



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG
Herrn Henning Bert
Portfolio-Manager
Walther-Blohm-Str. 19-20
21279 Wenzendorf

(per email an Henning.Bert@lidl.de)

Hamburg, 21. November 2022

Stellungnahme ergänzender Fachmarkt am Lidl-Standort in Schneverdingen

Sehr geehrter Herr Bert,

Sie haben uns um eine gutachterliche Stellungnahme im **Kontext zu Ihrem Erweiterungs-vorhaben in Schneverdingen** gebeten. Diesem Wunsch kommen wir nachfolgend gerne nach.

Ausgangslage und Aufgabenstellung:

Sie planen die Erweiterung der Lidl Filiale in der Harburger Straße in Schneverdingen von derzeit rd. 991 auf dann rd. 1.500 qm Verkaufsfläche. Diese Erweiterung wurde bereits umfassend auf ihre städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit geprüft. Der Lidl-Markt soll im B-Plan Nr. 87 als SO1 festgesetzt werden. Am Standort befindet sich außerdem Fahrrad-Fachmarkt, der nunmehr innerhalb des SO2 festgesetzt werden soll. Aktuell ist in dem Zusammenhang auch keine Veränderung der Verkaufsfläche des Betriebs vorgesehen, die Fläche wird lediglich leicht Richtung Süden „verschoben“. Gleichwohl ist es Ziel der Stadt Schneverdingen, ein gewisses Maß an Flexibilität zu erhalten, um im Falle einer künftigen Schließung des Fahrrad-Fachmarkts und einer ggf. dann notwendigen Sortimentsveränderung nicht eine neuerliche Änderung des B-Plans durchführen zu müssen. So sieht der Vorentwurf des B-Plans Nr. 87 für das SO2 folgende Festsetzungen vor:

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 4656-6432
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



1.2 Sonstiges Sondergebiet SO2 „Fachmarkt“

Das sonstige Sondergebiet SO2 „Fachmarkt“ (SO2) dient der Ansiedlung eines Fachmarktes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO).

Zulässig sind:

- ein Fahrrad-Fachmarkt einschließlich Werkstatt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m²,
- ein sonstiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 400 m²,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- sonstige Dienstleistungsbetriebe
- Stellplätze,
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung dienen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde vom Landkreis Heidekreis festgehalten, dass dieser sonstige nahversorgungs- und/oder zentrenrelevante Betrieb bislang noch keiner raumordnerischen Verträglichkeitsprüfung unterzogen wurde, gleichwohl er im Zusammenspiel mit dem Lidl-Markt als großflächige Einzelhandelsagglomeration einzustufen ist. Diese Beurteilung soll nunmehr im Rahmen der hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme durchgeführt werden.

Zum Standort:

Der Vorhabenstandort ist **integrativer Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs von Schneverdingen**. Sowohl der Lidl-Discounter als auch der Fachmarkt tragen bereits heute zur Funktionsfähigkeit dieses Zentrums bzw. der Innenstadt bei. Der Standort befindet sich somit in einer **städtebaulich integrierten Lage im Zentrum des Grundzentrums Schneverdingen**.

Das LROP hält in Kapitel 2.3 (5) zu möglichen Standorten für zentrenrelevante Sortimente fest: *„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“*

In der Begründung heißt es dazu weiter: *„Leitvorstellung der Raumordnung ist ein attraktiver und funktionsfähiger Handelsplatz „Innenstadt“ und damit einhergehend eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen. Ziel des Integrationsgebotes ist es, bei der Ansiedlung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten die Funktionsfähigkeit zu wahren und zu stärken. Die Raumordnung unterstützt städtebauliche Programme und Aktivitäten zur Vitalisierung der zentralen Versorgungsbereiche in Innenstädten, Stadtteilzentren und Ortskernen und fordert die Bereitschaft der Kommunen ein, die Innenstädte in ihrer Vielfalt, Lebendigkeit und Attraktivität – insbesondere auch für den Einzelhandel – zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dazu gehören neben der Bereitstellung von Ansiedlungsflächen für den*



Einzelhandel in zentralen Lagen eine gute Erreichbarkeit mit einem leistungsfähigen ÖPNV sowie ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr.“

Genau in diese Zielstellung zählt der Planstandort an der Harburger Straße ein. Derzeit befindet sich dort ein Fahrrad-Fachmarkt, der lediglich seine Immobilie räumlich leicht nach Süden „verschiebt“. **Die Flexibilisierung der möglichen Sortimente trägt dazu bei, auch in der (ferneren) Zukunft Ansiedlungsmöglichkeiten für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in der Innenstadt zu erhalten und zu befördern.** Insgesamt umfasst die Verkaufsfläche für den Fachmarkt die des bereits vorhandenen Betriebs, sodass es zu keiner Erweiterung der Verkaufsfläche, sondern nur zu einer Nachnutzung an einem städtebaulich gewollten Standort in integrierter Lage käme.

Zum nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel in Schneverdingen und möglichen Entwicklungspotenzialen:

Zunächst ist in der Bewertung des Einzelhandelsbestands in Schneverdingen festzuhalten, dass sich das **Einzugs- bzw. Marktgebiet des innerstädtischen Einzelhandels auf das eigene Stadtgebiet bezieht.** Darüber hinaus gehende Umsätze sind als Streuumsätze einzuordnen und setzen sich aus Umsätzen mit Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Standort einkaufen (z.B. Pendler, Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder in Schneverdingen einkaufen). Diese sind für die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente in Schneverdingen auf etwa 10 bis 15 % zu beziffern.

Damit leben im Einzugsgebiet derzeit rd. 19.000 Einwohner. Nach kleinräumigen Prognosen des Statistischen Landesamts Niedersachsen ist in den nächsten fünf Jahren (bis 2027) von einem Einwohnerwachstum auf rd. 19.300 Einwohner auszugehen, was perspektivisch zusätzliche Potenziale für den Einzelhandel generiert. Unter Berücksichtigung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus der Stadt Schneverdingen von 95,8 (Quelle: MB Research) und der sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabesätze errechnen sich für die einzelnen möglichen Sortimente folgende Nachfragepotenziale für 2022 und 2027:



Nachfragepotenzial möglicher Fachmarkt-Alternativen in Mio. €

Daten	2022	2027
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	65,7	67,0
Bekleidung/Schuhe	13,3	13,6
Hausrat/GPK	2,7	2,8
Spiel- und Schreibwaren, Bücher	6,6	6,8
Sport- und Campingbedarf	3,3	3,4
Elektrobedarf	10,3	10,5
Haus- und Heimtextilien	3,0	3,1
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	3,2	3,2

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.

Die **Innenstadt Schneverdingens** befindet sich zentral in der Kernstadt und erstreckt sich nach Westen entlang Am Markt und der Rotenburger Straße, nach Osten folgend der Harburger Straße sowie der Bahnhofstraße und in Richtung Süden entlang der Verdener Straße.

Die örtliche und überörtliche Anbindung ist sowohl mit dem MIV als auch dem ÖPNV als gut einzuordnen. Durch die Bushaltestelle „Am Brink“ in zentraler Lage ist die Innenstadt von Schneverdingen an den Bahnhof und durch überörtliche Buslinien im Landkreis Heidekreis angebunden. Das Stellplatzangebot ist durch zahlreiche kostenfreie Sammelstellplätze sowie straßenbegleitende Stellplätze entlang der Hauptverkehr- und Nebenstraßen gesichert. Durch die zentrale Lage besteht grundsätzlich eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt mit den angrenzenden Wohngebieten.

Die Wohnbebauung in Schneverdingen zeichnet sich im Wesentlichen durch einstöckige Ein- und Mehrfamilienhäuser aus, wohingegen die Innenstadt sich in mehrstöckigen, aufgelockerten Baustrukturen gliedert. Die Gebäude sind durch Sanierungsmaßnahmen an der historischen Bausubstanz in einem guten Erhaltungszustand und als positiv zu bewerten. Die Aufenthaltsqualität kann sowohl durch gepflegte Grünflächen als auch durch zahlreiche Sitzgelegenheiten sowie den zentralen Wasserbrunnen als attraktiv bezeichnet werden.

Als Magnetbetriebe fungieren insbesondere zwei EDEKA-Verbrauchermärkte, zwei Penny-, ein Lidl- und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter, ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein Hol'Ab-Getränkemarkt. Als sogkräftigste Betriebe im aperiodischen Bedarf agieren neben den Fachmarktkonzepten KiK, nkd und ABC Schuhe vor allem das Schuhhaus Dehning, Mode Lieth, Witte und Bartels sowie



Intersport Lange. Die Innenstadt zeichnet sich durch einen vielfältigen Angebots- und Branchenmix von filialisierten und inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben aus. Zusätzlich ergänzen zahlreiche gastronomische und öffentliche Betriebe, Dienstleister, ein Wochenmarkt und Geldinstitute das örtliche Nutzungsangebot. Gemessen an der grundzentralen Versorgungsfunktion verfügt der Ortskern von Schneverdingen somit über ein sehr breites und attraktives Einzelhandelsangebot. **Gleichwohl deutet die Zentralität der Gesamtstadt im Nahversorgungs- und zentrenrelevanten Bedarfsbereich (jeweils unter 100 %) noch auf (leichte) Nachfrageabflüsse und damit auf Entwicklungspotenziale**, die von dem Standort aufgegriffen werden könnten.

Einzelhandel in Schneverdingen

	VKF in qm	Umsatz in Mio. €	NFP in Mio. €	Z in %
Nahversorgungsrelevant	11.300	62	66	95%
Zentrenrelevant	11.600	29	43	69%
nicht-zentrenrelevant	26.700	39	20	194%
Gesamt	49.600	131	128	102%

Quelle: u.a. Auswertung eigener Bestandsdatenbanken, Monitoringbericht zum DOS Soltau und eigene Berechnungen

Zu möglichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel:

In der Einordnung möglicher Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel ist anzumerken, dass sich Fachmarkt-Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befindet. **Soweit es um ein Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs geht, kann die Funktion dieses zentralen Versorgungsbereichs durch den neuen Betrieb nicht betroffen sein. Angesichts der Wettbewerbsneutralität des Baurechts sind Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu beanstanden. Eine Stärkung des Einzelhandelsstandorts insgesamt ist zu erwarten.** In diesem Zusammenhang ist auch darauf zu verweisen, dass durch die Ausnutzung der Fachmarktfläche durch einen „Nicht-Fahrradhändler“ keine neue, zusätzliche Verkaufsfläche entsteht, sondern lediglich eine Umnutzung innerhalb des zentrenrelevanten Bedarfs erfolgt.

Nachfolgend sind die Abschöpfungs- und Umsatzpotenziale (inkl. Streuumsätzen von rd. 15 %) für alternative Fachmarktnutzungen dargestellt. Bei Marktanteilen von max. rd. 25 % in Schneverdingen ist nicht von einer so dominanten Marktstellung des Betriebs auszugehen, dass eine städtebauliche oder raumordnerische Schiefelage zu erwarten wäre.



Umsatzstruktur möglicher Alternativen für den Fachmarkt (Keine Summenbildung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
Nahversorgungsrelevanter Bedarf	400	4.500	1,8
Bekleidung/Schuhe	400	2.700	1,1
Hausrat/GPK	400	2.000	0,8
Spiel- und Schreibwaren, Bücher	400	2.300	0,9
Sport- und Campingbedarf	400	2.200	0,9
Elektrobedarf	400	4.200	1,7
Haus- und Heimtextilien	400	1.800	0,7
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	400	2.400	1,0

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

Marktanteile möglicher Alternativen für den Fachmarkt*

Nahversorgungsrelevanter Bedarf	Schneverdingen gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	67,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,5
Marktanteile	2%
Bekleidung/Schuhe	
Marktpotenzial (Mio. €)	13,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9
Marktanteile	7%
Hausrat/GPK	
Marktpotenzial (Mio. €)	2,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7
Marktanteile	25%
Spiel- und Schreibwaren, Bücher	
Marktpotenzial (Mio. €)	6,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8
Marktanteile	12%
Sport- und Campingbedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	3,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,7
Marktanteile	22%
Elektrobedarf	
Marktpotenzial (Mio. €)	10,5
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,4
Marktanteile	14%
Haus- und Heimtextilien	
Marktpotenzial (Mio. €)	3,1
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6
Marktanteile	20%
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	
Marktpotenzial (Mio. €)	3,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,8
Marktanteile	25%

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



Auch ist nicht zu erwarten, dass die Lidl-/Fachmarkt-Agglomeration durch eine Umnutzung so stark an Attraktivität gewinnen würde, dass auch Lidl daraus deutliche Umsatzzuwächse generieren würde, die über die bisherigen Agglomerationsvorteile durch die Innenstadtlage hinausgehen.

Zusammenfassende Einordnung des Fachmarkts in die Vorgaben des LROP:

Kongruenzgebot	Erfüllt; das Einzugsgebiet des Fachmarkts geht auch im Zusammenspiel mit Lidl (und den übrigen Innenstadtnutzungen) nicht über das eigene Stadtgebiet hinaus. Es werden deutlich mehr als 70 % des Umsatzes mit Verbrauchern aus Schneverdingen generiert.
Konzentrationsgebot	Erfüllt; der Standort befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Schneverdingen
Integrationsgebot	Erfüllt; der Standort befindet sich in der Innenstadt bzw. der städtebaulich integrierten Lage von Schneverdingen
Beeinträchtigungsverbot	Erfüllt; keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten
Abstimmungsgebot	Die notwendige Abstimmung erfolgt im Rahmen der Bauleitplanung

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Hinweisen behilflich zu sein und stehen für Rückfragen und Anregungen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Ulrike Rehr

gez. David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH