

cima Berliner Allee 12 30175 Hannover

Lidl Vertriebs- GmbH & Co.KG
Baurat-Köhler-Straße 31

31135 Hildesheim

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Planvorhaben Lidl in Neustadt a. Rbge., Landwehr 9: Ausnahme vom Integrationsgebot lt. LROP 2017

Hannover, 22. Oktober 2018

Ihr Ansprechpartner:
Martin Kremming
kremming@cima.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne unterbreiten wir Ihnen unseren Vorschlag, wie mit dem landesplanerischen Integrationsgebot für Ihr Vorhaben gemäß der Anregungen der IHK Hannover und der Region Hannover umgegangen werden kann.

Integrationsgebot

„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.“ (a.a.O., Ziffer 05 Sätze 1 und 2)

Der Vorhabenstandort befindet sich verkehrsgünstig gelegen an der Landwehr, die das westliche Wohngebiet der Kernstadt mit dem Innenstadtbereich verbindet und erschließt als zentrale Hauptausfallstraße in westlicher Richtung den Stadtteil Mardorf am Steinhuder Meer sowie die nächste Nachbargemeinde Rehburg-Loccum. Im Bereich der Neustädter Innenstadt besteht eine direkte Verknüpfung zur Bundesstraße B 442 in Richtung Wunstorf. Auch die als östliche Ortsumgehung um die Kernstadt herum führende autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 6 von Nienburg/Weser nach Hannover kann über die Herzog-Erich-Allee problemlos erreicht werden.

Das direkte Standortumfeld besteht überwiegend aus Wohnbebauung, darunter sowohl freistehende Einfamilien- und Reihenhäuser als auch mehrgeschossige Gebäude. Da sich der nächste Lebensmittelmarkt erst in ca. 500 m Entfernung befindet, kommt dem Lidl-Lebensmitteldiscounter eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu. Durch die verkehrsgünstige Lage dient er jedoch auch für PKW-Kunden aus nahezu der gesamten Kernstadt sowie dem westlichen Stadtteil Mardorf als attraktiver Einkaufsort.

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover
T 0511-220079-65
F 0511-220079-99

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF

Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Die IHK verweist zusätzlich darauf, dass hier ein bestehender Markt um lediglich 200 qm VK erweitert werden soll und keine neue Einzelhandelslage entsteht.

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in der Kernstadt Neustadt am Rübenberge



Kartenbasis: OSM 2017
Bearbeitung: cima 2017

Der zukünftige Standort liegt zwar in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage, nicht jedoch in einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Landesraumordnungsprogramm. Dennoch kann das Vorhaben im Sinne des Einzelhandelskonzeptes über eine Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot beurteilt werden

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente 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“ (2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP i.V.m. Ziff. 05, Satz 3 unter Verweis auf die Begründung zu Ziff. 02, Sätze 2 und 3).

Demzufolge sind folgende Kriterien zu prüfen:

- Mindestens 90 % Verkaufsfläche in den periodischen Sortimenten
- Grundlage städtebauliches Konzept sowie städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Gründe

- Innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung
- Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

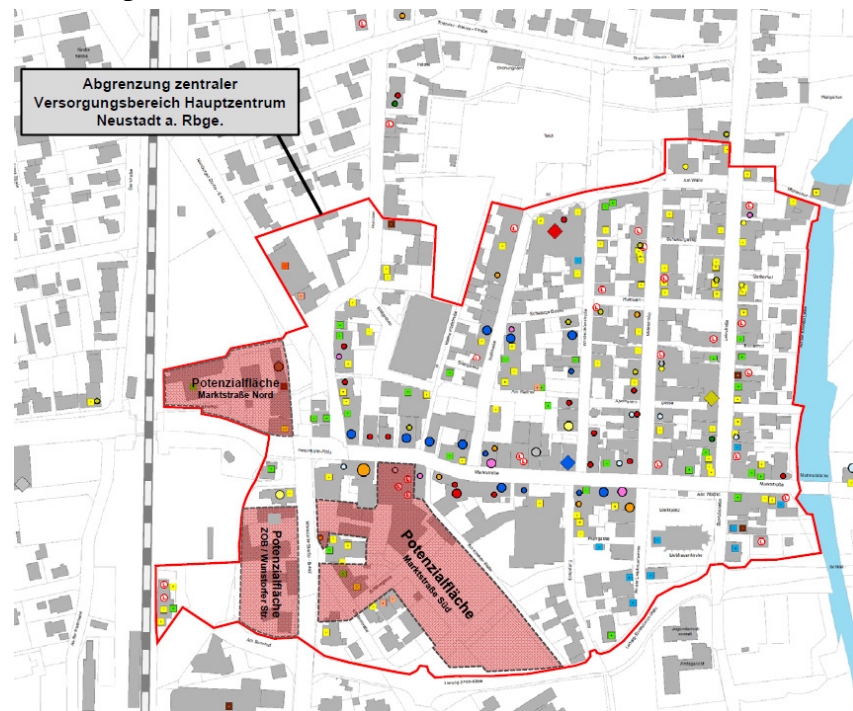
Mindestens 90 % Verkaufsfläche in den periodischen Sortimenten

