

Nahversorgungs- konzept

für die Stadt Schneverdingen

Rat der Stadt Schneverdingen | Rathaus Schneverdingen (digitale Präsentation) | 05.03.2026

Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder

Nahversorgungskonzept als Instrument der Stadtentwicklung

Das Nahversorgungskonzept...

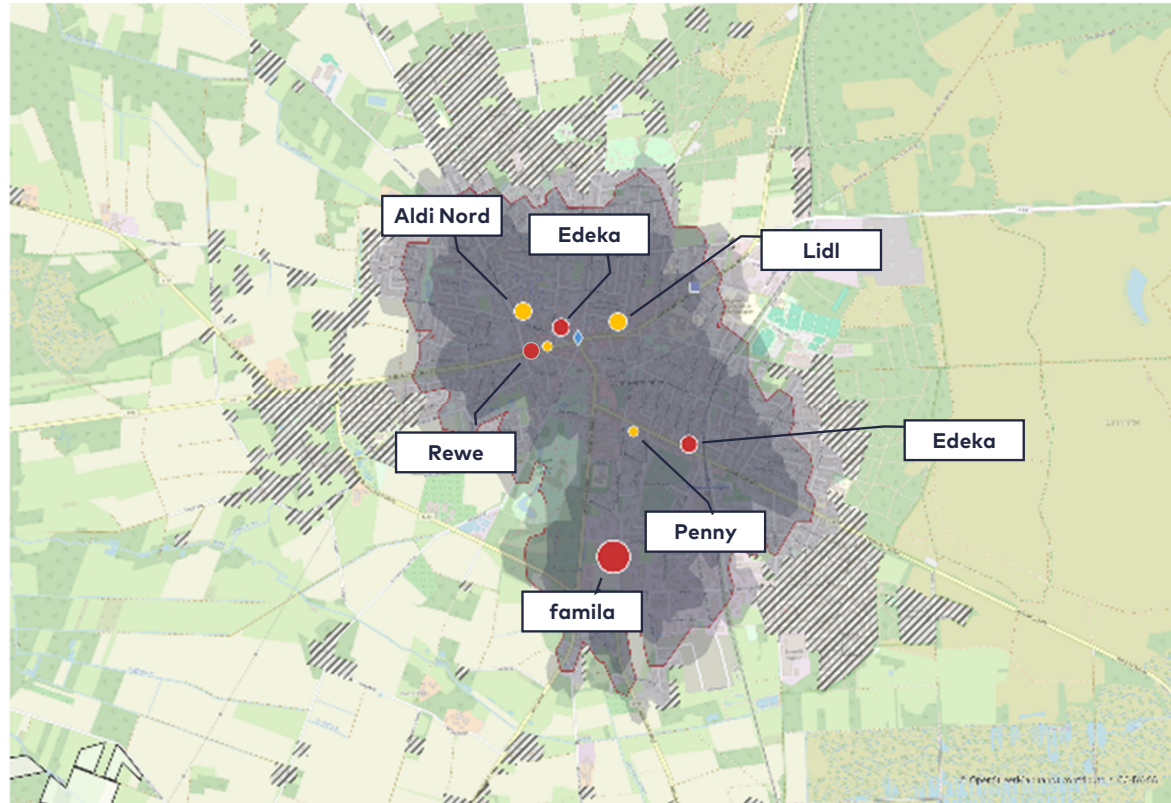
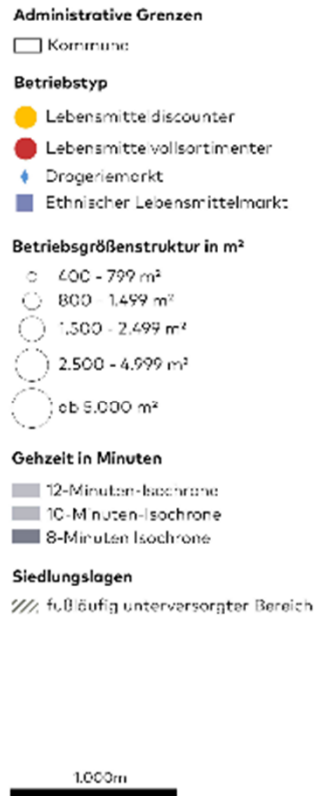
- ... ist auf Basis der **rechtlichen Grundlagen** (u. a. LROP Niedersachsen) und der dazu ergangenen **Rechtsprechung erarbeitet**
- ... dient als Grundlage zur **räumlichen Steuerung von Einzelhandel**
- ... hat die Zielstellung: **Entwicklung, Schutz und Stärkung des Zentrums und der wohnortnahen Nahversorgung**
- ... dient der **Vermeidung von Fehlentwicklungen an städtebaulich und versorgungsstrukturell nicht zielführenden Standorten** (Wo soll Nahversorgung stattfinden?)
- ... hat eine **Schutz- und Abwehrfunktion** gegenüber Vorhaben außerhalb des Stadtgebietes
- ... ist Basis für die **einzelhandelsbezogene Bauleitplanung**
- ... ist eine Basis für eine **aktive (und nicht reaktive) Standortentwicklung**
- ... dient als **Basis zur Einordnung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben in die Landesplanung**
- ... bietet **Planungssicherheit** für Kommune und Investoren

Analyse

Angebotssituation

Räumliche Nahversorgungssituation in Schneverdingen (Kernstadt)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Stadt + Handel 04/2024; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und Stadt Schneverdingen (Stand: 01.01.2024); Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;



Einordnung

- In der **Kernstadt** aktuell weitestgehend flächendeckende wohnortnahe Versorgung im Lebensmittelsegment
- Räumliche Versorgungsdefizite in der fußläufigen Nahversorgung vor allem in den Siedlungsrandlagen (rd. 100 bis max. rd. 1.600 Einwohner)
- Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen für eine Neuansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelbetriebs absehbar nicht ausreichend
- Somit erfolgt die Mitversorgung der fußläufig unterversorgten Wohngebiete aktuell sowie perspektivisch insbesondere über die in den Kernsiedlungsgebieten bestehenden Lebensmittelmärkte
- Das Sortiment Drogeriewaren wird im Wesentlichen durch den zentral gelegenen Drogeriemarkt offeriert (Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt)
- Ergänzend Lebensmittelmärkte mit einem gewisses Grundangebot (Randsortiment Drogeriewaren)

Angebotssituation

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in der Stadt Schneverdingen

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (Entwicklung bis 2030)	19.411 (+ 3,5 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	10.500	1.700
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,54	0,09
Betriebstypenmix	3x Lebensmittelsupermarkt 3x Lebensmitteldiscounter 1x Biomarkt 1x Verbrauchermarkt 2x Getränkemarkt (>200 m² VKF) 27x sonstige Lebensmittelgeschäfte	1x Drogeriefachmarkt 3x Apotheken
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Verkaufsflächen-
ausstattung NuG in
Deutschland:
0,41 m² je Einwohner

Verkaufsflächen-
ausstattung
Drogeriewaren in
Deutschland:
0,08 m² je Einwohner

- Grundlegend quantitativ und qualitativ gut aufgestellt
- Gleichzeitig z. T. nicht mehr vollumfänglich marktgängig aufgestellte Lebensmittelmärkte
- Gleichzeitig künftig steigende Nachfrage sowie ein zunehmend qualitätsorientiertes Wettbewerbsumfeld
- **Handlungsbedarf zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung im Sinne der Zukunftsfähigkeit des Angebotes**
- **STANDORTFRAGE IM FOKUS**

Nahversorgungs- konzept

Zentrenkonzept

Merkmale und Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB)

- (Landesplanerisch und städtebaulicher) Positivraum für den **großflächigen zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel**
 - Mit Verwies auf die Regelungen des LROP gleichzeitig deutlich erhöhter Begründungsaufwand für entsprechende Planvorhaben außerhalb von ZVB
- Besonderes Schutzgut im Bauplanungsrecht (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB)

Definition „Zentrale Versorgungsbereiche“

BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; BVerwG: Urteil vom 17. Dezember 2009

- *räumlich abgrenzbare Bereiche*
- *Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote haben eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus*
- *städtebaulich integrierte Lage*

