struktur. Auch durch potenzielle Flächenzusammenlegungen kann keine Dimensionierung für einen modernen Lebensmitteldiscounter erreicht werden. Die im EHK Gifhorn 2025 ausgewiesene Entwicklungsfläche nördlich des REWE-Marktes bietet in diesem Zusammenhang ebenfalls kein ausreichendes Flächenpotenzial für einen modern und marktgängig aufgestellten Lebensmitteldiscounter (Flächenpotenzial lediglich im Bereich von max. rd. 900 m<sup>2</sup>). Nach Einschätzung durch Stadt + Handel sind demzufolge zusammenhängend große Parzellen, die ein Flächenpotenzial für das in Rede stehende Vorhaben aufweisen, kurz- bis mittelfristig innerhalb der ZVB nicht ersichtlich. Eine Ansiedlung des ALDI Nord-Marktes im ZVB ist somit zusätzlich aus städtebaulicher Sicht nicht möglich.

**In einer ersten Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche in Gifhorn kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Neuansiedlung eines ALDI Nord-Marktes in einen zentralen Versorgungsbereich zum einen aufgrund fehlender hinreichender Flächenverfügbarkeit nicht möglich und zum anderen aufgrund siedlungsstruktureller und verkehrstechnischer Bedingungen sowie im Sinne des Schutzes des historisch gewachsenen Bestands städtebaulich nicht erstrebenswert ist. Das Vorhaben entspricht demnach diesem Aspekt der Ausnahmeregelung des LROP.**

**[5.20 Arbeitshilfe] – Der alternative Vorhabenstandort (innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, räumlich funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten, in das Netz des ÖPNV eingebunden)**

Der Vorhabenstandort befindet sich gem. Regionalem Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 innerhalb



des zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Gifhorn. Gleichzeitig besteht ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur insbesondere südlich angrenzenden Wohnbebauung (= Nahversorgungsstandort). Der Standort ist zudem durch die unmittelbar westlich und südlich befindlichen Bushaltestellen in das Netz des ÖPNV eingebunden. **Das Vorhaben entspricht demnach diesem Aspekt der Ausnahmeregelung des LROP.**

Die Ausnahmevoraussetzungen für Vorhaben außerhalb städtebaulich integrierter Lagen i. S. d. LROP 2017 werden somit im Hinblick auf die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Gifhorn aus fachgutachterlicher Sicht erfüllt.

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zum Integrationsgebot (Ausnahmeregelung). Da die Darlegungs- und Begründungslast hinsichtlich der Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung bei der jeweiligen Kommune liegt (unter Berücksichtigung des Beschlusses OVG Lüneburg vom 29.04.2021 – 1 MN 154/20), können die seitens Stadt + Handel dargelegten Hinweise diesbezüglich als Grundlage dienen.

### **Beeinträchtungsverbot**

#### **Abschnitt 2.3 Ziffer 08:**

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

#### **Einordnung:**

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

Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Im Zuge der aktuellen Fortschreibung der LROP-VO sind perspektivisch „abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 [...] Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Standortgemeinde sowie an unmittelbar an das Siedlungsgebiet anschließenden Standorten auch zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 1200 m<sup>2</sup> beträgt.“ **Das mit 1.050 m<sup>2</sup> GVKF projektierte Vorhaben ist somit als zulässig i. S. der Fortschreibung der LROP-VO zu bewerten.**

Das Planvorhaben ist aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zu den relevanten Zielen/Grundsätzen der LROP-VO Niedersachsen 2017 (und der aktuellen Fortschreibung).

# Zusammenfassung

In Gifhorn ist die Wiedererrichtung und gleichzeitige VKF-Erweiterung des ALDI Nord-Marktes an der Adam-Riese-Straße 2 geplant. Der Markt wurde im Jahr 2024 im Zuge eines Brandes vollständig zerstört. Vorgesehen ist nunmehr eine Wiedererrichtung mit 1.050 m<sup>2</sup> GVKF.

Der Vorhabenstandort wird gemäß EHK Gifhorn 2015 als Nahversorgungsstandort mit einer Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich ausgewiesen.

## Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Der Vorhabenstandort ist im EHK Gifhorn 2025 bereits als Nahversorgungsstandort ausgewiesen.
- Der ALDI Nord füllt insofern ein Nahversorgungsdefizit, als das er einer Revitalisierung des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes dient (der ehem. ALDI Nord-Markt wurde 2024 durch einen Brand zerstört, wodurch der konzeptionell ausgewiesene Standortbereich die Nahversorgung nicht mehr gewährleisten konnte.) Bei dem in Rede stehenden Vorhaben handelt es sich um die Revitalisierung eines vormals bereits am Markt vorhandenen Lebensmittelmarktes.
- Die Prüfung einer angemessenen Dimensionierung ergab, dass dem Planvorhaben mit den projektierten 1.050 m<sup>2</sup> GVKF in einem konservativen Ansatz eine Versorgungsbedeutung zugeschrieben werden kann, die für den standortbezogenen Nahbereich gem. LROP-VO 2017 (= bis zu 1.000 m fußläufige Entfernung) noch angemessen ist. Das Vorhaben kann somit rechnerisch den wesentlichen Anteil seiner Umsätze aus dem abgegrenzten Versorgungsraum/Nahbereich generieren und ist aufgrund dessen nicht auf erhebliche Umsatzzuflüsse von außerhalb dieses Bereichs angewiesen.
- Durch das Vorhaben induzierte negative städtebauliche Auswirkungen sind, wie in Kapitel 6.2 und 6.3 aufgezeigt wird, nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben als vollumfänglich kongruent zu den relevanten Empfehlungen, Grundsätzen und Zielstellungen des EHK Gifhorn 2025 zu bewerten, da

- es sich um einen Nahversorgungsstandort handelt,
- die übergeordnete Zielstellung sowie auch der relevante Steuerungsleit-satz des Einzelhandelskonzeptes eingehalten wird,
- das Vorhaben angemessen dimensioniert ist,
- und keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

## Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

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

## Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- **Abschnitt 2.3 Ziffer 02, Satz 1 und 2:** Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen stand-alone-Markt mit einer GVKF von insgesamt 1.050 m<sup>2</sup>, welches weniger als 60 % seines Vorhabenumsatzes aus dem Nahbereich gem. LROP-VO (= max. 1.000 m fußläufig) generiert. Damit handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (> 800 m<sup>2</sup> VKF/1.200 m<sup>2</sup> BGF) bzw. i. S. d. LROP-VO Niedersachsen 2017 um ein Einzelhandelsgroßprojekt.
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 03:** Die Stadt Gifhorn stellt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017 ein Mittelzentrum dar. Der Kongruenzraum für das Planvorhaben ist somit auf das Stadtgebiet beschränkt. In Kapitel 5.2 konnte anhand der erstellten Marktanteilsmodelle für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel dargelegt werden, dass rd. 93 % des prognostizierten Umsatzes und damit deutlich über 70 % aus dem Stadtgebiet Gifhorns und somit aus dem maßgeblichen Kongruenzraum generiert wird. **Ziel 03: Kongruenzgebot wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 04:** Der Vorhabenstandort befindet sich im Süden der Kernstadt Gifhorns und damit im zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Gifhorn. Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 weist den Vorhabenstandort als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherten Bereich aus. Dementsprechend liegt eine Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes vor. **Ziel 04: Konzentrationsgebot wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 05:** Gemäß der in Tabelle 3 dargestellten Sortiments- und Verkaufsflächenaufstellung des neuen Einzelhandelsgroßprojektes wird ersichtlich, dass der Anteil der periodischen Sortimente bei über 90 % liegt.

Eine Neuansiedlung des in Rede stehenden Marktes in einem ZVB ist nach einer von Stadt + Handel im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse leistbaren Prüfung kurz- bis mittelfristig aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich. Das Planvorhaben ist demnach aus fachgutachterlicher Sicht kongruent zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebot (s. Kapitel 6.4). **Ziel 05: Integrationsgebot (Ausnahmeregelung) wird demnach erfüllt.**
- **Abschnitt 2.3 Ziffer 08:** Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen wurden in den Kapiteln und 6.2 und 6.3 untersucht und bewertet. Eine wesentliche Beeinträchtigung von ausgeglichenen Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist demnach nicht zu erwarten. **Ziel 08: Beeinträchtigungsverbot wird demnach erfüllt.**
- Im Zuge der aktuellen Fortschreibung der LROP-VO sind perspektivisch *„abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 [...] Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, innerhalb des baulich zusam-*

*menhängenden Siedlungsgebiets der Standortgemeinde sowie an unmittelbar an das Siedlungsgebiet anschließenden Standorten auch zulässig, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 1200 m<sup>2</sup> beträgt.“ Das mit 1.050 m<sup>2</sup> GVKF projektierte Vorhaben ist somit als zulässig i. S. der Fortschreibung der LROP-VO zu bewerten.*

Die geplante Wiedererrichtung des ALDI Nord-Marktes an der Adam-Riese-Straße 2 mit einer geplanten GVKF von 1.050 m<sup>2</sup> ist konform hinsichtlich konzeptioneller Aspekte (EHK Gifhorn 2025) sowie zu den normativen Aspekten (§ 11 Abs. 3 BauNVO bzw. Normenkette (§ 1 Abs. 4 und Abs. 6 Nr. 4 sowie § 2 Abs. 2) sowie LROP-VO Niedersachsen 2017).

# Anhang

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region .....	6
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens .....	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum .....	11
Abbildung 4:	Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Gifhorn (hier: aperiodische Sortimente).....	34
Abbildung 5:	Grundzentraler Kongruenzraum der Stadt Gifhorn (hier: periodische Sortimente) und Einzugsgebiet des in Rede stehenden Vorhabens .....	35

---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	13
Tabelle 2:	Steckbrief ZVB NVZ Limbergstraße .....	16
Tabelle 3:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	19
Tabelle 4:	Modellhafte Herleitung der Marktanteile für den projektierten ALDI Nord .....	23
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsatzprognose im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel des Planvorhabens ALDI Nord nach Zonen .....	24
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case).....	24
Tabelle 7:	Kaufkraftabschöpfung im Hauptsortiment (Nahrungs- und Genussmittel) im situativen Nahbereich (Worst Case) .....	28
Tabelle 8:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (Worst Case).....	30

# Literatur- und Quellenverzeichnis

## LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

**Hahn Gruppe (2024):** Hahn Retail Estate Report 2024/2025, Bergisch Gladbach.

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

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

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

## SONSTIGE QUELLEN

**Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.**

**Stadt + Handel (2024):** Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Gifhorn (Offenlegungsfassung), Leipzig.

**Regionalverband Großraum Braunschweig (2008):** Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 – Zeichnerische Darstellung, Braunschweig.

# Abkürzungsverzeichnis

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



---

## **KONTAKT**

### **Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,  
Handelsregisternummer HRB 33826,  
Hauptsitz: Dortmund

### **Standort Dortmund**

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

### **Standort Hamburg**

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

### **Standort Karlsruhe**

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

### **Standort Leipzig**

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43