



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# **Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandelsstandort**

Verträglichkeitsuntersuchung zu  
einem Ergänzungsvorhaben



## **Endbericht**

Im Auftrag der Stadt Soltau  
Hamburg, 30.06.2022



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Lüneburger Straße in Soltau als Einzelhandels- standort**

Verträglichkeitsuntersuchung zu einem Ergänzungsvorhaben

Projektnummer: 22DLP3216

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Ulrike Rehr/ Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

**Stadt Soltau**

**Poststraße 12**

**29614 Soltau**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c, 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. 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.

# Inhalt

|                       |   |           |
|-----------------------|---|-----------|
| Abbildungsverzeichnis | III   |           |
| Tabellenverzeichnis   | IV  |           |
| <b>1</b>              | <b>Einführung</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1                   | Ausgangslage und Aufgabenstellung   | 1         |
| 1.2                   | Vorgehensweise  | 1         |
| <b>2</b>              | <b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>   | <b>3</b>  |
| 2.1                   | Mikrostandort   | 3         |
| 2.2                   | Vorhabenkonzeption  | 6         |
| <b>3</b>              | <b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>   | <b>8</b>  |
| 3.1                   | Lage im Raum und zentralörtliche Struktur   | 8         |
| 3.2                   | Sozioökonomische Rahmendaten  | 9         |
| <b>4</b>              | <b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>   | <b>12</b> |
| 4.1                   | Methodische Vorbemerkungen  | 12        |
| 4.2                   | Wettbewerb im Raum  | 12        |
| 4.3                   | Herleitung des Einzugsgebiets   | 13        |
| 4.4                   | Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial   | 15        |
| <b>5</b>              | <b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>  | <b>17</b> |
| 5.1                   | Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet  | 17        |
| 5.2                   | Weitere Planvorhaben  | 22        |
| 5.3                   | Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen agglomerierten Lagen | 23        |
| 5.3.1                 | ZVB Innenstadt in Soltau  | 23        |
| 5.3.2                 | ZVB Am Bahnhof in Soltau  | 25        |
| 5.3.3                 | Fachmarktorientierter Sonderstandort Almhöhe  | 26        |
| 5.3.4                 | Designer Outlet Soltau  | 28        |

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| 5.3.5    | ZVB Ortsmitte Wietzendorf  | 29        |
| <b>6</b> | <b>Umsatz- und Wirkungsprognose für Ergänzungsalternativen am Standort Lüneburger Straße in Soltau</b> | <b>31</b> |
| 6.1      | Umsatzprognose für die einzelnen Fachmarkt-Alternativen  | 31        |
| 6.2      | Wirkungsprognose   | 34        |
| 6.2.1    | Vorbemerkungen   | 34        |
| 6.2.2    | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Getränkemarkts  | 35        |
| 6.2.3    | Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Drogeriemarkts  | 37        |
| <b>7</b> | <b>Bewertung des Vorhabens</b>   | <b>41</b> |
| 7.1      | Zu den Bewertungskriterien   | 41        |
| 7.2      | Zur zentralörtlichen Zuordnung   | 43        |
| 7.3      | Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung                        | 44        |
| 7.4      | Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts                       | 47        |
| 7.5      | Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau               | 49        |
| <b>8</b> | <b>Fazit</b>   | <b>53</b> |

# Abbildungsverzeichnis

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts                                     | 3  |
| Abbildung 2: Verortung des Fachmarkts auf dem Grundstück                 | 4  |
| Abbildung 3: Blick Richtung Vorhabenfläche                               | 5  |
| Abbildung 4: Bestehender Edeka-Verbrauchermarkt am Standort              | 5  |
| Abbildung 5: Die Lüneburger Straße (Blick Richtung Osten)                | 6  |
| Abbildung 6: Die Lüneburger Straße (Blick Richtung Westen)               | 6  |
| Abbildung 7: Lage im Raum  | 8  |
| Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum               | 13 |
| Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens                                 | 14 |
| Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet    | 20 |
| Abbildung 11: Blick entlang der Fußgängerzone in der Soltauer Innenstadt | 23 |
| Abbildung 12: Rossmann-Drogeriemarkt im ZVB Innenstadt Soltau            | 24 |
| Abbildung 13: Rewe-Markt im ZVB Am Bahnhof in Soltau                     | 25 |
| Abbildung 14: Fachmarkttagglomeration Almhöhe                            | 27 |
| Abbildung 15: Designer Outlet Soltau                                     | 28 |
| Abbildung 16: NP-Markt im ZVB Ortskern Wietzendorf                       | 30 |

# Tabellenverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich   | 10 |
| Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens   | 15 |
| Tabelle 3: Nachfragepotenzial für die einzelnen Vorhabenkomponenten im Jahr 2021  | 15 |
| Tabelle 4: Nachfragepotenzial für die einzelnen Vorhabenkomponenten zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahr 2024                               | 16 |
| Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets                    | 18 |
| Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets | 19 |
| Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarfsbereich innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets                           | 21 |
| Tabelle 8: Sortimentsspezifische Marktanteile des Getränkemarkts innerhalb des Einzugsgebiets   | 32 |
| Tabelle 9: Umsatzstruktur des Getränkemarkts  | 32 |
| Tabelle 10: Sortimentsspezifische Marktanteile des Drogeriemarkts innerhalb des Einzugsgebiets  | 33 |
| Tabelle 11: Umsatzstruktur des Drogeriemarkts   | 33 |
| Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Getränkemarkts   | 36 |
| Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Drogeriemarkts im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf                      | 39 |

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Edeka Ehlers am Standort Lüneburger Straße 97 hat sich in der jüngeren Vergangenheit neu aufgestellt und in diesem Zusammenhang auch die Verkaufsflächen erweitert. Damit ist das Baurecht für den Standort aktuell vollständig ausgeschöpft. Edeka möchte den eigenen Standort gleichwohl weiterentwickeln und durch eine Fachmarktnutzung ergänzen. Für die dafür vorgesehene Grundstücksfläche besteht derzeit eine GEe-Ausweisung. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung in ein SO-Gebiet vorgesehen.

In diesem Zusammenhang wurde bereits im Jahr 2019 eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese sollte nun vor dem Hintergrund des Zeitverlaufs aber auch der veränderten Wettbewerbssituation aktualisiert werden. Zudem wurden die zwischenzeitlich vorgelegten Planungen für die Revitalisierung der „Almhöhe“ berücksichtigt (Revitalisierung der „Almhöhe“ mit Rewe- Verbrauchermarkt und Drogerie Müller).

Die Edeka favorisiert in diesem Zusammenhang die Ansiedlung eines Getränkemarkts oder eines Drogeriemarkts mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche. Die im Jahr 2019 noch geprüfte alternative Ansiedlung eines Tierfachmarkts wird hingegen nicht mehr weiterverfolgt.

Die **Aufgabenstellung** bestand also darin, die sortimentspezifischen Schwellenwerte (Verkaufsflächenobergrenzen) der gerade noch (städtebaulich und raumordnerisch) verträglichen Verkaufsflächenentwicklungen am Standort zu ermitteln. Im Ergebnis wurde ein verträglicher Verkaufsflächenrahmen für die Entwicklung erarbeitet.

## 1.2 Vorgehensweise

Im Einzelnen war für die Analyse eine Untersuchung folgender Punkte erforderlich:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** sowie der planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** (z.B. Bevölkerungsentwicklung und -prognose, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen etc.);
- Darstellung und Bewertung der **vorhabenrelevanten Angebotssituation** im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens nach Sortimentsgruppen

(Lebensmittel/Getränke (Nahrungs- und Genussmittel), Drogeriewaren/ Gesundheits- und Pflegeartikel);

- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- Analyse der **städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage** der zentralen Versorgungsbereiche;
- **Vorhabenprognose** bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, der Marktanteile und des Umsatzes in den beiden untersuchten Varianten;
- **Sortimentspezifische Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden Umverteilungseffekte durch das Vorhaben zulasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung im Raum;
- **Städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- **Gutachterliche Empfehlungen** zum weiteren Umgang mit dem Standortbereich.

Um die Verträglichkeitsanalyse für das Ergänzungsvorhaben durchführen zu können, waren eine Reihe von aktualisierenden **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- Aktualisierende Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Aktualisierende intensive Begehungen des Mikrostandorts;
- Aktualisierende Erhebung der vorhabenrelevanten Bestandsdaten im Einzugsgebiet (Lebensmittel/Getränke, Drogeriewaren/Gesundheits- und Pflegeartikel);
- Aktualisierende Begehungen der zentralen Versorgungsbereiche und wesentlichen Angebotsstandorte im voraussichtlichen Einzugsgebiet zur Beurteilung ihrer Stabilität bzw. Leistungsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2024 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich an der Lüneburger Straße 97 im östlichen Stadtgebiet von Soltau.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts kann aufgrund der direkt angrenzenden Lüneburger Straße (B71), welche das gesamte Stadtgebiet in Ost-West Richtung durchquert und eine bedeutende Verkehrsachse darstellt, als sehr gut bezeichnet werden.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt über die Haltestelle „Vogelbeerweg“ direkt am Standort. Dort verkehren die Buslinien 355 und 305 mehrmals täglich. Eine **fußläufige Erreichbarkeit** aus den umliegenden Wohngebieten ist ebenfalls gegeben.

Der **Vorhabenstandort** ist unbebaut und wird derzeit als Stellplatzfläche für den Edeka-Markt genutzt.

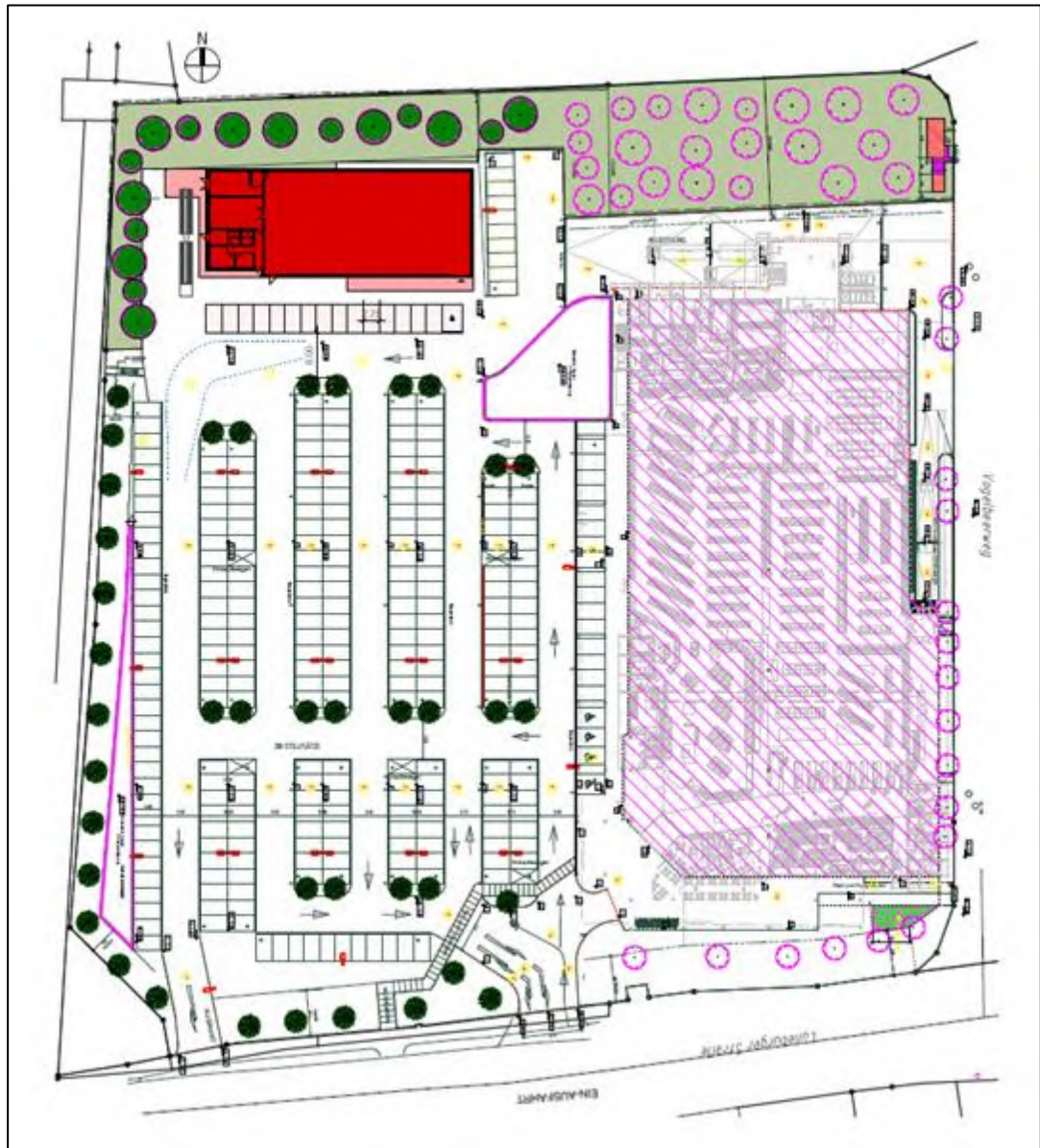


Abbildung 2: Verortung des Fachmarkts auf dem Grundstück

Das **Standortumfeld** ist geprägt durch eine Mischnutzung von Einzelhandel, Dienstleistungen, gewerblichen Betrieben sowie Wohnnutzungen. Am gleichen Standort ist bereits heute der Verbrauchermarkt Ehlers ansässig, der durch die Ansiedlung eines zusätzlichen Fachmarkts ergänzt werden soll.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2021 (Entwurf) ist der Vorhabenstandort als ein ergänzender „**Privilegierter Nahversorgungsstandort**“ zu betrachten. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich in der Stadt Soltau befindet sich mit dem ZVB Innenstadt Soltau in rd. 1,5 km westlicher Entfernung.



Abbildung 3: Blick Richtung Vorhabenfläche



Abbildung 4: Bestehender Edeka-Verbrauchermarkt am Standort



Abbildung 5: Die Lüneburger Straße (Blick Richtung Osten)



Abbildung 6: Die Lüneburger Straße (Blick Richtung Westen)

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Edeka Ehlers möchte den Standort an der Lüneburger Straße 97 weiterentwickeln und durch eine Fachmarktnutzung ergänzen. Für die dafür vorgesehene Grundstücksfläche besteht derzeit eine GEE-Ausweisung. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung in ein SO-Gebiet vorgesehen. Damit ist das Ergänzungsvorhaben nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Zusätzlich sind die raumordnerischen Bestimmungen und das kommunale Einzelhandelsentwicklungskonzept zu berücksichtigen.