Das Planvorhaben wird in seiner geplanten Form bei 1.000 qm Verkaufsfläche liegen und zu 90 % (ca. 900 qm) aus periodischen Sortimenten bestehen. Die aperiodischen Randsortimente belaufen sich nach Einschätzungen der cima zukünftig auf weniger als 100 qm.

Grundlage städtebauliches Konzept sowie städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Gründe

Mit dem noch aktuellen kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt a. Rbge. wurden 2015 auch Potenzialflächen in der Innenstadt ausgewiesen. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt mit ihrem Einzelhandelskonzept aber andere Planvorstellungen als dort einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln.

Abb. 2: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (schematische Darstellung)



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Neustadt am Rübenberge 2015

Die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. ist mit Lebensmittlern gut versorgt. Als Magnetbetriebe wirken an diesem Standort die beiden Lebensmitteldiscounter ALDI und NETTO, sowie mit EDEKA LUSTFELD ein Lebensmittelvollsortimenter. Das Angebot wird durch weitere kleinteilige Anbieter, unter anderem aus dem Lebensmittelhandwerk arrondiert. Es gibt also keine Bedarf für weitere Nahversorger in der Innenstadt. Im Gegenteil würden dadurch lediglich Verdrängungseffekte entstehen, die andere Anbieter gefährden.

Für die Realisierbarkeit eines weiteren zukunftsfähigen und wirtschaftlich betreibbaren Lebensmittelmarktes gemessen an heutzutage gängigen Marktmodellen sehen wir die Innenstadt nicht als geeignet an.

Lidl z.B. sucht nach eigenen Angaben ebenfalls bebaute und unbebaute Grundstücke mit mehr als 7.000 qm mit optimaler Verkehrsanbindung. So sind die verfügbare Fläche in der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. im Hinblick darauf schon nicht als geeignet anzusehen. Die für eine Ansiedlung relevante Kriterien, wie eine hochfrequentierte Lage mit guter verkehrstechnischer Erreichbarkeit und Sichtbarkeit sowie gute Anlieferungsmöglichkeiten für Sattelzüge mit 40 t Gesamtgewicht sind in der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. nach Einschätzung der cima nicht gegeben. Nach Angaben von Lidl sind bis zu vier dieser LKW mit einer Gesamtlänge von 18 m pro Tag für die Anlieferung notwendig. Die verkehrssichere Anfahbarkeit ist durch die bestehenden Verkehrswege nicht gewährleistet. Auch das Verkehrsaufkommen eines weiteren Lebensmitteldiscounters würde die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. aus diesem Grund deutlich belasten. Lidl geht z.B. von über 1.500 PKW-Bewegungen durch Kunden pro Tag aus.

Die cima kommt daher zu dem Schluss, dass innerhalb der städtebaulich integrierten Lage Hauptzentrum Innenstadt Neustadt a. Rbge. zurzeit weder geeignete Flächen vorhanden noch der städtische Wunsch dafür gegeben sind.

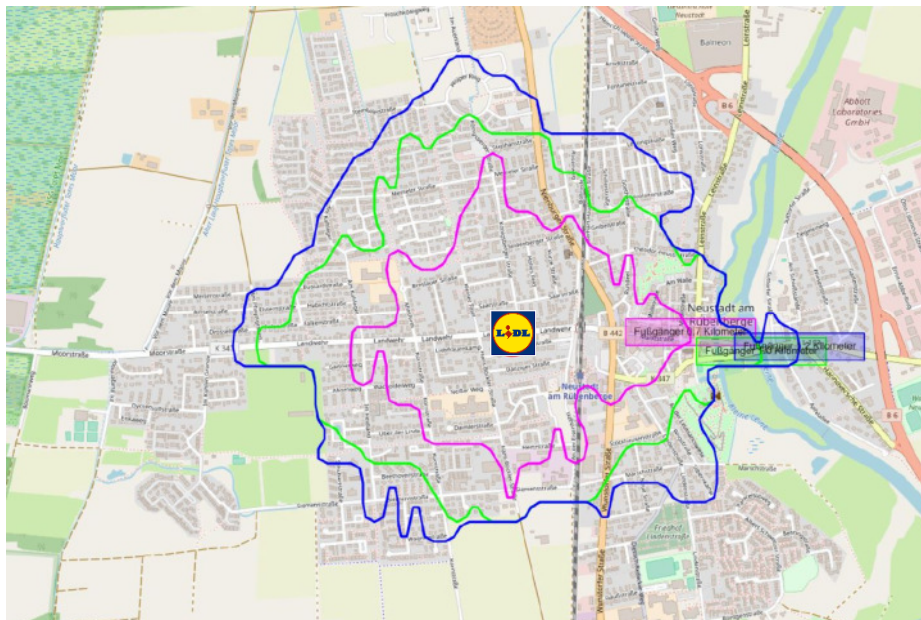
Auch Lidl hat die Umsetzung eines neuen Marktes für diesen Standort eingehend geprüft und kommt zu dem Schluss, dass eine Ansiedlung dort nicht möglich ist.

Zudem ergab die Prüfung des Beeinträchtigungsverbots für das Planvorhaben an der Landwirtschaft, dass eine Gefährdung der Betriebe in der Innenstadt oder städtebauliche Auswirkungen jeglicher Art dort durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes und räumlicher Zusammenhang mit Wohnbebauung

Der Standort liegt innerhalb es zentralen Siedlungsgebiets. Zum räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung ist zu sagen, dass sich die Wohnbebauung in unmittelbarer Umgebung des Standorts befindet. Die Laufbeziehungen sind unmittelbar über Fußwege möglich. Die umliegenden Wohngebiete werde in idealer Weise somit nahversorgt.

Abb. 3: Einwohner in fußläufiger Entfernung



Quellen: cima Beratung + Management GmbH

Die umliegenden Wohngebiete sind problemlos zu Fuß zu erreichen. Für die Nahversorgung der Bevölkerung wird gemäß LROP stets eine Gehzeit von 10 Minuten, bzw. 700 – 1.000 m zwischen Wohnort und Nahversorger angegeben.

In 700 m Gehentfernung leben genau 3.487 Einwohner, in 1.000 Meter Gehwegentfernung zum Planvorhaben leben sogar 6.935 Einwohner¹ (vgl. Abb. 3).

Somit ist ein eindeutiger räumlicher Bezug zur Wohnbebauung vorhanden.

Es liegen einfache Wegebeziehungen und diverse mögliche Laufwege aus dem umliegenden Wohngebieten vor. Alle Wegebeziehungen nutzen das

¹ Quelle: cima Beratung + Management GmbH

vorhandene Straßennetz der Stadt Neustadt a. Rbge. und sind somit nicht nur zu Fuß und mit dem Fahrrad sondern auch mit PKW und Motorrad nutzbar. Das Grundstück selbst wird für Fußgänger und Radfahrer aus allen Richtungen erreichbar sein.

Mit den vorgenannten Ausführungen kann somit ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnbebauung unmittelbar festgestellt werden. Insbesondere für die umliegenden Wohngebiete kann der Standort aufgrund der dargestellten Wegebeziehungen auch zukünftig als direkter Nahversorger dienen. Fast 7.000 Einwohner im fußläufigen Nahversorgungsbe- reich werden lt. LROP zukünftig versorgt.

Abb. 4: Mikrostandort Lidl, unmittelbare ÖPNV-Anbindung in Neustadt a. Rbge.



Quelle: Google Earth Pro 2017

Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

Zielsetzung der Landesraumordnung ist, dass gut getaktete Haltestellen des ÖPNV in möglichst direkter Nähe zu den Versorgungsstandorten angesiedelt sind. Die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist durch die räumliche Nähe des Marktes zum Neustädter Bahnhof/ ZOB gegeben. Durch die Lage innerhalb eines weiträumigen Wohngebietes besteht zudem eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit. Demnach ist die ÖPNV-Anbindung des Planvorhabenstandortes ausgezeichnet.

Das Vorhaben kann die Vorgaben des Integrationsgebotes somit im Sinne der Ausnahmeregelung voll erfüllen.

Für weitere Fragen zum stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Kremming

ppa. Martin Kremming

Büroleiter cima Hannover, Partner cima Deutschland