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

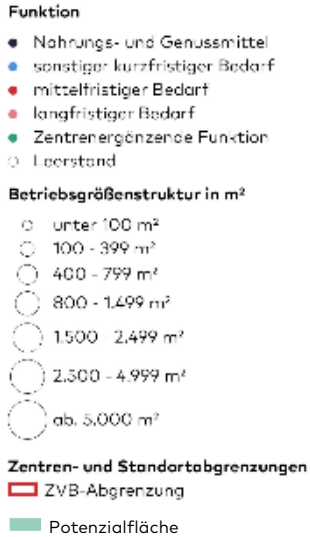
Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen, Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, Stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebietes
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung

➤ Oftmals Diskrepanz aus „gefühlten“ Zentrum und rechtskonformer Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches

ZVB Innenstadtzentrum Schneeverdingen

Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive)

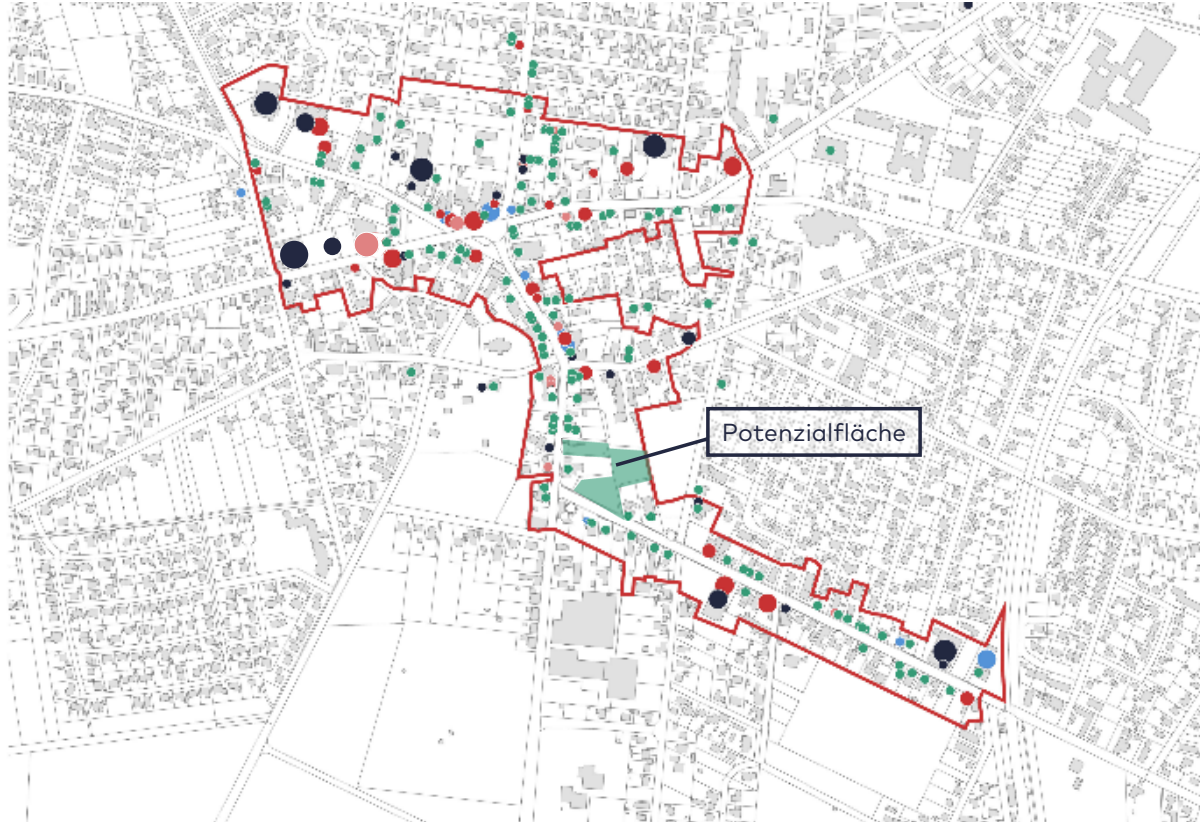
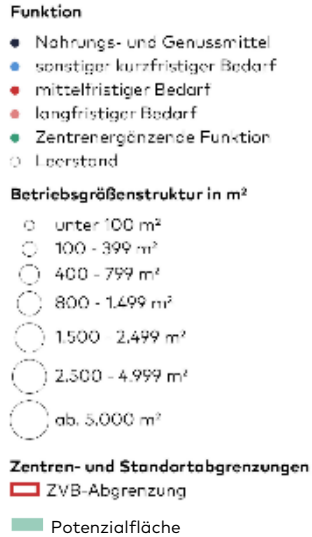


Erläuterung

- Fokus auf den **gewachsenen, städtebaulich integrierten Stadtkern** von Schneeverdingen mit den prägenden Bereichen insb. entlang der Verdener Str., der Bahnhofstr. sowie der Schulstr. einschließlich des Rathausumfeldes
- Räumliche Abgrenzung des ZVB umfasst dabei die Bereiche mit einem **hinreichenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** (durchgängige Funktionsdichte aus Einzelhandel sowie zentrenergänzenden Funktion)
- Bereiche mit eingeschränkter städtebaulich-funktionaler Verknüpfung werden dagegen nicht dem des ZVB zugeordnet (bei deutlichen Funktionsunterbrechungen im Bestand bspw. durch überwiegende Wohnnutzung)

ZVB Innenstadtzentrum Schneverdingen

Räumliche Abgrenzung (Zielperspektive)

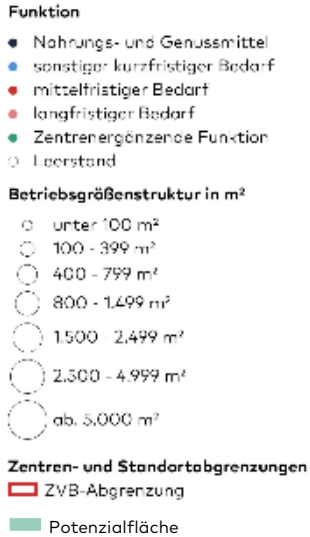


Erläuterung

- Über den faktischen Bestand hinaus ergänzende Zuordnung von **einzelhandelsrelevanten Entwicklungsflächen** im Sinne einer Fortentwicklung des ZVB
- **Einzig aktuell erkennbare Potenzialfläche** für den strukturprägenden Einzelhandel im Kreuzungsbereich Verdener Straße/Bahnhofstraße
- Flächengröße etwa 6.600 m² und damit flächenseitig absehbar geeignet für den großflächigen Einzelhandel
- **Kein Entwicklungsgebot!!!**

ZVB Innenstadtzentrum Schneeverdingen

Erhaltungs- und Entwicklungsleitlinie



Leitlinie

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion und der Funktionsfähigkeit
- ZVB als maßgeblicher räumlicher Bezugspunkt der aktuellen und zukünftigen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung in Schneeverdingen

Nahversorgungskonzept

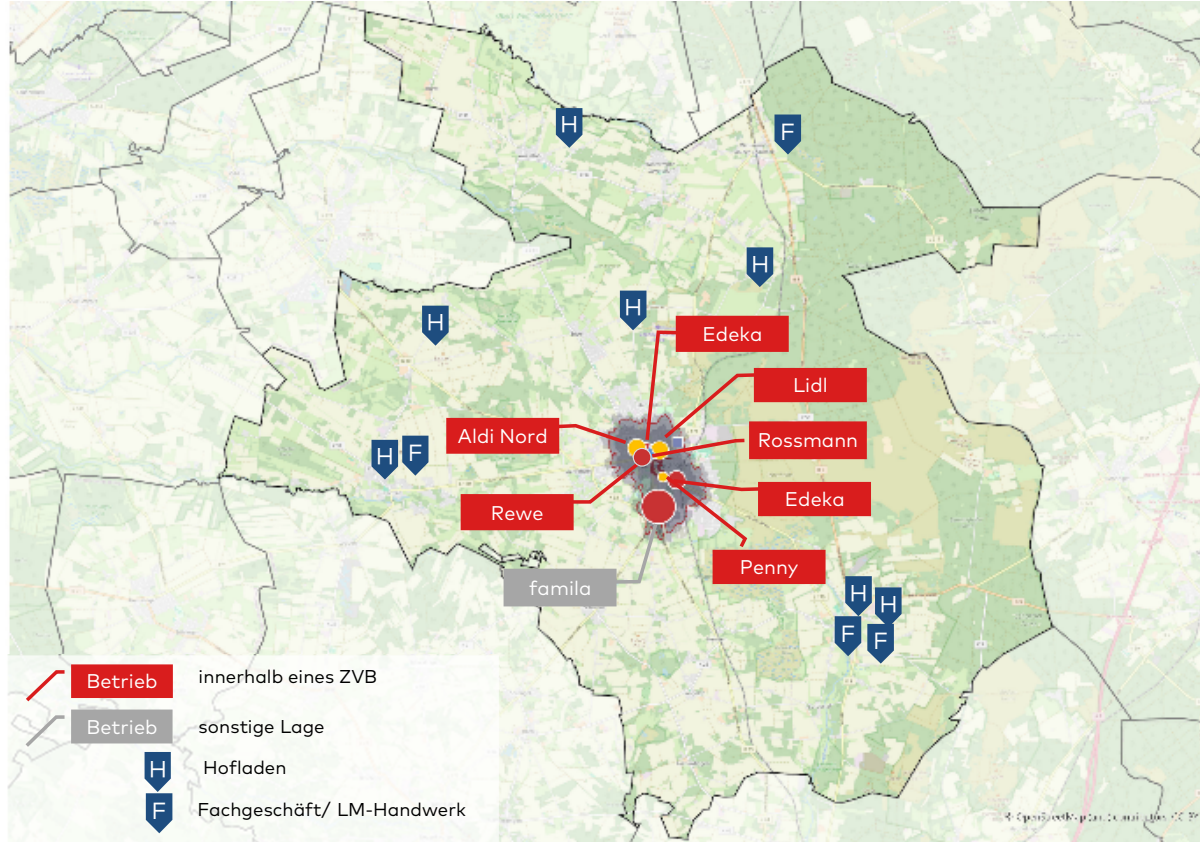
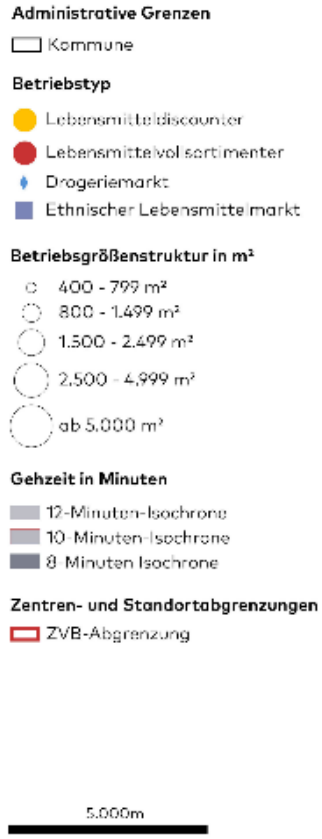
Kriterien für Nahversorgungsstandorte

- 1) **Konzentrationsgebot:** Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des derzeit gültigen Regionalplans
- 2) **Städtebauliche Integration:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. ist idealerweise von dieser umgeben
- 3) **ÖPNV-Erreichbarkeit:** Der Standort soll an das Netz des ÖPNV angebunden sein
- 4) **Sicherung/Optimierung der Nahversorgung:** Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen und/oder qualitativen) Nahversorgungssituation beitragen

Nahversorgungskonzept

Nahversorgungsmodell (Zielperspektive) – Fokus: Kernstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 04/2024
Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap
– veröffentlicht unter ODbL.



- Nahezu alle strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe sind innerhalb des ZvB und somit an einem konzeptionellen Positivstandort verortet
- Außerhalb des ZvB fungiert der familia als alleiniger strukturprägender Lebensmittelanbieter
 - Dieser leistet eine wichtige Versorgungsfunktion, wird aufgrund seiner städtebaulich nicht integrierten Lage jedoch nicht als Nahversorgungsstandort empfohlen
- Somit keine Ausweisung als konzeptioneller Positivstandort (Hinweis: gleichzeitig gilt der Bestandsschutz)
- Dabei gilt es zu würdigen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten in bauplanungsrechtlicher wie landesplanerischer Hinsicht – ohnehin begrenzt sind

Einordnung möglicher Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Einordnung möglicher Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel



Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

- **Abriss/Neubau inkl. Erweiterung Lidl:** rd. 900 auf 1.500 m² (Bebauungsplanverfahren eingeleitet)
- **Potenzialfläche im Stadtkern** aktuell einzige erkennbare Fläche zur Fortentwicklung/Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

Entwicklungspotenzial für den Lebensmitteleinzelhandel gegeben, aber nicht unendlich. Das heißt im Kontext des Nahversorgungskonzepts:

- Zunehmende Wettbewerbsintensivierung (Kaufkraftpotenzial ist begrenzt)
 - Abschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen
 - Städtebauliche Grobeinordnung der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen
 - Beitrag zur Nahversorgung bzw. Zentrenentwicklung

Das Konzept trifft ausdrücklich keine Vorentscheidung über konkrete Vorhaben oder potenzielle Entwicklungen (konkrete Auswirkungen sind über dezidierte Auswirkungsanalysen zu spezifizieren)

Einordnung möglicher Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Wesentliche Ergebnisse

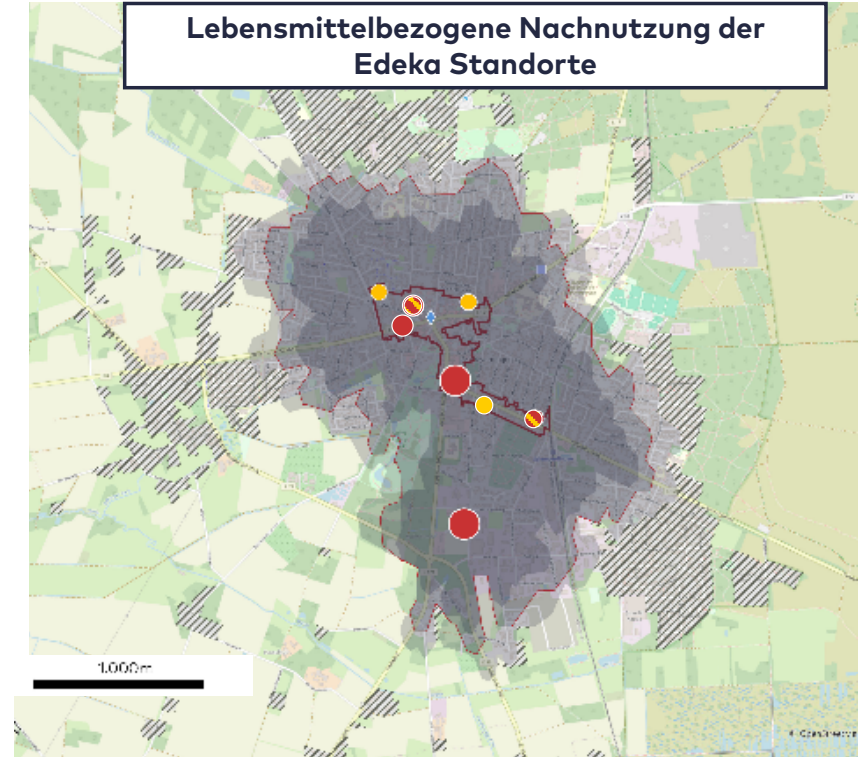
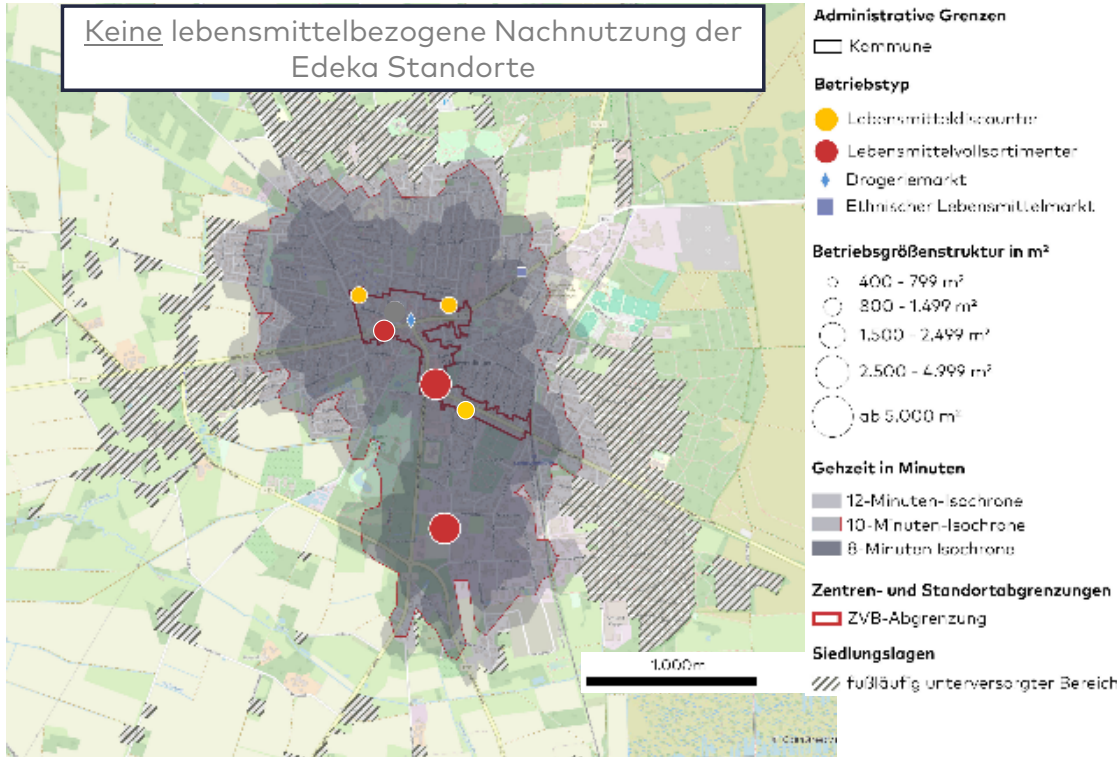
- Entwicklungen Lebensmitteleinzelhandel tragen zur **Sicherung und weiteren Qualifizierung der Nahversorgung** und **Stärkung des ZVB Innenstadtzentrum** bei
- **Potenzielle Ansiedlung Lebensmittelmarkt**
 - Ergänzend **städtebauliche und funktionale Aufwertung** und **Belebung** der südlichen Innenstadt
 - **Absatzwirtschaftlich bedingte Marktaufgaben** von einem oder beiden Edeka-Märkten (Marktstraße, Bahnhofstraße) zu erwarten, **aber:**
 - Grundsätzlich **keine wesentlichen negativen Auswirkungen** Versorgungsstrukturen / ZVB Innenstadtzentrum
 - **Lebensmittelbezogene Nachnutzung** eines oder beider Edeka-Standorte (Bahnhofstraße; Marktstraße) **grundsätzlich möglich** (bestehendes Baurecht)
 - **Lebensmittelbezogene Nachnutzung beider Edeka-Standorte** + neuer Lebensmittelsupermarktes Verdener Straße **voraussichtlich absatzwirtschaftlich nicht tragfähig** (Auswirkungsanalysen dringend empfohlen)

Empfehlung: Tiefgreifende Befassung mit der zukünftigen Entwicklung der beiden Edeka-Standorte (insb. Standortbereich Marktstraße), um einer städtebaulichen Negativentwicklung innerhalb des ZVB Innenstadtzentrum vorzubeugen (z. B. Möglichkeiten zur Aufwertung des Rathausumfeldes, neben der weiteren Handelsnutzung der Standorte auch handelsferne Nutzungen in Betracht ziehen)

Einordnung möglicher Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel

Potenzielle Ansiedlung Lebensmittelmarkt – Auswirkungen auf die räumliche Nahversorgungssituation

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Stadt + Handel 04/2024; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und Stadt-Schwererdingen (Stand: 01.10.2025); Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;



- Ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung Edeka Bahnhofstraße: Nahversorgung geringfügig schlechter (ca. 300 bis 400 EW)
- Ohne lebensmittelbezogene Nachnutzung Edeka Marktstraße: keine Verschlechterung der räumlichen Nahversorgung

Beschlussvorschlag Nahversorgungskonzept

Beschlussvorschlag:

1. Das Nahversorgungskonzept für die Stadt Schneverdingen wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
2. Das Nahversorgungskonzept ist von der Verwaltung bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen sowie bei der Beurteilung von Vorhaben nach §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB sowie im Zusammenhang mit § 246e BauGB als verbindliche fachliche Abwägungsgrundlage heranzuziehen.

Neue Wege.
Klare Pläne.

STADT+HANDEL

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhrer Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

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

Standort Hamburg

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

Standort Karlsruhe

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

Standort Leipzig

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