Die Sortimentsstruktur in den beiden potenziellen Vorhabenvarianten (Ansiedlung eines Getränkemarkts oder Ansiedlung eines Drogeriemarkts) gestaltet sich wie folgt:

- Das geplante **Angebot des Getränkemarkts** ist vollständig dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (Nahrungs- und Genussmittel). Nach der Soltauer Sortimentsliste ist es als nahversorgungsrelevant einzustufen.
- Das geplante **Angebot des Drogeriemarkts** ist zu 90 % dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (rd. 80 % entfallen auf den Bereich Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel und rd. 10 % auf Nahrungs- und Genussmittel). Die verbleibenden 10 % entfallen auf aperiodische Randsortimente. Insgesamt liegt der Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich nach Soltauer Sortimentsliste.

Für beide Vorhabenalternativen besteht eine **Deckelung der Verkaufsfläche auf jeweils maximal 800 qm** am Standort.

Der Edeka-Standort an der Lüneburger Straße 97, der wesentliche Nahversorgungsaufgaben für das östliche Stadtgebiet übernimmt, soll durch eine Fachmarktnutzung ergänzt werden. In die nachfolgende Verträglichkeitsanalyse sollen eine alternative Getränke- oder Drogeriefachmarkt-Ansiedlung einfließen. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Durchführung einer Bauleitplanung vorgesehen.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die niedersächsische Stadt Soltau befindet sich zentral in der Lüneburger Heide und mit jeweils rd. 75 km Entfernung genau zwischen den Großstädten Hamburg und Hannover. Sie ist eine von 13 Städten und Gemeinden des Landkreises Heidekreis und Mitglied der Metropolregion Hamburg.

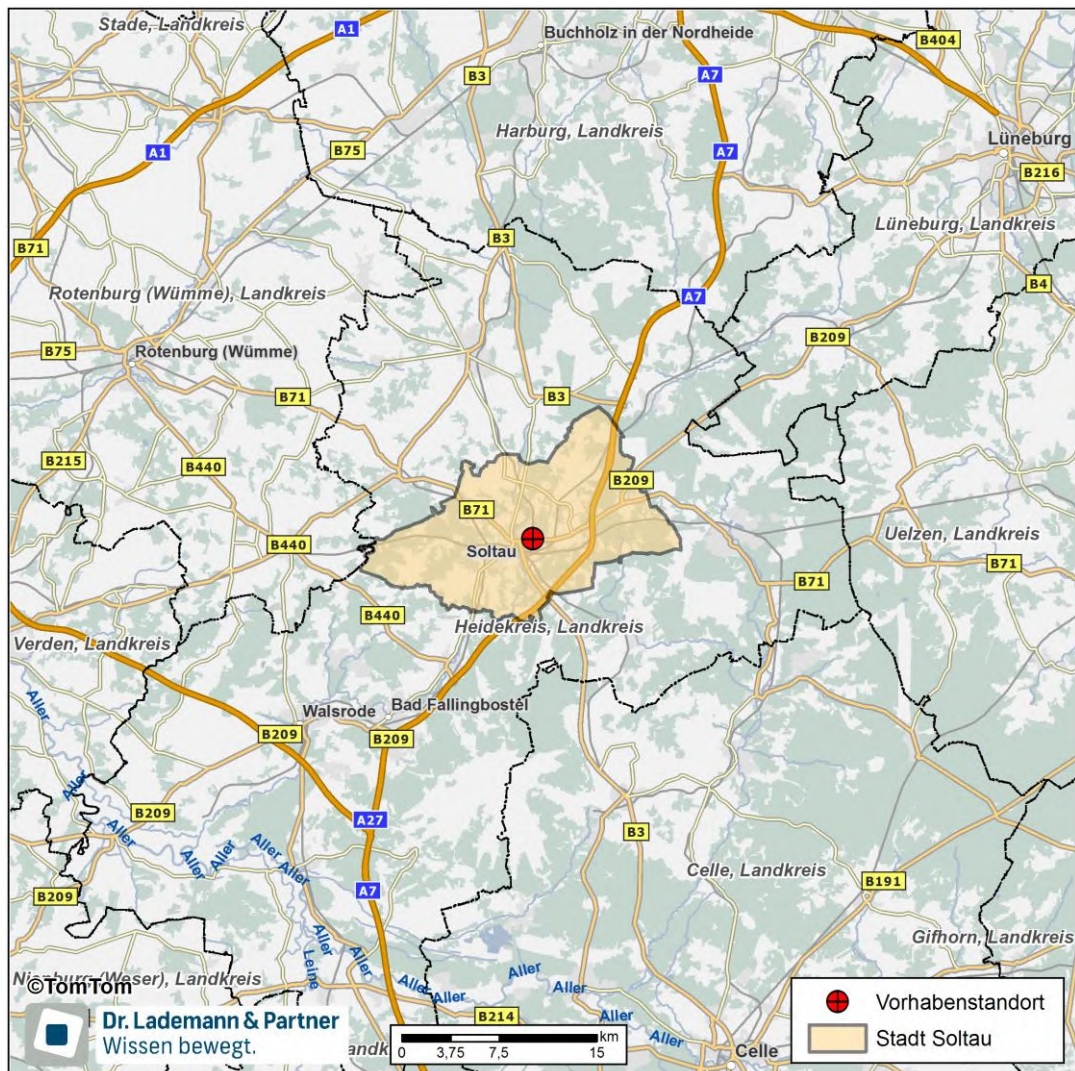


Abbildung 7: Lage im Raum

Soltau zeichnet sich durch eine sehr gute überregionale **Verkehrsanbindung** aus, die sich aus der unmittelbaren Anbindung an die BAB 7 ableitet und Soltau damit direkt an Hamburg und Hannover anschließt. Über die BAB 27, die sich in einer Entfernung von ca. 30 km südwestlich befindet, ist zudem die Stadt Bremen bequem zu erreichen.

Darüber hinaus ist Soltau an den schienengebundenen Regionalverkehr in Richtung Hamburg, Hannover und Bremen angeschlossen. Zudem verlaufen die Bundesstraße 3 und 71 durch das Stadtgebiet und binden Soltau zügig in Richtung Uelzen, Celle, Buchholz und Rotenburg/Wümme an. Über die B 209 ist zudem eine gute Erreichbarkeit in Richtung Lüneburg gegeben. Somit kann Soltau auch eine sehr gute Einbindung in das regionale Verkehrsnetz attestiert werden.

Inner- und überörtliche Buslinien gewährleisten die Erreichbarkeit der Soltauer Kernstadt und der dezentral im Stadtgebiet gelegenen Stadtteile mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Über den Bahnhof Soltau besteht überdies Anbindung nach Bremen und Uelzen („Amerikalinie“) sowie nach Buchholz (Nordheide) und Hannover („Heidebahn“).

Von Seiten der **Regional- und Landesplanung ist die Stadt Soltau als Mittelzentrum** innerhalb des überwiegend ländlich geprägten Heidekreises in Niedersachsen ausgewiesen und soll demnach Versorgungsfunktionen auch für das Umland übernehmen. Für den periodischen Bedarf ist das eigene Stadtgebiet als relevanter Kongruenzraum anzusehen.

Dabei steht die Stadt im intensiven **interkommunalen Wettbewerb** mit den umliegenden Mittelzentren Buchholz (rd. 45 km nördlicher Entfernung), Walsrode (rd. 25 km südwestlicher Entfernung), Munster (rd. 19 km östlicher Entfernung) und Rotenburg (rd. 43 km nordwestlicher Entfernung). Die beiden nächstgelegenen Oberzentren sind Celle (rd. 47 km südlicher Entfernung) und Lüneburg (rd. 52 km nordöstlicher Entfernung).

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Soltau verlief seit 2016 weitgehend stagnierend mit einem leichten Rückgang von -0,1% jährlich.

Im regionalen Vergleich liegt Soltau bei der Betrachtung der Einwohnerzahlentwicklung auf einem durchschnittlichen Niveau. Walsrode, Munster, Bispingen und Neuenkirchen weisen ähnliche Entwicklungen auf. Etwas positiver haben sich dagegen Rotenburg/Wümme und Bad Fallingb. entwickelt. Im Vergleich mit den Daten für den Heidekreis (rd. 0,1 % p.a.) und das Bundesland Niedersachsen insgesamt (rd. 0,2 % p.a.) zeigt sich die Einwohnerentwicklung Soltau etwas weniger dynamisch.

Insgesamt lebten in Soltau Anfang 2021 **rd. 21.292 Einwohner**.

## Einwohnerentwicklung in Soltau im Vergleich

| Stadt, Landkreis, Land | 2016             | 2021             | abs.          | +/- 16/21   |             | Veränderung<br>p.a. in % |
|------------------------|------------------|------------------|---------------|-------------|-------------|--------------------------|
|                        |                  |                  |               |             | in %        |                          |
| <b>Soltau</b>          | <b>21.414</b>    | <b>21.292</b>    | <b>-122</b>   | <b>-0,6</b> | <b>-0,1</b> |                          |
| Neuenkirchen           | 5.570            | 5.625            | 55            | 1,0         | 0,2         |                          |
| Bad Fallingb.ostel     | 11.044           | 12.174           | 1.130         | 10,2        | 2,0         |                          |
| Bispingen              | 6.404            | 6.375            | -29           | -0,5        | -0,1        |                          |
| Munster                | 15.091           | 15.134           | 43            | 0,3         | 0,1         |                          |
| Walsrode*              | 30.170           | 30.220           | 50            | 0,2         | 0,0         |                          |
| Rotenburg (Wümme)      | 21.392           | 22.072           | 680           | 3,2         | 0,6         |                          |
| <b>Heidekreis</b>      | <b>140.264</b>   | <b>140.885</b>   | <b>621</b>    | <b>0,4</b>  | <b>0,1</b>  |                          |
| <b>Niedersachsen</b>   | <b>7.926.599</b> | <b>8.003.421</b> | <b>76.822</b> | <b>1,0</b>  | <b>0,2</b>  |                          |

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.) \*inkl. Ortsteil Bomlitz (Eingemeindung 01.01.2020).

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Soltau kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>1</sup>, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren, davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren stabil bis leicht negativ entwickeln werden. Im Jahr 2024 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Soltau daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**rd. 21.120 Einwohnern.**<sup>2</sup>

Soltau verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer**<sup>3</sup> von 97,1. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Heidekreis (96,2) leicht überdurchschnittlich sowie zum Landesdurchschnitt (99,2) leicht unterdurchschnittlich aus.

<sup>1</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2022. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>2</sup> Dies entspricht einer in Verträglichkeitsgutachten geforderten worst-case Annahme. Generell sollen in den kommenden Jahren in Stadt Soltau zahlreiche Wohnbauprojekte entwickelt werden. Nach Angaben der Stadt rechnet man bis zum Jahr 2030 mit einem Einwohnerwachstum von 2.360 Personen (unter Berücksichtigung eines 10-prozentigen Sicherheitsabschlags), wodurch sich die Einwohnerzahl Soltaus bis zum Jahr 2030 auf rd. 23.550 erhöhen würde.

<sup>3</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2022. Durchschnitt Deutschland=100.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der perspektivisch leicht negativen Einwohnerentwicklung (unter worst-case-Annahme) sowie der im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Soltau. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Von Seiten der Raumordnung ist Soltau als Mittelzentrum innerhalb des überwiegend ländlich geprägten Heidekreises in Niedersachsen ausgewiesen und soll demnach Versorgungsfunktionen auch für das Umland übernehmen. Für den periodischen Bedarf ist das eigene Stadtgebiet als relevanter Kongruenzraum anzusehen.

## 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

### 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in Soltau übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld (Ausstrahlung von Edeka Ehlers), vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben mit den Verbrauchermärkten und Lebensmitteldiscountern sowie Drogerie- und Getränkemärkten. Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren (z.B. Verkehrsstrassen, Flüsse) zu berücksichtigen.

### 4.2 Wettbewerb im Raum

Die vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Raum wird geprägt durch den Edeka-Verbrauchermarkt in direkter Nachbarschaft zum Vorhabenstandort. Im unmittelbaren Umfeld befindet sich zusätzlich ein Netto-Lebensmitteldiscounter (rd. 500 m westliche Richtung). Hinzu kommen mit einem Aldi, einem weiteren Netto-Markendiscount, einem Penny sowie einem Lidl vier weitere Lebensmitteldiscounter im Soltauer Stadtgebiet dazu. Den einzigen weiteren Vollsortimenter im Stadtgebiet stellt derzeit der Rewe-Verbrauchermarkt in rd. 2 km westlicher Entfernung dar. Zudem befindet sich in rd. 2 km westlicher Richtung noch der Drogeriemarkt Rossmann in der Innenstadt. Ein Getränkemarkt ist aktuell in der Stadt Soltau nicht ansässig.

Außerhalb der Soltauer Kernstadt nimmt die Einzelhandelsdichte stark ab, was mit der geringen Bevölkerungsdichte zu erklären ist. Die nächstgelegenen vorhabenrelevanten Wettbewerber befinden sich in den Städten/Gemeinden Neuenkirchen (rd. 11 km nordwestliche), Schneverdingen (rd. 18 km nördlich), Bispingen (rd. 17 km nordöstlich), Munster (rd. 19 km östlich), Wietzendorf (rd. 16 km südöstlich) und Dorfmark (rd. 11 km südlicher Richtung).

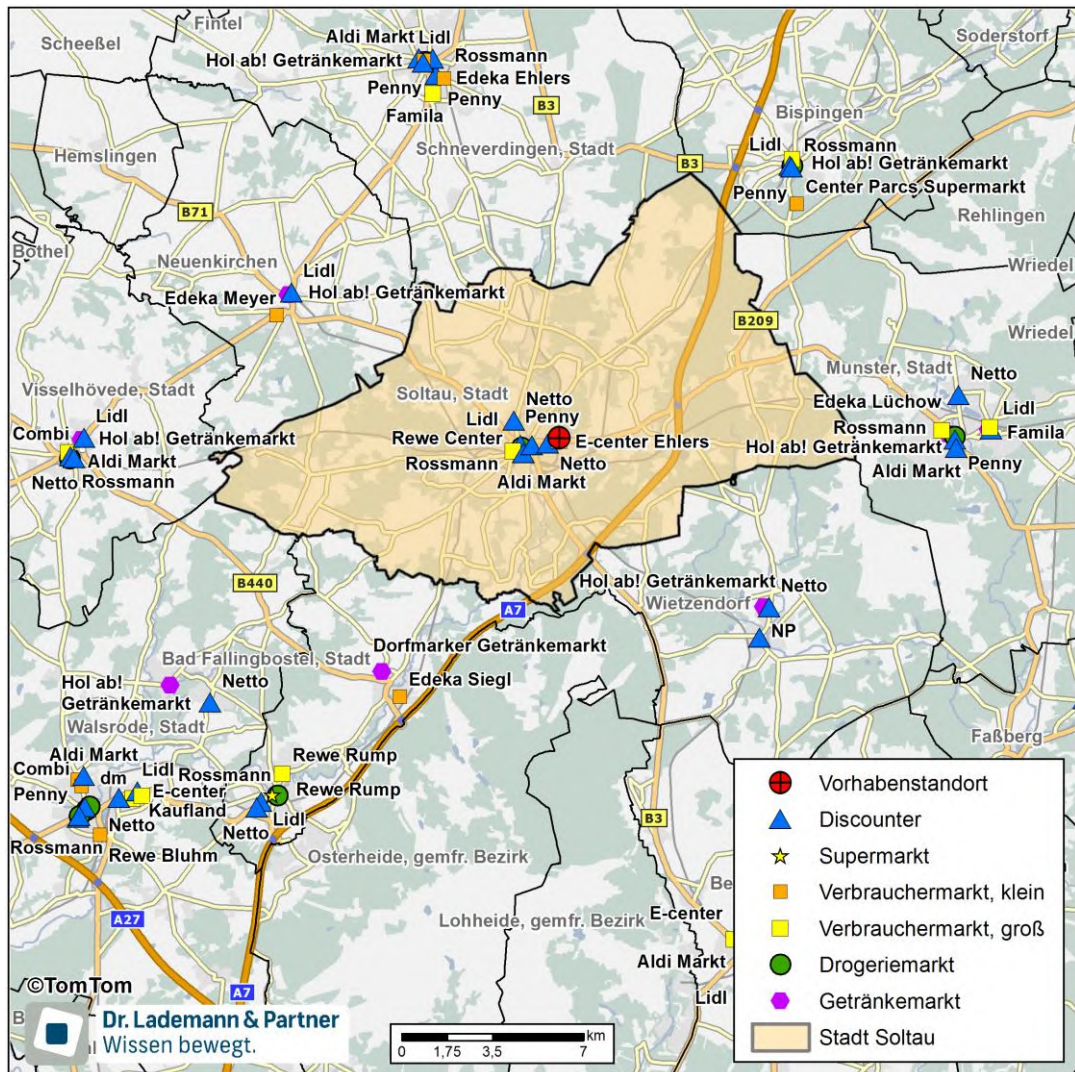


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer durchschnittlichen bis intensiven Wettbewerbssituation in Soltau selbst auszugehen, wobei sich die Anbieter v.a. auf die Innenstadt und die westliche Kernstadt konzentrieren. Außerhalb der Kernstadt befinden sich keine strukturprägenden, vorhabenrelevante Anbieter.

### 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in Zone 1a über das gesamte östliche Stadtgebiet bis zur Celler bzw. Harburger Straße. Von dort aus beginnt die Zone 1b,

welche das westliche Stadtgebiet, inklusive der Innenstadt abdeckt. Die Zone 2 umfasst den Großteil der Gemeinde Wietendorf dar.

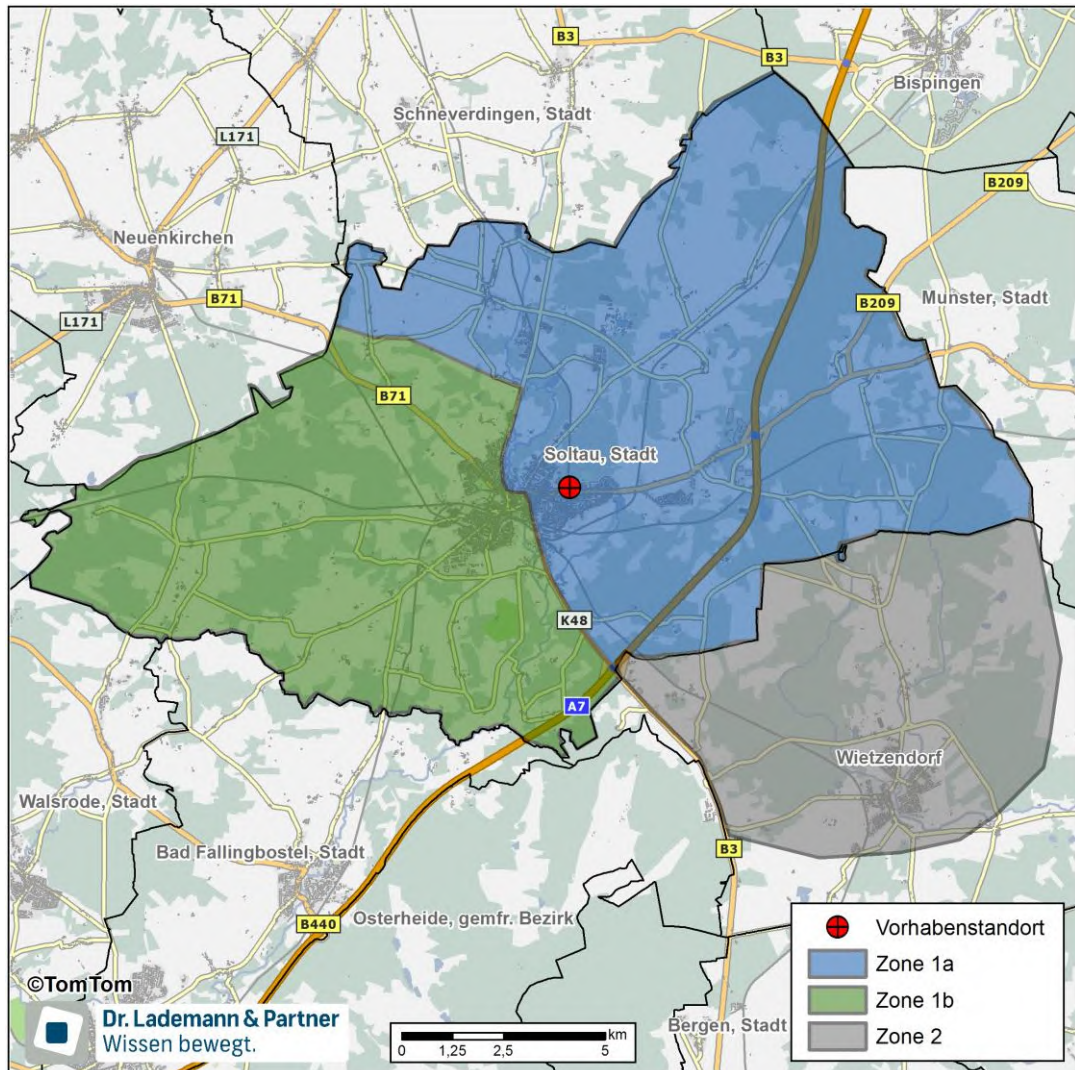


Abbildung 9: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit knapp 25.200 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht sinkenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet bis zum Jahr 2024** ausgegangen werden von insgesamt

**knapp 25.100 Einwohnern.**

## Einzugsgebiet des Vorhabens an der Lüneburger Straße in Soltau

| Bereich              | 2021          | 2024          |
|----------------------|---------------|---------------|
| Zone 1a              | 11.171        | 11.110        |
| Zone 1b              | 10.121        | 10.070        |
| Zone 2               | 3.894         | 3.900         |
| <b>Einzugsgebiet</b> | <b>25.186</b> | <b>25.080</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 2: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>4</sup> im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>5</sup> zeigt das **Nachfragepotenzial** für die einzelnen Vorhabenkomponenten aktuell folgendes Bild:

Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 2021 in Mio. €

| Daten  | Zone 1a     | Zone 1b     | Zone 2      | Gesamt       |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Nahversorgungsrelevanter Bedarf</b>                     | <b>38,8</b> | <b>35,2</b> | <b>13,2</b> | <b>87,1</b>  |
| <i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>                    | <i>33,8</i> | <i>30,6</i> | <i>11,5</i> | <i>75,9</i>  |
| <i>davon Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel</i> | <i>5,0</i>  | <i>4,5</i>  | <i>1,7</i>  | <i>11,3</i>  |
| <b>Aperiodischer Bedarf*</b>                               | <b>33,9</b> | <b>30,7</b> | <b>11,5</b> | <b>76,2</b>  |
| <b>Gesamt</b>  | <b>72,8</b> | <b>65,9</b> | <b>24,6</b> | <b>163,3</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen. \*als Randsortiment des Drogeriemarkts und ohne Möbel.

**Tabelle 3: Nachfragepotenzial für die einzelnen Vorhabenkomponenten im Jahr 2021**

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2024 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einem leichten **Rückgang des Nachfragepotenzials auszugehen**:

<sup>4</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2022

<sup>5</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2022: Nahversorgungsrelevanter Bedarf = 3.570 €.

Zugrunde gelegt wurden hier für das Jahr 2022 prognostizierte Ausgabesätze und nicht die aktuellen Ausgabesätze des Jahres 2021, da diese durch die Corona-Pandemie verzerrt sind (erhöhte Ausgaben für Lebensmittel aufgrund der Schließung von Gastronomiebetrieben, Kantinen, Mensen usw.). Für die kommenden Jahre ist eher von einer Rückkehr auf das Vorcorona-Niveau auszugehen, weshalb die durch die Folgen der Pandemie überhöhten Ausgabesätze für 2021 in der vorliegenden Untersuchung keine Anwendung finden.

Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 2024 in Mio. €

| Daten  | Zone 1a     | Zone 1b     | Zone 2      | Gesamt       |
|--|-------------|-------------|-------------|--------------|
| <b>Nahversorgungsrelevanter Bedarf</b>                     | <b>38,6</b> | <b>35,0</b> | <b>13,2</b> | <b>86,8</b>  |
| <i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>                    | <i>33,6</i> | <i>30,5</i> | <i>11,5</i> | <i>75,6</i>  |
| <i>davon Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel</i> | <i>5,0</i>  | <i>4,5</i>  | <i>1,7</i>  | <i>11,2</i>  |
| <b>Aperiodischer Bedarf*</b>                               | <b>33,8</b> | <b>30,6</b> | <b>11,5</b> | <b>75,9</b>  |
| <b>Gesamt</b>  | <b>72,4</b> | <b>65,6</b> | <b>24,7</b> | <b>162,6</b> |

Quelle: Eigene Berechnungen. \*als Randsortiment des Drogeriemarkts und ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial für die einzelnen Vorhabenkomponenten zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit im Jahr 2024**

Für das Vorhaben ist von einer durchschnittlichen bis intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, weshalb sich das Einzugsgebiet des Vorhabens in Zone 1a über das gesamte östliche Stadtgebiet bis zur Celler bzw. Harburger Straße erstreckt. Von dort aus beginnt die Zone 1b, welche das westliche Stadtgebiet, inklusive der Innenstadt abdeckt. Die Zone 2 umfasst den Großteil der Gemeinde Wietzendorf.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens in Soltau aktuell knapp 25.200 Personen. Perspektivisch ist – im worst-case – mit einem leichten Rückgang des Einwohner- und damit des Nachfragepotenzials zu rechnen.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

### 5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet<sup>6</sup> des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden jeweils auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

#### **Bestandssituation im Segment Nahrungs- und Genussmittel**

Im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Segment Nahrungs- und Genussmittel eine **Verkaufsfläche von**

#### **rd. 14.355 qm (ohne Randsortimente)**

vorgehalten. Mit rd. 7.785 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Zone 1b. In der Innenstadt von Soltau umfasst der relevante Verkaufsflächenbestand rd. 2.045 qm. Das NVZ Am Bahnhof um den Rewe-Verbrauchermarkt verfügt über eine sortimentsspezifische Verkaufsfläche von rd. 2.725 qm.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

#### **rd. 70,1 Mio. € (ohne Randsortimente).**

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Zone 1b. Der sortimentsspezifische Umsatz in der Soltauer Innenstadt beträgt etwa 14,3 Mio. €.

---

<sup>6</sup> Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst das Stadtgebiet von Soltau sowie einen Großteil der Gemeinde Wietzendorf.

| Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Sortiment<br>Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet |                      |                  |
|---|----------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel  | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
| DOS   | 110                  | 1,1              |
| Sonstige Lage   | 4.385                | 22,1             |
| <b>Zone 1a</b>  | <b>4.495</b>         | <b>23,2</b>      |
| ZVB Innenstadt Soltau   | 2.045                | 14,3             |
| FMA Almhöhe   | 880                  | 2,8              |
| NVZ Am Bahnhof  | 2.725                | 11,6             |
| Sonstige Lage   | 2.135                | 10,2             |
| <b>Zone 1b</b>  | <b>7.785</b>         | <b>38,8</b>      |
| ZVB Ortsmitte Wietzendorf   | 765                  | 2,9              |
| Sonstige Lage   | 1.310                | 5,2              |
| <b>Zone 2</b>   | <b>2.075</b>         | <b>8,1</b>       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>   | <b>14.355</b>        | <b>70,1</b>      |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

### Bestandssituation im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel

Im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens wird im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel eine Verkaufsfläche von

#### rd. 2.135 qm (ohne Randsortimente)

vorgehalten. Mit rd. 1.525 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf die Zone 1b. In der Innenstadt umfasst das sortimentspezifische Angebot rd. 845 qm. Hier befindet sich auch der einzige Drogeriemarkt (Rossmann) innerhalb des Einzugsgebiets. Darüber hinaus wird das Angebot überwiegend als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe vorgehalten.

Der **Brutto-Umsatz** im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

#### rd. 9,3 Mio. € (ohne Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf die Zone 1b. Der sortimentspezifische Umsatz in der Soltauer Innenstadt beträgt etwa 4,2 Mio. €.

### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Sortiment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel im Einzugsgebiet

| Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|---|----------------------|------------------|
| DOS   | 0                    | 0,0              |
| Sonstige Lage                                 | 390                  | 1,5              |
| <b>Zone 1a</b>                                | <b>390</b>           | <b>1,5</b>       |
| ZVB Innenstadt Soltau                         | 845                  | 4,2              |
| FMA Almhöhe                                   | 210                  | 0,5              |
| NVZ Am Bahnhof                                | 260                  | 0,9              |
| Sonstige Lage                                 | 210                  | 0,9              |
| <b>Zone 1b</b>                                | <b>1.525</b>         | <b>6,6</b>       |
| ZVB Ortsmitte Wietzendorf                     | 110                  | 1,0              |
| Sonstige Lage                                 | 110                  | 0,2              |
| <b>Zone 2</b>                                 | <b>220</b>           | <b>1,2</b>       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b>                   | <b>2.135</b>         | <b>9,3</b>       |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Die flächengrößten Drogerie- und Getränkefachmärkte sowie Lebensmittelmärkte im Einzugsgebiet sind:

#### Zone 1a

- Edeka-Verbrauchermarkt, Lüneburger Straße 97 (sonstige Lage)
- Netto-Discounter, Lüneburger Straße 42 (sonstige Lage)

#### Zone 1b

- Lidl-Discounter, Am Alten Stadtgraben 5 (ZVB Innenstadt)
- Aldi-Discounter, Böhmheide 6 (ZVB Innenstadt)
- Drogeriefachmarkt Rossmann, Hagen 11 (ZVB Innenstadt)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Am Bahnhof 12-14 (NVZ Am Bahnhof)
- Penny-Markt, Celler Straße 6 (sonstige Lage)
- Netto-Discounter, Harburger Straße 25 (sonstige Lage)

#### Zone 2 (= Gemeinde Wietzendorf)

- NP-Markt, Königstraße 6 (Ortskern Wietzendorf)
- Netto-Discounter, Über der Brücke 13 A (sonstige Lage Wietzendorf)
- Hol ab-Getränkemarkt, Am Sägenberg 4 (sonstige Lage Wietzendorf)

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die **räumliche Lage der strukturprägenden Lebensmittel-/Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte** innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens:

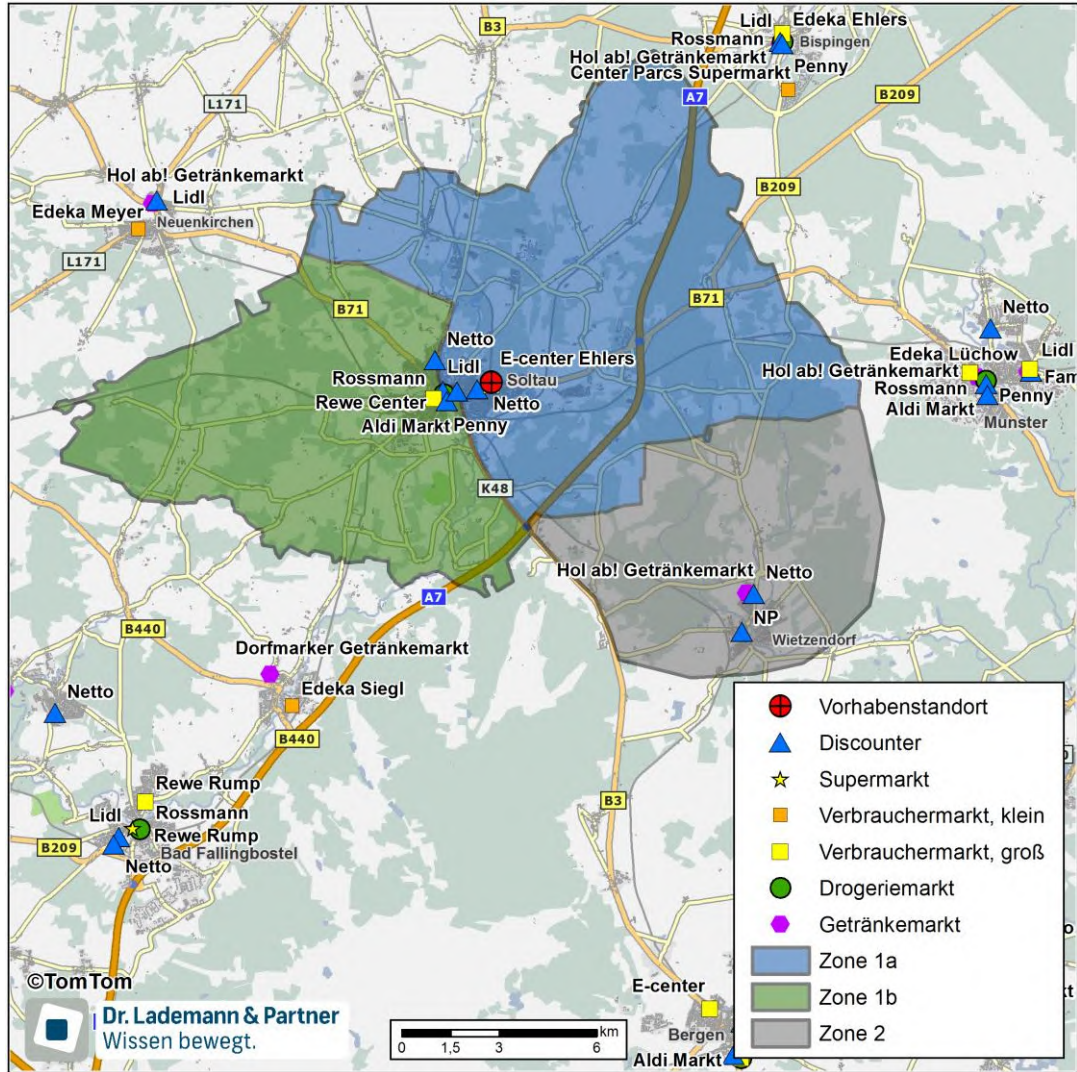


Abbildung 10: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

### Bestandssituation im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich (Zusammenfassung):

Eine zusammenfassende Betrachtung der beiden vorhabenrelevanten Segmente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel ergibt eine Verkaufsfläche innerhalb des Einzugsgebiets von insgesamt knapp 16.500 qm (ohne Randsortimente). Der Brutto-Umsatz im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt rd. 79,4 Mio. € (ohne Randsortimente).

#### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im periodischen Bedarfsbereich im Einzugsgebiet

| Periodischer Bedarfsbereich | Verkaufsfläche in qm | Umsatz in Mio. € |
|-----------------------------|----------------------|------------------|
| DOS                         | 110                  | 1,1              |
| Sonstige Lage               | 4.775                | 23,6             |
| <b>Zone 1a</b>              | <b>4.885</b>         | <b>24,7</b>      |
| ZVB Innenstadt Soltau       | 2.890                | 18,5             |
| FMA Almhöhe                 | 1.090                | 3,3              |
| NVZ Am Bahnhof              | 2.985                | 12,5             |
| Sonstige Lage               | 2.345                | 11,1             |
| <b>Zone 1b</b>              | <b>9.310</b>         | <b>45,3</b>      |
| ZVB Ortsmitte Wietzendorf   | 875                  | 3,9              |
| Sonstige Lage               | 1.420                | 5,5              |
| <b>Zone 2</b>               | <b>2.295</b>         | <b>9,3</b>       |
| <b>Einzugsgebiet gesamt</b> | <b>16.490</b>        | <b>79,4</b>      |

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

**Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur im periodischen Bedarfsbereich innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Im Segment Nahrungs- und Genussmittel wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 14.355 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 70,1 Mio. € Umsatz generiert. In der Soltauer Innenstadt beträgt das relevante Verkaufsflächenvolumen rd. 2.045 qm, das Umsatzvolumen rd. 14,3 Mio. €. Im Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.135 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 9,3 Mio. € Umsatz generiert. In der Soltauer Innenstadt beträgt das relevante Verkaufsflächenvolumen rd. 845 qm, das Umsatzvolumen rd. 4,2 Mio. €. Hier befindet sich auch der einzige Drogeriemarkt innerhalb des Einzugsgebiets. Das übrige Angebot wird v.a. als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe vorgehalten.

## 5.2 Weitere Planvorhaben

In der Fachmarkttagglomeration Almhöhe (rd. 4,2 km Entfernung zum Vorhabenstandort in der Zone 1b) steht u.a. derzeit die Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche sowie eines Müller-Drogeriemarkts mit rd. 1.410 qm Verkaufsfläche zur Diskussion. Damit würde die FMA Almhöhe (wieder) zu einem direkten Wettbewerbsstandort gegenüber dem prospektiven Vorhaben an der Lüneburger Straße werden. Durch die Ansiedlung kommt es prospektiv ebenfalls zu einer Umsatzumverteilung der Bestandsumsätze in der Stadt Soltau, welche sich vor allem auf die Lagen mit typgleichen Lebensmittel- und Drogeriemärkten auswirkt und somit als Wirkungsverschärfung (im Sinne einer Vorschädigung) in die Untersuchung mit einbezogen wird. Dies gilt es in der Wirkungsprognose (Kapitel 6) zu berücksichtigen.

## 5.3 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen sowie in den sonstigen agglomerierten Lagen

### 5.3.1 ZVB Innenstadt in Soltau

Der **ZVB Innenstadt von Soltau** (rd. 1,5 Entfernung zum Vorhabenstandort) in Funktion des Hauptgeschäftsbereichs der Stadt umfasst die Marktstraße sowie die angrenzenden Räume zwischen den Straßenzügen Am Alten Stadtgraben, Poststraße/Wilhelmstraße, Am Sandberg/Andre-Lütjens-Straße und dem Verlauf der Böhme sowie Teile des Rathaus- und des Verwaltungsquartiers. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich dabei entlang der Marktstraße und ist als Fußgängerzone gestaltet. Der zentrale Versorgungsbereich ist durch eine kleinteilige zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt, welche durch ihre Altbausubstanz teilweise ansprechende Fassaden aufweist. Zudem gibt es vereinzelt größere Objekte jüngeren Baualters, welche sich im Bereich Hagen befinden.



Abbildung 11: Blick entlang der Fußgängerzone in der Soltauer Innenstadt

Die **Erreichbarkeit** des zentralen Versorgungsbereichs kann sowohl mit dem MIV als auch ÖPNV als gut bezeichnet werden. Entlang der Poststraße/Wilhelmstraße und der Straße Am alten Stadtgraben sind mehrere Haltestellen in unmittelbarer Nähe verortet. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist durch diverse Sammelparkplätze am Rand der Innenstadt gegeben. Durch die zentrale Lage besteht auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten innerhalb und außerhalb der Zentrenabgrenzung.

Die **Aufenthaltsqualität** in der Innenstadt kann durch die vorhandene Fußgängerzone mit Bepflanzungen und Möblierung als positiv bezeichnet werden. Allerdings schränkt der teils starke Durchgangsverkehr auf der B 71 die Qualität im nördlichen Bereich ein.

Im Bereich der **Einzelhandelsstruktur** liegt im zentralen Versorgungsbereich eine hohe Dichte im Haupteinkaufsbereich Marktstraße/ Hagen vor. Als Magnetbetriebe fungieren C&A, Reno, Aldi, Lidl, Intersport und Rossmann. Insgesamt kann von einem mittelstadttypischen Angebots- und Branchenmix von inhabergeführten und filialisiertem Einzelhandelsbetrieben gesprochen werden. Damit hebt sich die Anbieterstruktur der Innenstadt auch weitgehend von den Angeboten im DOS ab, die ausschließlich und wie für Outletcenter typisch, auf hochwertige Marken aus dem gehobenen bis zum Premiumsegment fokussiert ist.



Abbildung 12: Rossmann-Drogeriemarkt im ZVB Innenstadt Soltau

Als **ergänzende Nutzungen** sind zudem Dienstleister, Gastronomiebetriebe und Geldinstitute vor Ort. Darüber hinaus erzeugen auch mehrere öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Bürgerbüro) und kulturelle Einrichtungen (Spielemuseum, Filzwelt) für stetige Frequenzen innerhalb des Zentrums. Zwar finden sich in der Innenstadt vereinzelte Leerstände, eine Leerstandsproblematik ist allerdings nicht zu erkennen. Für eine größere Leerstandsfläche besteht mit der Neuentwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses zudem eine konkrete Nachnutzungsoption.

Die Soltauer Innenstadt präsentiert sich als ein funktionsfähiges und stabiles Innenstadtzentrum mit erhöhter Aufenthaltsqualität im Kernbereich rund um die Fußgängerzone Marktstraße/Hagen. Neben dem breiten Einzelhandels-Branchenmix sorgen eine Vielzahl von Komplementärnutzungen für eine hohe Multifunktionalität und generieren zusätzliche Besuchsansätze.

### 5.3.2 ZVB Am Bahnhof in Soltau

Der zentrale Versorgungsbereich Am Bahnhof<sup>7</sup> (rd. 2,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort) in **Funktion eines Innenstadtergänzenden Nahversorgungszentrums** befindet sich südwestlich der Innenstadt und setzt sich aus dem Geschäftsbesatz an der Walsroder Straße im Bereich Am Bahnhof, Rühberg und Feldstraße zusammen. Die Bebauung innerhalb des Nahversorgungszentrums ist im Wesentlichen durch eine funktional gehaltene Gebäudestruktur der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit vorgelagerter Stellplatzanlage geprägt. Zudem stellt auch der Bahnhof (inkl. Bus- und Stellplätze) eine funktionale Einheit dar. Ferner prägen Wohngebäude (Ein- und Mehrfamilienhäuser) das Zentrum. Besondere Aufenthaltsqualitäten werden innerhalb des kompakten Zentrums nicht vorgehalten.

Die **Erreichbarkeit** des Zentrums ist über die Walsroder Straße gegeben, welche die Kernstadt von Soltau in Nord-Süd/West-Richtung durchzieht. Aufgrund der Lage am Bahnhof ist sowohl eine schienengebundene als auch eine Einbindung in das ÖPNV-Netz der Stadt Soltau gegeben. Generell ist die fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren der Kernstadt von Soltau als sehr gut einzustufen, wenngleich die Gleise eine gewisse fußläufige Barriere in Richtung Süden darstellen (Bahnübergang an der Walsroder Straße).



Abbildung 13: Rewe-Markt im ZVB Am Bahnhof in Soltau

Die **Einzelhandelsstruktur** wird im Wesentlichen durch den Rewe-Verbrauchermarkt sowie den Nonfood-Discounter Tedi geprägt. Der Ausweisung zum Nahversorgungszentrum entsprechend, liegt der Schwerpunkt des Einzelhandelsangebots dabei im periodischen Bedarfsbereich, welcher durch Angebote von mittel- und langfristigen Sortimenten des Tedi-Nonfood-Discounters ergänzt werden.

<sup>7</sup> Im Sinne des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau (2021).

Die **ergänzende Nutzungen** sind vor allem durch eine Vielzahl von medizinischen Einrichtungen (Ärztehaus) am Standort geprägt. Neben den originären Frequenzen aus den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben profitiert der Standort auch von seiner Lage am Hauptbahnhof von Soltau, welcher als zentraler ÖPNV-Verkehrsknoten in der Stadt fungiert. Zudem sind noch die Agentur für Arbeit sowie der Hauptbahnhof von Soltau innerhalb des Zentrums verortet. Zum Zeitpunkt der Begehung waren keine Leerstände vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich Am Bahnhof schmiegt sich in südwestlicher Richtung an die Innenstadt von Soltau an und ergänzt diese um die Komponenten eines Lebensmittelverbrauchermarkts sowie eines Ärztehauses. Der Schwerpunkt des Nahversorgungszentrums liegt funktionsgerecht im kurzfristigen Bedarf, welcher durch einen Tedi-Markt im mittelfristigen Bedarfs ergänzt wird. Insgesamt ist das innenstadtergänzenden Nahversorgungszentrums ist derzeit als stabil und funktionsfähig einzustufen.

### 5.3.3 Fachmarktorientierter Sonderstandort Almhöhe

Die **Fachmarkttagglomeration Almhöhe** (rd. 4,2 km Entfernung zum Vorhabenstandort) liegt im südwestlichen Kernstadtgebiet von Soltau im Gewerbegebiet Almhöhe und besteht zum einen aus dispers in einem Gewerbegebiet verteilten Fachmärkten im Nordosten sowie dem Fachmarktzentrum Soltauer Alm im Südwesten. Die autokundenorientierte Einzelhandelslage weist dabei einen **funktionalen Charakter ohne städtebauliche Qualitäten** auf.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** im MIV wird über die Walsroder Straße (L 163) in Verbindung mit der K 48 gewährleistet, welche die südwestliche Ausfahrt der Kernstadt von Soltau darstellt und weiter in Richtung Süden nach Bad Fallingbostel verläuft. Das den einzelnen Märkten vorgelagerte Stellplatzangebot kann als leistungsfähig eingestuft werden. Eine direkte Anbindung an den Bundesstraßen 3 und 71 besteht jedoch nicht. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Bushaltestelle „Soltau Alm Gasthaus“. Allerdings befindet diese sich knapp einen Kilometer entfernt. Auch die fußläufige Erreichbarkeit sowie per Rad ist lediglich eingeschränkt aus den nordöstlichen Randbereichen gegeben. Dies verdeutlicht noch einmal den **Fokus auf den PKW-Kunden bzw. den Kofferraumeinkauf**.



Abbildung 14: Fachmarkttagglomeration Almhöhe

Der **Angebotsschwerpunkt** innerhalb der Fachmarkttagglomeration liegt mittlerweile in den flächenextensiven Segmenten des langfristigen Bedarfs (i.d.R. nicht-zentrenrelevanter Bedarf) mit den Ankerbetrieben Obi, Expert und Euronics XXL. Zudem sei auf einen großen Jawoll-Sonderpostenmarkt hingewiesen. Ein nahversorgungsrelevanter Magnetbetrieb ist seit dem Weggang von Kaufland und Aldi am Standort nicht mehr ansässig. **Seit der Schließung der beiden strukturprägenden Lebensmittelbetriebe und Frequenzbringer hat der Standort in den vergangenen Jahren deutlich an Attraktivität verloren, was sich in einer Vielzahl von leerstehenden Ladeneinheiten im FMA widerspiegelt.**

Derzeit steht u.a. die **Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche sowie eines Müller-Drogeriemarkts mit rd. 1.410 qm Verkaufsfläche** am Standort zur Diskussion. Damit würde die FMA Almhöhe wieder zu einem direkten Wettbewerbsstandort gegenüber dem prospektiven Vorhaben an der Lüneburger Straße werden.

Die Fachmarkttagglomeration Almhöhe stellt für den langfristigen Bedarf den wichtigsten Einzelhandelsstandort Soltaus dar. Aufgrund der derzeitigen Leerstandssituation (ehemals Aldi und Kaufland, kann die FMA Almhöhe aktuell jedoch nur noch als eingeschränkt funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings soll die FMA durch den neuen Eigentümer revitalisiert sowie mit Rewe und Müller zwei Magnetbetriebe angesiedelt werden.

### 5.3.4 Designer Outlet Soltau

Das **Designer Outlet Soltau (DOS)** in rd. 5,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort wurde im Jahr 2012 eröffnet. Das DOS befindet sich im peripheren Ortsteil Haber der Stadt Soltau und ist damit etwa fünf Kilometer östlich des Soltauer Stadtzentrums verortet. Es besteht aus mehreren Gebäudekomplexen eines nachgebauten Heidestädtchens mit Ladenzeilen und traditionellen Fachwerkhäusern, die kleinteilig von Einzelhändlern im shoppingaffinen Segment besetzt sind.

Der Standort des Outlets zeichnet sich durch seine zentrale Lage in der Heide-Region **im Schnittpunkt wichtiger regionaler und überregionaler Verkehrsstrassen** aus. Hierzu zählt zum einen die stark frequentierte BAB 7 als bedeutende Skandinavien-Alpenraum-Achse, die über die Anschlussstelle Soltau-Ost in etwa 2 km Entfernung vom DOS erreichbar ist. Über die BAB 7 ist der Standort von den umliegenden Großstädten Hamburg und Hannover aus zügig erreichbar. Die an der Anschlussstelle Soltau-Ost verlaufende B 71, die in ihrem weiteren Verlauf auch die Bundesstraßen 3 und 209 anbindet, gewährleistet zudem eine sehr gute regionale Anbindung des DOS. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über einen Shuttle Service vom Soltauer Bahnhof, der persönlich bestellt werden kann. Zwar verfügt das DOS auch über eine eigene Bushaltestelle. Diese wird allerdings nur zu unregelmäßigen Zeiten von einem Kleinbus aus Bergen kommend bedient. Aus Soltau kommende Busse enden an der Haltestelle Soltau-Harber, Wietzendorfer Straße, wovon aus noch ein etwa 700 m langer Fußweg zu bewältigen ist.



Abbildung 15: Designer Outlet Soltau

**Die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsbesatzes wird dabei im Wesentlichen funktionsgerecht durch modische Sortimente geprägt und von mehr als 50 internationalen Markenherstellern verkauft.** Das Konzept des Designer Outlets liegt dabei im Verkauf von Artikeln, welche zumeist aus der Vorsaison, aus Musterkollektionen sowie aus Produktionsüberschüssen stammen oder sind 1b-Ware. Ergänzt wird das

Einzelhandelsangebot durch einige wenige Gastronomiebetriebe. Auf dem Gelände befindet sich auch eine Tourismus-Information. Das Outlet Center verfügt insgesamt über eine genehmigte Verkaufsfläche von aktuell 9.900 qm, die im Vergleich zu den Wettbewerbsobjekten in Neumünster, Bremen und Wolfsburg relativ klein ausfällt und für Outlet Center nicht mehr zeitgemäß ist. **Perspektivisch wird eine Erweiterung um rd. 5.000 qm avisiert**, nachdem eine Erweiterung um rd. 10.000 qm vom Land Niedersachsen zunächst vollständig versagt wurde.

Generell sind kaum Angebotsüberschneidungen mit den beiden Vorhabenalternativen (Ansiedlung eines Drogeriemarkts oder Ansiedlung eines Getränkemarkts) ausgeprägt, so dass für das Designer Outlet Soltau (DOS) nahezu keine Wettbewerbswirkungen zu erwarten sind.

Im Lichte des auf hochwertige Markenartikel spezialisierten Angebots sowie der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit stellt das DOS auf ein für Factory-Outlet-Center typisch sehr großes Einzugsgebiet ab und generiert daher nur einen untergeordneten Anteil seiner Umsätze mit Einwohnern aus dem Soltauer Stadtgebiet/Umland. Das Designer Outlet Soltau trägt maßgeblich zur überregionalen Bekanntheit Soltaus bei und fungiert als starker Tourismusanker, wovon die örtliche Wirtschaft erheblich profitiert.

### 5.3.5 ZVB Ortsmitte Wietzendorf

Der zentrale Versorgungsbereich **Ortsmitte von Wietzendorf** (rd. 14,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort) in Funktion des Hauptzentrums der Gemeinde umfasst den Hauptgeschäftsbereich entlang der Königstraße und Hauptstraße. Neben einem NP-Lebensmitteldiscounter, der zeitgemäß aufgestellt ist, finden sich in zentraler Lage weitere kleinteilige Einzelhandelsangebote fast ausschließlich des kurzfristigen Bedarfs (u.a. Bäcker, Schlachtereie). Ergänzt wird das Angebot im historisch gewachsenen Ortskern durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote sowie öffentliche Einrichtungen (u.a. Gemeindeverwaltung). Insgesamt übernimmt die Ortsmitte eine wichtige Nahversorgungsfunktion, welche innerhalb des Gemeindegebiets noch durch einen solitären Netto-Lebensmitteldiscounter am Standort Über der Brücke in Wietzendorf (im nördlichen Gemeindegebiet) gesichert wird.

Derzeit findet seitens der Edeka Minden-Hannover, zu welcher die Vertriebslinie NP-Discount zählt, eine Umflaggung aller NP-Märkte auf die Vertriebslinien Edeka und nah & gut statt. Eine Standortaufgabe von NP in Wietzendorf ist im Lichte der Nachfragepotenziale aktuell nicht zu erwarten.



Abbildung 16: NP-Markt im ZVB Ortskern Wietzendorf

Insgesamt kann der ZVB Ortsmitte Wietzendorf als stabil und funktionsfähig eingestuft werden. Als Hauptmagnetbetrieb ist dort ein NP-Markt ansässig, welcher durch einen kleinteiligen Geschäftsbesatz ergänzt wird.

## 6 Umsatz- und Wirkungsprognose für Ergänzungsalternativen am Standort Lüneburger Straße in Soltau

### 6.1 Umsatzprognose für die einzelnen Fachmarkt-Alternativen

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsstandorts/ -betriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann (= Abschöpfungspotenzial).

Die **Umsatzprognose** für die Ansiedlungsalternativen basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. **Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.**

#### **Getränkemarkt**

Für einen Getränkemarkt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen sortimentsspezifischen Marktanteil (Nahrungs- und Genussmittel) im Einzugsgebiet von etwa 2 % erreichen wird. In der Zone 1a liegt dieser bei gut 2 %, in der Zone 1b sind knapp 2 % zu erwarten. In der Zone 2 wird rd. 1 % der relevanten Nachfrage abgeschöpft.

---

 Marktanteile des Getränkemarkts im Einzugsgebiet\*

| Nahrungs- und Genussmittel | Zone 1a | Zone 1b | Zone 2 | Gesamt |
|----------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)    | 33,6    | 30,5    | 11,5   | 75,6   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)   | 0,7     | 0,5     | 0,1    | 1,3    |
| Marktanteile               | 2,1%    | 1,6%    | 1,0%   | 1,7%   |
| <b>Gesamt</b>              |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)    | 33,6    | 30,5    | 11,5   | 75,6   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)   | 0,7     | 0,5     | 0,1    | 1,3    |
| Marktanteile               | 2,1%    | 1,6%    | 1,0%   | 1,7%   |

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

**Tabelle 8: Sortimentsspezifische Marktanteile des Getränkemarkts innerhalb des Einzugsgebiets**

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>8</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Getränkemarkts. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Getränkemarkts** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 1.800 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 1,4 Mio. € belaufen.**

---

 Umsatzstruktur eines Getränkemarkts mit bis zu 800 qm VKF

| Branchenmix                | Verkaufsfläche in qm | Flächenproduktivität* | Umsatz in Mio. € |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| Nahrungs- und Genussmittel | 800                  | 1.800                 | 1,4              |
| <b>Gesamt</b>              | <b>800</b>           | <b>1.800</b>          | <b>1,4</b>       |

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

**Tabelle 9: Umsatzstruktur des Getränkemarkts**

### Drogeriemarkt<sup>9</sup>

Für einen Drogeriemarkt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche ist davon auszugehen, dass er insgesamt einen spezifischen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 1,2 % erreichen wird. In der Zone 1a liegt dieser bei gut 1,5 %, in der Zone 1b sind knapp 1,2 % zu erwarten. In der Zone 2 wird rd. 0,7 % der relevanten Nachfrage abgeschöpft. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten Teilsegment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel erzielt. In der Zone 1a liegt dieser bei rd. 27 %, in der Zone 1b sind etwa 21 % sowie in der Zone 2 rd. 13 % zu erwarten.

---

<sup>8</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Gäste, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

<sup>9</sup> Bei der Bewertung der möglichen Marktanteile bzw. der Umsatzstruktur wurde das Planvorhaben in der FMA Almhöhe bereits berücksichtigt.

## Marktanteile des Drogeriemarkts im Einzugsgebiet\*

| Nahversorgungsrelevanter Bedarf                            | Zone 1a | Zone 1b | Zone 2 | Gesamt |
|--|---------|---------|--------|--------|
| Marktpotenzial (Mio. €)                                    | 38,6    | 35,0    | 13,2   | 86,8   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)                                   | 1,5     | 1,1     | 0,3    | 2,8    |
| Marktanteile   | 3,9%    | 3,1%    | 1,9%   | 3,3%   |
| <i>davon Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel</i> |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)                                    | 5,0     | 4,5     | 1,7    | 11,2   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)                                   | 1,4     | 1,0     | 0,2    | 2,5    |
| Marktanteile   | 27,1%   | 21,2%   | 13,2%  | 22,6%  |
| <i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>                    |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)                                    | 33,6    | 30,5    | 11,5   | 75,6   |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)                                   | 0,2     | 0,1     | 0,0    | 0,3    |
| Marktanteile   | 0,5%    | 0,4%    | 0,2%   | 0,4%   |
| <b>Aperiodischer Bedarf</b>                                |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)                                    | 72,4    | 65,6    | 24,7   | 162,6  |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)                                   | 0,1     | 0,1     | 0,0    | 0,3    |
| Marktanteile   | 0,2%    | 0,1%    | 0,1%   | 0,2%   |
| <b>Gesamt</b>  |         |         |        |        |
| Marktpotenzial (Mio. €)                                    | 111,0   | 100,6   | 37,9   | 249,4  |
| Umsatz Vorhaben (Mio. €)                                   | 1,7     | 1,2     | 0,3    | 3,1    |
| Marktanteile   | 1,5%    | 1,2%    | 0,7%   | 1,2%   |

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

**Tabelle 10: Sortimentsspezifische Marktanteile des Drogeriemarkts innerhalb des Einzugsgebiets**

Wiederum unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von rd. 10 % errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Drogeriemarkts. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Drogeriemarkts** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

**rd. 3,4 Mio. € belaufen.**

## Umsatzstruktur eines Drogeriemarkts mit bis zu 800 qm VKF

| Branchenmix  | Verkaufsfläche<br>in qm | Flächen-<br>produktivität* | Umsatz<br>in Mio. € |
|--|-------------------------|----------------------------|---------------------|
| Nahversorgungsrelevanter Bedarf                            | 720                     | 4.400                      | 3,2                 |
| <i>davon Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel</i> | 640                     | 4.400                      | 2,8                 |
| <i>davon Nahrungs- und Genussmittel</i>                    | 80                      | 4.300                      | 0,3                 |
| aperiodischer Bedarf                                       | 80                      | 3.600                      | 0,3                 |
| <b>Gesamt</b>  | <b>800</b>              | <b>4.300</b>               | <b>3,4</b>          |

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

**Tabelle 11: Umsatzstruktur des Drogeriemarkts**

Für einen Getränkemarkt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche errechnet sich ein Umsatzpotenzial von rd. 1,4 Mio. €, für einen Drogeriemarkt mit rd. 800 qm von rd. 3,4 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz der alternativen Fachmärkte unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2024 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, agglomerierte Standorte, sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind in den jeweiligen Hauptsortimenten nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2024) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktrückgang** infolge der Bevölkerungsabnahme im Einzugsgebiet des Vorhabens betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsverschärfend** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen bzw. Einzugsgebietszonen. **Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird **wirkungsverschärfend** mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

- Ferner wird auch das **Planvorhaben am Standort FMA Almhöhe**, Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche sowie eines Müller-Drogeriemarkts mit rd. 1.410 qm Verkaufsfläche, in der Wirkungsprognose berücksichtigt. Dabei werden durch das Vorhaben in der FMA Almhöhe Umsatzumverteilungen zu Lasten der Bestandsbetriebe (vor allem innerhalb der Stadt Soltau = Zone 1a und Zone 1b) ausgelöst. Daher ist in der FMA Almhöhe mit einem Umsatzzuwachs durch das Revitalisierungsvorhaben zu rechnen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Getränkemarkts

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der **Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf rd. 70,1 Mio. €**. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. Nachpotenzialrückgang der nächsten Jahre wird dieser im Einzugsgebiet insgesamt bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,2 Mio. € abnehmen.

Das Planvorhaben der Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche sowie eines Müller-Drogeriemarkts mit rd. 1.410 qm Verkaufsfläche in der FMA Almhöhe (Zone 1b) ist mit einem prospektiven zusätzlichen Umsatz von überschlägig rd. 6,7 Mio. € im Segment Nahrungs- und Genussmittel mit einzubeziehen. Durch das Ansiedlungsvorhaben kommt es prospektiv ebenfalls zu einer Umsatzumverteilung der Bestandsumsätze in der Stadt Soltau (= Zone 1a und Zone 1b), welche sich vor allem auf die Lagen mit typgleichen Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten auswirkt und somit als Wirkungsverschärfung in die Untersuchung mit einbezogen wird.

**Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 71,2 Mio. € (inkl. Vorhaben in der FMA Almhöhe).**

Der Getränkemarkt wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im Segment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 1,3 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (gut 0,3 Mio. €). Die prospektiven Betriebe werden ferner aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1b von außerhalb (Zone 1a und Zone 2) zugeflossen sind (knapp 0,3 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz knapp 1,3 Mio. €**. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im Segment

Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Einzugsgebiets (inkl. Vorhaben in der FMA Almhöhe) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 1,8 %.**

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Getränkemarkts wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Die prozentual höchsten Auswirkungen ergeben sich mit einem Rückgang von rd. 2,1 % bezogen auf die Soltauer Innenstadt. Das NVZ Am Bahnhof ist mit rd. 1,8 % von dem Vorhaben tangiert. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und der Zone 1b bei rd. 2,2 % bzw. rd. 2,1 %. Bezogen auf das DOS, die Almhöhe sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverstärkungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Getränkemarkts in Soltau (2024)

| Nahrungs- und Genussmittel   | DOS          | Sonstige Lage | Zone 1 Gesamt | ZVB Innenstadt Soltau | FMA Almhöhe  | NVZ Am Bahnhof | Sonstige Lage | Zone 2 Gesamt |
|--|--------------|---------------|---------------|-----------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Umsatz vor Ort aktuell</b>  | <b>1,10</b>  | <b>22,09</b>  | <b>23,19</b>  | <b>14,26</b>          | <b>2,77</b>  | <b>11,59</b>   | <b>10,16</b>  | <b>38,78</b>  |
| abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktschrumpfung/wachstum            | 0,00         | -0,12         | -0,12         | -0,05                 | -0,02        | -0,03          | -0,04         | -0,14         |
| zzgl. Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)                              | -            | -             | -             | -                     | 6,68         | -              | -             | 6,68          |
| abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)        | -            | -1,34         | -1,34         | -1,36                 | -0,24        | -1,52          | -0,88         | -4,01         |
| <b>Umsatz vor Ort (2024)</b>   | <b>1,10</b>  | <b>20,64</b>  | <b>21,74</b>  | <b>12,84</b>          | <b>9,20</b>  | <b>10,03</b>   | <b>9,24</b>   | <b>41,31</b>  |
| <b>Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)</b>                                     | <b>0,00</b>  | <b>0,69</b>   | <b>0,69</b>   | <b>0,18</b>           | <b>0,06</b>  | <b>0,12</b>    | <b>0,13</b>   | <b>0,49</b>   |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen                                       | 0,00         | -0,24         | -0,24         | -0,02                 | -0,01        | -0,01          | -0,01         | -0,05         |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen   | -            | -             | -             | 0,11                  | 0,03         | 0,07           | 0,08          | 0,29          |
| <b>Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz</b>    | <b>0,00</b>  | <b>0,45</b>   | <b>0,45</b>   | <b>0,27</b>           | <b>0,09</b>  | <b>0,18</b>    | <b>0,19</b>   | <b>0,73</b>   |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)</b> | <b>k. A.</b> | <b>2,2%</b>   | <b>2,1%</b>   | <b>2,1%</b>           | <b>k. A.</b> | <b>1,8%</b>    | <b>2,1%</b>   | <b>1,8%</b>   |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Getränkemarkts in Soltau (2024)

| Nahrungs- und Genussmittel   | ZVB Ortsmitte Wietzendorf | Sonstige Lage | Zone 3 Gesamt | Gesamt       |
|--|---------------------------|---------------|---------------|--------------|
| <b>Umsatz vor Ort aktuell</b>  | <b>2,86</b>               | <b>5,24</b>   | <b>8,09</b>   | <b>70,06</b> |
| abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktschrumpfung/wachstum            | 0,00                      | 0,01          | 0,01          | -0,25        |
| zzgl. Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)                              | -                         | -             | -             | 6,68         |
| abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)        | -                         | -             | -             | -5,35        |
| <b>Umsatz vor Ort (2024)</b>   | <b>2,86</b>               | <b>5,24</b>   | <b>8,10</b>   | <b>71,15</b> |
| <b>Vorhabensumsatz (ohne Streuumsätze)</b>                                     | <b>0,04</b>               | <b>0,07</b>   | <b>0,12</b>   | <b>1,30</b>  |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen                                       | -0,02                     | -0,03         | -0,05         | -0,34        |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen   | -                         | -             | -             | 0,29         |
| <b>Innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabensumsatz</b>    | <b>0,02</b>               | <b>0,04</b>   | <b>0,07</b>   | <b>1,25</b>  |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)</b> | <b>k. A.</b>              | <b>k. A.</b>  | <b>k. A.</b>  | <b>1,8%</b>  |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Getränkemarkts**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Getränkemarkts mit rd. 800 qm Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt etwa 1,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 2,1 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Soltau zu erwarten. Das NVZ Am Bahnhof ist mit rd. 1,8 % von dem Vorhaben tangiert. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und der Zone 1b auf einem vergleichbaren Niveau (rd. 2,2 % bzw. rd. 2,1 %). Bezogen auf das DOS, die Almhöhe sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

### 6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Drogeriemarkts

Hier gilt es zunächst zwei Punkte festzuhalten:

- Das Angebot des Drogeriemarkts umfasst zum einen schwerpunktmäßig das Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel, zum anderen aber auch das ebenfalls nahversorgungsrelevante Segment Nahrungs- und Genussmittel.
- Im Einzugsgebiet besteht derzeit mit Rossmann nur ein Drogeriemarkt. Das Angebot wird darüber hinaus aktuell überwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten vorgehalten. Setzt man die Verkaufsfläche mit Drogeriewaren in Relation zu der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts insgesamt, errechnen sich Anteilswerte unterhalb von 10 %. Im Angebotsspektrum jener Anbieter kommt diesem Nutzungsbaustein unter quantitativen Gesichtspunkten zwar eine wichtige, aber keinesfalls eine zentrale Bedeutung zu. Generell ist u.E. nicht zu erwarten, dass ein möglicher (überhöhter) Umsatzrückgang in diesem Teilsegment zu einer Bestandsgefährdung des Gesamtobjekts führt. Der Bereich Drogeriewaren trägt in der Mehrheit der betroffenen Betriebe nur zu einem relativ geringen Anteil zum Gesamtumsatz bei. Somit wäre selbst bei sortimentspezifischen Umsatzumverteilungswirkungen von über 10 % nicht eine Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe zu erwarten. Die Umsatzrückgänge hießen lediglich, dass auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche perspektivisch erhöhte Umsatzeinbußen zu verzeichnen wären. Sowohl eine Auslistung dieses Sortiments als auch eine Gefährdung der Nahversorgung allgemein können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den

Kunden das gesamte Spektrum des nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten, oder m.a.W.: der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu.

- Mit der geplanten Ansiedlung eines Müller-Drogeriemarkts am Standort FMA Almhöhe kommt es prospektiv zu einer weiteren Etablierung eines Drogeriemarkts in der Stadt Soltau. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Ermittlung der Auswirkungen in zwei Schritten:
  - Zunächst wird auf die Umsatzrückgänge im nahversorgungsrelevanten Bereich insgesamt abgestellt, um bewerten zu können, ob die Ansiedlung mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsbetriebe insgesamt induzieren wird.
  - Bezogen auf den innerstädtischen Einzelhandel (mit Rossmann als einzigem Drogeriemarkt) wird dann im zweiten Schritt noch ein detaillierterer Blick auf das Teilsegment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel geworfen.

An den untersuchten Standorten des Einzugsgebiets beläuft sich der **Umsatz im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf rd. 79,4 Mio. €**. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme bzw. des Nachpotenzialrückgangs der nächsten Jahre wird dieser bis zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit um rd. 0,3 Mio. € abnehmen.

Das Planvorhaben der Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche sowie eines Müller-Drogeriemarkts mit rd. 1.410 qm Verkaufsfläche in der FMA Almhöhe (Zone 1b) ist mit einem prospektiven Umsatz von überschlägig rd. 9,8 Mio. € im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich mit einzubeziehen. Durch das Ansiedlungsvorhaben kommt es prospektiv ebenfalls zu einer Umsatzumverteilung der Bestandsumsätze in der Stadt Soltau (= Zone 1a und Zone 1b), welche sich vor allem auf die Lagen mit typgleichen Lebensmittelmärkten und Drogeriemärkten auswirkt und somit als Wirkungsverschärfung in die Untersuchung mit einbezogen wird.

**Somit ergibt sich für das Prognosejahr 2024 ein nahversorgungsrelevanter Bestandsumsatz innerhalb des Einzugsgebiets von rd. 81,0 Mio. € (inkl. Vorhaben in der FMA Almhöhe).**

Der Drogeriemarkt wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Umsatz im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von rd. 2,8 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Dabei ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,8 Mio. €). Die prospektiven Betriebe werden ferner aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1b von außerhalb (Zone 1a und Zone 2) zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken.

Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der **umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,7 Mio. €**. Stellt man diesen dem Einzelhandelsumsatz im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich innerhalb des Einzugsgebiet (inkl. Vorhaben in der FMA Almhöhe) gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**insgesamt rd. 3,4 %.**

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt (unter Berücksichtigung des dann bereits am Markt bestehenden Drogeriemarkts am Standort Almhöhe und dessen spezifische Wirkungen). Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Drogeriemarkts in Soltau - 2024

| Nahversorgungsrelevanter Bedarf  | DOS   | Sonstige Lage | Zone 1 Gesamt | ZVB Innenstadt Soltau | FMA Almhöhe | NVZ Am Bahnhof | Sonstige Lage | Zone 2 Gesamt |
|--|-------|---------------|---------------|-----------------------|-------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Umsatz vor Ort aktuell</b>  | 1,10  | 23,57         | 24,67         | 18,49                 | 3,25        | 12,54          | 11,05         | 45,34         |
| abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktschrumpfung/wachstum            | 0,00  | -0,12         | -0,12         | -0,06                 | -0,05       | -0,03          | -0,02         | -0,15         |
| zzgl. Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)                              | -     | -             | -             | -                     | 9,79        | -              | -             | 9,79          |
| abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)        | -     | -1,96         | -1,96         | -3,82                 | -0,41       | -0,82          | -0,82         | -5,87         |
| <b>Umsatz vor Ort (2024)</b>   | 1,10  | 21,49         | 22,59         | 14,62                 | 12,58       | 11,69          | 10,21         | 49,10         |
| <b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>                                      | 0,00  | 1,52          | 1,52          | 0,40                  | 0,32        | 0,19           | 0,16          | 1,07          |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen                                       | 0,00  | -0,61         | -0,61         | -0,04                 | -0,03       | -0,02          | -0,02         | -0,11         |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen   | -     | -             | -             | 0,27                  | 0,21        | 0,13           | 0,11          | 0,72          |
| <b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>     | 0,00  | 0,91          | 0,91          | 0,63                  | 0,51        | 0,29           | 0,25          | 1,68          |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)</b> | k. A. | 4,2%          | 4,0%          | 4,3%                  | 4,0%        | 2,5%           | 2,5%          | 3,4%          |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Wirkungsprognose des Drogeriemarkts in Soltau - 2024

| Nahversorgungsrelevanter Bedarf  | ZVB Ortsmitte Wietzendorf | Sonstige Lage | Zone 3 Gesamt | Gesamt |
|--|---------------------------|---------------|---------------|--------|
| <b>Umsatz vor Ort aktuell</b>  | 3,86                      | 5,48          | 9,34          | 79,35  |
| abzgl./zzgl. Umsatzrückgang/anstieg durch Marktschrumpfung/wachstum            | 0,01                      | 0,01          | 0,01          | -0,27  |
| zzgl. Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)                              | -                         | -             | -             | 9,79   |
| abzgl. Umsatzrückgang durch Planvorhaben im FMZ Almhöhe (Rewe + Müller)        | -                         | -             | -             | -7,83  |
| <b>Umsatz vor Ort (2024)</b>   | 3,87                      | 5,49          | 9,35          | 81,04  |
| <b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>                                      | 0,13                      | 0,12          | 0,25          | 2,84   |
| abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen                                       | -0,05                     | -0,05         | -0,11         | -0,82  |
| zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen   | -                         | -             | -             | 0,72   |
| <b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>     | 0,07                      | 0,07          | 0,15          | 2,74   |
| <b>Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2024)</b> | k. A.                     | k. A.         | 1,6%          | 3,4%   |

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Drogeriemarkts im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf**

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Drogeriemarkts wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Die prozentual höchsten Auswirkungen ergeben sich mit einem Rückgang von rd. 4,3 % bezogen auf die Soltauer Innenstadt. In den sonstigen Lagen der Zone 1a beträgt die Umsatzumverteilungsquote rd. 4,2 %. Für die Standortlage FMA Almhöhe (inkl. Planvorhaben) wurde eine Umsatzumverteilung von rd. 4,0 % ermittelt. Das NVZ Am Bahnhof in der Zone 1b ist mit rd. 2,5 % von dem Vorhaben tangiert. Darüber hinaus liegt die

Umsatzumverteilungsquote in den sonstigen Lagen der Zone 1b bei rd. 2,5 %. Bezogen auf das DOS sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Betrachtet man nur die **Auswirkungen der Ansiedlung eines Drogeriemarkts im Teilsegment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel**, errechnet sich unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfung bzw. der Vorschädigung im Zuge des Planvorhabens in der FMA Almhöhe (u.a. Ansiedlung eines Müller-Drogeriemarkts) eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 24 %**. Der ZVB Innenstadt Soltau wird dabei mit einer Umsatzumverteilung von rd. 29 % betroffen sein.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit rd. 800 qm Verkaufsfläche (davon rd. 720 qm nahversorgungsrelevant) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich insgesamt Werte von im Schnitt etwa 3,4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 4,3 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Soltau zu erwarten. Für die Standortlagen FMA Almhöhe (inkl. Planvorhaben) und NVZ Am Bahnhof wurde eine Umsatzumverteilung von rd. 4,0 % bzw. rd. 2,5 % ermittelt. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und den sonstigen Lagen der Zone 1b bei rd. 4,2 % bzw. rd. 2,5 %. Bezogen auf das DOS sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Betrachtet man nur das Teilsegment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfung bzw. der Vorschädigung im Zuge des Planvorhabens in der FMA Almhöhe (u.a. Ansiedlung eines Müller-Drogeriemarkts), so ergibt sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 24 %.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Obwohl die mögliche Verkaufsfläche eines ergänzenden Fachmarkts am Standort Lüneburger Straße für sich genommen unter der Schwelle der Großflächigkeit (bis 800 qm Verkaufsfläche) bleiben soll, ist der Gesamtstandort als Agglomeration im Sinne des LROP zu betrachten. Die Fläche soll als SO ausgewiesen werden. Das Vorhaben ist damit Adressat des §1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung in Niedersachsen<sup>10</sup> und der Regionalplanung für den Heidekreis zu berücksichtigen. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. 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 raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

### LROP 2017 - 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot)

In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich (=Stadt Soltau) gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).

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.

---

<sup>10</sup> Vgl. LROP Niedersachsen 2017.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)**

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

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 05 (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.

Ausnahmeregel vom Integrationsgebot: Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % 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.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)**

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereich soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

#### **LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)**

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbraucher-nahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Zudem ist zu prüfen, ob die Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau aus dem Jahr 2021 (Entwurf) hergestellt werden kann.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

## 7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das **Kongruenzgebot**, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Nach dem Kongruenzgebot darf das Einzugsgebiet eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten (max. 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb). Hierbei wird zwischen periodischen Sortimenten und aperiodischen Sortimenten unterschieden.

Die **Stadt Soltau** ist gemäß der Regional- und Landesplanung als **Mittelzentrum** eingestuft. Nach den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen haben Mittelzentren bei den Angeboten des periodischen Bedarfs einen auf das Stadtgebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Bei den aperiodischen Sortimenten umfasst der Versorgungsauftrag neben der Eigenversorgung auch die Mitversorgung des Verflechtungsbereichs.

**Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Soltau demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Die hier alternativ geprüften Einzelhandelsnutzungen entsprechen jeweils dem mittelzentralen Versorgungsauftrag.

Das Einzugsgebiet ist für alle möglichen Vorhabenkomponenten gleich und geht leicht über das Soltauer Stadtgebiet hinaus (Zone 2). Abgesehen von Streuumsätzen (rd. 10 %) rekrutiert das Vorhaben einen Teil seiner Umsätze (rd. 8 %) mit Einwohnern aus dem Umland (Zone 2). Gleichwohl wird weder im periodischen noch im aperiodischen Bedarfsbereich (Randsortimente) der jeweilige Kongruenzraum wesentlich überschritten.

**Der 70/30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird somit für alle möglichen Vorhabenkomponenten entsprochen. Etwa 82 % des jeweiligen Vorhabenumsatzes wird mit Verbrauchern aus Soltau generiert.** Generell wird die Ausstrahlungswirkung des Standorts durch den Edeka-Markt bestimmt. Die damit einhergehenden Agglomerationseffekte für das Vorhaben wurden berücksichtigt.

Der Vorhabenstandort befindet sich zudem innerhalb des **zentralen Siedlungsgebiets der Stadt Soltau, sodass auch das Konzentrationsgebot erfüllt ist.**

Das Vorhaben wird in allen untersuchten Ansiedlungsalternativen dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Hinsichtlich der einzelnen geprüften Vorhabenkomponenten ist hier Folgendes festzuhalten:

### **Getränkemarkt mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche**

Das Vorhaben wird eine prospektive sortimentspezifische Umsatzumverteilungsquote von rd. 1,8 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich unterschreiten. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 2,1 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Soltau zu erwarten. Das NVZ Am Bahnhof ist mit rd. 1,8 % von dem Vorhaben tangiert. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und der Zone 1b auf einem vergleichbaren Niveau (rd. 2,2 % bzw. rd. 2,1 %). In einigen untersuchten Standortlagen DOS, Almhöhe sowie Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

### **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen ausgeschlossen werden.**

Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe ist nicht zu erwarten. Die Ansiedlung eines Getränkemarkts trägt vielmehr dazu bei, einen wichtigen und etablierten Nahversorgungsstandort im östlichen Stadtgebiet funktional zu ergänzen und das Nahversorgungsangebot den Verbraucheransprüchen entsprechend abzurunden.

### **Drogeriemarkt mit bis zu 800 qm Verkaufsfläche**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts mit rd. 800 qm Verkaufsfläche (davon rd. 720 qm nahversorgungsrelevant) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich insgesamt Werte von im Schnitt etwa 3,4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 4,3 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Soltau zu erwarten. Für die Standortlagen FMA Almhöhe (inkl. Planvorhaben) und NVZ Am Bahnhof wurde eine Umsatzumverteilung von rd. 4,0 % bzw. rd. 2,5 % ermittelt. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und den sonstigen Lagen der Zone 1b bei rd. 4,2 % bzw. rd. 2,5 %. Bezogen auf das DOS sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind.

Hier ist darauf zu verweisen, dass das Segment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel abgesehen von Rossmann in der Soltauer Innenstadt sowie einem perspektivischen Müller-Drogeriemarkt am Standort FMA Almhöhe (Planvorhaben) überwiegend als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe vorgehalten wird. Sowohl eine Auslistung dieses Sortiments als auch eine Gefährdung der Nahversorgung allgemein können mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Betriebsformen des Lebensmittel Einzelhandels verstehen sich von ihrer „Philosophie“ her als umfassende Anbieter, d.h. die Bereitstellung des Sortiments Drogerieartikel wird anbieterseitig eher unter dem Aspekt gesehen, den Kunden das gesamte Spektrum des

nahversorgungsrelevanten Bedarfs – zu dem auch Drogeriewaren gehören – anzubieten, oder m.a.W.: der Bereitstellung dieses Sortimentsbereichs kommt in erheblichem Maße die Funktion und der Charakter eines Kundenbindungsinstruments zu.

Betrachtet man nur das Teilsegment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfung bzw. der Vorschädigung im Zuge des Planvorhabens in der FMA Almhöhe (u.a. Ansiedlung eines Müller-Drogeriemarkts), so ergibt sich eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 24 %.

Bezogen auf den ZVB Innenstadt Soltau ergibt sich eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 29 %. Hier ist mit einem Rossmann-Drogeriemarkt ein direkter Wettbewerber ansässig. Dieser weist einen zeitgemäßen Auftritt auf und profitiert von der frequentierten Lage innerhalb des Zentrums sowie der entspannten Wettbewerbssituation als einziger Drogeriemarkt im Untersuchungsraum. Zudem besitzt der Rossmann-Drogeriemarkt aufgrund seiner spezifischen Sortimentsstruktur im aperiodischen Bedarfsbereich auch einen gewissen Kleinkaufhaus-Charakter, welcher neben dem reinen Drogeriewareneinkauf auch auf mehrere Besuchs- und Kaufanlässe schließen lässt. Dennoch zeigt sich, dass die durch die Etablierung eines Müller-Drogeriemarkts am Standort FMA Almhöhe ausgelöste Vorschädigung bzw. Umsatzumverteilung zu Lasten des ZVB Innenstadt deutlich spürbar ist und ein weiterer Drogeriemarkt (neben Rossmann und zukünftig Müller) in der Stadt Soltau voraussichtlich nicht verträglich ist. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden.** Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann unter der Annahme der Realisierung des Planvorhabens am Standort FMA Almhöhe bzw. einer damit einhergehenden Vorschädigung daher nicht ausgeschlossen werden.

**Mit Blick auf die ermittelten Umsatzumverteilungen (v.a. gegen den ZVB Innenstadt bzw. den dort ansässigen Rossmann-Drogeriefachmarkt) sowie aus Tragfähigkeitsergründen sollte von der Ansiedlung eines dritten Drogeriefachmarkts in der Stadt Soltau Abstand genommen werden. Allerdings sollten die Entwicklungen am Standort Almhöhe im Blick behalten werden. Sollte es zu keiner Realisierung des Müller-Drogeriemarkts am Standort Almhöhe kommen, ist zum Erhalt der Funktionswahrnehmung die Etablierung eines zweiten Drogeriemarkts im Stadtgebiet zu empfehlen.** Die prospektive Ansiedlung eines Drogeriemarkts an der Lüneburger Straße trägt letztlich dazu bei, einen wichtigen und etablierten Nahversorgungsstandort im östlichen Stadtgebiet funktional zu ergänzen und das Nahversorgungsangebot den Verbraucheransprüchen entsprechend abzurunden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche ist für die Etablierung eines Getränkemarkts nicht zu erwarten.

Demgegenüber können für die Ansiedlung eines Drogeriemarkts ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche angesichts der Höhe der Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann unter der Annahme der Realisierung des Planvorhabens am Standort FMA Almhöhe (Ansiedlung eines Müller-Drogeriemarkts) bzw. einer damit einhergehenden Vorschädigung daher nicht ausgeschlossen werden. Je nach weiterer Entwicklung des Fachmarktzentrum Soltauer Alm ist es zum Erhalt der Funktionswahrnehmung zu empfehlen, an der Lüneburger Straße eine „baurechtliche Reserve“ für einen Drogeriefachmarkt zu schaffen.

## 7.4 Zur städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein oder eingebunden werden.

Das Vorhaben befindet sich an der Lüneburger Straße 97 in der östlichen Kernstadt von Soltau und somit **innerhalb des zentralen Siedlungsgebiet Soltaus**. Als zentraler Versorgungsbereich ist der Vorhabenstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau nicht ausgewiesen und steht auch nicht in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu einem zentralen Versorgungsbereich. **Das Integrationsgebot ist somit formal nicht erfüllt.**

Allerdings sieht das LROP eine Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, unter bestimmten Voraussetzungen vor. Die **Sortimentsstruktur** in den beiden

potenziellen Vorhabenvarianten (Ansiedlung eines Getränkemarkts oder Ansiedlung eines Drogeriemarkts) ist auf den Schwerpunkt des periodischen Bedarfsbereichs ausgerichtet und gestaltet sich wie folgt:

- Das geplante **Angebot des Getränkemarkts** ist vollständig dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (Nahrungs- und Genussmittel). Nach der Soltauer Sortimentsliste ist es als nahversorgungsrelevant einzustufen.
- Das geplante **Angebot des Drogeriemarkts** ist zu 90 % dem periodischen Bedarfsbereich zuzuordnen (rd. 80 % entfallen auf den Bereich Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel und rd. 10 % auf Nahrungs- und Genussmittel). Die verbleibenden 10 % entfallen auf aperiodische Randsortimente. Insgesamt liegt der Sortimentsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich nach Soltauer Sortimentsliste.

Der bereits heute am Standort ansässige Edeka-Verbrauchermarkt (inkl. Bäckerei) weist einen Verkaufsflächenanteil von knapp 95 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf, so dass in beiden potenziellen Vorhabenvarianten der Schwerpunkt eindeutig im Bereich der Nahversorgung liegt. **Einer Prüfung der im LROP aufgeführten Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot für Einzelhandels-großprojekte steht die Sortimentsstruktur der potenziellen Vorhabenvarianten nicht entgegen.**

**Nach fachgutachterlicher Einschätzung von Dr. Lademann & Partner können alle Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung in Bezug auf die geplanten nahversorgungsrelevanten Nutzungen erfüllt werden.** Dabei ist vor allem zu berücksichtigen, dass die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung nicht allein über die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Auf die daraus resultierende Notwendigkeit zur Ausweisung von zusätzlichen Nahversorgungsstandorten weist auch Abschnitt 5.24 der Arbeitshilfe zum LROP hin. Ohne die Ausweisung ergänzender Nahversorgungsstandorte bestünde die Gefahr, dass sich die im Rahmen der Analyse festgestellten quantitativen und qualitativen Defizite in der Nahversorgungsstruktur verfestigen würden.

Dabei wurde im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Soltau neben den zentralen Versorgungsbereichen die **Ausweisung ergänzender Nahversorgungsstandorte** geprüft. Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte trägt dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Soltau dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln. Im Folgenden werden die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Vorhabenstandort ermittelten Ergebnisse zur Ausweisung als Privilegierter Nahversorgungsstandort vorgestellt:

Der Standort an der Lüneburger Straße 97 um den bestehenden Edeka-Verbrauchermarkt weist ein überwiegend überschneidungsfreies fußläufiges Einzugsgebiet auf (gegenüber den nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelmärkten) und

leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Schließung einer räumlichen Versorgungslücke (hohes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet). Ein **räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung** innerhalb des Kernorts von Soltau ist damit eindeutig gegeben. Dabei stellt der Edeka-Markt einen von zwei Vollsortimentern im Stadtgebiet dar (ohne Ansiedlungsvorhaben Rewe in der FMA Almhöhe) und leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Sicherung/ Verbesserung des Betriebstypenmixes in Soltau. Zudem ist auch darauf zu verweisen, dass die Innenstadt aufgrund der großen Entfernung nicht allein die fußläufige Nahversorgung für das östliche Stadtgebiet von Soltau tragen kann. Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt bereits über die Haltestelle „Vogelbeerweg“ direkt am Standort. Dort verkehren die Buslinien 355 und 305 mehrmals täglich. **Somit erfüllt der Standort alle Kriterien gemäß des LROP Niedersachsen 2017 zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot.**

Der Vorhabenstandort stellt zwar keinen zentralen Versorgungsbereich dar, allerdings wird dieser im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau (Entwurf 2021) als ergänzender „Privilegierter Nahversorgungsstandort“ gemäß LROP ausgewiesen. Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können erfüllt werden.

## 7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau

Im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau** (Entwurf 2021) wurden der Standort an der Lüneburger Straße 97 in der östlichen Kernstadt von Soltau als „Privilegierter Nahversorgungsstandort“ gemäß LROP ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels, denen aufgrund ihrer stadträumlichen Lage eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird, die aber nicht als breit aufgestellte zentrale Versorgungsbereiche weiterentwickelt werden sollen. Für den Standort (sowie einen weiteren ausgewiesenen Ergänzenden Nahversorgungsstandort) wird Folgendes festgehalten:

*„Würden diesen beiden Standorte aufgegeben werden, würden sich erhebliche räumliche Versorgungslücken in den jeweiligen Stadtgebieten ergeben, was es unbedingt zu verhindern gilt. Daher sollten diesen Standorten Weiterentwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um sich laufend an veränderte Standort- und Objktanforderungen anpassen zu können, wozu auch eine Verkaufsfläche oberhalb der Grenze der*

*Großflächigkeit gehört. Besonderes Gewicht kommt dabei dem Edeka-Standort zu, der den einzigen Vollsortimenter im gesamten östlichen Stadtgebiet darstellt und damit eine herausgehobene Versorgungsfunktion erfüllt, die auch eine sehr deutlich über 800 qm hinausgehende Verkaufsfläche legitimiert. Weder könnte der Markt aufgrund fehlender Flächenpotenziale auf die kleinteilig strukturierte Innenstadt verwiesen werden noch wäre dies im Sinne der Sicherung einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung sinnvoll, da sich sonst eine räumliche Versorgungslücke im östlichen Stadtgebiet ergeben würde. Als Mittelzentrum steht es Soltau zudem zu, besonders sogkräftige Formate des Lebensmitteleinzelhandels in einer Größendimensionierung Edekas vorzuhalten. **Daher werden diese beiden Standortlagen (Edeka-Markt an der Lüneburger Straße und Netto-Markt an der Harburger Straße) als Ergänzende Nahversorgungsstandorte im Sinne des LROP Niedersachsen 2017 ausgewiesen.***

Gemäß der **Sortimentsliste der Stadt Soltau** werden die vorhabenrelevanten Komponenten des periodischen Bedarfs beider Ansiedlungsalternativen als nahversorgungsrelevante Sortimente eingestuft. Folgende Ansiedlungsleitsätze gelten somit für das Vorhaben:

**Ansiedlungsregel 1: Gewährleistung der Nahversorgung durch eine gezielte Steuerung der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.**

- *Die Gewährleistung der Nahversorgung, vor allem die der nicht mobilen Bevölkerung, mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist möglichst flächendeckend sicherzustellen.*
- *Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.*
- *Sofern innerhalb der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs geeignete Flächen nicht verfügbar sind, können ausnahmsweise auch Flächen in der unmittelbaren Umgebung herangezogen werden, wenn ein städtebaulicher Zusammenhang mit dem Zentrum gegeben ist bzw. hergestellt werden kann, ein funktionales Zusammenwirken mit dem vorhandenen Zentrum angenommen werden kann und die beabsichtigte Entwicklung zur Sicherung und Stärkung des Zentrums beiträgt und nicht in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich steht.*
- *Zur Sicherung einer attraktiven wohnortnahen Grundversorgung können großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in den Ergänzenden Nahversorgungsstandorten (status quo und perspektivisch) etabliert werden.*
- *Zudem sind nahversorgungsrelevante Sortimente (auch großflächig) in der FMA Almhöhe im Rahmen des bestehenden Baurechts zulässig. Ein Ausbau der nahversorgungsrelevanten Sortimente über das derzeitige Baurecht der FMA Almhöhe hinaus, ist jedoch zu vermeiden.*

- *Nachgeordnet sind für eine wohngebietsorientierte Versorgung bis zur Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche auch sonstige Lagen im Stadtgebiet mit dem Konzept vereinbar,*
  - *wenn sie unmittelbaren Anschluss an ein größeres Wohngebiet haben (siedlungsintegrierte Lage) und*
  - *wenn sie überwiegend der Sicherung der Nahversorgung der dort lebenden Bevölkerung dienen (Umsatzschwerpunkt aus dem fußläufigen Nahbereich) und*
  - *wenn die Entfernung zum nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorger innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder eines Ergänzenden Nahversorgungsstandorts mind. 500 m Fußweg beträgt und*
  - *wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche und auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.*

**Das Vorhaben erfüllt die Ansiedlungsleitsätze der Stadt Soltau im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels vollständig. Der Vorhabenstandort ist als ergänzender Privilegierter Nahversorgungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen, wodurch die Ausnahmeregelung für das Vorhaben im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gilt, nach der auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche großflächiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zugelassen werden kann.**

Das Vorhaben an der Lüneburger Straße 97 in der Stadt Soltau ist in beiden untersuchten Segmenten mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau aus dem Jahr 2021 (Entwurf) vollständig kompatibel.

# Fazit

## 8 Fazit

**Edeka Ehlers am Standort Lüneburger Straße 97 hat sich in der jüngeren Vergangenheit neu aufgestellt und in diesem Zusammenhang auch die Verkaufsflächen erweitert. Damit ist das Baurecht für den Standort aktuell vollständig ausgeschöpft. Edeka möchte den eigenen Standort gleichwohl weiterentwickeln und durch Fachmarktnutzungen ergänzen.** Für die dafür vorgesehene Grundstücksfläche besteht derzeit eine GEe-Ausweisung. Für die Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung in ein SO-Gebiet vorgesehen. Die Edeka favorisiert in diesem Zusammenhang die Ansiedlung **eines Getränkemarkts oder eines Drogeriemarkts mit bis zu rd. 800 qm Verkaufsfläche.**

Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der perspektivisch leicht negativen Einwohnerentwicklung sowie der im Landesvergleich unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Soltau.

Soltau ist raumordnerisch als **Mittelzentrum** eingestuft und übernimmt damit bei den kurz-, mittel- und langfristigen Sortimenten die qualifizierte Versorgungsfunktion. Für den periodischen Bedarf ist das eigene Stadtgebiet als relevanter Kongruenzraum anzusehen.

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich in Zone 1a über das gesamte östliche Stadtgebiet bis zur Celler bzw. Harburger Straße. Von dort aus beginnt die Zone 1b, welche das westliche Stadtgebiet, inklusive der Innenstadt abdeckt. Die Zone 2 umfasst den Großteil der Gemeinde Wietzendorf dar.

Insgesamt beträgt das **Kundenpotenzial im Einzugsgebiet** des Vorhabens in Soltau aktuell knapp 25.200 Personen. Perspektivisch ist mit einem leichten Rückgang des Einwohner- und damit des Nachfragepotenzials zu rechnen.

Im Segment **Nahrungs- und Genussmittel** wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 14.355 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 70,1 Mio. € Umsatz generiert. In der Soltauener Innenstadt beträgt das relevante Verkaufsflächenvolumen rd. 2.045 qm, das Umsatzvolumen rd. 14,3 Mio. €.

Im Segment **Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel** wird auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 2.135 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 9,3 Mio. € Umsatz generiert. In der Soltauener Innenstadt beträgt das relevante Verkaufsflächenvolumen rd. 845 qm, das Umsatzvolumen rd. 4,2 Mio. €. Hier befindet sich auch der einzige Drogeriemarkt innerhalb des Einzugsgebiets. Das übrige Angebot wird derzeit v.a. als Randsortiment der Lebensmittelbetriebe vorgehalten. Darüber hinaus steht

derzeit die Ansiedlung eines Rewe-Verbrauchermarkts mit rd. 1.680 qm Verkaufsfläche sowie eines Müller-Drogeriemarkts mit rd. 1.410 qm Verkaufsfläche in der Fachmarkttagglomeration Almhöhe zur Diskussion.

Für einen Getränkemarkt mit rd. 800 qm Verkaufsfläche errechnet sich ein **Umsatzpotenzial** von rd. 1,4 Mio. €, für einen Drogeriemarkt mit rd. 800 qm von rd. 3,4 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Getränkemarkts** mit rd. 800 qm Verkaufsfläche erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment Nahrungs- und Genussmittel Werte von im Schnitt etwa 1,8 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 2,1 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Soltau zu erwarten. Das NVZ Am Bahnhof ist mit rd. 1,8 % von dem Vorhaben tangiert. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und der Zone 1b auf einem vergleichbaren Niveau (rd. 2,2 % bzw. rd. 2,1 %). Bezogen auf das DOS, die Almhöhe sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. **Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind bei Ansiedlung des Getränkemarkts mit 800 qm nicht zu erwarten. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben der Ansiedlung eines Getränkemarkts somit gerecht.**

Die **Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Drogeriemarkts** mit rd. 800 qm Verkaufsfläche (davon rd. 720 qm nahversorgungsrelevant) erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich insgesamt Werte von im Schnitt etwa 3,4 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal etwa 4,3 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Soltau zu erwarten. Für die Standortlagen FMA Almhöhe (inkl. Planvorhaben) und NVZ Am Bahnhof wurde eine Umsatzumverteilung von rd. 4,0 % bzw. rd. 2,5 % ermittelt. Darüber hinaus liegen die Umsatzumverteilungsquoten in den sonstigen Lagen der Zone 1a und den sonstigen Lagen der Zone 1b bei rd. 4,2 % bzw. rd. 2,5 %. Bezogen auf das DOS sowie die Lagen in Wietzendorf (Zone 2) sind die absoluten Umsatzrückgänge prospektiv so gering (<0,1 Mio. €), dass die Wirkungen rechnerisch nicht nachweisbar sind. Betrachtet man nur das Teilsegment Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel unter Berücksichtigung der Wirkungsverschärfung bzw. der Vorschädigung im Zuge des Planvorhabens in der FMA Almhöhe (u.a. Ansiedlung eines Müller-Drogeriemarkts), so ergibt sich eine durchschnittliche prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 24 %. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann unter der Annahme der Realisierung des Planvorhabens am Standort FMA Almhöhe bzw. einer damit einhergehenden Vorschädigung der Innenstadt daher nicht ausgeschlossen werden. **Das Vorhaben der Ansiedlung eines Drogeriemarkts steht somit nicht im Einklang mit dem**

**Beeinträchtigungsverbot.** Allerdings sollten die Entwicklungen am Standort Almhöhe im Blick behalten werden. Sollte es zu keiner Realisierung des Müller-Drogeriemarkts am Standort Almhöhe kommen, ist zum Erhalt der zentralörtlichen Funktionswahrnehmung die Etablierung eines zweiten Drogeriemarkts im Stadtgebiet zu empfehlen.

Das Vorhaben wird in allen untersuchten Ansiedlungsalternativen hingegen **dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot vollständig gerecht.**

Der Vorhabenstandort stellt zwar keinen zentralen Versorgungsbereich dar, allerdings wird dieser im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Soltau (Entwurf 2021) als **ergänzender „Privilegierter Nahversorgungsstandort“** ausgewiesen. **Sämtliche Tatbestände zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot können erfüllt werden.**

Darüber hinaus ist das Vorhaben in beiden untersuchten Segmenten mit den **Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Soltau aus dem Jahr 2021 (Entwurf) vollständig kompatibel.**

**Das Vorhaben an der Lüneburger Straße 97 in der Stadt Soltau ist in beiden untersuchten Segmenten daher verträglich und zulässig. Zudem wird dadurch ein bestehender Einzelhandelsstandort mit der Ausweisung als ergänzender „Privilegierter Nahversorgungsstandort“ per Saldo sowie letztlich die verbraucherernahe Versorgung in Soltau deutlich aufgewertet und vor allem zukunftsfähig abgesichert.**

Hamburg, 30. Juni 2022

Ulrike Rehr

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH