



Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG · Am Flugplatz 5 · D-07546 Gera

Stadtverwaltung Schmölln
Bauverwaltung
Markt 1
04626 Schmölln

Ihr Zeichen Ihre Nachricht vom **Wi** - 241 17.10.2016
Unser Zeichen Durchwahl Datum

LIDL-Markt (5745) in 04626 Schmölln, Ronneburger Straße 118
Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 11.08.2016

Sehr geehrter Herr Piehler,

wie schon telefonisch besprochen, sind auch wir an der Entwicklung der Stadt Schmölln, gerade im Hinblick auf den Einzelhandel, interessiert.

Als Lidl-Lebensmittelmarkt sind wir bereits seit 1993 Teil des Schmöllner Einzelhandels und seither bestrebt unseren Auftritt zeitgemäß, zukunfts- und kundenorientiert zu gestalten. Dafür sind u.a. gewisse Handlungsspielräume und Entwicklungsperspektiven erforderlich, um unseren Standort auch langfristig für die Zukunft zu sichern und gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel, bestmöglich zu präsentieren.

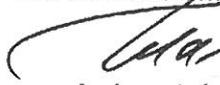
Im Rahmen der Erstellung Ihres Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde unser Standort von der BBE untersucht und u.a. als dezentrale und autokundenorientierte Lage eingestuft. Genau diese Untersuchung sollte im Rahmen unserer Standortsicherung, vor allem im Interesse unserer Kunden, geprüft werden, um eine optimale Entwicklung der Stadt Schmölln sowie des Standortes im Speziellen gewährleisten zu können.

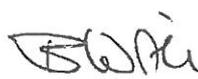
Im Anhang erhalten Sie eine Stellungnahme der Dr. Lademann und Partner mbH zur Einschätzung unseres Standortes in der Ronneburger Straße 118 in Schmölln mit der Bitte um Berücksichtigung im Verfahren.

Gern würden wir dazu mit Ihnen und den Verantwortlichen des Konzeptes einen persönlichen Termin vereinbaren und bitten dazu um kurze telefonische Abstimmung unter 0365/ 71276- 241.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Gera


ppa. Andreas Lebeda


i. V. Bianca Wirth

Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG

Am Flugplatz 5 · D-07546 Gera · Telefon: +49 (0) 365/71276-0 · Telefax: +49 (0) 365/71276-222
Bankverbindung: Commerzbank AG · SWIFT: DRES DE FF 620 · IBAN: DE93 6208 0012 0703 6036 00
Sitz: Gera · Registergericht Jena · HRA 502762 · USt.-IdNr.: DE813388903





Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Frau Bianca Wirth
Am Flugplatz 5
07546 Gera

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

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

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

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

Per e-mail an: bianca.wirth@lidl.de

Dresden/Hamburg, 12. Oktober 2016

Gutachterliche Kurz-Stellungnahme zum

1. Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Schmölln

Sehr geehrte Frau Wirth,

Sie baten uns um eine gutachterliche Kurzeinschätzung zum 1. Entwurf des Einzelhandelskonzepts der Stadt Schmölln (Stand 11. August 2016). Aufgabe der Stellungnahme war es, die Konsequenzen, die sich durch die Beschlussfassung des Einzelhandelskonzepts auf die Zukunftsfähigkeit des Lidl-Markts an der Ronneburger Str. 118 ergeben, zu bewerten.

Im Folgenden sollen in Kürze die wichtigsten Sachverhalte thematisiert werden:

1) Die Standortqualität des Lidl-Markts/der FMA Ronneburger Straße wird unterschätzt:

„Der Discounter Lidl befindet sich an einem autokundenorientierten Standort der als städtebaulich nicht integriert einzustufen ist. Da im direkten Umfeld des Lidl-Marktes keine Wohnbebauung vorhanden ist, besitzt der Markt keine Nahversorgungsfunktion“, im Sinne von 500 m-Laufwegen. Der Lidl-Markt sei als Teil der „FMA Ronneburger Straße“ auf eine motorisierte Kundschaft ausgerichtet. Faktisch zeigen die empirischen Erhebungen in Schmölln eine grundsätzliche Affinität zum PKW-Einkauf (67 % bzw. 97 % der Nennungen), was damit nicht auf eine reine Wohngebietsorientierung weist. Zudem ist die Siedlungsstruktur von Schmölln zu beachten: Auf die Schmöllner Kernstadt entfallen ca. 45 % der Einwohner (ca. 8.975 Personen) des Marktgebiets.

2) Die Bedeutung des Lidl-Markts/der FMA Ronneburger Straße zur Erschließung bestehender und zusätzlicher Potenziale wird unterschätzt:

Die BBE ermittelt den Verkaufsflächenbedarf bis 2025 anhand von Ziel-Bindungsquoten. Entwicklungspotenziale sind vor allem für einen Drogeriemarkt festzustellen. U.E. kann sortimentsübergreifend bei der angestrebten Ziel-Bindungsquote von bis zu 140 % allerdings nur für Vorhaben in den agglomerierten Standortlagen eine Tragfä-

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Prof. Dr. Rainer P. Lademann
Uwe Seidel

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

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

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



higkeit erwartet werden. Neben den Angeboten einer Innenstadt tragen damit auch weitere Standortlagen zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Für diese sollten Entwicklungsspielräume erhalten bleiben.

Die Sortimentsliste zur Zentrenrelevanz besitzt in Verbindung mit den räumlichen Steuerungsempfehlungen resp. der zugewiesenen Lagequalität über eine herausragende Bedeutung. Sie sollte für Schmölln überarbeitet werden, um Entwicklungsperspektiven für marktgängige Konzepte zu bieten (z.B. Tierfutterfachmarkt in Streulage zur Schließung der Angebotslücke), da große Potenzialflächen in der Innenstadt nicht vorhanden sind.

Bei Nahrungs- und Genussmittel geht es primär um die Absicherung der Bestandsbetriebe sowie um die Vermeidung von neuen prägenden Leerständen im Stadtgebiet. Die von der BBE erläuterte fehlende Nachnutzbarkeit des Aldi-Markts wird die Leerstandsquote treiben. Dies steht der Aussage, den Flächenneuverbrauch bei Einzelhandelsneuanordnungen in Schmölln zu begrenzen, entgegen.

Die Potenzialflächenbewertung setzt unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe für die FMA Ronneburger Straße/Lidl und Aldi/Planstandort an:

Der Potenzialstandort Crimmitschauer Straße/Am Kemnitzgrund umfasst eine Neuentwicklung eines Standortes außerhalb der Innenstadt. Der Projektstandort wird auch aus Sicht der BBE als nicht-siedlungsintegriert eingestuft.

Der Potenzialstandort Ronneburger Straße wird in seiner Eignung aufgrund der Lage in der „2. Reihe“ und fehlender Kopplungen am Mikrostandort (faktisch sind weitere Angebote in FMA vorhanden) negativ bewertet. Wenngleich sich der Vorhabenstandort in vergleichbarer Lage und Entfernung, wie der Planstandort von Aldi befindet, wird dies für den Lidl-Markt negativ hervorgehoben und mit einer fehlenden Nahversorgungsfunktion begründet. Die positive Einschätzung des neuen dezentralen, nicht-siedlungsintegrierten Standorts ist widersprüchlich.

3) Die Zentren- und Standortstruktur erscheint zum Teil beliebig:

Das Einzelhandelskonzept positioniert sich gegen den Lidl-Bestandstandort. Nach Einschätzung der BBE leisten neben Kaufland (Innenstadt) nur Netto und Aldi, die sich an der Bundesstraße 7 befinden, „einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung, da beide Märkte in einer integrierten Lage verortet sind“. Der Aldi-Markt am Standort Bergstraße verfüge über eine hohe Nahversorgungsqualität. Diese Funktion gilt es zu erhalten.

Warum der Planstandort von Aldi als Nahversorgungsstandort (mit Entwicklungsmöglichkeiten) besonders hervorgehoben ist - der Lidl-Markt allerdings als Sonderlage (ohne Entwicklungsmöglichkeiten bei nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sorti-



menten) eingestuft wurde - ist nicht plausibel. Die Aufnahme des Planstandorts in das Zentrensystem ist auch vor dem Hintergrund bedenklich, da keine städtebauliche und raumordnerische Bewertung vorgenommen wurde und der Planstandort von Aldi von der BBE zuvor als nicht-integriert bewertet wurde.

U.E. kann in Schmölln nur dem Kaufland eine integrierte innerstädtische Lage attestiert werden. Alle anderen bestehenden Anbieter fungieren gleichermaßen und funktionsgerecht zur Nahversorgung. U.E. trägt der Standortbereich Ronneburger Straße in funktionaler Ergänzung zur Innenstadt und den übrigen Standortlagen zur Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion bei. Eine Absicherung des Standorts ist sinnvoll und steht der Innenstadtprofizierung (z.B. Gastronomie) nicht entgegen. Die Standortlage sollte zum gezielten Abbau von Angebotslücken durch Erweiterung resp. der Leerstandsbelegung (z.B. Tierfutter, Drogeriewaren) dienen.

4) Die Konsequenzen in Bezug auf den Lidl-Markt sind gravierend:

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt die Anpassung der Bebauungspläne an die Ziele und räumlichen Steuerungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts: Die Erweiterung von Lebensmittelmärkten ist nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausschließlich der Standort von Lidl wird von der BBE als nicht-integriert eingestuft, was die Deckelung des „Status quo“ bei zentrenrelevanten Sortimenten impliziert. Für die FMA Ronneburger Straße/Lidl wird eine Überplanungsempfehlung und umfassende Nutzungsbeschränkung ausgesprochen. Ggf. erforderliche Anpassungsbedarfe zum Fortbestand der marktaktiven Nutzungen resp. zur Sicherung der Nachvermietbarkeit wären ausgeschlossen. Eine Anpassung des Lidl-Markts an das neuste Konzept von Lidl Deutschland wäre nicht mehr möglich, da erforderliche flächenseitige Erweiterungen zur Optimierung der Präsentationsflächen nicht mehr zulässig sind.

Dr. Lademann & Partner kommen zum Ergebnis, dass der Entwurf des Einzelhandelskonzepts hinsichtlich der Einstufung des Standorts Ronneburger Straße als Nahversorgungslage zu überarbeiten ist, um die Zukunftsfähigkeit des Lidl-Markts nicht in Frage zu stellen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling gez. Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH