

Landkreis Heidekreis, Postfach 13 43, 29603 Soltau

Stadt Schneverdingen  
Schulstraße 3

29640 Schneverdingen



Fachbereich:  
Fachgruppe:  
Gebäude:

Zimmer:  
Name:  
Telefon:  
Telefax:  
E-Mail:  
Internet:

**Landkreis Heidekreis**

Bau, Wirtschaft, Umwelt  
09.1 - Regional- und Bauleitplanung  
Harburger Straße 2  
29614 Soltau  
311  
Frau Carstens  
05191 970-647  
05191 970-900647  
d.carstens@heidekreis.de  
www.heidekreis.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Mein Zeichen, meine Nachricht vom:  
09.100

Datum:  
14.05.2018

**Raumordnerische Beurteilung**

**Neubau und Erweiterung Lidl-Markt, Harburger Straße 11, 29640 Schneverdingen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Landkreis Heidekreis hat von der Stadt Schneverdingen Kenntnis über den Neu- und Erweiterungsbau des Lidl-Marktes in der Harburger Straße 11 in Schneverdingen erhalten. Die Erweiterung der Verkaufsfläche beläuft sich auf 509 m<sup>2</sup>, so dass eine Gesamtverkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> entstehen soll. Von dem Vorhabenträger wurde eine Verträglichkeitsanalyse bei Dr. Lademann & Partner in Auftrag gegeben.

Beurteilungsgrundlagen der raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens bilden:

- Die Bestimmungen des § 11 Abs. 3 BauNVO
- Die Vorschriften der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP Niedersachsen 2017)
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis 2015 (RROP 2015)
- Der Entwurf des RROP 2015 weist der Stadt Schneverdingen die Funktion eines Grundzentrums zu.

Zusammenfassend kommt die Verträglichkeitsanalyse zu folgenden Ergebnissen:

- Durch die Erweiterung errechnet sich ein zusätzliches Umsatzpotential von 3%.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Discounters erreichen im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich rund 6% bezogen auf das Einzugsgebiet.
- Negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO können aus gutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden.
- Die Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms hat ergeben, dass das Vorhaben mit den raumordnerischen Zielsetzungen vereinbar ist.

**Sprechzeiten allgemein:**

Montag - Freitag 8 - 12 Uhr  
Dienstag u. Donnerstag 14 - 16 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**Ausländerbehörde:**

Montag - Donnerstag 8 - 12 Uhr

**Konten der Kreiskasse:**

Kreissparkasse Fallingbostal  
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24  
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau  
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44  
BIC NOLA DE 21 SOL

**Raumordnerische Beurteilung:**

Der Einzelhandel gehört als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen zum Regelungsbereich der Raumordnung, Die raumordnerischen Anforderungen erstrecken sich dabei auf die bauleitplanerische Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte und die Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten.

Neben den Ausführungen zur Entwicklung der Zentralen Orte in Kapitel 2.2, gelten nach dem LROP 2017 für eine gute räumliche Steuerung der Daseinsvorsorge folgende fünf Ziele der Raumordnung, die bei der Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsgroßprojekten heranzuziehen und zu beachten sind:

- das Kongruenzgebot (LROP 2017, 2.3 03)
- das Konzentrationsgebot (LROP 2017, 2.3 04)
- das Integrationsgebot (LROP 2017, 2.3 05)
- das Abstimmungsgebot (LROP 2017, 2.3 07)
- das Beeinträchtigungsverbot (LROP 2017, 2.3 08)

*Kongruenzgebot (LROP 2.3 03)*

Das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes darf den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 des LROP 2017 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30% des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Die von Dr. Lademann & Partner angefertigte Auswirkungsanalyse weist nach, dass die Bedingungen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes durch das geplante Einzelhandelsvorhaben erfüllt sind.

*Konzentrationsgebot (LROP 2.3 04)*

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

Mit der Lage innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Schneverdingen entspricht das Einzelhandelsprojekt den Vorgaben des Konzentrationsgebotes und ermöglicht die verbrauchernahe Versorgung.

*Integrationsgebot (LROP 2.3 05)*

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Der Gutachter beschreibt innerhalb der Verträglichkeitsanalyse, dass der Vorhabenstandort den östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs bildet. Diese Einschätzung wird geteilt, so dass das Integrationsgebot eingehalten wird.

*Abstimmungsgebot (LROP 2.3 07)*

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Von einer Abstimmung des Vorhabens im bauleitplanerischen Prozess wird ausgegangen.

*Beeinträchtigungsverbot (LROP 2.3 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.

Wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten großflächigen Einzelhandelsvorhabens sind die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments.

Durch die vorgelegte Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass durch den Lebensmittelmarkt keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung zu erwarten sind.

Das Vorhaben führt zu Umsatzumverteilungen von max. 6,7% zu Lasten des Zentralen Versorgungsbereichs. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt somit nicht vor.

Das Beeinträchtigungsverbot ist erfüllt.

**Zusammenfassung:**

Das geplante Vorhaben steht im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben. Es entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der einer bauleitplanerischen Absicherung bedarf, da großflächige Einzelhandelsprojekte im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind. Die Annahmen des Verträglichkeitsgutachtens sind dabei zu beachten.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carstens', written in a cursive style.

Carstens