



Vorlagennummer: BV/12126/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ – Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Datum: 02.10.2025
Federführung: Bereich 61 - Stadtplanung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	09.03.2026	Ö
Verwaltungsausschuss	10.03.2026	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	12.03.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die während der Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat der Rat gemäß den anliegenden Abwägungsvorschlägen geprüft.
2. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ als Satzung.
3. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 05.05.2022 beschlossen, südlich der Bebauung Bleckeder Landstraße 27-41, östlich der Wohnbebauung Am Schützenplatz 21-24 und nördlich der Bebauung an der Wedekindstraße 10-30 den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ aufzustellen.

Ziel des Bebauungsplans ist eine zentrenverträgliche und an die Ziele der Raumordnung angepasste Bestandsentwicklung des Roy Robson Fabrikverkaufs sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der absehbar zu verlagernden Einzelhandelsflächen des Aldi Markts. Es soll sich ein urbanes Gebiet entwickeln, das neben zusätzlichem Wohnraum auch gemischte Strukturen aus Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen, aber auch weiterhin zentrenverträgliche Einzelhandelsbetriebe beherbergen kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023 durchgeführt. Zugleich wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zur Planung zu äußern. Das dem Vorentwurf zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten wurde am 09.02.2023 vom beauftragten Büro Stadt+Handel in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023 konnten insbesondere die Bedenken der Lüneburger Kaufleute, vertreten durch den Lüneburger Citymanagement e.V., gegen die

Verkaufsflächenerweiterung ausgeräumt und mit Roy Robson ein beiderseitig verträglicher Kompromiss erzielt werden. Die Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsfläche sollen zunächst von 2.550 m² auf 2.830 m² und 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans um weitere 270 m² auf höchstens 3.100 m² begrenzt werden. Die Ergebnisse des Mediationsverfahrens sind soweit sie sich rechtlich nicht für Regelungen im Bebauungsplan eignen, ergänzend in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und Roy Robson vereinbart.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (Integrationsgebot) soll parallel das Lüneburger Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und am Standort ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden (BV/12125/25). Die nach wie vor vorhandenen kleinteiligen Einzelhandels- und Gewerbebetriebe an der Bleckeder Landstraße (Bäckerei, Apotheke, Arztpraxen etc.) sollen im Sinne einer nachhaltigen Bestandsentwicklung das künftige Nahversorgungszentrum „Am Schützenplatz“ ergänzen und zusammen mit dem Fabrikverkauf für eine zentrentypische Sortiments- und Angebotsvielfalt sorgen. Die Ergebnisse der Konzeptfortschreibung werden im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 18.03.2025 vom Verwaltungsausschuss gefasst und der Planentwurf wurde vom 26.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 mit der Gelegenheit zur Stellungnahme im Internet veröffentlicht.

Zur Absicherung der vorgenannten Planungsziele sowie der Mediationsergebnisse wird dem Rat daher empfohlen auf Grundlage der anliegenden Planunterlagen und Abwägungsvorschläge den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ zu fassen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans tritt die Veränderungssperre 1-2022 außer Kraft.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Umwelt- und Naturschutz		++	+	-	--
	Verringerung der Luft-, Wasser- und Bodenverschmutzung; Reduzierung der Lärmbelastung (Immissionsschutzfestsetzungen im Bebauungsplan)	x			
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	Klimagerechte und sozialverträgliche Siedlungsplanung (z.B. Nachverdichtung, bezahlbareres Wohnen)	x			
Mobilität		++	+	-	--
	Stadt der kurzen Wege (Bündelung von Versorgungswegen im Versorgungszentrum)	x			
	Klimagerechte Verkehrsmittelwahl (Erreichbarkeit durch ÖPNV)	x			
Weniger Ungleichheiten		++	+	-	--
	Beteiligungsmöglichkeiten für alle zur Gestaltung der Stadtentwicklung	x			
Nachhaltiges Wirtschaftswachstum		++	+	-	--
	Schaffung von Arbeitsplätzen (Entwicklungsmöglichkeiten für einen etablierten Einzelhandelsbetrieb in Konkurrenz zum	x			

	Internethandel)				
--	-----------------	--	--	--	--

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Finanzielle Auswirkungen:

➤ ja

➤ Pflichtaufgabe

Ausgaben:

		HH-Jahre 2023- 2024	Aktuelles HH-Jahr	HH-Jahr + 1	HH-Jahr + 2	HH-Jahr + 3
Zur Umsetzung der Maßnahme	Aufwendungen im Ergebnishaushalt	18.397,4				

Finanzielle Mittel sind haushaltsrechtlich gesichert:

➤ ja (bereits bezahlt)

<u>sofern ja:</u>	
Haushaltsjahr:	2024, 2025
Teilhaushalt:	61
Produkt:	511001

Beschlussfassung vorbehaltlich der kommenden HH-Planung:

➤ nein

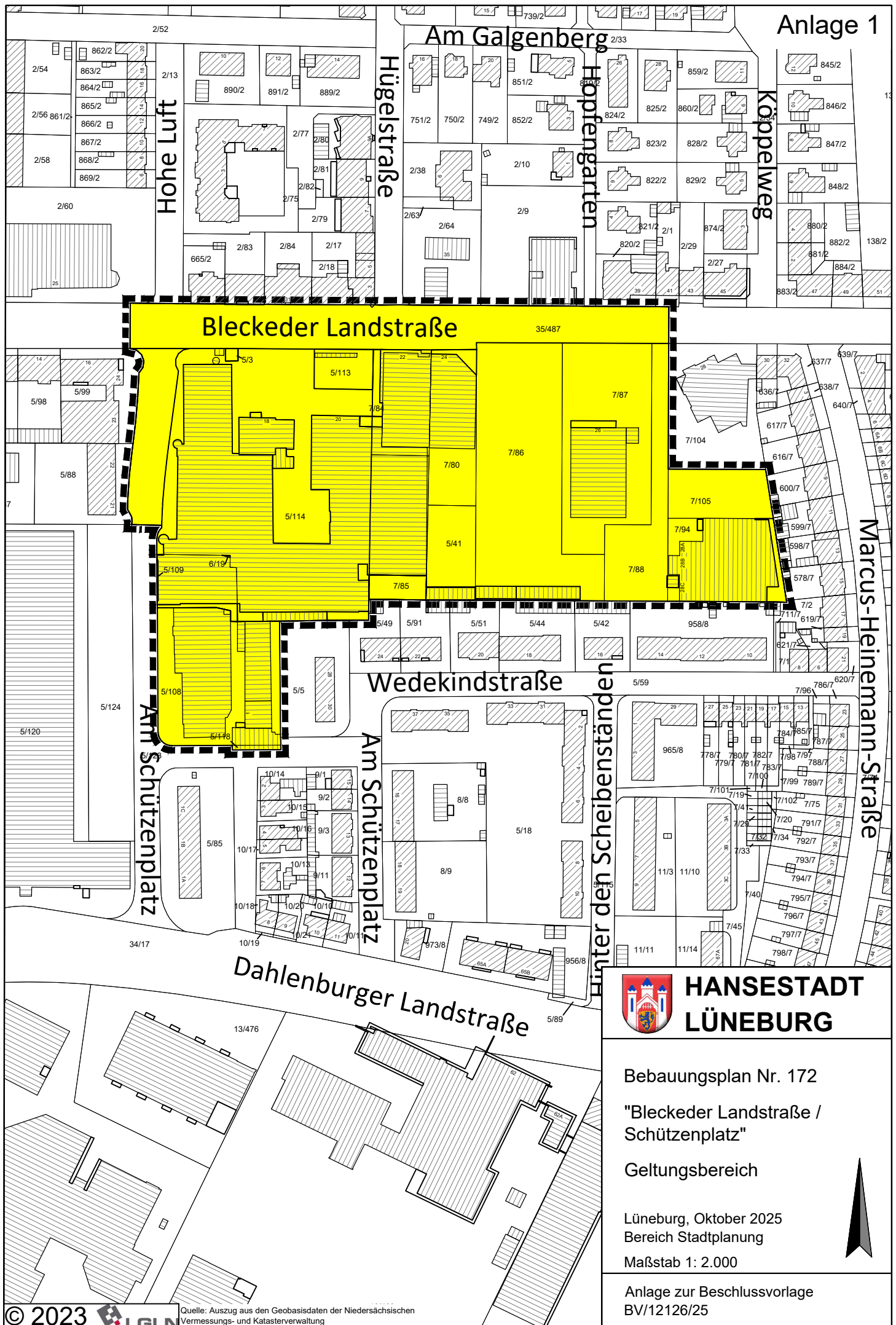
Personelle Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Stellenplan:

➤ nein

Anlage/n

- Anlage 1: BP 172 Geltungsbereich (öffentlich)
- Anlage 2: BP 172 Bebauungsplanentwurf (öffentlich)
- Anlage 3: BP172 Begründung (öffentlich)
- Anlage 4: BP 172 Begründung_Anlage Einzelhandelsgutachten (öffentlich)
- Anlage 5: BP 172 Begründung_Anlage Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)
- Anlage 6: BP 172 Begründung_Anlage Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts (öffentlich)
- Anlage 7: BP 172 Begründung_Verkehrsgutachterliche Stellungnahme (öffentlich)
- Anlage 8: BP 172 Abwägungsübersicht (öffentlich)
- Anlage 9: BP172 Berichtigung FPlan zum BPlan (öffentlich)



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 172

"Bleckeder Landstraße /
Schützenplatz"

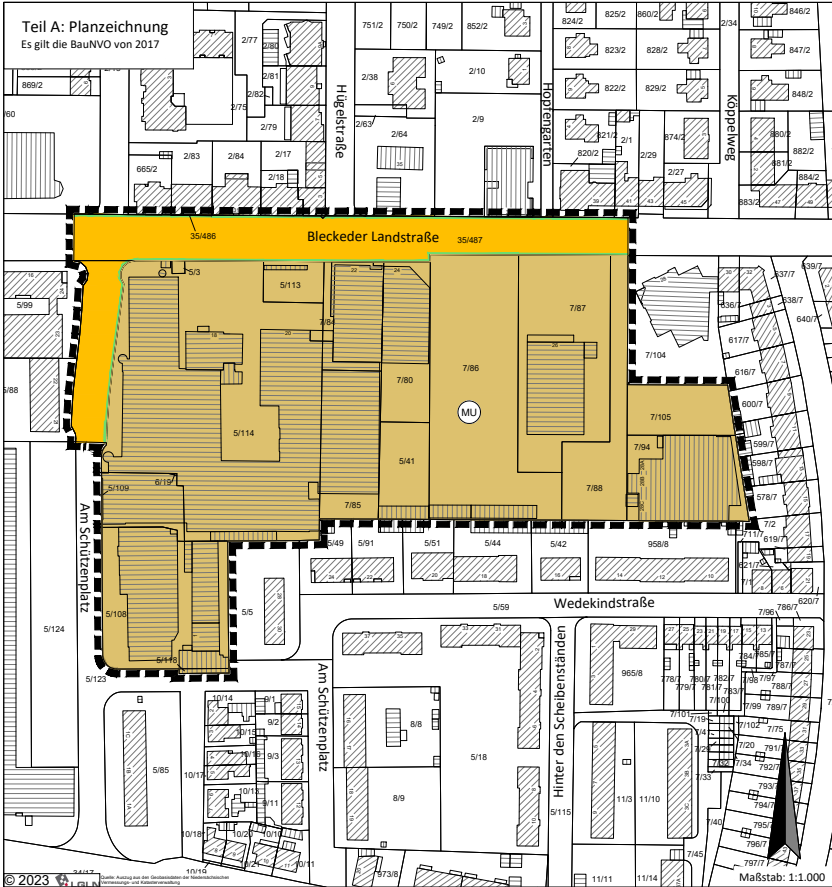
Geltungsbereich

Lüneburg, Oktober 2025
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
BV/12126/25





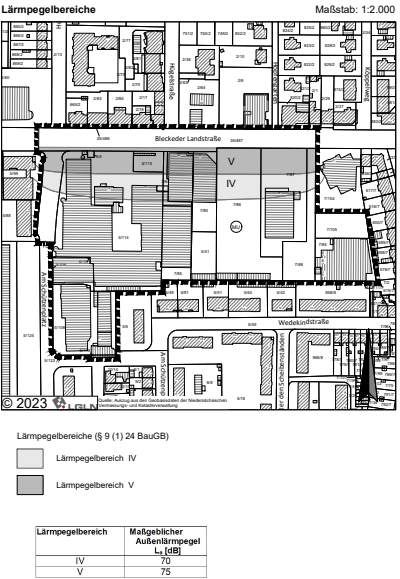
- Planzeichenerklärung
1. Art der baulichen Nutzung
- Urbane Gebiete
2. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
3. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Darstellung ohne Normcharakter
- Wohn- und Geschäftsgebäude
 - öffentliche Gebäude
 - gewerbliche Gebäude und Nebengebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Bemaßung
 - Flurstücksummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)
- 1.1. Urbanes Gebiet (MU)
- 1.1.1. Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Vergnügungsgeländen, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
 - Tankstellen
- 1.1.2. Im urbanen Gebiet (MU) sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende nach § 6a BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- Einzelhandelsbetriebe mit hoch zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß Lüneburger Liste. Als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Sortimente bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig, höchstens jedoch 100 m².
- 1.1.3. Im urbanen Gebiet (MU) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebs („Rox/Robson Fabrikverkauf“) auf den in der Planzeichnung dargestellten Flurstücken 7/80, 7/84 und 7/85 nach Maßgabe folgender Bestimmungen zulässig:
- Die Verkaufsfläche der gemäß Lüneburger Liste hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren darf innerhalb der ersten 10 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans insgesamt nicht mehr als 2.830 m² betragen. Die Verkaufsflächenverlängerung des Sortiments Schuhe darf höchstens 100 m² betragen. Die Verkaufsflächenverlängerung des Sortiments Lederwaren darf höchstens 50 m² betragen.
 - Ab dem 11. Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans darf die Verkaufsfläche der hoch zentrenrelevanten Sortimente Bekleidung und Schuhe/Lederwaren insgesamt nicht mehr als 3.100 m² betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)
- 2.1. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 Abs. 1 BauGB

3. Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 3.1. Straßenverkehrslärm
- 3.1.1. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) gemäß der Norm DIN 4109-1:2018 für die Lärmpegelbereiche in dem nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Bereichen festgesetzt.



Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien und Vorgaben der DIN 4109 (Januar 2018) unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu ermitteln und nachzuweisen.

Für die straßenangewandten Gebäudesetten dürfen die Anforderungen ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

- 3.1.2. Für Schlafräume und Kinderzimmer deren Fenster ausschließlich zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise gewährleistet werden kann.
- 3.1.3. Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind in dem Lärmpegelbereichen V zur straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit entsprechenden Schallschutz z. B. verglaste Vorbauten auszuführen.
- 3.1.4. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (ergänzende Schalluntersuchung) im konkreten Planverfahren ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen z.B. infolge Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper an den Schallschutz resultieren.

Hinweise

1. Kampfmittel
- In dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet befindet sich ein Bereich der in Vergangenheit einer militärischen Nutzung unterlag.
- Nach den vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und dem Bundesministerium der Verteidigung herausgegebenen „Arbeitsheften Kampfmittelräumung“ besteht im Vorfeld von Baumaßnahmen weiterer Erkundungsbedarf. Nähere Informationen sind der Planbegleitung (Kapitel 6 - Kampfmittel) zu entnehmen.
2. Denkmalschutz
- Das geplante Vorhaben befindet sich in der Nähe einer mehrphasigen archäologischen Fundstelle (FSN: 50). Aus denkmalrechtlicher Sicht ist es daher erforderlich, Erdbauarbeiten Ausgrabungen voranzutreiben, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDschG). Nähere Informationen sind der Begründung (Kapitel 6 – Bodendenkmalpflege) zu entnehmen.
3. Naturschutz
- Sofort für Vorhaben der Abriss oder der Umbau von Gebäuden erforderlich sind, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner und besonderer Artenschutz) zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKMG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, den Lärmpegelbereichen sowie der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung als Satzung beschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs. 4 der Hauptatzung der Hansestadt Lüneburg am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Planunterlagen

Kartengrundlage: Antiktes Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 24 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand November 2023).

Ein örtlicher Feldvergleich wurde nicht durchgeführt.

Lüneburg, den

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Rechtsgrundlagen

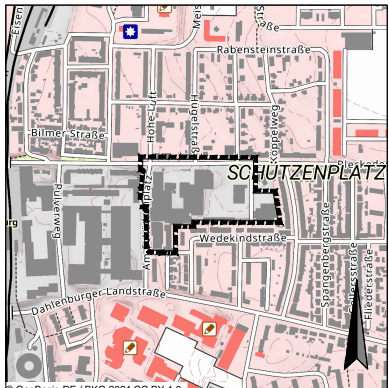
Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

Die Planzeichungsverordnung (PlanZV) in der Ausfertigung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509)



Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“



Bebauungsplan Nr. 172

**„Bleckeder Landstraße /
Schützenplatz“**

Begründung



Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)





Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	4
2	Ausgangssituation	4
2.1	Bebauung und Nutzung	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
3	Planungsbindungen.....	6
3.1	Städtebaurechtliche Ausgangssituation.....	6
3.2	Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept	7
3.3	Raumordnung	12
3.4	Flächennutzungsplan	13
3.5	Landschaftsplan	15
4	Planungskonzept.....	15
5	Planinhalt	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
6	Auswirkungen der Planung.....	18
7	Verfahren	20
8	Quellenverzeichnis	22
9	Anlagen.....	22

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Stadtteil Schützenplatz, etwa 350 m östlich des Bahnhofs bzw. etwa 1,5 km östlich des Stadtzentrums (siehe roter Kreis in Abb. 1).

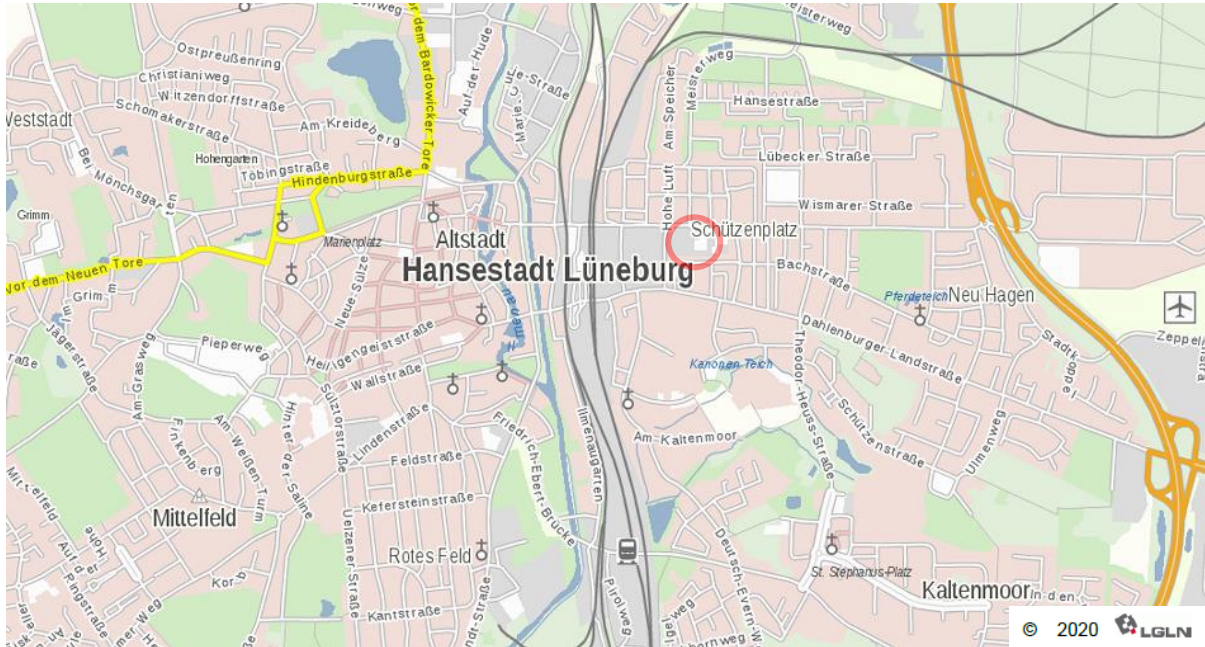


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Begrenzt wird der Plangeltungsbereich (in Abb. 2 gelb markiert) im Norden durch die Bebauung Bleckeder Landstraße 27-41, im Westen durch die Wohnbebauung Am Schützenplatz 21-24 und im Süden durch die Bebauung an der Wedekindstraße 10-30.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Im Plangebiet befindet sich der Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson. Neben Eigenmarken werden hier auch Marken anderer Bekleidungshersteller angeboten, so dass sich der Fabrikverkauf zunehmend zu einem markenübergreifenden Outlet-Verkauf entwickelt. Roy Robson beabsichtigt, große Teile der vorhandenen Werkstatt- und Lagerflächen aus dem Standort auszugliedern und dafür die Verkaufsflächen zu erweitern. Zu Beginn des Bauleitplanverfahrens war von einer bestehenden Verkaufsfläche von 2.830 m² ausgegangen worden. Durch die beantragte Umnutzung von ca. 670 m² Lagerfläche sollte die Verkaufsfläche auf etwa 3.500 m² erweitert werden. Auf diesen angenommenen Verkaufsflächen gründet auch die vom Büro Stadt+Handel im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren durchgeführte Auswirkungsanalyse (siehe 3.1 städtebauliche Ausgangssituation / Zentrale Versorgungsbereiche). Aus den grüngestempelten Grundrissen der zuletzt erteilten Baugenehmigung vom 11.04.2016 ließ sich im Nachgang allerdings eine tatsächliche Verkaufsfläche von insgesamt 2.550 m² ermitteln. In jedem Fall überschreitet das Einzelhandelsvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche bzw. über 1.200 m² Geschossfläche). Demnach ist zu erwarten, dass sich das Vorhaben nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnte.

Zusammen mit dem o.g. Fabrikverkauf bilden ein Aldi Markt, ein Getränkemarkt und weitere kleinere Geschäfte das im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg von 2011 (EHZK 2011) ausgewiesene Nahversorgungszentrum (NVZ) Bleckeder Landstraße (vgl. Dr. L & P 2011: 33). Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 163 „Am Schützenplatz“ und der entsprechenden Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes zur Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Am Schützenplatz 2018 wurde die planungsrechtliche Basis zur beabsichtigten Verlagerung des Aldi Marktes in das neu geplante Lucia-Quartier (benannt nach dem hier ehemals ansässigen Strickmodenhersteller Lucia) Am Schützenplatz geschaffen. Im Zuge der Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Am Schützenplatz (Lucia-Gelände) wurde dem Standort an der Bleckeder Straße in konzeptioneller Hinsicht der Status als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entzogen (vgl. CIMA 2018: 8). Gleichwohl besteht das NVZ an der Bleckeder Landstraße bis zum Vollzug der geplanten Aldi Markt Verlagerung faktisch fort.

Vor dem Hintergrund des skizzierten Veränderungsdrucks im Plangebiet soll mithilfe des Bebauungsplans eine zentrenverträgliche und an die Ziele der Raumordnung angepasste Bestandsentwicklung des Fabrikverkaufs sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der zu verlagernden Einzelhandelsflächen gewährleistet werden. Es soll sich ein urbanes Gebiet entwickeln, das neben zusätzlichem Wohnraum auch gemischte Strukturen aus Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben und Anlagen für Verwaltungen, aber auch weiterhin gebietsverträgliche Einzelhandelsbetriebe beherbergen kann.

2 Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist eingebunden in eine heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Nutzungen. Die östlich, südlich sowie im westlichen Verlauf der Bleckeder Landstraße angrenzenden Gebiete sind vor allem vom Geschosswohnungsbau und vereinzelter Gewerbenutzungen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets befinden sich ein Geschäftsgebäude

mit einem Bäcker und einer Apotheke, eine Tankstelle, eine Spielhalle und weitere zu Wohn- und/oder Gewerbebezwecken genutzte Gebäude. Südwestlich an das Plangebiet schließt der Bebauungsplan Nr. 163 „Am Schützenplatz“ einschließlich dem neu geplanten NVZ im Lucia-Quartier an.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Westen die gewerblich und teilweise zu Verkaufszwecken genutzten Betriebsgebäude des Bekleidungsherstellers Roy Robson. Umgeben von entsprechenden Kundenparkplätzen befinden sich im Osten der bestehende Aldi Markt sowie innerhalb eines weiteren Gebäudes ein Getränkemarkt, die derzeit leerstehenden Verkaufsflächen der ehemaligen Rossmann Filiale sowie im Obergeschoss eine weitere Spielhalle. Nach der Geschäftsaufgabe des Biomarkts Godehus Am Schützenplatz im Februar 2025 ist das Plangebiet um das betreffende Grundstück erweitert worden.



Abbildung 3: Bebauungs- und Nutzungsstruktur (eigene Aufnahmen)

Wie bereits zuvor angedeutet, entspricht die im Gebiet vorherrschende Nutzungsmischung mit Ausnahme des großflächigen Roy Robson Fabrikverkaufs (VKF > 800 m²) im Wesentlichen dem Charakter eines urbanen Gebietes i.S.d. § 6a BauNVO.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 3,5 ha. Davon umfassen etwa 0,7 ha die im Plangeltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen.

2.2 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Sämtliche im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen werden von der nördlich verlaufenden Bleckeder Landstraße erschlossen. Die Erschließung der westlichen Grundstücksflächen ist ebenfalls von der westlich am Plangebiet verlaufenden Straße Am Schützenplatz möglich.

Das Plangebiet ist insgesamt gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle „Hopfengarten“. Der Bahnhof Lüneburg ist innerhalb von etwa 5-10 Gehminuten zu erreichen.

Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt nach den Vorschriften der Lüneburger Abwasserbeseitigungssatzung. Sofern hiernach eine Entwässerungsgenehmigung erforderlich ist, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Entwässerungsantrag zu stellen. Darüberhinausgehende Hinweise, Anregungen oder Bedenken wurden von der unteren Wasserbehörde oder der AGL GmbH in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nicht geäußert.

Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen sowie Fernmeldeleitungen. Für die Planung und den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass der Avacon Netz GmbH Beginn und Ablauf von möglichen Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH. Für Auskünfte zum vorhandenen Leitungsbestand ist die Vodafone GmbH bei objektkonkreten Bauvorhaben zu beteiligen.

Die Dt. Telekom Technik GmbH teilt mit, dass ausreichend Infrastruktur vorhanden ist, um ggf. erforderliche Neuanschlüsse realisieren zu können.

Insgesamt ist die Erschließung im planungsrechtlichen Sinne bereits im Bestand als gesichert zu betrachten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Flurstücke befinden sich mit Ausnahme der im Plangeltungsbereich enthaltenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in Privateigentum.

3 Planungsbindungen

3.1 Städtebaurechtliche Ausgangssituation

Bebauungspläne

Ein Bebauungsplan besteht nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche der Bleckeder Landstraße. Dieser wird vom neu aufzustellenden Bebauungsplan teilweise überdeckt, um ggf. erforderliche Änderungen an den Straßenverkehrsflächen einplanen zu können. Bis zum Aufstellungsbeschluss war die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ausschließlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Veränderungssperre

Mit dem Beschluss des Verwaltungsausschusses zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 05.05.2022 wurde zugleich eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen und vom Rat der Hansestadt Lüneburg am 12.05.2022 als Satzung beschlossen. Am 25.04.2024 hat der Rat die Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr beschlossen. Weil der Bebauungsplan bis Ablauf der verlängerten Veränderungssperre absehbar noch keine Rechtskraft erlangen wird, ist die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung nochmals zu verlängern. Somit dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich der Veränderungssperre (entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt sowie erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans tritt die Veränderungssperre außer Kraft.

Zentrale Versorgungsbereiche

Voraussetzung für die planungsrechtliche Absicherung der von Roy Robson beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung ist, dass keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüneburg und anderen Gemeinden zu erwarten sind. Zur Untersuchung der Frage, welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen vom Erweiterungsvorhaben ausgehen, wurde das Büro Stadt+Handel beauftragt. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sind in einem Einzelhandelsgutachten zusammengefasst und zugleich Anlage dieser Begründung.

Als Indikatoren für schädliche Auswirkungen gelten die in den betreffenden zentralen Versorgungsbereichen durch das Vorhaben voraussichtlich hervorgerufenen Umsatzumverteilungen innerhalb der entsprechenden Sortimentsgruppen. Aufgrund der hohen Zentrenrelevanz der im Fabrikverkauf angebotenen Sortimente Bekleidung und Schuhe ist vor allem die Lüneburger Innenstadt betroffen. Die Schwelle der Schädlichkeit ist gemäß einschlägiger Fachliteratur und entsprechender Rechtsprechung bei einer Umsatzumverteilung von etwa 10 % erreicht. Vor dem Hintergrund eines ‚schwierigen‘ Marktumfeldes (u.a. relativ hoher Onlineanteil, Wirkungen von Corona sowie des Ukraine-Krieges) in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe hat Stadt+Handel im vorliegenden Fall für zentrenrelevante Sortimente den Schwellenwert auf 7 % herabgesetzt (vgl. Stadt+Handel 2022: 28). Nach den Ergebnissen der absatzwirtschaftlichen Prognose sind in der Lüneburger Innenstadt Umsatzumverteilungen von max. 5 % im Sortiment Bekleidung und 2 % im Sortiment Schuhe zu erwarten (vgl. Stadt+Handel 2022: 29 ff). Stadt+Handel hat bei der absatzwirtschaftlichen Prognose neben der beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung weitere, potentiell zu verkaufszwecken verwendbare Lagerflächen in die Betrachtung einbezogen. Insgesamt wurde also eine mögliche Verkaufsfläche von bis zu 4.150 m² auf ihre Auswirkungen geprüft (vgl. Stadt+Handel 2022: 23). Weil die prognostizierten Umverteilungsquoten jeweils unterhalb der angenommenen Schädlichkeitsschwelle liegen, sind vom Erweiterungsvorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüneburg und in den anderen untersuchten Gemeinden nicht zu erwarten.

Interkommunale Abstimmung

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Die benachbarten Gemeinden werden durch die vorliegende Planung weder in ihren zentralörtlichen Funktionen beeinträchtigt noch sind schädliche Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten (siehe auch Stadt+Handel 2022: 29 f). Dementsprechend äußerten die betreffenden Nachbargemeinden Adendorf und Samtgemeinde Bardowick im Rahmen der interkommunalen Abstimmung keine Bedenken.

3.2 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg von 2011 werden die Rahmenbedingen für den Lüneburger Einzelhandel betrachtet und die Angebotsituation im Hinblick auf die Einzelhandelsstruktur bewertet. Daraus abgeleitet ergibt sich ein System aus zentralen Versorgungsbereichen (ZVB), unterteilt in den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und mehrerer über das Stadtgebiet verteilter Nahversorgungszentren (NVZ) sowie einiger Sonder- und Fachmarktstandorte. Darüber hinaus definiert das EHZZK 2011 eine gemeindetypische Sortimentsliste (sog. „Lüneburger Liste“), welche bestimmte Sortimentsgruppen den unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Standorten zuordnet (vgl. Dr. L & P 2011: 86).

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten "Lüneburger Liste"		
hoch zentrenrelevante Sortimente	(bedingt) zentrenrelevante Sortimente	überwiegend nicht-zentrenrel. Sortimente
Bekleidung Schuhe/Lederwaren Geschenkartikel Uhren/Schmuck Hausrat /Glas/Porzell./Keramik Spielwaren Sportartikel Nahrungs- u. Genussmittel (nur Spezialeinzelhandel) Parfümerieartikel Blumen Bücher Schreibwaren/Büroartikel Foto/Optik	Unterhaltungselektronik Fahrräder Informationstechnik Wohnaccessoires/Deko Übriger Freizeitbedarf Nahrungsmittel Drogerieartikel Blumen Jagdbedarf	Möbel Bau- und Gartenbedarf Heimtextilien Teppiche Bodenbelag/Tapeten/Farben KfZ-Zubehör Zoobedarf Weiße Ware/Haushaltselektro Lampen/Leuchten Büroausstattungsbedarf
Quelle: Dr. Lademann & Partner.		

Abbildung 4: Auszug aus EHVK 2011 (Dr. L & P 2011: 86)

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im EHVK 2011 abgegrenzten Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße. Allerdings bietet der am Planstandort ansässige Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson Bekleidung und Schuhe an. Zwar werden diese Sortimente gemäß Lüneburger Liste als hoch zentrenrelevant definiert und sollen nach den strategischen Ordnungsprinzipien des Zentrenkonzeptes nur im ZVB Innenstadt angesiedelt werden (siehe auch Stadt+Handel 2022: 36). Solange jedoch das umliegende NVZ Bleckeder Landstraße zumindest faktisch fortbesteht, befindet sich der Fabrikverkauf unabhängig von seinen angebotenen Sortimenten in einem zentralen Versorgungsbereich und damit in einer städtebaulich integrierten Lage.

Der großflächige Roy Robson Fabrikverkauf wird gemäß Zentrenkonzept im Zusammenhang mit dem Standort als Besonderheit, aber aufgrund seines zentrenrelevanten Sortiments nicht als entscheidend für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit des betreffenden Nahversorgungszentrums betrachtet (vgl. Dr. L & P 2011: 33). Bedeutender für die Leistungs- und Zukunftsfähigkeit waren (und sind) vor allem der Aldi Markt und die 2019 geschlossene Rossmann Filiale. Sobald die Verlagerung des Aldi Marktes ins neu konzipierte NVZ Am Schützenplatz vollzogen wird, verliert der Standort Bleckeder Landstraße seinen wesentlichen Magnetbetrieb. Jedoch würden die stadträumliche Lage, der multifunktionale Besitz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld eine erneute formelle Ausweisung des Standortes als zentralen Versorgungsbereich legitimieren.

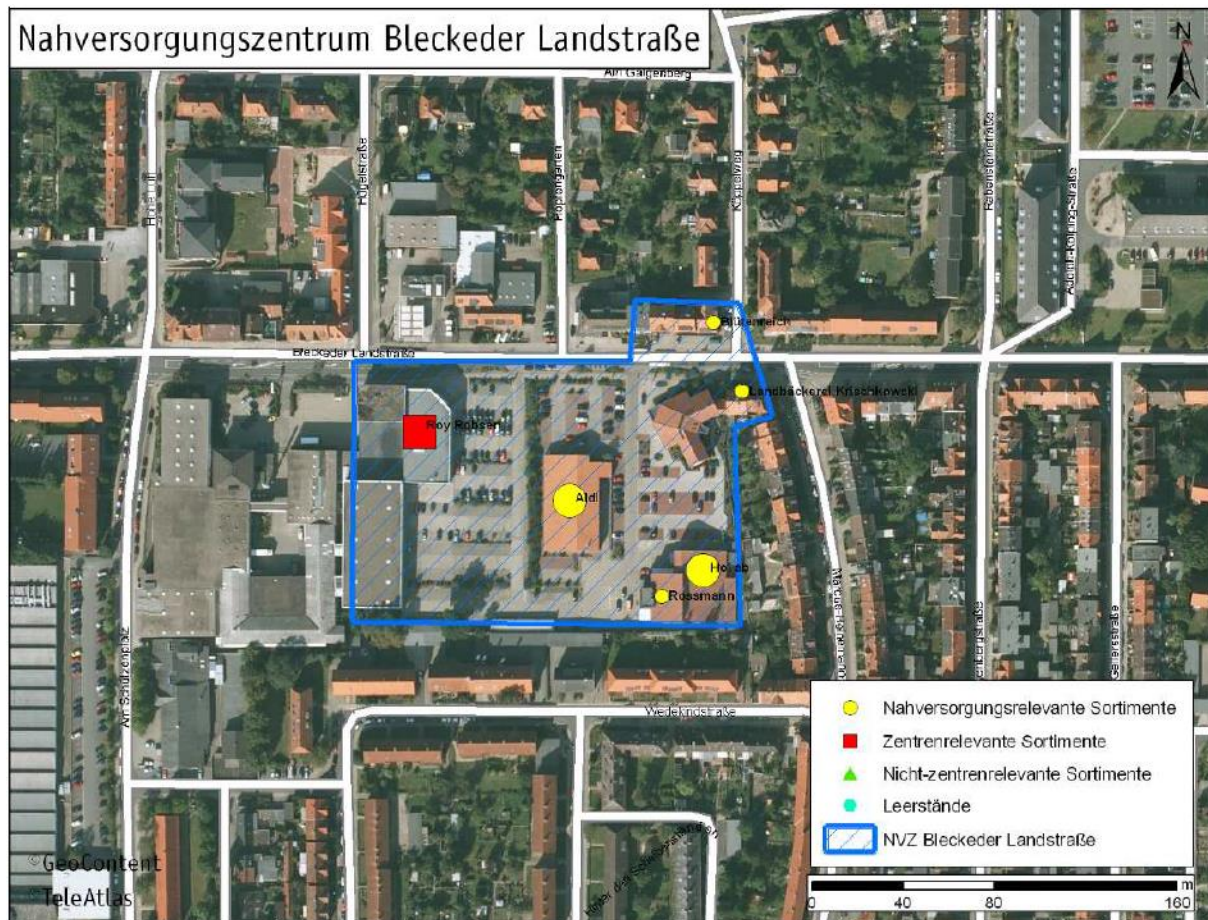


Abbildung 5: Auszug aus EHZK 2011 (Dr. L & P 2011: 33)

Eine Konformität zum Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg soll im Rahmen einer (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erzielt werden. In diesem Kontext empfiehlt Stadt+Handel den Standort des Planvorhabens als Nebenzentrum auszuweisen (vgl. 2022: 36). Die notwendige Teilfortschreibung des Zentrenkonzeptes ist so dann von der Hansestadt Lüneburg als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 zu berücksichtigen.

Zudem sollte auch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf den aktuellen Bestand, bzw. unter Definition eines maximalen Entwicklungsrahmens für betreiberseitige Anpassungen zur markadäquaten Aufstellung, erfolgen (vgl. Stadt+Handel 2022: 36).

Räumliche Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes

Gemäß den vorgenannten Empfehlungen soll das Lüneburger Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept teilsäumlich fortgeschrieben und der betreffende Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Die Aufgabe des mit der Teilfortschreibung beauftragten Büros Dr. Lademann & Partner besteht darin, durch geeignete Konzeptvorschläge und Maßnahmenempfehlungen einen Weg aufzuzeigen, wie die geplante Erweiterung des Fabrikverkaufs unter Beachtung des raumordnerischen Integrationsgebots (siehe auch Kapitel 3.3) und im Einklang mit den im Mediationsverfahren (siehe Kapitel 5.1) erzielten Kompromissen auf Basis des aufzustellenden Bebauungsplans umgesetzt werden kann. Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung begrenzt Dr. Lademann & Partner zunächst den maßgeblichen Untersu-

chungsraum auf das östliche Stadtgebiet und beleuchtet die Angebots- und Nachfragesituation im Gebiet. Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragesituation lässt sich die aktuelle Versorgungslage über Verkaufsflächendichten und Zentralitätswerte ermitteln. Durch die Standortanalyse soll dargelegt werden, ob der Planstandort und sein Standortumfeld durch zentrentypische Nutzungen und städtebauliche Strukturen gekennzeichnet sind, die die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs an diesem Standort rechtfertigen könnten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der Aldi Markt auf das Lucia-Gelände verlagern wird und dort ein neues Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe ausgewiesen wurde. Die Entwicklungspotenziale am Prüfstandort sind daher auch unter Würdigung der Entwicklungen auf dem Lucia-Gelände zu sehen. Abschließend werden Ansiedlungsleitsätze für den auszuweisenden zentralen Versorgungsbereich zur künftigen Einordnung von Einzelhandelsanfragen definiert. Diese transparenten und nachvollziehbaren Ansiedlungsleitsätze sollen dazu dienen, künftige Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen) innerhalb des hier relevanten zentralen Versorgungsbereichs einheitlich zu bewerten und deren Übereinstimmung/Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts nach einheitlichen Maßstäben abzuprüfen (vgl. Dr. L & P 2024: 4 f).

Im Ergebnis der Standortanalyse stellt Dr. Lademann & Partner fest, dass der Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße alle Voraussetzungen dafür bietet, hier ein Nebenzentrum bzw. einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktionsbestimmung Nahversorgungszentrums auszuweisen. Die stadträumliche Lage, der multifunktionale Nutzungsbesatz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld würden eine erneute Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich legitimieren. (vgl. Dr. L & P 2024: 32).

Die Nahversorgungszentren Dahlenburger Landstraße und Hanseviertel sowie insbesondere das künftige NVZ Am Schützenplatz sind vergleichsweise nah gelegen. Und mit der Verlagerung der Aldi Filiale wird der Standort seinen wesentlichen nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieb verlieren. Aus markt- und wettbewerbsseitiger Perspektive wäre die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf dem Grundstück des bestehenden Aldi Marktes zwar plausibel und würde sich auch versorgungsstrukturell gut einfügen. Solange Aldi Eigentümer des Grundstücks ist, besteht hierfür jedoch keine realistische Perspektive. Aus versorgungsstruktureller Perspektive ist daher keine Notwendigkeit erkennbar an der Bleckeder Landstraße ein weiteres eigenständiges Nahversorgungszentrum (erneut) auszuweisen (vgl. Dr. L & P 2024: 34).

Aufgrund der räumlichen Nähe erscheint es aber plausibel, das perspektivische Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz räumlich weiter zu fassen und Teile des Standorts an der Bleckeder Landstraße zu integrieren. Mit der Aldi-Verlagerung und der Rossmann-Ansiedlung auf dem ehemaligen Lucia-Gelände entsteht Am Schützenplatz künftig ein sogkräftiger Nahversorgungsstandort, der den südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums ausbildet. Kleinteilige und für zentrale Versorgungsbereiche obligatorische Ergänzungsnutzungen finden sich in diesem Bereich jedoch nicht. Demzufolge erscheint es nur konsequent, die Abschnitte der Bleckeder Landstraße, wo genau diese zentrentypischen Ergänzungsnutzungen aus Handel, Gastronomie und Dienstleitungen vorhanden sind, in die Zentrenabgrenzung mit aufzunehmen. Gerade durch diese Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen an einem weitgehend durch Wohnnutzungen umgebenden Standort, wird das Kriterium der integrierten Lage im Sinne des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LRÖP) streng genommen überhaupt erst erfüllt (siehe auch 3.3) und der Standort vollumfänglich als zentraler Versorgungsbereich anerkannt (vgl. Dr. L & P 2024: 34 f).

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums würde damit sowohl das bereits ausgewiesene (aber noch nicht entwickelte) NVZ Am Schützenplatz umfassen als auch die kleinteiligen zentrenergänzenden Nutzungen des ehemaligen NVZ Bleckeder Landstraße. Das Grundstück des bestehenden Aldi Marktes sowie angrenzende Bereiche bleiben hingegen ausgeklammert, da die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes hier mittelfristig nicht realistisch ist. Somit stellt sich die Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“ wie folgt dar:

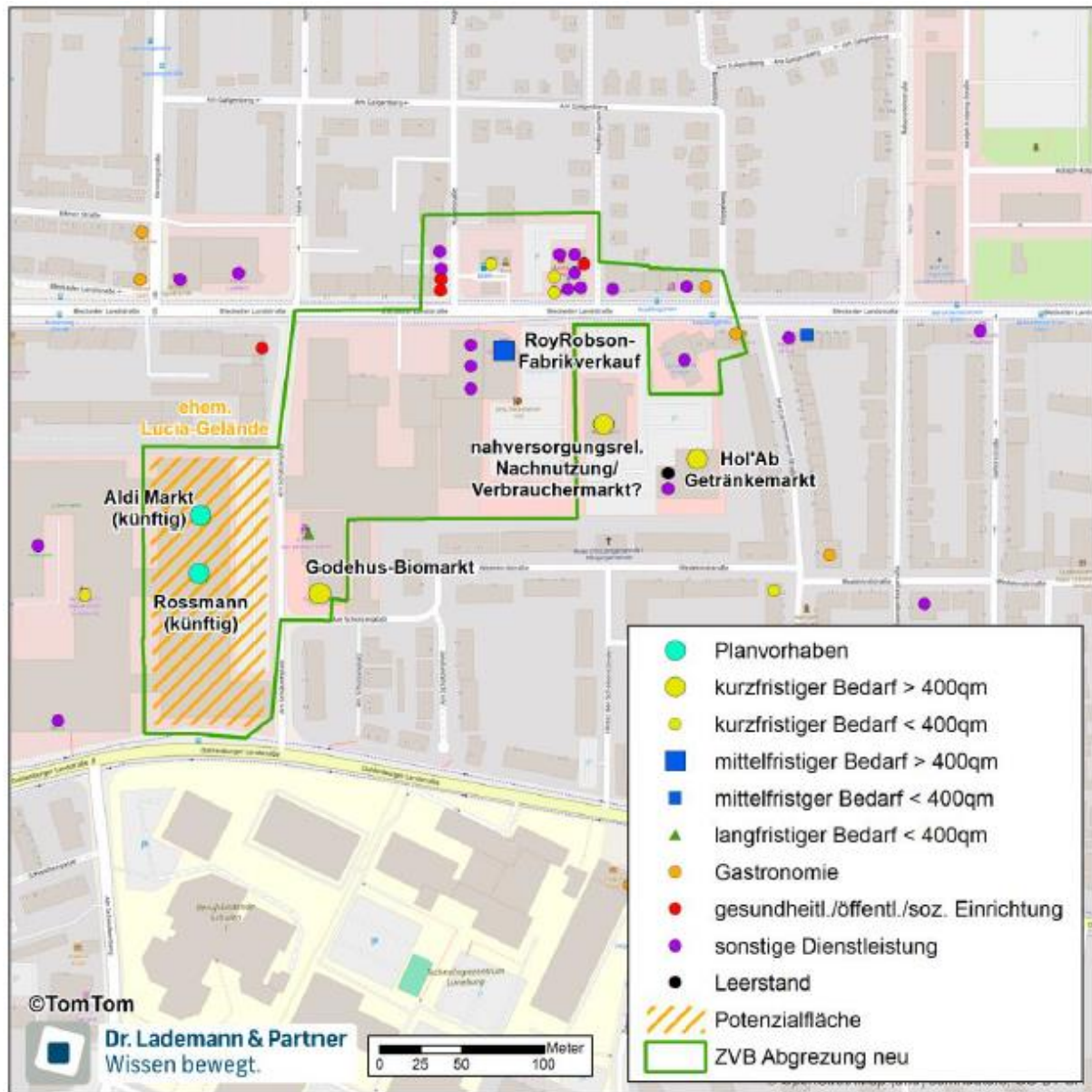


Abbildung 6: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße“ (Dr. L & P 2024: 36)

Der Standort an der Bleckeder Landstraße wird zusammen mit dem NVZ Am Schützenplatz künftig als ein gemeinsames, zweipoliges Nahversorgungszentrum ausgewiesen, welches gemeinsam mit den übrigen Nahversorgungszentren die wohnortnahe Versorgung im östlichen Stadtgebiet gewährleisten soll. Zwar würde der gemeinsame Zentrumsbereich aufgrund der großmaßstäblichen Bebauung auf dem Roy Robson Betriebsgrundstück und der mangelnden Durchlässigkeit des Areals gewisse städtebauliche Brüche aufweisen - eine funktionale Klammer wäre neben der Fußläufigkeit aber durch die sich wechselseitig ergänzenden Angebote

an den beiden Polen des Nahversorgungszentrums gegeben. Insbesondere Aldi und Rossmann prägen als frequenzstarke Anbieter künftig den sogkräftigen südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums. Die über viele Jahre etablierten kleinteiligen Nutzungen entlang der Bleckeder Landstraße bilden den nordöstlichen Pol des Nahversorgungszentrums aus. Der Roy Robson Fabrikverkauf fungiert als verbindendes Element der beiden Pole und trägt seinerseits zur Sortimentsvielfalt und damit zur Integrität des Zentrums bei (vgl. Dr. L & P 2024: 35).

Für das neue zweipolige NVZ Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße sollen hinsichtlich der Einordnung künftiger Einzelhandelsanfragen folgende Ansiedlungsleitsätze angelegt werden (vgl. Dr. L & P 2024: 38):

1. Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sind grundsätzlich zulassungsfähig. Sofern die Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm überschreitet, ist durch ein qualifiziertes Einzelhandelsgutachten nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf umliegende integriert gelegene Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind. Zudem ist im Falle der Großflächigkeit ein Atypik-Nachweis in Anlehnung an den Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, zu führen.
2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** (über den Roy Robson Fabrikverkauf hinaus) sind innerhalb des NVZ unzulässig. Zulässig sind arrondierende Angebote mit Verkaufsflächen von bis zu 100 qm je Ladeneinheit.
3. Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind ohne Einschränkungen zulassungsfähig.

3.3 Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die gemeindliche Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Eine wichtige Grundlage für die vorliegende Bauleitplanung bilden insofern die landesplanerischen Vorgaben zur kommunalen Einzelhandelssteuerung.

Nach dem im Abschnitt 2.3 unter Ziffer 2 formulierten Ziel des niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP-VO Nds. 2017) sind neue Einzelhandelsgroßprojekte „nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren“. Aus den in den Ziffern 03 bis 10 genannten Anforderungen ergeben sich einige im Kontext der kommunalen Einzelhandelssteuerung zu beachtende Ge- und Verbote.

Die Einhaltung bzw. Beachtung der betreffenden Ge- und Verbote wurde von Stadt+Handel im Rahmen des anliegenden Einzelhandelsgutachtens untersucht (siehe 2022: 36 ff, Kapitel 6.4 „Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)“). Während das Planvorhaben nach den Ergebnissen der Untersuchung nachweislich kongruent zum Konzentrationsgebot (Vorhaben liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes), zum Kongruenzgebot (Umsätze werden überwiegend im oberzentralen Kongruenzraum generiert) und unter Berücksichtigung einer perspektivischen Erweiterung auf maximal 3.100 m² Gesamtverkaufsfläche (siehe Kapitel 5.1) auch das Beeinträchtigungsverbot (keine wesentliche

Beeinträchtigung integrierter Versorgungsstandorte) eingehalten wird, gilt der Vorhabenstandort selbst als städtebaulich nicht integriert (vgl. Kapitel 3.2) und somit nicht kongruent zum Integrationsgebot, sobald dieser nicht mehr innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Die landes- und regionalplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten durch das Integrationsgebot knüpft somit unmittelbar an tatsächlich existierende oder durch die Gemeinde festgelegte zentrale Versorgungsbereiche an. Zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben-/Stadtteilzentren Zentraler Orte sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP (vgl. ML Nds: 47). Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts definiert sich ein zentraler Versorgungsbereich als ein Bereich mit einer Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts können zentrale Versorgungsbereiche sowohl einen örtlich/überörtlichen als auch auf einen bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereich bezogenen Versorgungsbedarf abdecken. Abweichend von der oben angeführten Definition eines zentralen Versorgungsbereiches kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. v. 17. 12.2009-4 C 2.08 -, juris-Rn. 7 f. = BVerwGE 136, 10) auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (zentraler Versorgungsbereich Nahversorgung/ Nahversorgungszentrum) (vgl. ML Nds: 49).

Nur mit der im vorangegangenen Kapitel bereits gebotenen Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes und der damit verbundenen Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs im Bereich des Planvorhabens könnte die Konformität zum Integrationsgebot und zugleich die Anpassung der vorliegenden Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung hergestellt werden (vgl. Stadt+Handel 2022: 42).

3.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 30.01.1981 stellt im westlichen Drittel des Plangebiets ein Gewerbegebiet (GE) sowie ein Mischgebiet (MI) auf den verbleibenden Grundstücksflächen im Osten dar (siehe Abbildung 5). Im Bebauungsplan ist die vollständige Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) geplant. Zumindest in Bezug auf die dargestellte Gewerbefläche ist die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich, damit der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

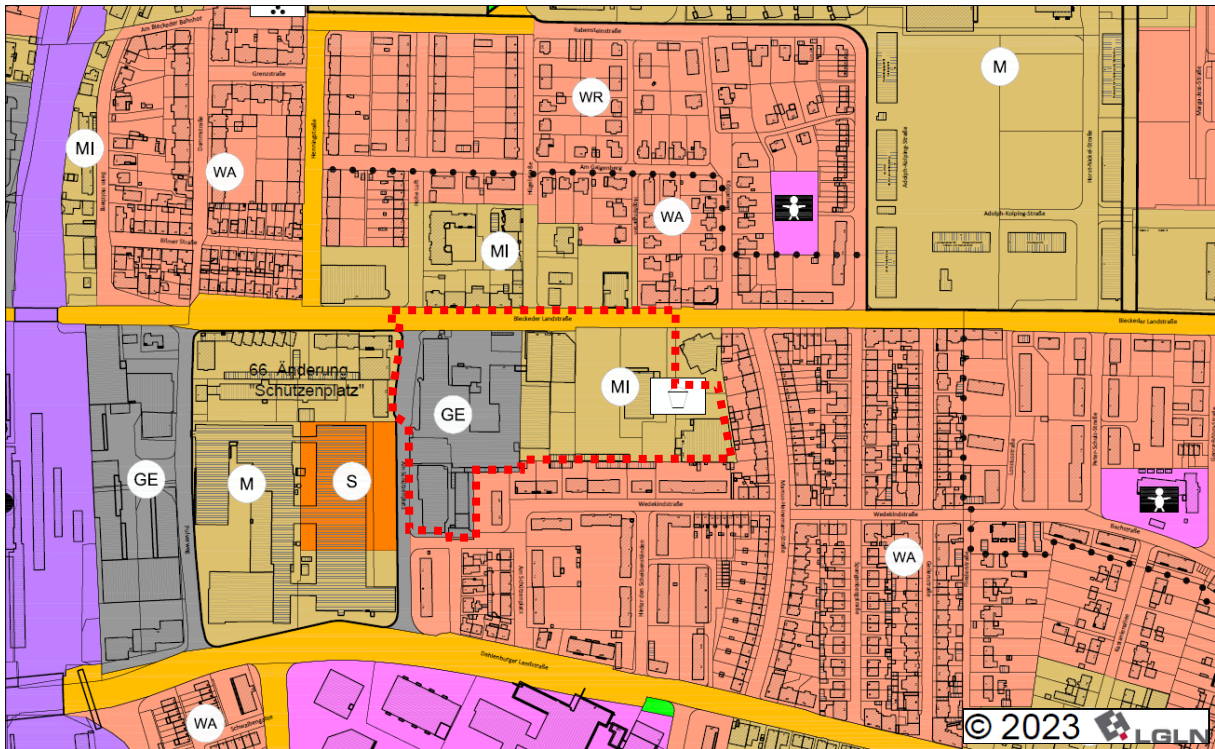


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB (siehe Kapitel 7 Verfahren). Somit kann der Bebauungsplan trotz abweichender Baugebietsausweisung auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen, ohne dass es zuvor eines formellen Änderungsverfahrens nach den Verfahrensvorschriften der §§ 2 – 4 BauGB bedarf.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB wird durch die Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung nicht beeinträchtigt. Die vom Flächennutzungsplan abweichende Planung spiegelt vielmehr den aktuellen Wandel eines ehemaligen innerstädtischen Gewerbestandortes zu einem urbanen Quartier wider.

So ist das westliche Teilgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 im wirksamen Flächennutzungsplan noch als „Gewerbegebiet“ dargestellt (siehe Abbildung 7). Diese über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 hinausgehende Gewerbegebietsdarstellung wurde bereits im Zuge der 66. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Am Schützenplatz“ zugunsten einer geordneten Nachnutzung der Produktionsstätte des ehemaligen Strickwarenherstellers „Lucia“ an die tatsächliche städtebauliche Entwicklung im Quartier angepasst und entsprechend als gemischte Bauflächen bzw. sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen dargestellt.

Auch Roy Robson hat mittlerweile Produktion und Lagerung aus dem Planstandort ausgegliedert. Am Standort verbleiben damit im Wesentlichen, die Unternehmensverwaltung, der Fabrikverkauf und an Dritte vermietete Büroflächen. Teile der ehemaligen Werksgebäude sollen zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsziel „Gewerbegebiet“ wurde von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt und ist mit der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht mehr vereinbar. Insofern trägt die abweichende Planung und entsprechende Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung tatsächlich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets bei. Im Wege der Berichtigung des Flächennutzungsplans sollen die betreffenden Flächen als gemischte Baufläche (M) i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt werden.

3.5 Landschaftsplan

Gemäß dem Zielkonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Lüneburg liegt der Plangelungsbereich in einem Gebiet zur Förderung der innerstädtischen Durchgrünung hinsichtlich der biologischen Vielfalt und der bioklimatischen Situation. Der Bebauungsplan dient insbesondere zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und soll zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beitragen. Ein konkretes Bebauungskonzept in Gestalt eines umfassenden städtebaulichen Entwurfs, begleitet von einem qualifizierten Grünordnungsplan, der die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen liefert, liegt dem Bebauungsplan jedoch nicht zugrunde. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich abgesehen von der im Bebauungsplan geregelten Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Allerdings müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Im Falle möglicher Neubauvorhaben im nahezu vollversiegelten Plangebiet ist also davon auszugehen, dass aktuell versiegelte Nutzflächen entsiegelt und begrünt werden.

Anreize zur Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen an Bestandsgebäuden und Neubauten liefert u.a. das „Förderprogramm der Hansestadt Lüneburg zur Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünung“.

4 Planungskonzept

Der Bebauungsplan soll im Wesentlichen städtebaulich geordnete Nachnutzungsmöglichkeiten der absehbar freiwerdenden Aldi Flächen sowie die von Roy Robson beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche des Fabrikverkaufs unter Berücksichtigung der in Kapitel 3 skizzierten Planungsbindungen vorbereiten und i.S.d. beschlossenen Planungsziele die Entwicklung eines urbanen Gebiets planungsrechtlich absichern. Ein konkretes Bebauungskonzept in Gestalt eines umfassenden städtebaulichen Entwurfs oder Rahmenplans liegt dem Bebauungsplan nicht zugrunde. Dies ist im Planungskonzept auch nicht vorgesehen. Denn die Aufstellung des Bebauungsplans soll keine unmittelbaren baulichen Aktivitäten initiieren, sondern stellt vielmehr eine gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderliche Reaktion auf bereits geplante Projekte (Erweiterung Fabrikverkauf) und eingeleitete Entwicklungen im Quartier (in Aussicht stehende Verlagerung des Aldi Marktes) dar. Insofern soll die Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB insbesondere zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beitragen.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Bauleitplanung ist die Fortentwicklung eines bereits im Bestand in seinen Grundzügen erkennbaren urbanen Gebietes. Insofern wird im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt. Gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Unterschied zu einem Mischgebiet muss die Nutzungsmischung dabei nicht gleichgewichtig sein. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß dem vom Rat am 23.06.2022 beschlossenen Spielhallenkonzept der Hansestadt Lüneburg (Beschlussvorlage VO/10095/22) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollumfänglich in einem Gebiet, in dem Spielhallen und Wettbüros (einschl. Kombination aus Wettannahmestelle und Sportsbar) nicht zugelassen werden sollten (vgl. GMA 2022: 63). Die in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, soweit diese wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nicht ohnehin nur in Kerngebieten allgemein zulässig wären, sind dementsprechend ausgeschlossen. Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle genießt zwar Bestandschutz, planungsrechtlich relevante Erweiterungen, Änderungen oder die Erneuerung dieser Anlage sind hingegen ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Tankstellen soll ausgeschlossen werden, weil diese der zielgemäßen Entwicklung des Quartiers entgegenstehen würden.

Hoch zentrenrelevante Hauptsortimente sind im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen. Nur als Randsortiment sind hoch zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Der Verkaufsflächenanteil für hoch zentrenrelevante Sortimente darf jedoch 100 m² nicht überschreiten. Der Ausschluss bzw. die Begrenzung hoch zentrenrelevanter Sortimente über den bestandsgeschützten Roy Robson Fabrikverkauf hinaus soll zur Entwicklung des Standortes als Nahversorgungszentrum beitragen und zugleich schädliche Auswirkungen auf die Lüneburger Innenstadt ausschließen. Die Sortimentsvorschriften zum Ausschluss zentrenrelevanter Hauptsortimente orientieren sich an den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 163 „Am Schützenplatz“.

Das am Standort langjährig ansässige Modeunternehmen Roy Robson ist auch für die Einzelhandelsstruktur der Hansestadt Lüneburg von großer Bedeutung. Vom wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens profitiert auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Insofern haben die betriebswirtschaftlichen Interessen des Unternehmens ein entsprechend zu berücksichtigendes Gewicht. Weil großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem urbanen Gebiet nicht zulässig sind und auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können, bedarf es bzgl. der planungsrechtlichen Absicherung der von Roy Robson beabsichtigten Verkaufsflächenerweiterung einer ergänzenden Vorschrift zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Ansonsten würde der Bebauungsplan die Entwicklungsmöglichkeiten des Unternehmens am betreffenden Standort vollständig blockieren. Mithilfe des erweiterten Bestandsschutzes kann in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in überwiegend bebauten Gebieten Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestimmter vorhandener Anlagen, die bei Ausweisung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 BauNVO unzulässig wären, allgemein oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können zudem nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Stadt+Handel empfiehlt aus fachgutachterlicher Sicht, insbesondere im Hinblick auf die Herausforderungen, vor denen der innerstädtische stationäre Bekleidungs- und Schuhhandel aktuell und in naher Zukunft steht, die Erweiterungsmöglichkeiten auf eine Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zu begrenzen. Somit würden Umsatzumverteilungen zu Lasten der überwiegend betroffenen Betriebe des ZVB im Innenstadtzentrum nachhaltig gesichert unterhalb der Schädlichkeitsschwelle gehalten (vgl. Stadt+Handel 2022: 43 ff).

Mediationsverfahren

Obwohl eine Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 3.500 m² in Bezug auf die Auswirkungen auf die Lüneburger Innenstadt als unschädlich nachgewiesen wurde, stand insbesondere der Lüneburger Citymanagement e.V. (LCM), als Vertretung der Lüneburger Einzelhändlerschaft, den durch den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeräumten Erweiterungsmöglichkeiten zunächst sehr kritisch gegenüber. Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023, organisiert durch IHK Lüneburg-Wolfsburg und Hansestadt Lüneburg, konnten sich der LCM und das Modeunternehmen Roy Robson schließlich auf einen beiderseitig verträglichen Kompromiss einigen:

1. Im aufzustellenden Bebauungsplan ist im ersten Schritt eine Erweiterungsmöglichkeit auf insgesamt 2.830 m² vorgesehen (statt auf insgesamt 3.500 m² wie im vorgelegten Einzelhandelsgutachten empfohlen). In einem ergänzenden Vertrag zwischen der Stadt und Roy Robson soll zudem festgehalten werden, dass der heutige Bestand an 1.800 m² für Fremdmarken auch auf der vergrößerten Fläche nicht ausgebaut werden darf. Die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Schuhe darf höchstens 100 m² betragen. Die Verkaufsflächenerweiterung des Sortiments Lederwaren darf höchstens 50 m² betragen.

2. Ein zweiter Erweiterungsschritt auf dann 3.100 m² Verkaufsfläche ist möglich, jedoch frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft des jetzt zu beschließenden Bebauungsplans.

Darüber hinaus soll das Plangebiet um das Grundstück des Biomarktes Godehus erweitert werden, um zu verhindern, dass hier in eventueller Nachnutzung hoch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz erlauben dem Bekleidungshersteller Roy Robson somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit hoch zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Lüneburger Liste. Zum Schutz des Innenstadtzentrums und unter Berücksichtigung des vorgenannten Kompromisses werden die Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der ersten 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.830 m² beschränkt. Nach 10 Jahren ist eine weitere Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 3.100 m² möglich. Die vorgenannten Fremdmarkenanteile an der Verkaufsfläche sind in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bebauungspläne aufzustellen, sobald und **soweit** es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im Sinne der somit gebotenen planerischen Zurückhaltung sind in diesem Fall Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Ausweisung eines MU) sowie zur kommunalen Einzelhandelssteuerung (Regulierung der Verkaufsfläche) ausreichend, um eine städtebaulich geordnete und raumordnungsrechtlich angepasste Quartiers- und Zentrenentwicklung planerisch zu gewährleisten. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen reicht die bisherige Ordnungsfunktion des § 34 BauGB weiterhin aus; planerisch zu bewältigende Konflikte liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Auch weil der Bebauungsplan

im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird und dies voraussetzt, dass sich der Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert, sind entsprechende Maßfestsetzungen nicht vorgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich folglich nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB.

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gewerbelärm

Vorkehrungen zum Gewerbelärm erscheinen hier auf der Ebene der Bauleitplanung als nicht erforderlich bzw. nicht konkretisierbar. Insofern werden bezüglich Gewerbelärm keine Festsetzungen getroffen. Aus schalltechnischer Sicht erscheinen die Zielstellungen der Ausweisung, nämlich kurzfristige Intensivierung der Verkaufsnutzung und langfristige Etablierung von Wohnen, allerdings divergent. In der aktuellen Nutzungssituation muss für die noch unbebauten Flächen von Beurteilungspegeln oberhalb des TA-Lärm-Richtwerts für MU-Gebiete ausgegangen werden, sofern keine architektonischen Sonderlösungen angestrengt werden (vgl. TÜV Nord 2024: 18).

Straßenlärm

Sofern möglich sollte der straßennahe Überschreitungsstreifen von Wohnnutzungen allein aus schalltechnischer Sicht freigehalten werden (vgl. TÜV Nord: 18). Ein Ausschluss von Wohnungen in den betroffenen Bereichen erscheint jedoch aus städtebaulichen Gründen nicht zweckmäßig, wenn der Bebauungsplan eine verdichtete innerstädtische Bebauung gewährleisten soll. Für den Überschreibungsbereich werden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen sowie in der Nebenzeichnung des Bebauungsplans entsprechende Lärmpegelbereiche eingetragen.

Im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist auf nachfolgende Rechtsfolge klarstellend hinzuweisen: Wird ein bestehendes Gebäude gemäß § 85a Abs. 1 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) baulich durch Aufstockung, Umbau oder Ausbau oder in seiner Nutzung geändert, so müssen die von der Baumaßnahme betroffenen vorhandenen und neuen Bauteile, insbesondere Wände, Stützen, Decken, Böden, Dächer und Treppen, abweichend von den betreffenden Vorschriften des Bebauungsplans (Festsetzungen Nr. 3.1.1 – 3.1.4) nur die Anforderungen nach § 3 Abs. 1 NBauO erfüllen. Der neue § 85a NBauO stellt das zentrale Regelungselement für Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen dar. In dieser Regelung werden Standards deutlich abgesenkt, um den Umbau zu vereinfachen und Kosten zu senken, damit vorhandene Bausubstanz möglichst lange sinnvoll genutzt werden kann und Gebäudeabrisse möglichst vermieden werden (vgl. Nds. Landtag 2024: 35).

6 Auswirkungen der Planung

Von einer Umweltprüfung wird im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung abgesehen (siehe Kapitel 7 Verfahren). Dennoch sind gemäß § 2a S. 2 Nr. 1 BauGB dem Stand des Verfahrens entsprechend neben den Zielen und Zwecken der Planung auch die wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung darzulegen.

Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche

Die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind in den vorangegangenen Kapiteln hinlänglich erörtert worden.

Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet ist ansonsten im Wesentlichen durch den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Bleckeder Landstraße vorgeprägt. Die flächendeckend vorgesehene Gebietskategorie eines urbanen Gebietes gewährleistet im Vergleich zu einem allgemeinen Wohngebiet einen geringeren Schutzanspruch in Bezug auf die zulässigen Nutzungen. Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen im Plangebiet wird jedoch nicht erst durch die Ausweisung eines urbanen Gebietes begründet. Bereits vor der Gebietsausweisung im Zuge der Planaufstellung waren Wohnungen auf Grundlage von § 34 BauGB zulässig. Um im Plangebiet trotz des Verkehrslärms gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109-1:2018 erforderlich (siehe 5.3).

Verkehr und Erschließung

Für die vorhandene und sich auf Grundlage des Bebauungsplans ggf. entwickelnde Nutzungsintensität sowie die daraus resultierende Verkehrsbelastung ist das Straßennetz nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ausreichend belastbar. Vorhandene Erschließungspotenziale werden im Sinne der Innenentwicklung genutzt, und die Erschließung ist im planungsrechtlichen Sinne als gesichert zu betrachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, so dass die Ver- und Entsorgung über den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden kann.

Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Besonders geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind innerhalb des Plangebiets nicht bekannt. Sofern für die Planungen der Abriss oder der Umbau von Gebäuden erforderlich sind, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39 und 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner und besonderer Artenschutz) zu beachten.

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind bereits im Bestand nahezu vollständig im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO versiegelt. Durch die Planung sind somit Flächen von geringem Wert für Arten und Lebensgemeinschaften betroffen.

Der Boden im Plangebiet ist durch bauliche und sonstige Siedlungsnutzung (großflächige Stellplatzanlagen) stark vorbelastet. Die Bebauung des Plangebiets war bereits vor der Planung allein nach den Vorschriften des § 34 BauGB grundsätzlich möglich.

Bodendenkmalpflege

Das geplante Vorhaben befindet sich in der Nähe einer mehrphasigen archäologischen Fundstelle (FStNr. 94). Hierbei handelt es sich um ein Urnengräberfeld aus der frühen vorrömischen Eisenzeit, ein mutmaßlich altsächsisches (8./9. Jh. n. Chr.) Körpergräberfeld und Mauerstrukturen, die wahrscheinlich zur letzten Bauphase des städtischen Galgens gehören. Die Ausdehnung der unterschiedlichen Siedlungs- und Nekropolbereiche ist derzeit noch völlig unbekannt und es ist im Bereich des geplanten Vorhabens mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDSchG).

Andere für das Abwägungsergebnis der vorliegenden Planung relevante Auswirkungen sind nicht erkennbar.

Kampfmittel

In dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet befindet sich ein Bereich der in Vergangenheit einer militärischen Nutzung unterlag. Es kann sich hierbei sowohl um eine militärische Nutzung in der Kriegszeit aber auch um eine Nutzung in der Nachkriegszeit handeln (z.B. Stellungen, Laufgräben, Kasernen). Aufgrund dieser ehemaligen militärischen Nutzung besteht das Risiko, dass sich im Boden auf dem Grundstück Kampfmittel in Form von Handkampfmitteln und Munition befinden. Nach den vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und dem Bundesministerium der Verteidigung herausgegebenen „Arbeitshilfen Kampfmittelräumung“ besteht im Vorfeld von Baumaßnahmen auf einem Grundstück der zuvor genannten Kategorie „ehemalige militärische Nutzung“ weiterer Erkundungsbedarf. Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist daher ein gewerbliches Spezialunternehmen (<https://gkd-kampfmittelraeumung.de/mitglieder>) hinzuzuziehen und Baugrundstück im Bereich des Baukörpers zuzüglich eines Sicherheitszuschlages, mindestens jedoch im Sinne einer baubegleitenden Kampfmittelräumung sondieren zu lassen.

Eine Bestätigung des Spezialunternehmens über die Beauftragung ist der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde, dem Bereich Ordnung und Verkehr der Hansestadt Lüneburg, vor Baubeginn nachzuweisen. Das abschließende Gutachten ist den oben genannten Bereichen nach Abschluss der Baumaßnahmen nachzuweisen.

7 Verfahren

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Die im geplanten urbanen Gebiet (MU) allgemein zulässigen Nutzungsarten sind im Wesentlichen bereits Bestandteil der vorherrschenden Nutzungsstruktur. Zudem lässt die Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 BauGB bereits großformatige Vorhaben mit urbaner Nutzungsdichte zu. Weil darüber hinaus durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen und dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind, kann das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Der Bebauungsplan erfüllt als bestandsüberplanende Maßnahme der Innenentwicklung auch die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB. Nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB darf der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (nur Hauptanlagen) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Es sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen, insbesondere, weil der aus der relevanten Umgebungsbebauung abzuleitende Zulässigkeitsmaßstab durch den Bebauungsplan nicht geändert werden soll. Insofern ist gemäß § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB die Fläche maßgeblich, die **bei Durchführung des Bebauungsplans** vsl. versiegelt wird. Die Summe der Grundflächen aller im Plangebiet vorhandenen Hauptgebäude beträgt etwa 13.000 m². Die Summe aller Grundstücksflächen im Plangebiet (abzgl. Straßenverkehrsflächen) beträgt etwa 28.000 m². Daraus ergibt sich im Bestand eine GRZ von 0,46. Unter Berücksichtigung des Orientierungswertes für urbane Gebiete, GRZ 0,8 (siehe § 17 BauNVO), könnten **bei Durchführung des Bebau-**



ungsplans noch etwa 9.400 m² Grundfläche **über den Bestand hinaus**, also unter den vorgenannten höchstens 20.000 m², versiegelt werden. Das entspricht auch ungefähr dem sich nach § 34 Abs. 1 BauGB ergebenden Zulässigkeitsmaßstab.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 entsprechend. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren kein Gebrauch gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Aushang der Planunterlagen vom 16.01. bis 17.02.2023 im Bereich Stadtplanung sowie durch zeitgleiches Einstellen ins Internet durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im vorgenannten Zeitraum zur Stellungnahme aufgefordert.

Ferner wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und dementsprechend vom Verfassen eines Umweltberichts, von der Angabe umweltbezogener Information in der Auslegungsbekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abschluss des Planverfahrens abgesehen.

8 Quellenverzeichnis

CIMA (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover

Dr. L & P (2011): Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg

Dr. L & P (2024): Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg: Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg

GMA (2022): Spielhallenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

ML Nds. (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Fassung September 2017

Niedersächsischer Landtag (2024): Drucksache 19/3975 vom 10.04.2024

Stadt+Handel (2022): Einzelhandelsgutachten, Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH, Dortmund

TÜV Nord (2024): Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 172 an der Bleckeder Landstraße der Stadt Lüneburg, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

9 Anlagen

Einzelhandelsgutachten, Stand 20.12.2022, Stadt+Handel

Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Stand 20.12.2024, Dr. Lademann & Partner

Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 172, Stand 26.08.2024, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Stand 02.02.2023

Gut-^{12/2022} achten

Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr.
172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“
in Lüneburg

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler 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 46
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

AUFTRAGGEBER

HANSESTADT LÜNEBURG

Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Dr. Fabian Schubert**

Dortmund, 20.12.2022

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.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhler, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz „(GbR)“ kenntlich gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2	Methodik	3
3	Standortbeschreibung	7
3.1	Makrostandort	7
3.2	Mikrostandort	8
4	Markt- und Standortanalyse	10
4.1	Einzugsgebiet und Ableitung des Untersuchungsraumes	10
4.2	Angebotsanalyse	13
4.3	Nachfrageanalyse	14
4.4	Städtebaulich-funktionale Analyse der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum	15
4.5	Bewertung der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen	20
5	Vorhabendaten	22
5.1	Merkmale des Bestandsbetriebs bzw. des Planvorhabens	22
5.2	Sortimente und Verkaufsflächen	23
5.3	Umsatz des Bestandsobjekts	23
5.4	Umsatzprognose für das Planvorhaben	26
5.5	Zusammenfassende Darstellung	27
6	Auswirkungsanalyse	28
6.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	28
6.2	Städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen	30
6.3	Einordnung in die relevanten Vorgaben des EHK Lüneburg 2011	34
6.4	Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LROP-VO Niedersachsen 2017)	36
7	Zusammenfassung der Ergebnisse	43
	Anhang	I

Ausgangssituation und Zielsetzung

In der Hansestadt Lüneburg wurde am 05.05.2022 der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“) für ein Gebiet an der Bleckeder Landstraße, rd. 1 km östlich der Innenstadt, aufzustellen. Planungsziel ist die zentrenverträgliche Entwicklung von Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung von Einzelhandelsflächen.

Im Plangebiet befindet sich der Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson. Neben Eigenmarken werden hier auch Marken anderer Bekleidungshersteller angeboten, so dass sich der Fabrikverkauf zunehmend zu einem markenübergreifenden Outlet-Verkauf entwickelt. Roy Robson beabsichtigt, große Teile der vorhandenen Werkstatt- und Lagerflächen aus dem Standort auszugliedern und dafür die Verkaufsflächen zu erweitern. Aktuell beträgt die bestehende Verkaufsfläche 2.830 m². Durch die beantragte Umnutzung von ca. 670 m² Lagerfläche soll die Verkaufsfläche auf 3.500 m² erweitert werden. Weitere 650 m² Rohwarenlagerflächen bieten zusätzliches Potential zu Erweiterung, so dass durch die Umnutzung von Lagerflächen ohne größeren baulichen Aufwand Verkaufsflächen von 4.150 m² entstehen könnten. Die Erweiterung erfolgt somit durch Umstrukturierungen im Bestandsgebäude und erfordert keine Neu- oder Anbauten.

Der zu überplanende Standortbereich umfasst große Teile des im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011¹ ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum (NVZ) Bleckeder Landstraße².

Das Einzelhandelsvorhaben wird die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst. Es ist zu erwarten, dass sich das Planvorhaben nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken könnte. Zudem können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht per se ausgeschlossen werden. Insbesondere in Bezug auf die Lüneburger Innenstadt ist unter Würdigung möglicher Vorschädigungen, z.B. durch die Ausweitung des Onlinehandels, die Auswirkungen und Folgen der Corona-Pandemie und anderer gesamtwirtschaftlicher Einflüsse, zu prüfen, ob durch das Planvorhaben und seine Verkaufsflächenerweiterung schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHK Lüneburg 2011.

² Im Jahr 2018 wurde eine Ergänzung zum EHK Lüneburg 2011 verfasst, im Rahmen derer aufgrund potenzieller Verlagerungsabsichten des ALDI Nord-Marktes Möglichkeiten zur Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums am Schützenplatz analysiert wurden. Das NVZ Bleckeder Landstraße würde in diesem Zuge wegfallen. Da diesbezüglich noch keine Entwicklungen erfolgt sind, wird nachfolgend auf die Aussagen des EHK Lüneburg 2011 zurückgegriffen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Des Weiteren ist die Konformität des Planvorhabens zum EHK Lüneburg 2011 sowie zu den Zielstellungen der LROP-VO Niedersachsen 2017 zu prüfen.

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik dargestellt.

Angebotsanalyse

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage die Sortimente **Bekleidung** und **Schuhe** = zentrenrelevant gem. „Lüneburger Sortimentsliste“, vgl. EHK Lüneburg 2011, S. 86) als untersuchungsrelevant eingeschätzt.

Für die Erstellung dieses Verträglichkeitsgutachtens hat Stadt + Handel die Daten im Untersuchungsraum im Oktober 2022 erhoben. Die Erhebung erfolgte durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (Vermessung Vor-Ort durch Begehung, differenziert nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- **Innerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Randsortiment;
- **Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche:** Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Hauptsortimenten (mind. 300 m² VKF)³.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 10.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016⁴ findet im Rahmen der Bestandserfassung Anwendung.

Die Analyse des Einzelhandelsbestandes dient in erster Linie der methodischen Grundlage zur Sortimentsbetrachtung und den absatzwirtschaftlichen Berechnungen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens wird eine Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Betriebe und Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt⁵. Basis für die Umsatzschätzung der untersuchungsrelevanten Einzelhandelsstrukturen sowie für die Umsatzprognose des in Rede stehenden Planvorhabens bilden:

³ Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁴ Zu Verkaufsflächen „zählen auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials), ebenso die Bereiche, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt“.

⁵ Alle Angaben zu Kaufkraft, Flächenproduktivitäten und Umsatz in Euro sind Bruttowerte.

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. EHI handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum.

Umgang mit der Erweiterung des Planvorhabens

Eine isolierte Betrachtung der Erweiterungsfläche und deren Auswirkungen ist unzulässig, da mit einer Verkaufsflächenerweiterung meist auch qualitative Änderungen einhergehen, welche die Attraktivität von Betrieben z. T. mehr als unwesentlich steigern können⁶. Daher ist der geschätzte Mehrumsatz der durch die Erweiterung neu strukturierten Betriebe, welcher durch die Verkaufsflächenerweiterung einerseits und die Attraktivitätssteigerung andererseits resultiert, in die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einzustellen. Durch dieses Vorgehen wird erreicht, dass der Umsatz der neu strukturierten/erweiterten, mit einer höheren Ausstrahlungskraft ausgestatten Betriebe, korrekt in die Berechnung der Auswirkungen, unter Berücksichtigung der gegebenen städtebaulichen Situation, eingestellt wird. Dieses Vorgehen verpflichtet zu einer intensiven städtebaulichen Würdigung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, da entsprechende – durch die bestehenden Märkte möglicherweise bereits initiierte – Verschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen IfH-Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2022 (eigene Berechnungen) für den Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) sowie auf Einwohnerzahlen auf Straßenabschnittsebene seitens der GfK 2021 und des Landesamtes für Statistik Niedersachsen⁷.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage der städtebaulichen Analysen wurden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche der kommunalen Einzelhandelskonzepte der Kommunen des Untersuchungsraumes (Lüneburg und Adendorf) herangezogen.

Für die Stadt Lüneburg liegt ein EHK (EHK Lüneburg 2011) vor. Sofern in Kommunen, die (ggf. nur teilweise) in den vorhabenbezogenen Untersuchungsraum fallen, keine Einzelhandelskonzepte vorhanden sind, wurde vor Ort untersucht, inwieweit faktische zentrale Versorgungsbereiche anhand der Bestandsstrukturen abgeleitet werden können. Dies betrifft die Gemeinde Adendorf mit dem ZVB NVZ Kirchweg.

⁶ Vgl. Urteile des OVG Münster vom 06.11.2008 (10A 1417/07 und 10A/2601/07).

⁷ Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN Online Datenbank. Im Folgenden als LSN bezeichnet.

Die Innenstädte, städtische Nebenzentren sowie Nahversorgungszentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und der LROP-VO Niedersachsens 2017.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche durch das Planvorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Ermittlung der durch das Planvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein wichtiger Analyseschritt der Wirkungsanalyse. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit letztlich aus welchen Kommunen und wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt basierend auf einem Gravitationsmodell. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung ist ein sogenannter realitätsnaher Worst Case Fall⁸ in die Untersuchung einzustellen.

Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Planvorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort,
- Agglomerationswirkungen⁹ in den bestehenden Zentren,
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe,
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe,
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Planvorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei

⁸ Aus fachgutachterlicher Sicht ist es weder notwendig noch von der Rechtsprechung gefordert, alle Eckdaten möglichst nachteilig für das Vorhaben einzustellen. Dies wird im Übrigen auch nicht in der Grundsatzentscheidung des OVG NRW (Preussen-Park-Entscheidung, vgl. OVG NRW, Urteil vom 07. Dezember 2000, 7A D 60/99.NE) gefordert. Vielmehr ist eine realistische Worst Case-Betrachtung und Bewertung von Vorhaben gefordert, welche „...die realistischerweise zu erwartenden Entwicklungen in den Blick nimmt“. Vgl. BVerwG, Urteil vom 27. März 2013, 4 CN 6.11.

⁹ Wenn Einzelhandelsbetriebe in einer benachbarten Lage zueinander liegen, profitieren diese oft von Koppelbeziehungen bzw. Agglomerationswirkungen.

kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE). Gleichzeitig können bei Umsatzumverteilungen von über 10 % im Einzelfall negative Auswirkungen fehlen. Die 10 %-Größenordnung ist insofern als „Faustformel“ zu verstehen, die sowohl unter- als auch überschritten werden kann und im Einzelfall gleichwohl aufgrund der konkreten Umstände keine schädlichen bzw. nicht unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Standortbereiche im Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines realitätsnahen städtebaulichen Worst Case.

Dynamische Wirkungsanalyse

Da es sich bei dem Planvorhaben um ein Bauvorhaben in Form einer Erweiterung handelt, wird der Markteintrittszeitpunkt des Planvorhabens mit gewisser zeitlicher Verzögerung stattfinden. Mit einer Marktreife des realisierten Planvorhabens ist in frühestens zwei Jahren zu rechnen (Ende 2024). Aufgrund dieses Zeitrahmens sind Veränderungen im Nachfragevolumen bis zur vollständigen Marktwirksamkeit zu berücksichtigen. Ein diesbezüglich relevanter Faktor ist insbesondere die Bevölkerungszahl im Einzugsbereich sowie die hohen Onlineanteile im Segment Bekleidung.

In den kommenden zwei Jahren (bis zur vollkommenen Marktreife des Planvorhabens) ist gemäß der Prognose des Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) ein leichter Anstieg der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten (s. Kapitel 3.1).

Für die Sortimentsbereiche Bekleidung sowie Schuhe ist eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis 2024 zu prognostizieren (- 1,5 % pro Jahr)¹⁰. Das heißt, es wird ein unterdurchschnittliches Wachstum der Branche im Vergleich zur Entwicklung der Onlineanteile prognostiziert. Diese negativen Entwicklungen der stationären Kaufkraft werden bei den nachfolgenden Analysen berücksichtigt.

Weiterhin werden die für das Planvorhaben relevanten konkreten und bis zum erwarteten Markteintritt des Planvorhabens realisierten Einzelhandelsvorhaben berücksichtigt¹¹. Dabei sind die konkret, planungsrechtlich abgesicherten weiteren Einzelhandelsvorhaben ebenso in die Untersuchung einzubeziehen, wie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im Einzugsgebiet. Eine entsprechende Darstellung erfolgt in Kapitel 4.2.

¹⁰ Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2022.

¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

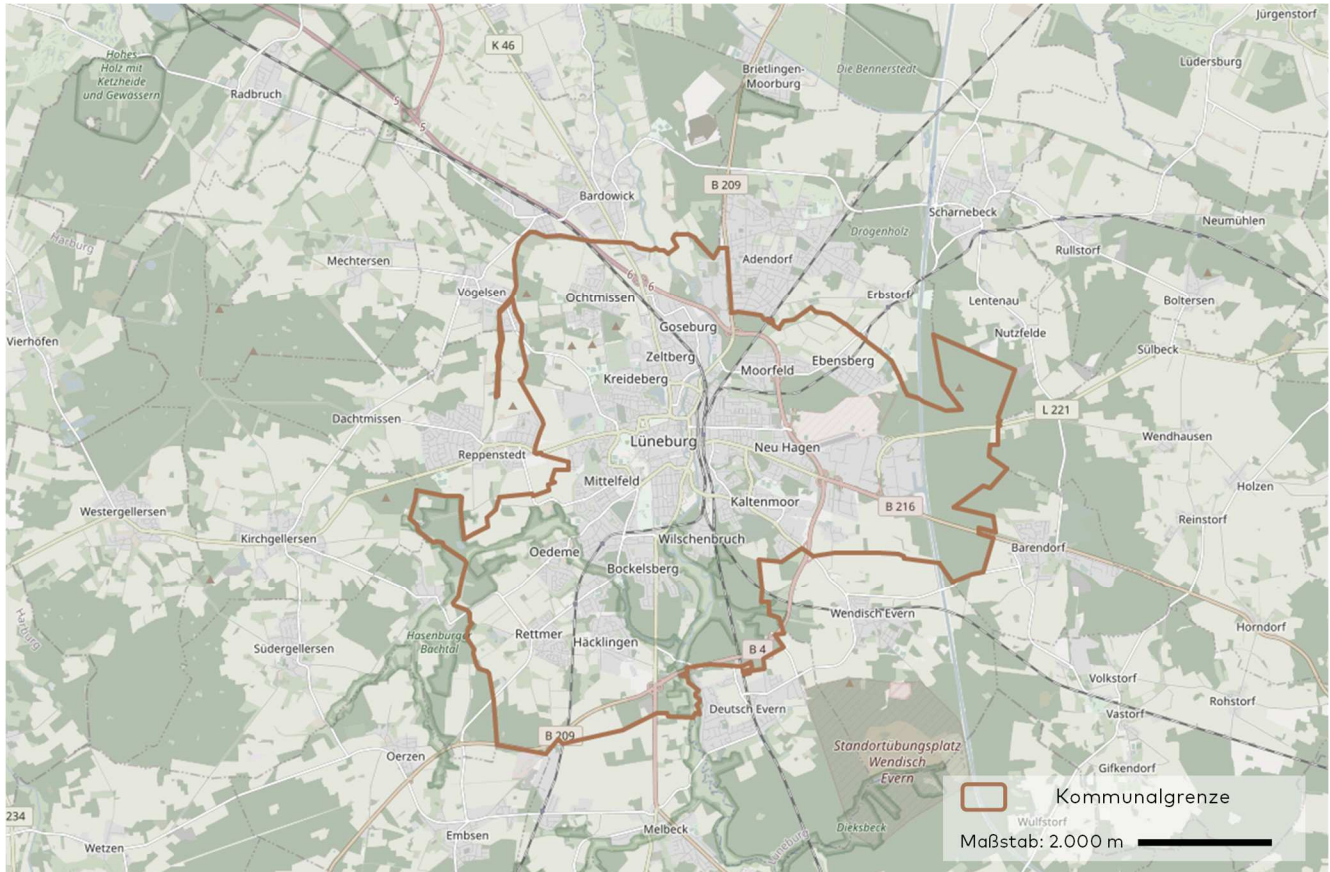
3

Standortbeschreibung

3.1 MAKROSTANDORT

Die Stadt Lüneburg liegt im Nordosten Niedersachsens. Am 30.06.2022 leben 75.891 Einwohner in der Stadt Lüneburg¹². Umgeben ist die Stadt Lüneburg von kleineren überwiegend ländlich geprägten Kommunen.

Abbildung 1: Lage in der Region



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Stadt Lüneburg ist gemäß LROP-VO Niedersachsen 2017 bzw. Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg 2003¹³ als Oberzentrum ausgewiesen. Hiermit soll sie die oberzentrale Versorgungsfunktion, d. h. die Versorgung mit Angeboten des spezialisierten höheren Bedarfs, für die Einwohner des ihr laut Raumordnung zugeordneten oberzentralen Kongruenzraums übernehmen.

Die verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Lüneburg für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist als gut zu bezeichnen. Neben der A 39 verlaufen durch Lüneburg die Bundesstraßen 4, 209 und 216. Die Stadt Lüneburg ist zudem an den schienengebundenen ÖPNV angebunden. Mehrere Buslinien des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) stellen im Stadtgebiet die ÖPNV-Anbindung sicher.

¹² LSN Online Datenbank.

¹³ Nachfolgend abgekürzt als RROP Landkreis Lüneburg 2003.

Bevölkerungsprognose

Im Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) leben mit Stand zum 30.06.2022 insgesamt 86.848 Einwohner¹⁴. Neben der Stadt Lüneburg befindet sich die Gemeinde Adendorf im Untersuchungsraum. Für den gesamten Untersuchungsraum ergibt sich für Ende 2024¹⁵ eine positive Bevölkerungsprognose i. H. v. + rd. 0,4 % (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2024)

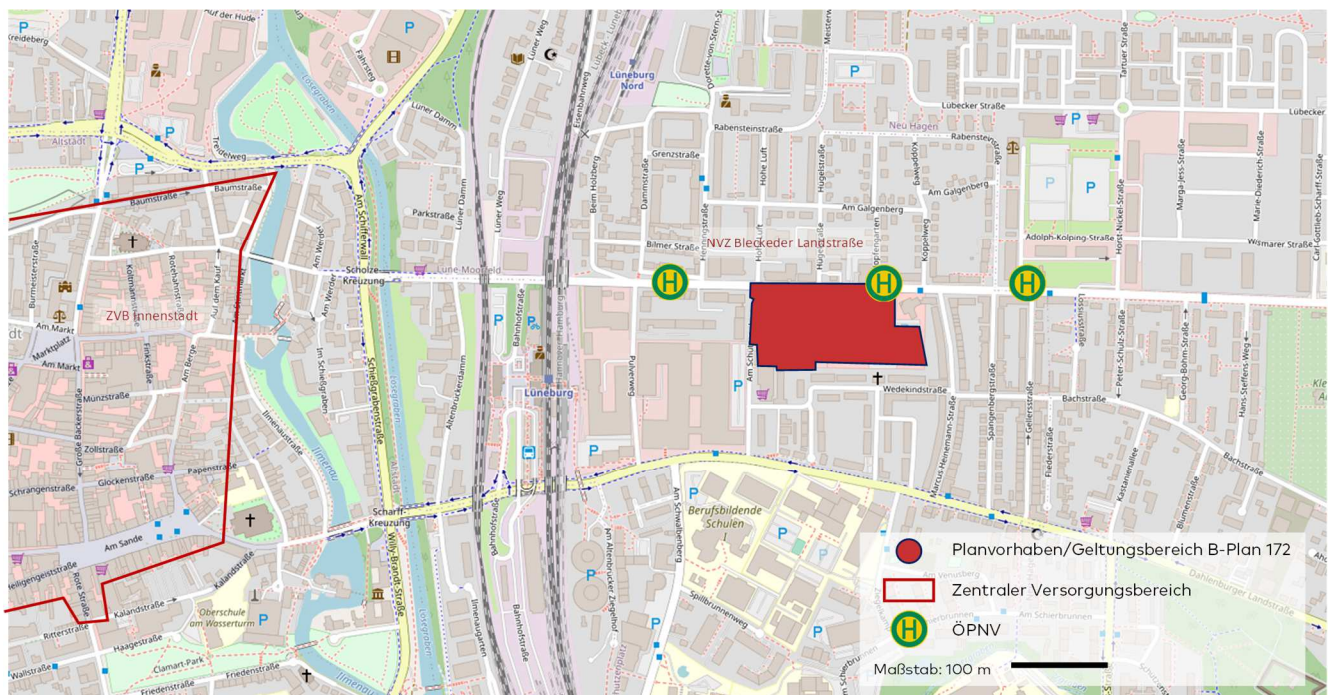
Kommune	Bevölkerung (Stand 30.06.2022)	Bevölkerung (Prognose 2024)	Bevölkerungsentwicklung in %
Lüneburg	75.891	76.242	+ 0,5
Adendorf	10.957	10.974	+ 0,2
GESAMT	86.848	87.216	+ 0,4

Quelle: LSN 2022.

3.2 MIKROSTANDORT

Der Standortbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich im Kernort Lüneburgs und umfasst große Teile des im EHK Lüneburg 2011 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße.

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau geprägt. Westlich des Standorts

¹⁴ Eigene Berechnungen nach GfK (2021) und LSN 2022, (Stand: 30.06.2022).

¹⁵ Nach Einwohnern gewichteter Wert.

befinden sich zudem verschiedene Gewerbebetriebe. Es besteht somit eine gute städtebauliche Integration des Standorts.

Über die Bleckeder Landstraße bzw. die Lünertorstraße besteht eine direkte Anbindung an das rd. 1 km entfernt liegende Lüneburger Innenstadtzentrum.

Im Plangebiet befindet sich der Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson, welcher den Standort wesentlich prägt. Zudem ist ein ALDI Nord-Markt und ein Hol Ab Getränkemarkt angesiedelt.

Die Zufahrt zu den Märkten des Plangebiets erfolgt über die nördlich verlaufende Bleckeder Landstraße. Der Vorhabenstandort verfügt sowohl aktuell als auch perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als sehr gut zu bewerten.

Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Hopfengarten“ unmittelbar nördlich des Vorhabenstandorts. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als ortsüblich zu bezeichnen.

Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich (neben dem NVZ Bleckeder Landstraße) ist der ZVB Innenstadtzentrum in rd. 1.000 m westlicher Entfernung. Im Lüneburger Innenstadtzentrum befindet sich eine Vielzahl an Fachgeschäften und Filialisten, die das Hauptsortiment Bekleidung und bzw. oder Schuhe anbieten. Hier befindet sich auch eine in der Dimensionierung dem Planvorhaben deutlich untergeordnete Filiale des Fabrikverkaufs Roy Robson („Flagship Store“). Das Innenstadtzentrum stellt insgesamt einen deutlichen Angebotsschwerpunkt in des Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe dar (vgl. Kapitel 4.2). Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsstrukturen sind Wechselwirkungen des Planvorhabens mit der Lüneburger Innenstadt zu erwarten. Diese werden vertiefend in Kapitel 6 gewürdigt.

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen des Einzugsgebietes sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet. Es erfolgt außerdem eine Kurzbeschreibung der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum.

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Einzugsgebiete nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des betrachteten Vorhabens stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb liegen in der Natur der Sache. Das Einzugsgebiet endet deshalb nicht an den dargestellten Grenzen. Aus den über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinausgehenden Bereichen ist mit gewissen Streuumsätzen zu rechnen.

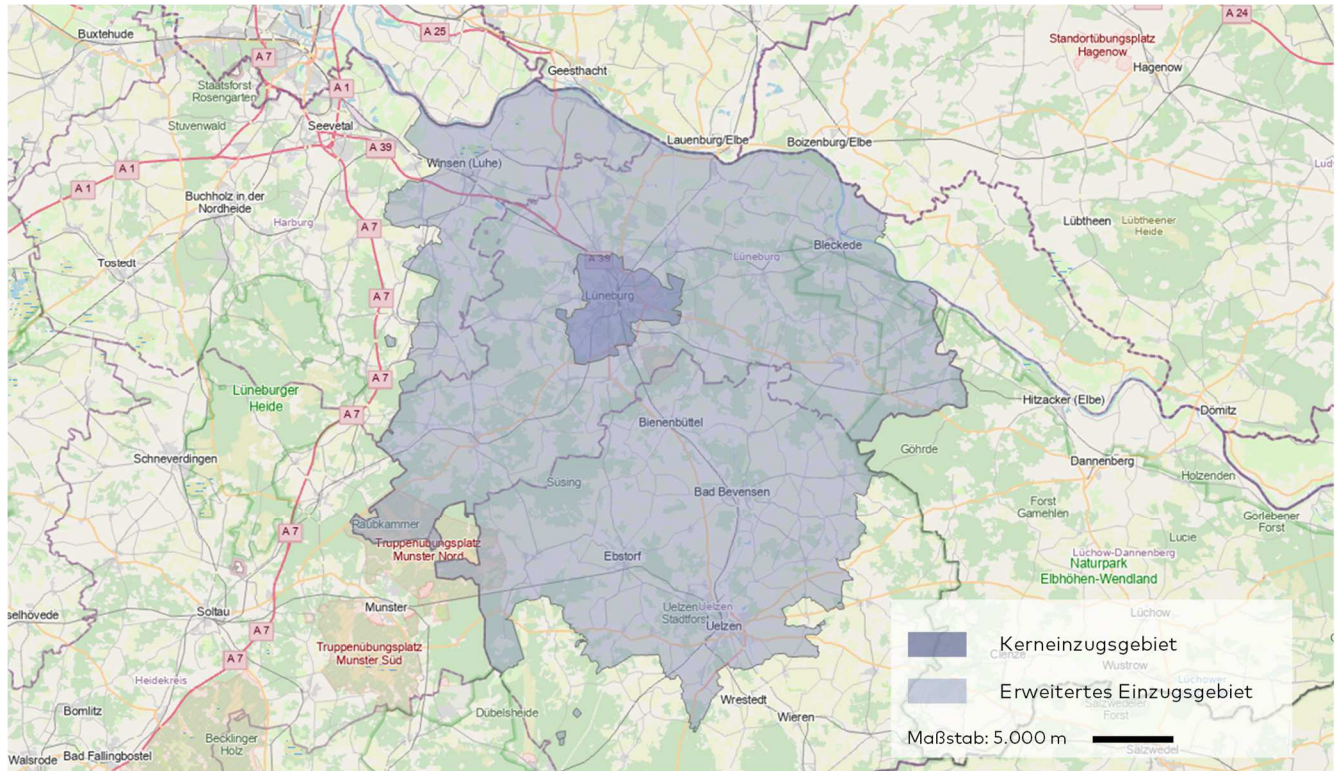
Bei der Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebiets haben ergänzend zur Angebots- und Nachfragesituation insbesondere folgende Punkte Berücksichtigung gefunden:

- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten im Untersuchungsraum;
- die sich durch Raum-Zeit-Distanzen ergebenden Einkaufsorientierungen der Wohnbevölkerung.

Hinsichtlich des Bestandsbetriebs bzw. des Planvorhabens ist aufgrund des speziellen Betriebstyps, Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson, mit entsprechend spezialisierter Sortimentsgestaltung (vgl. Kapitel 5) sowie der verkehrlich sehr guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit am Standort an der Bleckeder Landstraße von einem weiträumigen regionalen Einzugsgebiet auszugehen, welches neben dem Lüneburger Stadtgebiet auch Umlandkommunen einschließt.

Das Kerneinzugsgebiet umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulich limitierenden Faktoren insbesondere die in Lüneburg befindlichen Siedlungsbereiche. Der Vorhabenstandort weist aus diesen Siedlungsbereichen eine gute verkehrliche Anbindung auf. Im Kerneinzugsgebiet ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben ein weiträumiges regionales Einzugsgebiet aufweist und somit das **erweiterte Einzugsgebiet** auch Umlandkommunen von Lüneburg, insbesondere die weiteren Kommunen des Landkreises Lüneburg sowie einige Kommunen der Landkreise Harburg und Uelzen umfassen wird. Im erweiterten Einzugsgebiet ist von einer mit zunehmender Entfernung abnehmenden und deutlich geringeren Marktdurchdringung als im Kerneinzugsgebiet zu rechnen.



Ableitung des Untersuchungsraumes

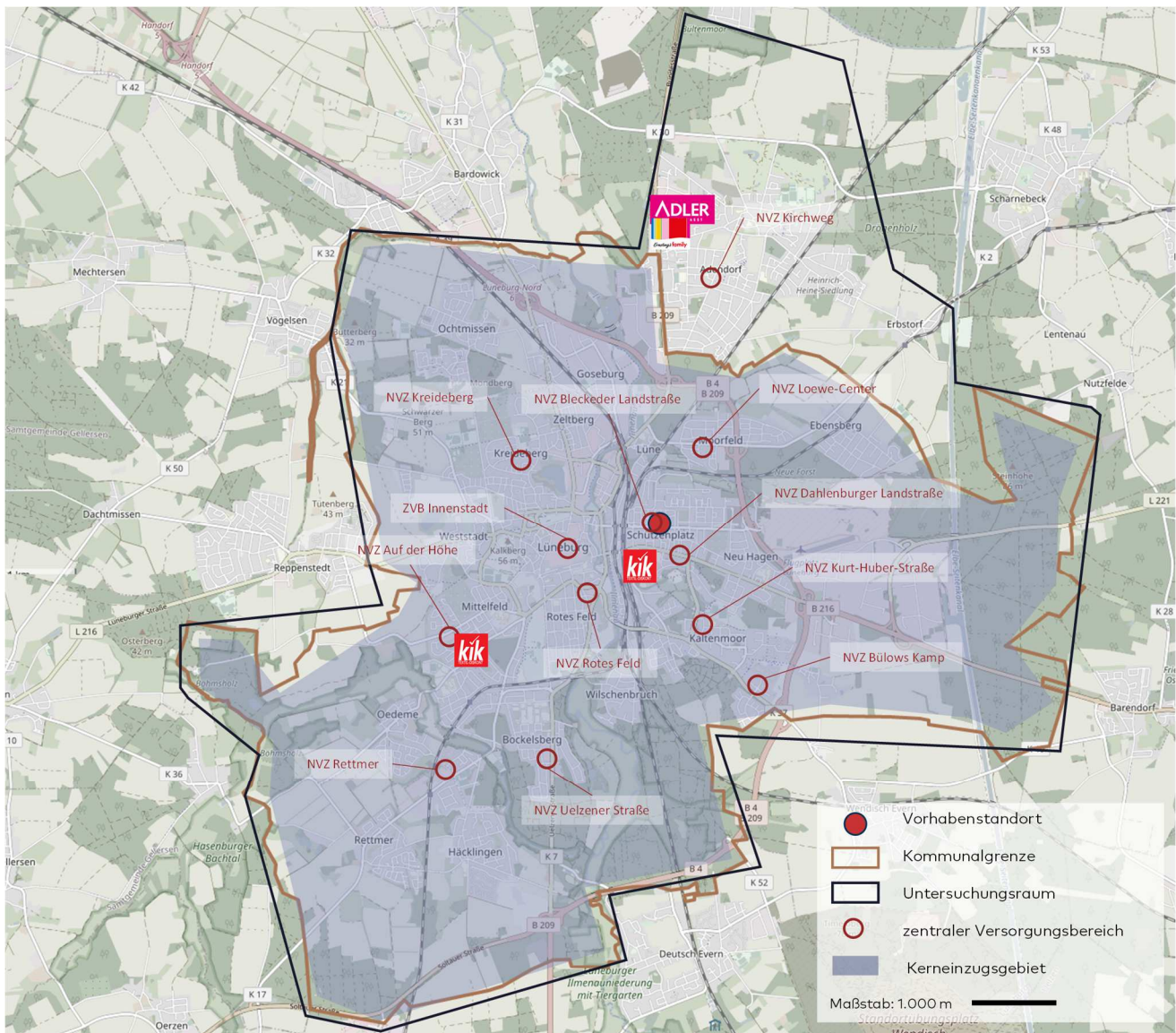
Da davon auszugehen ist, dass das Planvorhaben neben dem Kerneinzugsgebiet auch Umsätze aus dem erweiterten Einzugsgebiet generieren wird, werden auch Betriebe des erweiterten Einzugsgebiets von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Die Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe sind in den Lüneburger Umlandkommunen bzw. im Einzugsgebiet nur gering ausgeprägt. Größere Standorte mit Einzelhandelsangeboten im Einzugsgebiet stellen insbesondere die Stadt Uelzen und die Stadt Winsen (Luhe) dar. Diese weisen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Verkaufsflächen von rd. 17.700 m² (9.700 m² Uelzen und 8.000 m² Winsen) im Sortimentsbereich Bekleidung und rd. 5.200 m² (2.800 m² Uelzen und 2.400 m² Winsen)¹⁶ im

Sortimentsbereich Schuhe auf. Die Stadt Lüneburg stellt im Vergleich dazu einen deutlich stärkeren Angebotsschwerpunkt dar (rd. 64 % der VKF im Bereich Bekleidung und rd. 53 % der VKF im Bereich Schuhe). Unter Berücksichtigung des Angebotsschwerpunkts in Lüneburg sowie der geringen Ausprägung der Angebotsstrukturen in den Lüneburger Umlandkommunen sowie unter Beachtung der hohen Marktdurchdringung des Planvorhabens im Kerneinzugsgebiet, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Mehrumsätze des Planvorhabens für die Lüneburger Betriebe umverteilungsrelevant wird. Im Sinne eines Worst Case Ansatzes wird nachfolgend davon ausgegangen, dass 75 % der Mehrumsätze des Planvorhabens im Untersuchungsraum bzw. im Kerneinzugsgebiet (Stadt Lüneburg) umverteilt werden.

Der Untersuchungsraum wird aufgrund bestehender relevanter und räumlich nahe gelegener Angebotsstrukturen etwas weiter als das Kerneinzugsgebiet (das Lüneburger Stadtgebiet) gefasst und umschließt auch die Gemeinde Adendorf.

Die Abbildung 4 stellt den Untersuchungsraum, die Wettbewerbsstandorte sowie das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens dar.

Abbildung 4: Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Erhebung: Stadt + Handel 10/2022; ZVB-Verortung: EHK Lüneburg 2011.

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

Wie in Kapitel 2 geschildert, werden im Sinne einer dynamischen Wirkungsanalyse absehbare Veränderungen am relevanten Bestand im Rahmen dieser Untersuchung berücksichtigt. Dies betrifft konkrete, planungsrechtlich abgesicherte weitere Einzelhandelsvorhaben sowie absehbare Schließungen von vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetrieben im dargestellten Untersuchungsraum. Stadt + Handel sind zum Zeitpunkt der Erstellung der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse nach Abstimmung mit der Stadt Lüneburg keine relevanten baulichen Marktveränderungen bekannt.

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum *(unter Berücksichtigung der Erhebungsmethodik)*

In Lüneburg sind 100 Anbieter mit Bekleidung und 65 Anbieter mit Schuhen (auch Anbieter mit Randsortimentsflächen) verortet.

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe ergab – unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 beschriebenen Erhebungsmethodik – folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze. Nachfolgend werden nur Lagebereiche dargestellt, in welchen relevante Angebotsstrukturen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen bestehen.

Tabelle 2: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortiment Bekleidung (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Bekleidung	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Lüneburg	ZVB Innenstadtzentrum	27.700	80,5
	ZVB NVZ Auf der Höhe	300	0,4
	ZVB NVZ Bleckeder Landstraße*	2.700	13,5
	sonstige Lagen	600	1,0
Adendorf	sonstige Lagen	2.100	5,2
GESAMT**		33.400	100,7

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * inkl. Bestandsbetrieb Roy Robson (Planvorhaben); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Tabelle 3: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortiment Schuhe (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik)

Kommune	Lagedetail	Schuhe	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Lüneburg	ZVB Innenstadtzentrum	5.600	15,4
	ZVB NVZ Auf der Höhe	*	*
	ZVB NVZ Bleckeder Landstraße**	100	0,7
	sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Adendorf	sonstige Lagen	100	0,3
GESAMT***		5.900	16,5

Quelle: VKF: Erhebung Stadt + Handel 10/2022; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * keine relevanten Angebotsstrukturen vorhanden; ** inkl. Bestandsbetrieb Roy Robson (Planvorhaben); *** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Vorstehende Tabellen verdeutlichen, dass sowohl im Sortimentsbereich Bekleidung (rd. 89 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) als auch im Sortimentsbereich Schuhe (rd. 97 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) deutliche Verkaufsflächenschwerpunkte im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg bestehen.

4.3 NACHFRAGEANALYSE

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Im Untersuchungsraum sowie auch in Lüneburg wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (=100) durchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 100 bzw. rd. 99 erreicht (IfH 2022). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich im Untersuchungsraum für den Sortimentsbereich Bekleidung ein Kaufkraftpotenzial von rd. 46,5 Mio. Euro/Jahr und für das Sortiment Schuhe von rd. 12,7 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen dar.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 30.06.2022)	Kaufkraft Bekleidung in Mio. Euro	Kaufkraft Schuhe in Mio. Euro
Lüneburg	75.891	40,1	10,9
Adendorf	10.957	6,4	1,8
GESAMT*	86.848	46,5	12,7

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohnerzahlen: LSN (2022); Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Zentralität¹⁷ beträgt somit aktuell – bezogen auf die Stadt Lüneburg und auf die erfassten Bestandsstrukturen – rd. 243 % im Sortimentsbereich Bekleidung und rd. 153 % im Sortimentsbereich Schuhe. Demnach bedingen die Lüneburger Angebotsstrukturen in diesen beiden Sortimentsbereichen deutliche Kaufkraftzuflüsse in das Stadtgebiet. Dies ist neben den ausgeprägten vielfältigen Angebotsstrukturen auch auf die ländliche Prägung des Lüneburger Umlandes sowie die dort nur gering ausgeprägten Angebotsstrukturen zurückzuführen.

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

Unter Berücksichtigung eines Genehmigungs- und Umbauzeitraums von etwa einem Jahr, sowie einer Zeitspanne von einem weiteren Jahr bis zum Eintritt der vollständigen Marktwirksamkeit des Planvorhabens wird die Nachfragesituation im Folgenden für Ende 2024 abgebildet. Für die Entwicklung der Nachfragesituation ist insbesondere die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsraum bis Ende 2024 von Relevanz.

Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist im Untersuchungsraum mit einer leicht positiven durchschnittlichen Bevölkerungsentwicklung von + rd. 0,4 % bis Ende 2024 zu rechnen¹⁸. Für die Sortimentsbereiche Bekleidung sowie Schuhe wird zudem eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis 2024 prognostiziert (- rd. 1,5 %).

In Summe ergibt sich somit für den Untersuchungsraum eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Bekleidung um - rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 45,3 Mio. Euro und im Sortiment Schuhe um - rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 12,4 Mio. Euro.

In der folgenden absatzwirtschaftlichen Betrachtung (s. Kapitel 6.1) findet diese negative Kaufkraftentwicklung Berücksichtigung.

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

Grundlage für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, bilden städtebaulich-funktionale Analysen der möglicherweise durch die ausgelösten Umsatzumverteilungen betroffenen zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Kapitel werden die im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche mit relevanten Bestandsstrukturen (ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg, NVZ Bleckeder Landstraße und NVZ Auf der Höhe) dargestellt. In den weiteren ZVB bestehen keine relevanten Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Bekleidung oder Schuhe. Zudem sind gemäß der konzeptionellen Einstufung der ZVB (EHK Lüneburg 2011) auch keine Ansiedlungen entsprechender Betriebe vorgesehen. Die Analyse und Würdigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt für alle Bestandsstrukturen sowie alle relevanten zentralen Versorgungsbereiche des

¹⁷ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

¹⁸ Nach Einwohnern gewichteter Wert.

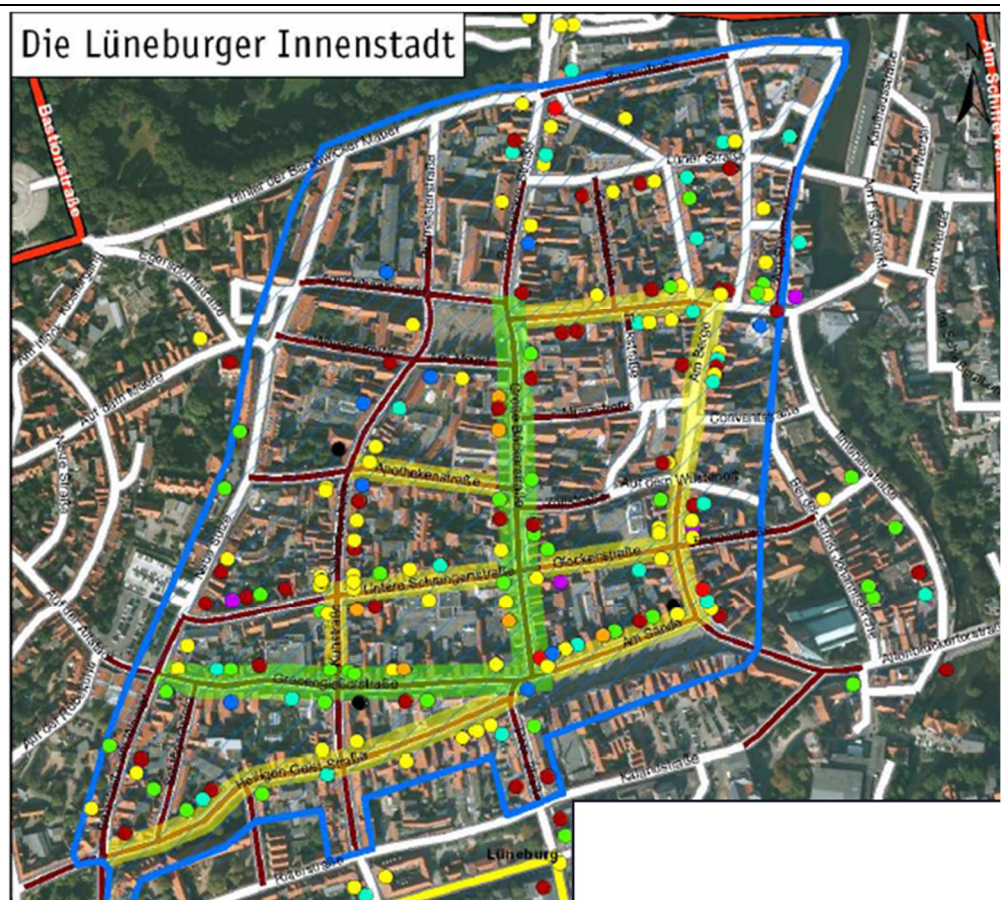
in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes. Die weiteren nicht näher untersuchten ZVB stellen ausgewiesene bzw. faktische Nahversorgungszentren (A-dendorf) dar.

Für die städtebaulichen Analysen der im Untersuchungsraum gelegenen zentralen Versorgungsbereiche wurde auf die in Kapitel 2 genannten Quellen zurückgegriffen. Nachfolgend werden die städtebaulichen Analysen mit den wesentlichen Inhalten dargestellt.

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg

Lage	
Verortung	Kernbereich Lüneburg
Distanz zum Vorhaben	1,0 km fußläufige Distanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur des ZVB ist durch Angebote aller Bedarfsstufen gekennzeichnet. Deutliche Schwerpunkte bestehen im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe. Das Einzelhandelsangebot wird viele Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	Größte Bekleidungs- und Schuhanbieter: C&A, Deichmann, Galeria, Görtz, Esprit, H&M, Hess Schuhe, P&C, Rothardt, Salamander, Schuh-Bode, TK Maxx
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Bockelmannstraße, bzw. die Reichenbachstraße und die Schießgrabenstraße bzw. die B 209 und diverse innerörtliche Zufahrtsstraßen erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über mehrere Bushaltepunkte sowie den östlich des ZVB liegenden Hauptbahnhof.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Der Einzelhandelsbesatz sowie die zentrenergänzenden Funktionen konzentrieren sich im Kernbereich des ZVB. Hier besteht ein nahezu geschlossener Geschäftsbesatz. Geprägt wird die Innenstadt insbesondere durch die attraktiven historischen Baustrukturen, die sich positiv auf die Aufenthaltsqualität auswirken.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die Stadt Lüneburg sowie für die Kommunen des Umlandes.
Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.	

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011

Tabelle 6: Steckbrief NVZ Bleckeder Landstraße

Lage	
Verortung	Stadtteil Schützenplatz
Distanz zum Vorhaben	Standort des Planvorhabens z.T. innerhalb des ZVB
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im Zentrum ist geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs (ALDI Nord, Hol AB Getränkemarkt) mit einem Angebotsschwerpunkt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Einzelhandelsangebot wird einzelne Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt.
relevante Magnetbetriebe	-
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Der ZVB ist insbesondere über die Bleckeder Landstraße sowie mehreren Zufahrtsstraßen für den motorisierten Individualverkehr erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über den Bushaltepunkt „Hopfengarten“.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Geprägt wird der Standortbereich zum einen durch den Fabrikverkauf des Bekleidungs Herstellers Roy Robson sowie durch die Lebensmittelbetriebe ALDI Nord und Hol Ab Getränkemarkt.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion durch die Lebensmittelanbieter für die umliegenden Siedlungsbereiche. Der Fabrikverkauf Roy Robson weist ein regionales Einzugsgebiet auf und versorgt somit neben der Stadt Lüneburg auch Kommunen des Lüneburger Umlandes.
Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage.	
Abgrenzung des ZVB (Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)	
	

Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Auf der Höhe

Lage	
Verortung	Stadtteil Mittelfeld
Distanz zum Vorhaben	4,2 km Fahrdistanz
Einbindung in das Umfeld	Wohnintegrierte Lage mit signifikantem Bezug zur Wohnbebauung.
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Die Angebotsstruktur im NVZ ist vorrangig geprägt durch Angebote des kurzfristigen Bedarfsbereichs (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel). Als strukturprägende Anbieter sind PENNY und KIK angesiedelt. Ergänzt werden die Magnetbetriebe durch zentrenergänzende Funktionen.
relevante Magnetbetriebe	KIK
Verkehrliche Anbindung	
MIV & ÖPNV	Das NVZ ist mit dem motorisierten Individualverkehr über die Straße Auf der Höhe zu erreichen. Der Bushaltepunkt „Lüneburg Teufelsküche“ bindet den ZVB an das ÖPNV-Netz an.
Städtebauliche Struktur	
Struktur & Erscheinungsbild	Die Betriebe des ZVB sind auf den zentral gelegenen Parkplatz ausgerichtet. Die Aufenthaltsqualität wird durch die verkehrsorientierte Gestaltung beeinflusst.
Versorgungsfunktion	
Einschätzung der Versorgungsfunktion	Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche.
Bewertung Ampelsystem: grün = günstige Ausgangslage; gelb = mäßige Ausgangslage; rot = eher ungünstige Ausgangslage	

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

Im Hinblick auf die im Anschluss folgende Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind folgende räumliche, quantitative und qualitative Rahmenbedingungen von besonderer Bedeutung:

- Der **Standortbereich** des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich im Kernort Lüneburgs und umfasst große Teile des im EHK Lüneburg 2011 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße.
- Die den Standort umgebende **städtebauliche Struktur** ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau geprägt. Es besteht somit eine gute städtebauliche Integration des Standorts. Die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV ist als sehr gut bzw. gut zu bewerten.
- In Lüneburg sind 100 Anbieter mit Bekleidung und 65 Anbieter mit Schuhen (auch Anbieter mit Randsortimentsflächen) verortet. Sowohl im Sortimentsbereich Bekleidung (rd. 89 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) als auch im Sortimentsbereich Schuhe (rd. 97 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) bestehen deutliche **Verkaufsflächenschwerpunkte** im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg.
- Im Untersuchungsraum sowie in Lüneburg wird eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (=100) durchschnittliche **Kaufkraftkennziffer** von rd. 100 bzw. rd. 99 erreicht (IfH 2022).
- Für den Untersuchungsraum ist eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Bekleidung um - rd. 1,2 Mio. Euro auf rd. 45,3 Mio. Euro und im Sortiment Schuhe um - rd. 0,3 Mio. Euro auf rd. 12,4 Mio. Euro zu erwarten (vgl. Kapitel 4.3).
- Aufgrund des speziellen Betriebstyps des Bestandsbetriebs bzw. des Planvorhabens, Fabrikverkauf des Bekleidungsanbieters Roy Robson, mit entsprechend spezialisierter Sortimentsgestaltung sowie der verkehrlich sehr guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit am Standort ist von einem **weit-räumigen regionalen Einzugsgebiet** auszugehen, welches neben dem Lüneburger Stadtgebiet auch Umlandkommunen einschließt.
- Aufgrund der hohen Marktdurchdringung des Planvorhabens im Kerneinzugsgebiet sowie der geringen Ausprägung der Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe in den Lüneburger Umlandkommunen, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der **Mehrumsätze des Planvorhabens** für die Lüneburger Betriebe umverteilungsrelevant wird.
- Im Hinblick auf **mögliche Auswirkungen** ist relevant: Über die Bleckeder Landstraße bzw. die Lünertorstraße besteht eine direkte Anbindung an das rd. 1 km entfernt liegende Lüneburger Innenstadtzentrum. Im Lüneburger Innenstadtzentrum befindet sich eine Vielzahl an Fachgeschäften und Filialisten, die das Hauptsortiment Bekleidung und bzw. oder Schuhe anbieten. Zudem stellt das Innenstadtzentrum einen deutlichen Angebotschwerpunkt in diesen Sortimentsbereichen dar. Aufgrund der räumlichen

Nähe und der Angebotsstrukturen sind Wechselwirkungen des Planvorhabens mit der Lüneburger Innenstadt zu erwarten.

In diesem Kapitel erfolgt, unter Berücksichtigung der verschiedenen Einflussgrößen, die Herleitung einer Umsatzprognose für das Planvorhaben.

5.1 MERKMALE DES BESTANDSBETRIEBS BZW. DES PLANVORHABENS

Bei dem Bestandsbetrieb bzw. dem Planvorhaben handelt es sich um einen Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson.

Bei Fabrikverkäufen werden selbst produzierte (ggf. auch zugekaufte) Waren durch Hersteller¹⁹ in fabrikeigenen Verkaufsstellen vertrieben. Fabrikverkäufe ähneln als Betriebsform Factory-Outlet-Centern (Hersteller-Direktverkaufszentrum), „einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage, in der insbesondere von Herstellern, aber auch vertikal integrierten Einzelhändlern unter Umgehung des institutionellen Einzelhandels Waren an Endverbraucher abgesetzt werden. Als Standorte werden meist verkehrlich gut zu erreichende Standortlagen angestrebt. Das Warenangebot besteht meist aus Markenartikeln und entstammt überwiegend höheren Preislagen. Es umfasst dabei B-Ware, Überproduktion, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster. Häufig vertretene Warengruppen sind Bekleidung, Sportartikel, Lederwaren, Haushaltswaren und Schuhe. Das Sortiment der einzelnen Outlet Stores ist meist weder besonders tief noch besonders breit und spiegelt damit nicht die gesamte Produktpalette des jeweiligen Herstellers wider. Diese Markenartikel werden mit z.T. hohen Preisabschlägen gegenüber dem üblichen Ladenpreis bzw. der ursprünglichen unverbindlichen Preisempfehlung des Herstellers angeboten“ (vgl. gif 2022). Im Gegensatz zu Factory-Outlet-Centern findet bei Fabrikverkäufen in der Regel aber keine räumliche Trennung von Produktion und Verkauf statt.

Bei dem Fabrikverkauf von Roy Robson werden die angebotenen Marken-Bekleidungs- und Schuhartikel selbst designt, produziert und verkauft. Hinsichtlich der Qualität und Preisgestaltung liegen die Bekleidungs- und Schuhartikel im mittleren bis höheren Segment. In Verbindung mit der ansprechenden Gestaltung der Verkaufsflächen sowie des Service besteht eine spezialisierte Zielgruppen-Ausrichtung auf überwiegend marken- und qualitätsbewusste gut situierte Kunden (auch Bekleidungseinkäufer für besondere Anlässe).

Neben Eigenmarken werden im Bestandsbetrieb bzw. im Planvorhaben auch Marken anderer Bekleidungshersteller, wie Better Rich, Blue Wave, Brax, Cinque, Contra, Coastline, Hom, First b, Fraas, Frank Walder, Frynch-Hatton, gardeur, Götzburg, JustWhite, Marc Aurel, Milestone, Monari, Nina von C., oui, Selection, Skiny, Swing, Toni Markenoutlet, oder Tuzzi angeboten. Die Artikel dieser Hersteller bzw. Modemarken sind in Qualität und Preisgestaltung ebenfalls dem mittleren bis höheren Segment zuzurechnen. Im Sortimentsbereich Bekleidung werden auf rd. 1.580 m² Eigenmarken und auf rd. 1.113 m² Fremddmarken angeboten. Der

¹⁹ Gabler Wirtschaftslexikon 2022

Sortimentsbereich Schuhe besteht nur aus Eigenmarken. Insgesamt beträgt der Verkaufsflächenanteil von Fremdmarken (an der Gesamtverkaufsfläche) somit rd. 39 %.

Die Artikel von Roy Robson sowie der weiteren Bekleidungshersteller werden auf durchgängigen Verkaufsflächen (ohne räumliche Unterteilung bzw. keine räumlich getrennten Ladeneinheiten) präsentiert. Der Bestandsbetrieb bzw. das Planvorhaben weisen eine verkehrlich sehr gute Erreichbarkeit und ein weiträumiges regionales Einzugsgebiet auf.

5.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

Roy Robson beabsichtigt, große Teile der vorhandenen Werkstatt- und Lagerflächen aus dem Standort auszugliedern und dafür die Verkaufsflächen zu erweitern. Aktuell beträgt die bestehende Verkaufsfläche 2.830 m². Durch die beantragte Umnutzung von ca. 670 m² Lagerfläche soll die Verkaufsfläche auf 3.500 m² erweitert werden. Weitere 650 m² Rohwarenlagerflächen bieten zusätzliches Potential zu Erweiterung, so dass durch die Umnutzung von Lagerflächen ohne größeren baulichen Aufwand Verkaufsflächen von 4.150 m² entstehen könnten. Im Sinne des Worst Case-Ansatzes wird nachfolgend bezüglich des Planvorhabens von der maximal zu realisierenden Verkaufsfläche ausgegangen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment. Der Sortimentsschwerpunkt des Planvorhabens liegt im Bereich Bekleidung.

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Roy Robson				
Bekleidung	95	2.693	3.942	+ 1.249
Schuhe	5	137	208	+ 71
Gesamt	100	2.830	4.150	+ 1.320

Quelle: VKF-Angaben des Auftraggebers.

Für das Planvorhaben ergibt sich demnach eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m² (Zuwachs im Vergleich zum Bestand + 1.320 m²).

5.3 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTS

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die derzeitigen Flächenproduktivitäten des Bestandsbetriebs abgeleitet.

Zur Ableitung der Flächenleistung für den Fabrikverkauf Roy Robson kann auf Echtzahlen des in der Betriebsform ähnlichen Factory-Outlet-Centers „DOC Ochtrup (Designer Outlet Center)“ zurückgegriffen werden. Für dieses liegen veröffentlichte sortimentsspezifische Bestandsumsätze (Echtzahlen) vor. Im Geschäftsjahr 2016 betrugen die sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten im „DOC Ochtrup“ im Sortimentsbereich Bekleidung rd. 5.864 Euro/m² VKF und im Sortimentsbereich Schuhe rd. 6.712 Euro/m² VKF²⁰.

Auf dieser Basis lässt sich anhand der angebots- und nachfrageseitigen sowie standortspezifischen Rahmenbedingungen eine zu erwartende Flächenproduktivität des Bestandsbetriebs ableiten.

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

- Wie bereits in Kapitel 4.3 dargestellt, weisen der Untersuchungsraum sowie auch die Stadt Lüneburg ein durchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 100 bzw. 99 auf (vgl. IfH 2022).
- Die Zentralität in Lüneburg beträgt im Sortimentsbereich Bekleidung rd. 243 % und im Sortimentsbereich Schuhe rd. 153 %. Demnach können die Bestandsstrukturen aktuell mehr als das gegebene rechnerische Kaufkraftpotenzial binden, was insbesondere auf die oberzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Lüneburg sowie auf das ausgeprägte Angebot an Bekleidung und Schuhen in Lüneburg (insbesondere ZVB Innenstadtzentrum) sowie die eher gering ausgeprägten Angebotsstrukturen im Lüneburger Umland zurückzuführen sind.
- In Lüneburg sind 100 Anbieter mit Bekleidung und 65 Anbieter mit Schuhen (auch Anbieter mit Randsortimentsflächen) verortet. Sowohl im Sortimentsbereich Bekleidung (rd. 89 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) als auch im Sortimentsbereich Schuhe (rd. 97 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) bestehen deutliche Verkaufsflächenschwerpunkte im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg. Neben einer Vielzahl an Fachgeschäften und Filialisten besteht im ZVB Innenstadtzentrum auch eine in der Dimensionierung dem Planvorhaben deutlich untergeordnete Filiale des Fabrikverkaufs Roy Robson („Flagship Store“). Die Angebotssituation des nur rd. 1 km vom Planvorhaben entfernt liegenden ZVB Innenstadtzentrum verdeutlicht eine ausgeprägte Wettbewerbssituation.
- Die Qualität und Preisgestaltung der Bekleidungs- und Schuhartikel des Fabrikverkaufs von Roy Robson liegen im mittleren bis höheren Segment. In Verbindung mit der ansprechenden Gestaltung der Verkaufsflächen sowie des Service besteht eine spezialisierte Zielgruppen-Ausrichtung auf überwiegend marken- und qualitätsbewusste gut situierte Kunden (auch Bekleidungseinkäufer für besondere Anlässe). Die Anbieter von Bekleidungs- und Schuhartikeln im ZVB Innenstadtzentrum sind hinsichtlich Qualitäts- und Preisgestaltung überwiegend dem mittleren Segment zu-

²⁰ Im November 2016 durch den perspektivischen Betreiber McArthurGlen veröffentlichte sortimentsspezifische Bestandsumsätze des DOC Ochtrup (Geschäftsjahr 2016).

zuordnen und weisen eine eher breite Zielgruppenorientierung (konsumorientierte Kundengruppen) auf. Dies führt zu einer gewissen Relativierung der ausgeprägten Wettbewerbssituation zwischen Bestandsbetrieb bzw. Planvorhaben und den Angebotsstrukturen des ZVB Innenstadtzentrum.

Standortspezifische Rahmenbedingungen

- Der Standortbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans befindet sich im Kernort Lüneburgs und umfasst große Teile des im EHK Lüneburg 2011 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße.
- Die den Standort umgebende städtebauliche Struktur ist überwiegend durch Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau geprägt. Es besteht somit eine gute städtebauliche Integration des Standorts. Die Erreichbarkeit mittels MIV und ÖPNV ist als sehr gut bzw. gut zu bewerten.
- Aufgrund des speziellen Betriebstyps des Roy Robson mit entsprechend spezialisierter Sortimentsgestaltung sowie der verkehrlich sehr guten Erreichbarkeit und Einsehbarkeit am Standort ist von einem weiträumigen regionalen Einzugsgebiet auszugehen, welches neben dem Lüneburger Stadtgebiet auch Umlandkommunen einschließt.
- Der Roy Robson ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert.

Im Untersuchungsraum sowie in Lüneburg besteht ein durchschnittliches Kaufkraftniveau. In den untersuchungsrelevanten Sortimenten weist Lüneburg eine dem oberzentralen Status entsprechende überdurchschnittliche Kaufkraftbindung bzw. Zentralität auf. In Verbindung mit der Angebotssituation des räumlich benachbarten ZVB Innenstadtzentrum ist eine aufgrund der Qualitäts- und Preisgestaltung in Teilen zu relativierende ausgeprägte Wettbewerbssituation festzustellen.

Eine sehr gute MIV-Anbindung und ein ÖPNV-Anschluss entsprechen grundsätzlichen Standortanforderungen von Fabrikverkäufen.

Im Vergleich zum DOC Ochtrup weist Roy Robson als Fabrikverkauf eine Betriebsform auf, die der Betriebsform Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentrum) ähnelt. Hinsichtlich der Verkaufsflächendimension ist der Bestandsbetrieb bzw. das Planvorhaben mit rd. 2.830 m² aber deutlich kleiner als das DOC Ochtrup mit rd. 11.500 m² Gesamtverkaufsfläche dimensioniert. Darüber hinaus weist der Roy Robson eine deutlich geringere Sortimentsbreite und Sortimentsvielfalt und auch keine das Einzelhandelsangebot ergänzenden Gastronomiebetriebe oder Aufenthalts- und Verweilflächen (Village-Charakter + Mall-Charakter) auf. Dementsprechend ist bezüglich des Roy Robson ein im Vergleich zu Ochtrup deutlich geringeres Einzugsgebiet anzunehmen.

Ableitung Flächenproduktivität

Unter Beachtung der dargelegten Rahmenbedingungen sowie insbesondere der Gegenüberstellung mit wesentlichen Merkmalen des DOC Ochtrup ist davon auszugehen, dass der Bestandsbetrieb Flächenproduktivitäten erzielen wird, die

unter den Kennwerten des DOC Ochtrup liegen. Die aktuelle Flächenproduktivität wird somit im Sortimentsbereich Bekleidung mit rd. 5.000 Euro/m² VKF pro Jahr und im Sortimentsbereich Schuhe mit rd. 5.700 Euro/m² VKF pro Jahr angenommen.

5.4 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Fabrikverkaufs Roy Robson wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebs kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderung in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der maximalen Verkaufsflächenzunahme um 1.320 m². Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernde Flächenproduktivität berücksichtigt.

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Es ist zu erwarten, dass mit einer Erweiterung insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert werden, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert.
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Betriebes Roy Robson zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Für die Sortimentsbereiche Bekleidung sowie Schuhe wird eine negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels bis 2024 prognostiziert (- rd. 1,5 %).

Der neu strukturierte Fabrikverkauf Roy Robson wird eine leicht höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet erreichen, von einer Ausweitung des Einzugsgebiets ist nicht auszugehen. Angesichts der deutlichen Verkaufsflächenerweiterung (+ 1.320 m²) ist unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation sowie der weiteren Bedeutungszunahme des Onlinehandels in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe von einem leichten Absinken der Flächenleistung pro m² auszugehen.



In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Roy Robson nach der Erweiterung im Sortimentsbereich Bekleidung eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 Euro/m² VKF pro Jahr und im Sortimentsbereich Schuhe eine Flächenproduktivität von rd. 5.300 Euro/m² VKF pro Jahr erreichen wird (Worst Case).

Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext insbesondere, dass die für den Bestandsbetrieb und das Planvorhaben (im Worst Case) abgeleiteten Flächenproduktivitäten deutlich über den durchschnittlichen Flächenleistungen von Bekleidungsfachgeschäften (rd. 3.000 - rd. 3.700 Euro/m² VKF) und Bekleidungsfachmärkten (rd. 1.000 - rd. 1.600 Euro/m² VKF) sowie von Bekleidungs-Outlets (rd. 3.000 - rd. 5.000 Euro/m² VKF) liegen²¹.

5.5 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

Das Flächenprogramm des Planvorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF-Differenz in m ²
Roy Robson				
Bekleidung	95	2.693	3.942	+ 1.249
Schuhe	5	137	208	+ 71
Gesamt	100	2.830	4.150	+ 1.320

Quelle: VKF-Angaben des Auftraggebers.

Unter Berücksichtigung der abgeleiteten Flächenproduktivität für den Bestandsbetrieb und das Planvorhaben ergeben sich folgende Umsätze am Standort (im Worst Case):

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro*
	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
Roy Robson					
Bekleidung	5.000	13,5	4.700	18,5	+ 5,0
Schuhe	5.700	0,8	5.300	1,1	+ 0,3
GESAMT*	5.050	14,3	4.750	19,6	+ 5,3

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis obenstehender Herleitung; Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zu Gesamtsummen rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 19,6 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 5,3 Mio. Euro).

Im Sortimentsbereich Bekleidung wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 18,5 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 5,0 Mio. Euro). Im Sortiment Schuhe wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,1 Mio. Euro prognostiziert (+ 0,3 Mio. Euro).

²¹ BBE 2020: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels.

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung der landes- und regionalplanerischen Vorgaben werden folgende Fragen beantwortet:

- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die relevanten Vorgaben des EHK Lüneburg 2011 ein?
- Wie ist das das Planvorhaben hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung (LROP-VO Niedersachsen 2017) zu bewerten?

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Unter Berücksichtigung der negativen Entwicklung des Nachfragepotenzials (negative jährliche Umsatzentwicklung des stationären Handels in den Sortimentsbereichen Bekleidung sowie Schuhe bis 2024 von - rd. 1,5 %) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Planvorhabens insgesamt verstärkt. Die Darstellung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie die städtebauliche Würdigung erfolgt aufgrund der Aufgaben- und Zielstellung dieses Gutachtens für den Prognosehorizont 2024.

Gemäß DSSW-Studie (Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, DV/GMA 2017 - Kurzfassung) hat sich der Schwellenwert einer Umverteilungsquote von 10 % für zentrenrelevante Sortimente bewährt. In diesem Zusammenhang wird aus fachlicher Sicht empfohlen diesen Wert nicht zu überschreiten. Um dem „schwierigen“ Marktumfeld (u. a. relativ hoher Onlineanteil, Wirkungen von Corona sowie des Ukraine-Krieges) in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe gerecht zu werden, wird im vorliegenden Fall für zentrenrelevante Sortimente ein Orientierungswert von rd. 7 % angesetzt, der möglicherweise erhebliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von ZVB hervorrufen kann. In diesem Zusammenhang wird die negative Entwicklung der Branche ebenso berücksichtigt, wie das Offenhalten von entsprechenden Entwicklungspotenzialen.

Da davon auszugehen ist, dass das Planvorhaben neben dem Kerneinzugsgebiet auch Umsätze aus dem erweiterten Einzugsgebiet generieren wird, werden auch Betriebe des erweiterten Einzugsgebiets von vorhabenbedingten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Die Angebotsstrukturen in den Sortimentsbereichen Bekleidung und Schuhe sind in den Lüneburger Umlandkommunen bzw. im Einzugsgebiet nur gering ausgeprägt. Größere Standorte mit Einzelhandelsangeboten im Einzugsgebiet stellen insbesondere die Stadt Uelzen und die Stadt Winsen (Luhe) dar. Die Stadt Lüneburg stellt im Vergleich dazu einen deutlich stärkeren Angebotsschwerpunkt dar (rd. 64 % der VKF im Bereich Bekleidung und rd. 53 %

im Bereich Schuhe). Unter Berücksichtigung des Angebotsschwerpunkts in Lüneburg sowie der geringen Ausprägung der Angebotsstrukturen in den Lüneburger Umlandkommunen sowie unter Beachtung der hohen Marktdurchdringung des Planvorhabens im Kerneinzugsgebiet, ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Mehrumsätze des Planvorhabens für die Lüneburger Betriebe umverteilungsrelevant wird. Im Sinne eines Worst Case Ansatzes wird nachfolgend davon ausgegangen, dass 75 % der Mehrumsätze des Planvorhabens im Untersuchungsraum bzw. im Kerneinzugsgebiet (Stadt Lüneburg) umverteilt werden.

Die Umsatzumverteilungen, welche aus dem Planvorhaben resultieren, stellen sich in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Lüneburg	ZVB Innenstadtzentrum	78,4	3,7	5
	ZVB NVZ Auf der Höhe	0,4	*	*
	ZVB NVZ Bleckeder Landstraße	**	*	*
	sonstige Lagen	1,0	*	*
Adendorf	sonstige Lagen	5,1	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Kerneinzugsgebiet/Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz i. H. v. 25 % des Vorhabenumsatzes		1,3		
GESAMT*** (Worst Case)		84,8	5,1	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 10/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Herleitung in Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * empirisch nicht mehr valide darstellbar; ** ohne Planvorhaben/neben Planvorhaben keine relevanten Verkaufsflächen am Standort vorhanden; *** Differenzen zu Gesamt-/Zwischensummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Bekleidung von max. rd. 5,1 Mio. Euro, davon 75 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum bzw. im Kerneinzugsgebiet (Stadt Lüneburg).

Von den Umsatzumverteilungen sind insbesondere die Betriebe des Innenstadt-zentrums betroffen. Eine Würdigung erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case)

Kommune	Lagedetail	Prognose 2024		
		Perspektivische Umsätze	max. Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro		in %
Lüneburg	ZVB Innenstadtzentrum	15,0	0,2	2
	ZVB NVZ Auf der Höhe	*	**	**
	ZVB NVZ Bleckeder Landstraße	***	**	**
	sonstige Lagen	< 0,1	**	**
Adendorf	sonstige Lagen	0,3	**	**
Für die Bestandsstrukturen im Kerneinzugsgebiet/Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz i. H. v. 25 % des Vorhabenumsatzes		< 0,1		
GESAMT*** (Worst Case)		16,0	0,3	-

Quelle: Erhebung Stadt + Handel 10/2022; Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Herleitung in Kapitel 5; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; aus datenschutzrechtlichen Gründen werden einzelbetriebliche Verkaufsflächen und Umsätze in Spannweiten dargestellt; * keine relevanten Angebotsstrukturen vorhanden; ** empirisch nicht mehr valide darstellbar; *** ohne Planvorhaben/neben Planvorhaben keine relevanten Verkaufsflächen am Standort vorhanden; **** Differenzen zu Gesamt-/Zwischensummen rundungsbedingt möglich.

Von dem Planvorhaben resultiert eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Schuhe von max. rd. 0,3 Mio. Euro, davon 75 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum bzw. im Kerneinzugsgebiet (Stadt Lüneburg).

Von den Umsatzumverteilungen sind insbesondere die Betriebe des Innenstadtzentrums betroffen. Eine Würdigung erfolgt im nachfolgenden Kapitel.

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für die Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe im Folgenden aufgezeigt.

Bedingt durch die **gering ausgeprägten Angebotsstrukturen in den Lüneburger Nahversorgungszentren und im faktischen Nahversorgungszentrum Kirchweg in Adendorf** (Ausrichtung auf nahversorgungsrelevante Angebote) sowie in den **sonstigen Lagen Lüneburgs und den sonstigen Lagen Adendorfs**, sind für diese Lagebereiche empirisch nicht mehr valide darstellbare Umsatzumverteilungen festzustellen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die (faktischen) Nahversorgungszentren im heutigen Bestand und in den Entwicklungsmöglichkeiten sind daher nicht zu erwarten. Auch ist nicht zu erwarten, dass Versorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen durch das Planvorhaben beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg

Im Folgenden werden auf Basis eigener Bestandserhebungen und Vor-Ort-Begehungen sowie Informationen der Stadt Lüneburg die aktuelle Situation des ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg sowie prägende Entwicklungen der letzten Jahre dargestellt. Zudem erfolgt eine Bewertung der Konkurrenz des Planvorhabens zu den Angebotsstrukturen der Innenstadt sowie vertiefende städtebauliche Bewertungen der auf die Lüneburger Innenstadt entfallenden Umsatzumverteilungen.

- Sowohl im Sortimentsbereich Bekleidung (rd. 89 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) als auch im Sortimentsbereich Schuhe (rd. 97 % der Verkaufsflächen Lüneburgs) bestehen aktuell deutliche Verkaufsflächenschwerpunkte im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg.
- Im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg sind insgesamt 96 Anbieter mit Bekleidung und rd. 27.700 m² Verkaufsfläche sowie 61 Anbieter mit Schuhen und rd. 5.600 m² Verkaufsfläche (auch Anbieter mit Randsortimentsflächen) verortet. Im Vergleich hierzu weist das Planvorhaben mit maximal rd. 3.942 m² Bekleidung und maximal rd. 208 m² Schuhe eine deutlich geringere, aber dennoch gewichtige Verkaufsflächendimensionierung (rd. 14 % bzw. rd. 4 %) auf.
- Aufgrund der direkten Anbindung an bzw. der räumlichen Nähe des Planvorhabens zum rd. 1 km entfernt liegenden Lüneburger Innenstadtzentrum und der deutlichen Angebotskonzentration sind Wechselwirkungen des Planvorhabens mit der Lüneburger Innenstadt zu erwarten. Ein Anschmiegen des Planvorhabens an den ZVB Innenstadt im Sinne des LROP ist aufgrund der Entfernung sowie fehlender städtebaulich funktionaler Zusammenhänge und räumlicher Barrieren nicht anzunehmen.
- Das Planvorhaben steht als Fabrikverkauf mit einer mittleren bis hohen Qualität und Preisgestaltung und eine spezialisierten Zielgruppen-Ausrichtung auf überwiegend marken- und qualitätsbewusste gut situierte Kunden (auch Bekleidungseinkäufer für besondere Anlässe) nur in einer mittelbaren Konkurrenz zu den Anbietern von Bekleidungs- und Schuhartikeln im ZVB Innenstadtzentrum, die hinsichtlich der Qualitäts- und Preisgestaltung überwiegend dem mittleren Segment zuzuordnen sind und eine eher breite Zielgruppenorientierung (konsumorientierte Kundengruppen) aufweisen.
- Neben Eigenmarken werden im Bestandsbetrieb bzw. im Planvorhaben auch Marken anderer Bekleidungshersteller²² angeboten. Im Bestandsbetrieb werden die Fremdmarken (nur Bekleidung) aktuell auf rd. 1.113 m² Verkaufsfläche angeboten (rd. 39 % der GVKF). Sofern im Zuge der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächenanteil der Fremdmarken konstant bleibt, werden die Fremdmarken im Planvorhaben zukünftig auf rd.

²² Unter Anderem Better Rich, Blue Wave, Brax, Cinque, Contra, Coastline, Hom, First b, Fraas, Frank Walder, Frynch-Hatton, gardeur, Götzburg, JustWhite, Marc Aurel, Milestone, Monari, Nina von C., oui, Selection, Skiny, Swing, Toni Markenoutlet und Tuzzi.

1.629 m² (+ rd. 516 m²)²³ angeboten. Die Artikel der Fremdmarken sind in Qualität und Preisgestaltung ebenfalls dem mittleren bis höheren Segment zuzurechnen und weisen eine ähnliche Zielgruppenorientierung wie die Artikel des Roy Robson auf. Dementsprechend stehen diese, wie auch die Artikel des Roy Robson, nur in einer mittelbaren Konkurrenz zu den relevanten Angeboten des ZVB Innenstadtzentrum.

- Trotz mittelbarer Konkurrenz wird ein Großteil der Mehrumsätze des zu erweiternden Planvorhabens aufgrund der starken Angebotskonzentration in der Innenstadt sowie der gering ausgeprägten Angebotssituation im weiteren Lüneburger Stadtgebiet sowie in den Umlandkommunen für die Betriebe der Lüneburger Innenstadt umverteilungsrelevant werden. Für die Bestandsstrukturen im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg sind im Sortimentsbereich Bekleidung dementsprechend Umsatzumverteilungen i. H. v. max. 3,7 Mio. Euro bzw. max. 5 % und im Sortimentsbereich Schuhe i. H. v. max. 0,2 Mio. Euro bzw. max. 2 % zu erwarten (vgl. Tabellen 10 und 11).
- Tangiert werden von den Umsatzumverteilungen insbesondere jene Betriebe, die eine hohe Übereinstimmung mit dem Planvorhaben hinsichtlich der Angebotsbreite und -tiefe, der Angebotsqualität, des Preissegments, der Verkaufsflächendimensionierung und des Betriebstyps aufweisen. Dies sind im Bekleidungsbereich insbesondere Betty Barclay, Camp David, Engbers, Esprit Store, Galeria²⁴, Gerry Weber, Marc O Polo, Günsche Herrenmode, Modehaus Graubner, Peacock Moden, P&C, Roy Robson (Markt 3), Schiesser, Schöffel, Sellnau, Street One, Wellensteyn, Zero und im Schuhbereich insbesondere Gabor, Galeria, Görtz, Rothardt, Hess Schuhe, Salamander, Schuh-Bode, Schuhhaus Schnabel. Dabei weisen die genannten Betriebe in der Regel eine abweichende Qualität und Preisgestaltung der angebotenen Artikel auf bzw. bieten mittel bis hochpreisige Artikel nur auf kleineren, dem Hauptsortiment untergeordneten Randsortimentsflächen an. Bedingt durch die somit nur in Teilen mit dem Planvorhaben übereinstimmende Sortimentsgestaltung stehen die genannten Betriebe nur in einer mittelbaren Konkurrenz zu Roy Robson.
- Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz (rd. 577,4 Mrd. Euro) wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2020 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die COVID-19 Pandemie bereits bei rd. 71,5 Mrd. Euro (rd. 12,8 % des Einzelhandelsumsatzes)²⁵. Im Jahr 2021 ist ein deutlicher, durch die COVID-19 Pandemie hervorgerufener, Anstieg auf 86,7 Mrd. Euro zu verzeichnen gewesen (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes). Für das Jahr 2022

²³ Der Rechnung wird der Verkaufsflächenanteil der Fremdmarken (Bestandsbetrieb) an der Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Bekleidung von rd. 41 % zu Grunde gelegt.

²⁴ Bedingt durch das zweite Insolvenzverfahren von Galeria Karstadt ist aktuell noch nicht absehbar, welche Standorte in Deutschland bestehen bleiben werden. Sofern Galeria in Lüneburg schließen sollte, verliert die Innenstadt einen wichtigen Magnetbetrieb und auch einen großen Anbieter mit Bekleidung und Schuhen. Die in dieser Verträglichkeitsanalyse getroffenen Einschätzungen und Aussagen behalten dennoch ihre Gültigkeit, da in der Lüneburger Innenstadt auch bei einer potenziellen Aufgabe von Galeria ein deutliches Verkaufsflächenangebot in den untersuchungsrelevanten Verkaufsflächen besteht.

²⁵ Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

wird erneut ein Anstieg des Online-Anteils um rd. 1,6 % auf rd. 16,3 % prognostiziert. Damit läge der Nettoumsatz des Online-Handels bei rd. 98,4 Mrd. Euro und mehr als 70 Mrd. Euro höher als noch 2012. Es ist somit 2022 erneut ein deutlicher Effekt der COVID-19 Pandemie zu beobachten. Aus fachgutachterlicher Sicht ist allerdings davon auszugehen, dass das Wachstum des Online-Anteils, nach Ende der Pandemie ähnlich wie vor der COVID-19 Pandemie ausfallen wird. Dann aber auf einem deutlich höheren Ausgangsniveau. Es sind allerdings sortimentsspezifisch große Unterschiede festzustellen. Hohe Umsatzanteile des Onlinehandels sind insbesondere im Bereich Fashion & Accessoires mit aktuell (Jahr 2021) rd. 44,5 % festzustellen. Bis zum Jahr 2027 wird zudem ein weiteres Wachstum des Onlineanteils im Bereich Fashion & Accessoires auf 53,7 % prognostiziert (bzw. bis zum Jahr 2024 auf 47,6 %)²⁶.

Die Corona-Pandemie nimmt seit März des Jahres 2020 in vielerlei Hinsicht Einfluss auf das alltägliche Leben. Auch der stationäre Einzelhandel war und ist immer noch durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich betroffen. Die mehrfachen Lockdown-Beschlüsse inkl. Ladenschließungen, die an Inzidenzen gekoppelten Zugangsbeschränkungen, die Maskenpflicht sowie die damit verbundene stärkere Orientierung der Kunden auf den Online-Handel bzw. eine aktuell generell feststellbare rückläufige Konsumlaune (insbesondere im Sortimentsbereich Fashion) wirkten und wirken sich deutlich auf den stationären Einzelhandel aus. Neben den weiterhin andauernden Wirkungen der Corona-Pandemie ist der stationäre Einzelhandel insbesondere in den Innenstädten aktuell auch von Wirkungen des Ukraine-Konflikts, der steigenden Inflation sowie den damit verbundenen starken Anstiegen der Energiepreise und den Lieferengpässen bei Warenlieferungen betroffen. Alle diese Entwicklungen beschleunigen die in den Innenstädten bzw. Ortskernen schon vor der Pandemie zu erkennenden Tendenzen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung und führen oft zu Geschäftsaufgaben und Leerständen.

Nach Informationen der Stadt Lüneburg haben sich die zuvor dargestellten Entwicklungen in den letzten Jahren auch deutlich auf den ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg ausgewirkt. Während vor der Corona-Pandemie nur vereinzelte, überwiegend fluktuationsbedingte Leerstände in der Innenstadt bestanden, haben diese in den letzten Jahren deutlich zugenommen (Oktober 2022 rd. 38 Leerstände). Zwar ist auch feststellbar, dass Leerstände durch zentrenergänzende Funktionen oder durch den Umzug von ehemals in Randbereichen der Innenstadt gelegenen Einzelhandelsbetrieben nachgenutzt wurden, Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben erfolgten jedoch nur in geringem Maße. Zudem ist absehbar, dass die steigenden Energiepreise für die stationären Einzelhändler - aufgrund geringer Margen, einer hohen Onlinebetroffenheit und hohen Kosten zur Beleuchtung und Beheizung großer Schaufensterflächen insbesondere Anbieter von Fashion – zukünftig erhebliche Probleme darstellen.

²⁶ Modellierung Stadt + Handel auf Grundlage Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2022.

Negative Auswirkungen durch die Erweiterung des Planvorhabens wie vorhabenbedingte Marktaufgaben/-umstrukturierungen sind aufgrund der moderaten Höhe der Umsatzumverteilungen, zumal sich diese auch auf viele Anbieter im Innenstadtzentrum verteilen und aufgrund der abweichenden Sortimentsstruktur der Betriebe oft auch nur Randsortimentsverkaufsflächen betreffen, nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist auch nicht zu erwarten, dass Entwicklungsmöglichkeiten des ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg eingeschränkt werden, da aktuell vor dem Hintergrund der dargestellten Entwicklungen kaum Expansionsbestrebungen von Bekleidungsanbietern bestehen und es sich bei dem Planvorhaben nicht um die Neuansiedlung eines Betriebs, sondern um die Erweiterung eines in den Strukturen bereits etablierten Betriebs handelt.

Im Hinblick auf die Herausforderungen, vor welchen insbesondere die innerstädtischen stationären Bekleidungs- und Schuh-Anbieter aktuell bzw. in naher Zukunft stehen, ist aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlen, die geplante Erweiterung des Roy Robson im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“) auf die durch den Betreiber angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zu begrenzen²⁷. Durch die somit erfolgende geringere Verkaufsflächenerweiterung (670 m² Erweiterung statt 1.320 m²) würden die Umsatzumverteilungen zu Lasten der überwiegend betroffenen Betriebe des ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg zudem auf ein geringes, besser verträgliches Maß reduziert werden.

6.3 EINORDNUNG IN DIE RELEVANTEN VORGABEN DES EHK LÜNEBURG 2011

Das EHK Lüneburg 2011 definiert zur Steuerung des Einzelhandels in Kapitel 5.5 verschiedene Strategische Ordnungsprinzipien.

Demnach ist eine *„räumlich-funktionale Arbeitsteilung mit einem komplementären Angebot des Standortnetzes“* anzustreben. *„Es kommt dabei darauf an, eine innenstadtverträgliche Verkaufsflächenentwicklung an der Peripherie sowie eine gezielte Verbesserung der ökonomischen Rahmenbedingungen der Innenstadt sicherzustellen“* (EHK Lüneburg 2011, S. 84).

„Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche in Lüneburg weiterzuverfolgen:

²⁷ Möglich wäre die Realisierung einer Gesamtverkaufsfläche von 4.150 m², sofern die Rohwarenlagerflächen von 650 m² umgenutzt werden würden.

Abbildung 5: Strategieempfehlung



Quelle: EHK Lüneburg 2011, S. 85.

- *Positionierung des Haupteinkaufsbereichs als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von höherwertigen, weniger transport-sensiblen Angeboten. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. „Lustkauf“ gelegt werden. Der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente sollte u.E. daher weiter ausgebaut werden.*
- *Für den „Lastkauf“ reiner Versorgung - und damit Bindung der Umlandbewohner - sollten auch weiterhin die Agglomerationsstandorte Ilmenau Center, Am alten Eisenwerk, GE Goseberg-Zeltberg und GE Bilmer Berg im Umfang ihres jetzigen Bestands fungieren. Zentrenrelevante Sortimente dürfen allerdings in diesen Standortbereichen nicht angesiedelt werden.*
- *Die übrigen Standortbereiche des Lüneburger Einzelhandels sollten primär auf die Sicherung einer funktionsfähigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs möglichst im fußläufigen Bereich ausgerichtet werden.*

Diese fachliche Empfehlung bestätigt die Richtigkeit der bisherigen Ansiedlungspolitik in Lüneburg. Allerdings muss aufgrund der Dynamik in der Handelslandschaft der Betriebstypenwandel hinreichend berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass ein Einfrieren der derzeitigen Struktur kein Rezept für eine weiterhin florierende Handelsszene in Lüneburg darstellt, dass aber weitere Ansiedlungen behutsam erfolgen müssen und eine fachlich differenzierte Abwägung von zu erwartenden Vor- und Nachteilen, von Risiken und Chancen vorzunehmen ist“ (EHK Lüneburg 2011, S. 85).

Diesbezüglich ist für das Planvorhaben Folgendes festzuhalten:

- Der Standort des Planvorhabens befindet sich an der Bleckeder Landstraße im Kernsiedlungsbereich der Stadt Lüneburg.
- Der Vorhabenstandort liegt zum Teil innerhalb des nach dem EHK Lüneburg 2011 ausgewiesenen ZVB Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße. Im Jahr 2018 wurde eine Ergänzung zum EHK Lüneburg 2011 verfasst, im Rahmen derer aufgrund potenzieller Verlagerungsabsichten des ALDI Nord-Marktes Möglichkeiten zur Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums am Schützenplatz analysiert wurden. Das NVZ Bleckeder Landstraße würde in diesem Zuge wegfallen. Da diesbezüglich noch keine Entwicklungen erfolgt sind, wird nachfolgend auf die Aussagen des EHK Lüneburg 2011 zurückgegriffen.
- Das Planvorhaben, der Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson, bietet die Sortimente Bekleidung und Schuhe an. Diese werden nach der Lüneburger Sortimentsliste als zentrenrelevante Sortimente ausgewiesen.
- Nach dem EHK Lüneburg 2011 sind zentrenrelevante Sortimente nur im ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg anzusiedeln. An allen weiteren Standortbereichen soll keine Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente erfolgen. Dies gilt auch für die ausgewiesenen Nahversorgungszentren, welche als „übrige Standortbereiche“ primär der fußläufigen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dienen sollen.

In der Zusammenschau der vorstehenden Aspekte wird ersichtlich, dass das Planvorhaben aufgrund seines zentrenrelevanten Sortiments sowie seiner Lage außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum nicht konform zu den Strategischen Ordnungsprinzipien des EHK Lüneburg 2011 ist.

Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept der Stadt Lüneburg könnte somit nur im Rahmen einer (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erzielt werden. In diesem Kontext wäre der Standort des Planvorhabens als in Funktion und Bedeutung dem Innenstadtzentrum deutlich nachgeordnetes Nebenzentrum auszuweisen.

Zudem sollte konzeptionell auch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf den aktuellen Bestand, bzw. unter Definition eines maximalen Entwicklungsrahmens für betreiberseitige Anpassungen zur markadäquaten Aufstellung, erfolgen.

6.4 EINORDNUNG IN DIE LANDESPLANERISCHEN ZIELSTELLUNGEN (LROP-VO NIEDERSACHSEN 2017)

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LROP-VO Niedersachsen 2017) dargestellt.

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. der LROP-VO Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 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).“

Einordnung:

- Die Verkaufsfläche des Bestandsbetriebs Roy Robson beträgt 2.830 m². Im Zuge des Planvorhabens wird eine Erweiterung auf 3.500 m² bzw. maximal 4.150 m² angestrebt. Bei dem Planvorhaben handelt es sich somit um ein Einzelhandelsgroßprojekt gem. LROP-VO Niedersachsen 2017.
- Dementsprechend gilt es, das Vorhaben hinsichtlich seiner Konformität zu den Ziffern 03 bis 10 einzuordnen und zu prüfen.

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

„In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).“

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 04:

„Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere:

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde so-wie benachbarter Zentraler Orte,*
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist“

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 05:

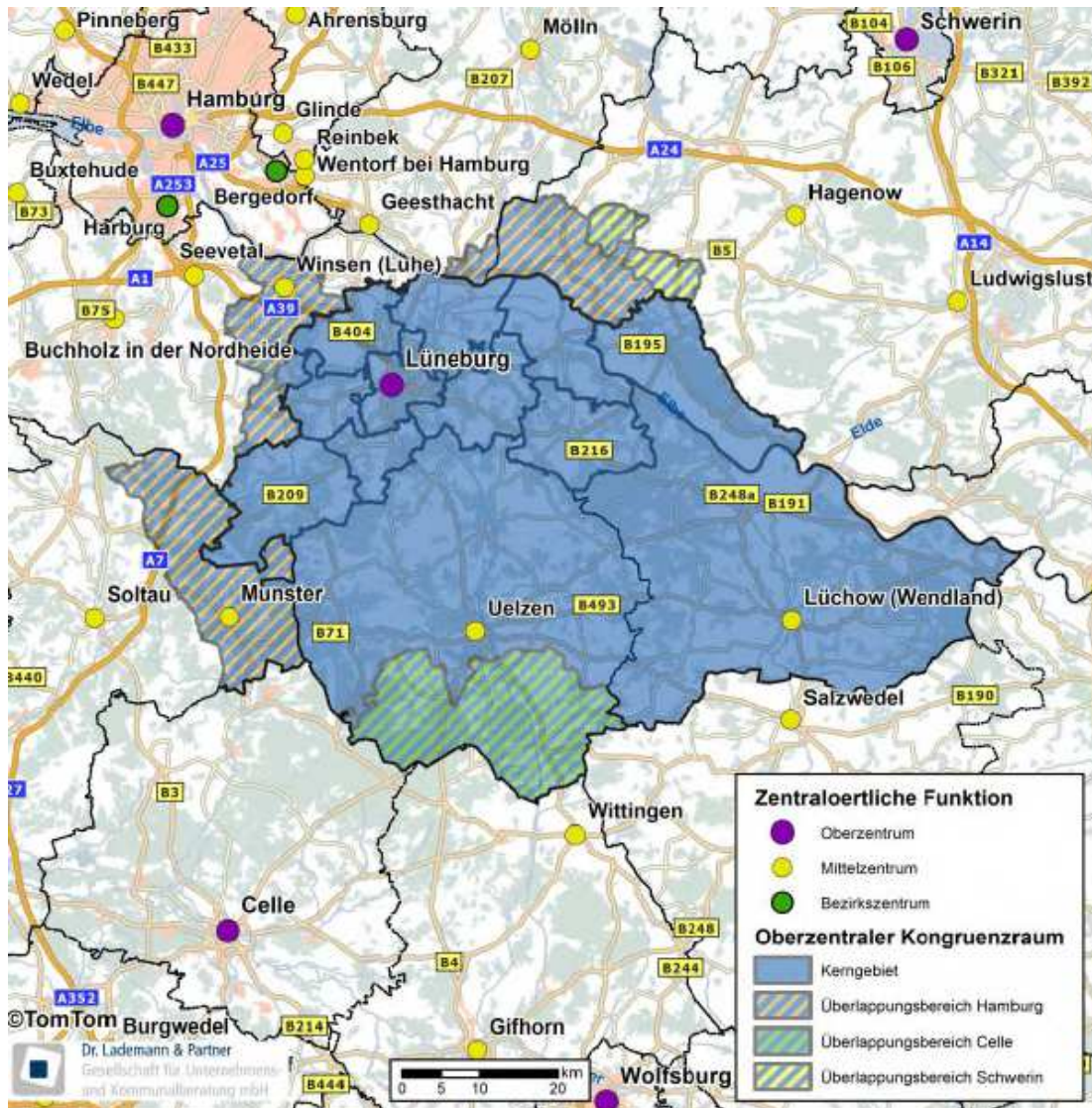
„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Einordnung:

- Die Stadt Lüneburg ist gemäß Regionalplanung (RROP Landkreis Lüneburg 2003) als Oberzentrum ausgewiesen. Der Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg umfasst nach dem Regionalen Einzelhandelskonzept

Landkreis Lüneburg 2021²⁸ die Kommunen des Landkreises Lüneburg sowie einige Kommunen (zum Teil Überlappungsbereiche mit anderen Oberzentralen Kongruenzräumen) aus den Landkreisen Harburg, Heidekreis, Herzogtum Lauenburg, Ludwigslust-Parchim, Lüchow-Dannenberg, Uelzen (siehe nachfolgende Abbildung).

Abbildung 6: Oberzentraler Kongruenzraum Lüneburg



Quelle: REHK Lüneburg 2021, S. 166.

- Das Einzugsgebiet des Planvorhabens (vgl. Kapitel 4.1) liegt mit Ausnahme der Stadt Winsen (Luhe) und weniger kleinerer Kommunen des Landkreises Harburg (Überlappungsbereich Hamburg) vollständig innerhalb des der Stadt Lüneburg zugeordneten Kernbereichs (100% Zuordnung zu Lüneburg) des oberzentralen Kongruenzraumes. Da davon auszugehen ist, dass das Planvorhaben seinen Umsatz nahezu vollständig aus dem Ein-

²⁸ Nachfolgend abgekürzt als REHK Lüneburg 2021.

zugsgebiet generieren wird, ist anzunehmen, dass mehr als 70 % des Umsatzes des Roy Robson (Bestandsbetrieb + Erweiterung) aus Gebieten des oberzentralen Kongruenzraums der Stadt Lüneburg generiert werden.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Einordnung:

- Die Stadt Lüneburg ist gemäß Regionalplanung als Oberzentrum ausgewiesen.
- *„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Be-
nehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete fest-
zulegen“²⁹.*
- In der Planzeichnung zum RROP Landkreis Lüneburg 2003 werden keine zentralen Siedlungsbereiche dargestellt. Hinweise zur Bestimmung der zentralen Siedlungsgebiete enthält die Arbeitshilfe Planzeichen in der Regionalplanung – Grundlagen, Hinweise und Materialien für die zeichnerische Darstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme in Niedersachsen 2021: *„Zur Festlegung der zentralen Siedlungsgebiete ist zum einen auf den baulichen Bestand (d.h. nach § 30 oder § 34 BauGB zu beurteilende Bebauung) abzustellen, damit sind die zentralen Wohnstandorte in Verbindung mit den zentralörtlichen Versorgungseinrichtungen gemeint; dazu zählen die zentralen sozialen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Einrichtungen. Dabei sollen die zentralörtlichen Einrichtungen einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Wohnstandorten haben, zum anderen sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zu Grunde zu legen (vgl. LROP Begründung zu 2.3.04).“*

Da der Vorhabenstandort die obenstehenden Kriterien eines zentralen Siedlungsgebiets erfüllt, ist davon auszugehen, dass der Vorhabenstandort zukünftig in der aktuelle laufenden Fortschreibung des RROP Landkreis Lüneburg als zentralen Siedlungsgebiet ausgewiesen wird. Das Planvorhaben ist somit kongruent zum Konzentrationsgebot.

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

²⁹ Vgl. LROP-VO Niedersachsen 2017 Abschnitt 2.2 Ziffer 4.

„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.“

„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können. Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (LROP-VO Arbeitshilfe)

„Auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch „städtebaulich integriert“ sein, wenn sie - sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend -, diesen funktional ergänzen. Der Begriff des erforderlichen „Anschmiegens“ ist nicht dahingehend zu verstehen, dass nur unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich gelegene Standorte integriert sein könnten. Je weiter der Standort aber im Einzelfall vom zentralen Versorgungsbereich entfernt liegt, desto deutlicher müssen die Indizien dafür sein, dass er seine Unterstützungsfunktion für den zentralen Versorgungsbereich tatsächlich erfüllt. Fehlt die fußläufige Anbindung, also bis zu 10 Minuten Fußweg (max. 700-1000 m), an den zentralen Versorgungsbereich, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht; umgekehrt ergibt eine fußläufige Anbindung zuzüglich eines großen Parkplatzes aber nicht automatisch eine integrierte Lage nach den o.g. Kriterien. In keinem Fall aber dürfen sich Ergänzungsstandorte räumlich so weit von der Innenstadt bzw. den Neben- und Stadtteilzentren entfernen, dass sie ein davon unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zu ihnen treten können (OVG Lüneburg Beschluss v. 29.09.2014, Az.: 1 MN 102/14).

Die funktionale Ergänzung setzt voraus, dass sich die Ergänzungsstandorte dem zentralen Versorgungsbereich unterordnen. Sie dürfen räumlich und funktionell keinen Umfang annehmen, der gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt. Hinzu kommen muss ein gewisser Beitrag zur Attraktivität des zentralen Versorgungsbereichs, der insbesondere in der Bereitstellung von in der Innenstadt fehlenden Parkplätzen liegen kann. Dieser Beitrag ist gleichsam als Kompensation für den auch bei Erfüllung der o. g. Voraussetzung der räumlichen Nähe nicht ganz zu vermeidenden Anteil an potentiellen Innenstadtnutzern nötig, bei denen der Besuch des Ergänzungsstandortes den der Innenstadt "ersetzt" (siehe unten). Bei der Prüfung der Lage in oder nahe einem zentralen Versorgungsbereich ist nicht allein auf den Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Bauleitplanung, sondern unter Umständen auch auf einen Soll-Zustand, auf den die Gemeinde erkennbar planerisch hinarbeitet, abzustellen, wie bereits weiter oben ausgeführt. (OVG Lüneburg Beschluss v. 17.05.2013, Az.: 1 ME 56/13 2 B 29/11).“ (LROP-VO Arbeitshilfe)

Einordnung:

- Das Kernsortiment Bekleidung des Planvorhabens wird gemäß der Lüneburger Sortimentsliste als zentrenrelevant eingeordnet und ist somit als zentrenrelevant i. S. d. Integrationsgebotes des LROP Niedersachsen einzustufen.

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß EHK Lüneburg 2011 zum Teil innerhalb des ausgewiesenen ZVB Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße. Ein Anschmiegen des Planvorhabens an den ZVB bzw. eine Zuordnung zur städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP setzt eine räumliche Nähe sowie eine funktionale Ergänzung voraus.
 - Die räumliche Nähe ist durch die in Teilen bestehende Lage im ZVB gegeben.
 - Eine funktionale Ergänzung des durch nahversorgungsrelevante Sortimente geprägten NVZ durch die Sortimente Bekleidung und Schuhe des Planvorhabens ist hinsichtlich der Sortimentsgestaltung gegeben. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Sortimente des Planvorhabens konzeptionell - nach dem EHK Lüneburg 2011 - nicht an Nahversorgungszentren angesiedelt werden sollen und somit in dieser Hinsicht eine Nichtkonformität zum EHK Lüneburg 2011 besteht (vgl. Kapitel 6.3).
 - Hinsichtlich der funktionalen Ergänzung ist weiterhin festzustellen, dass sich das mit rd. 4.150 m² projektierte Planvorhaben mit regionaler Ausstrahlung nicht den auf die räumliche Nahversorgung ausgerichteten Lebensmittelbetrieben des NVZ Bledecker Landstraße unterordnet. Auch ist nicht anzunehmen, dass das Planvorhaben als rd. 1 km entfernter mittelbarer Konkurrenzstandort zum ZVB Innenstadtzentrum einen Beitrag zur Weiterentwicklung und/oder Attraktivitätssteigerung des Innenstadtzentrums (auch nicht in Form von Parkplätzen) leisten wird. Des Weiteren ist feststellbar, dass das Planvorhaben nicht in Konkurrenz zum NVZ Bledecker Landstraße tritt, jedoch gewisse Konkurrenzbeziehungen mit dem ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg bestehen (vgl. Kapitel 6.2).

Das Planvorhaben erfüllt nicht das Kriterium der funktionalen Ergänzung und schmiegt sich somit nicht an das NVZ Bledecker Straße an. Der Vorhabenstandort ist somit nicht als städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP zu bewerten. Gleiches gilt bei einer Verlagerung des ZVB NVZ Bleckeder Straße an den Schützenplatz (Ergänzung zum EHK Lüneburg 2018).

Das Planvorhaben ist somit nicht kongruent zum Integrationsgebot.

Eine Konformität zum Integrationsgebot könnte somit nur durch eine (Teil-)Fortschreibung des EHK Lüneburg 2011 bzw. eine damit verbundene Ausweisung eines Nebenzentrums im Bereich des Planvorhabens (vgl. Kapitel 6.3) herzustellen.

Beeinträchtungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).“

Einordnung:

- Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierte Versorgung im Untersuchungsraum wurden in den Kapiteln 6.1 und 6.2 untersucht und bewertet.
- Für die zentralen Versorgungsbereiche sowie die weiteren Versorgungsstrukturen in Lüneburg bzw. im Untersuchungsraum sind keine städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung einer Teilerweiterung (+ 670 m² VKF auf 3.500 m² GVKF) kongruent zum Beeinträchtungsverbot.

Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und bei Berücksichtigung einer Teilerweiterung (+ 670 m² VKF auf 3.500 m² GVKF) Beeinträchtungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zum Integrationsgebot. Eine Konformität zum Integrationsgebot könnte somit nur durch eine (Teil-)Fortschreibung des EHK Lüneburg 2011 bzw. eine damit verbundene Ausweisung eines Nebenzentrums im Bereich des Planvorhabens (vgl. Kapitel 6.3) herzustellen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Hansestadt Lüneburg wurde am 05.05.2022 der Beschluss gefasst, einen Bebauungsplan (B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“) für ein Gebiet an der Bleckeder Landstraße, rd. 1 km östlich der Innenstadt, aufzustellen. Planungsziel ist die zentrenverträgliche Entwicklung von Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung von Einzelhandelsflächen.

Im Plangebiet befindet sich der Fabrikverkauf des Bekleidungsherstellers Roy Robson. Neben Eigenmarken werden hier auch Marken anderer Bekleidungshersteller angeboten, so dass sich der Fabrikverkauf zunehmend zu einem markenübergreifenden Outlet-Verkauf entwickelt. Roy Robson beabsichtigt, große Teile der vorhandenen Werkstatt- und Lagerflächen aus dem Standort auszugliedern und dafür die Verkaufsflächen zu erweitern. Aktuell beträgt die bestehende Verkaufsfläche 2.830 m². Durch die beantragte Umnutzung von ca. 670 m² Lagerfläche soll die Verkaufsfläche auf 3.500 m² erweitert werden. Weitere 650 m² Rohwarenlagerflächen bieten zusätzliches Potential zu Erweiterung, so dass durch die Umnutzung von Lagerflächen ohne größeren baulichen Aufwand Verkaufsflächen von 4.150 m² entstehen könnten. Die Erweiterung erfolgt somit durch Umstrukturierungen im Bestandsgebäude und erfordert keine Neu- oder Anbauten.

Der zu überplanende Standortbereich umfasst große Teile des im EHK Lüneburg 2011 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße.

Stadt + Handel hat die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens untersucht und letztlich zu bewertet, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist. Des Weiteren wurde die Konformität des Planvorhabens zum EHK Lüneburg 2011 sowie zu den Zielstellungen der LROP-VO Niedersachsen 2017 geprüft.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren wurden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

Städtebaulich negative Auswirkungen durch das Planvorhaben auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und/oder die Versorgungssituation im Untersuchungsraum i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO sind unter Berücksichtigung einer Teilerweiterung (+ 670 m² VKF auf insgesamt 3.500 m²) nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Herausforderungen, vor welchen insbesondere die innerstädtischen stationären Bekleidungs- und Schuh-Anbieter aktuell bzw. in naher Zukunft stehen, ist aus fachgutachterlicher Sicht zu empfehlen, die geplante Erweiterung des Roy Robson im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“) auf die durch den Betreiber angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zu begrenzen. Durch die somit erfolgende geringere Verkaufsflächenerweiterung (670 m² Erweiterung statt

1.320 m²) würden die Umsatzumverteilungen zu Lasten der überwiegend betroffenen Betriebe des ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg zudem auf ein geringes, besser verträgliches Maß reduziert werden.

Einordnung gemäß der relevanten Vorgaben des EHK Lüneburg 2011

Das Planvorhaben ist aufgrund seines zentrenrelevanten Sortiments sowie seiner Lage außerhalb des ZVB Innenstadtzentrum nicht konform zu den Strategischen Ordnungsprinzipien des EHK Lüneburg 2011.

Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept der Stadt Lüneburg könnte somit nur im Rahmen einer (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erzielt werden. In diesem Kontext wäre der Standort des Planvorhabens als in Funktion und Bedeutung dem Innenstadtzentrum deutlich nachgeordnetes Nebenzentrum auszuweisen.

Zudem sollte konzeptionell auch eine Beschränkung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen auf den aktuellen Bestand, bzw. unter Definition eines maximalen Entwicklungsrahmens für betreiberseitige Anpassungen zur markadäquaten Aufstellung, erfolgen.

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

Das Planvorhaben ist unter Berücksichtigung einer Teilerweiterung (+ 670 m² VKF auf 3.500 m² GVKF) kongruent zum Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot der LROP-VO Niedersachsen 2017.

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zum Integrationsgebot.

Das Planvorhaben ist hinsichtlich der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sowie der landesplanerischen Grundlagen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot) unter Berücksichtigung einer Teilerweiterung (+ 670 m² VKF auf 3.500 m² GVKF) konform hinsichtlich der normativen Aspekte (§ 11 Abs. 3 BauNVO und LROP-VO Niedersachsen 2017).

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zum Integrationsgebot.

Das Planvorhaben ist nicht konform zum EHK Lüneburg 2011.

Eine Konformität zum Integrationsgebot der LROP-VO Niedersachsen 2017 sowie zum Einzelhandelskonzept ist nur durch eine (Teil-)Fortschreibung des EHK Lüneburg 2011 bzw. eine damit verbundene Ausweisung eines Nebenzentrums im Bereich des Planvorhabens (vgl. Kapitel 6.3) herzustellen.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist zu empfehlen, die geplante Erweiterung des Roy Robson im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“) auf die durch den Betreiber angestrebte Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m² zu begrenzen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage in der Region	7
Abbildung 2:	Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	11
Abbildung 4:	Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens und Untersuchungsraum.....	12
Abbildung 5:	Strategieempfehlung.....	35
Abbildung 6:	Oberzentraler Kongruenzraum Lüneburg	38

—

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Bevölkerung im Untersuchungsraum nach Kommunen (inkl. Prognose 2024)	8
Tabelle 2:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortiment Bekleidung (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	13
Tabelle 3:	Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum Sortiment Schuhe (bezogen auf untersuchungsrelevante Angebotsstrukturen; siehe Kapitel Methodik).....	14
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen	14
Tabelle 5:	Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg	17
Tabelle 6:	Steckbrief NVZ Bleckeder Landstraße.....	18
Tabelle 7:	Steckbrief ZVB NVZ Auf der Höhe	19
Tabelle 8:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	23
Tabelle 9:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens.....	27
Tabelle 10:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens.....	27
Tabelle 11:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung (Worst Case)	29
Tabelle 12:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case)	30

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

EHI (2022): EHI handelsdaten aktuell 2022, Köln.

EHK Lüneburg (2011): Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg - Dr. Lademann & Partner

EHK Lüneburg (2018): Ergänzung zum EHK Lüneburg 2011

Hahn Gruppe (2022): Hahn Retail Estate Report 2022/2023, Bergisch Gladbach.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Online-Monitor 2022. Berlin.

IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022, Köln.

Landkreis Lüneburg (2003): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg 2003

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): LROP-VO Niedersachsen 2017

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017): Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP.

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2021): Arbeitshilfe Planzeichen in der Regionalplanung – Grundlagen, Hinweise und Materialien für die zeichnerische Darstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme in Niedersachsen 2021

REHK Landkreis Lüneburg (2021): Regionales Einzelhandelskonzept Landkreis Lüneburg - Dr. Lademann & Partner

SONSTIGE QUELLEN

BBE (2020): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels.

Gabler Wirtschaftslexikon 2022

Gif (2022): Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung - Glossar

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	NVZ	Nahversorgungszentrum
BauGB	Baugesetzbuch	NZ.....	Nebenzentrum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
BGF	Bruttogeschossfläche	OVG	Oberverwaltungsgericht
bspw.	beispielsweise	OZ	Ortszentrum
BVerfG	Bundesverfassungs- gericht	p. a.	per annum
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	rd.	rund
bzw.	beziehungsweise	S.	Seite
d. h.	das heißt	s.	siehe
EW	Einwohner	s. o.	siehe oben
gem.	gemäß	s. u.	siehe unten
ggf.	gegebenenfalls	u. a.	unter anderem
GVKF	Gesamtverkaufsfläche	v. a.	vor allem
i. d. R.	in der Regel	VG	Verwaltungsgericht
inkl.	Inklusive	vgl.	vergleiche
i. H. v.	in Höhe von	v. H.	von Hundert
i. S.	im Sinne	VKF	Verkaufsfläche
IZ	Innenstadtzentrum	ZVB	zentraler Versorgungsbereich
L	Landesstraße		
m	Meter	z. B.	zum Beispiel
m ²	Quadratmeter	z. T.	zum Teil
max.	maximal		

—

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler 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 46

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

Hamburg, 26.08.2024
TNU-EA-HH / Mel

**Schalltechnische Untersuchung
zur Aufstellung des B-Plans Nr. 172
an der Bleckeder Landstraße
der Stadt Lüneburg**



Auftraggeber: HANSESTADT LÜNEBURG
- Bereich Umwelt -
Bei der Ratsmühle 17a
21335 Lüneburg

Durch die DAkkS nach
DIN EN ISO/IEC 17025 akkre-
ditiertes Prüflaboratorium.

Die Akkreditierung gilt für die
in der Urkunde aufgeführten
Prüfverfahren.

Das Labor ist darüber hinaus
bekanntgegebene Messstelle
nach § 29b BImSchG.

TÜV-Auftrags-Nr.: 8000688700/ 124SST037-2

Umfang des Berichtes: 9 Seiten
4 Anhänge

Bearbeiter: Dipl.-Phys. J. Melchert
Tel.: 040/8557-2125
E-Mail: jmelchert@tuev-nord.de

Qualitätssicherung: Ann-Katrin Hinze, M.Sc.
Tel.: 040 / 8557-2064
E-Mail: anhinze@tuev-nord.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Zusammenfassung.....	3
2 Ausweisungsvorhaben und Aufgabenstellung	4
3 Örtliche Verhältnisse und Immissionsorte.....	5
4 Vorgehensweise und Untersuchungsmethodik.....	6
5 Schalltechnische Anforderungen und Beurteilungsgrundlagen.....	7
5.1 Bauleitplanung, DIN 18005	7
5.2 Anforderungen der DIN 4109.....	10
6 Ermittlung der Geräuschemissionen.....	12
6.1 Gewerbliche Parkplätze.....	12
6.2 Straßenverkehr.....	14
7 Geräuschemissionen und Beurteilung	15
7.1 Betriebsgeräusche aus dem Plangebiet.....	15
7.2 Straßenverkehr.....	17
8 Vorschläge für die Abwägung.....	18
Quellenverzeichnis	19

Verzeichnis der Anhänge

- Anhang 1 Lageplan mit Immissionsorten
- Anhang 2 Lärmpegelkarte Verkehr Tag
- Anhang 3 Lärmpegelkarte Verkehr Nacht
- Anhang 4 Maßgebliche Außenlärmpegel

Versionsverzeichnis

Berichtsnum- mer	Datum	Bearbeiter	Änderungen
124SST037	15.07.2024	J.Melchert	Erstfassung
hier 124SST037-2	26.08.2024	J.Melchert	redaktionelle Änderungen

1 Zusammenfassung

Für das Einzelhandelsquartier um den Fabrikverkauf Roy Robson an der Bleckeder Landstraße in Lüneburg plant die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplans B-Plan Nr. 172 mit Ausweisung zum Urbanen Gebiet (MU). Dies ermöglicht planungsrechtlich insbesondere eine Aufstockung der Verkaufsfläche für Roy Robson durch Umnutzung von Logistikflächen. Zudem soll im Plangebiet eine künftige Fortentwicklung mit Durchmischung mit Wohnraum angestoßen werden. Die Ausweisung wird daher als Angebotsplanung aufgestellt.

Zum schalltechnischen Aspekt soll als Planungshorizont die absehbar steigende Gewerbelärmimmission aus dem Plangebiet im bestehenden Wohnumfeld betrachtet werden, wofür der Parkplatzverkehr maßgeblich ist. Weiters soll der Verkehrslärm der Bleckeder Straße für das Plangebiet sowie die planungsverursachte Verkehrslärmerhöhung für die angrenzenden Nutzungen bewertet werden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die mit der Verkaufsflächenaufstockung anzusetzenden Betriebsgeräusche aus dem Plangebiet verursachen an den umliegenden Wohnnutzungen zur Tageszeit Beurteilungspegel von 46 bis 58 dB(A). Bei Anwendung einer Gemengelageneinstufung mit Zielwertsetzungen zwischen 55 bis 60 dB(A) liegt dies im verträglichen Bereich. Nachts ergeben die Geschäftsöffnungszeiten nur minimalen Parkplatzverkehr; die dementsprechenden Immissionen sind unkritisch.

Aus der Verkaufsflächenaufstockung im Plangebiet ist für den öffentlichen Verkehr auf der Bleckeder Landstraße eine Pkw-Verkehrserhöhung um rd. 2,5% für die Tageszeit zu beziffern. Dem entspricht rechnerisch eine unmerkliche Pegelerhöhung um 0,1 dB(A) für die Anrainer.

Die Straßenverkehrslärmeinwirkung für angenommene künftige Wohnnutzungen im Plangebiet übersteigen die für Verkehrslärm anzuwendenden Orientierungswerte für MU-Gebiete bis zu einer Tiefe von 43 m vom Straßenrand bei angenommener freier Schallausbreitung. Falls dieser Streifen nicht vom wohnlichen Nutzungsteil freigehalten werden soll, ergeben sich für passiven Schallschutz ‚Maßgebliche Außenlärmpegel‘ (nach DIN 4109) entsprechend den ehemaligen Lärmpegelbereichen IV bis V unter Einbeziehung auch der gewerblichen Geräusche. Bei Beibehaltung der Bebauungsstruktur verringert sich die Überschreitungstiefe für freie Teilflächen auf rund 38 m.

Dipl.-Phys. J. Melchert

Ann-Katrin Hinze, M.Sc.

Sachverständige der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG

2 Ausweisungsvorhaben und Aufgabenstellung

Für das Einzelhandelsquartier um den Fabrikverkauf Roy Robson an der Bleckeder Landstraße in Lüneburg plant die Stadt die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan Nr. 172 ‚Bleckeder Landstraße / Schützenplatz‘) mit Ausweisung zum Urbanen Gebiet (MU). Dies ermöglicht planungsrechtlich insbesondere eine Aufstockung der Verkaufsfläche für Roy Robson (Outlet-Verkauf für Bekleidung) durch Umnutzung von eigenen Logistikflächen. Zudem soll im Plangebiet eine künftige Fortentwicklung mit Durchmischung mit Wohnraum angestoßen werden. Die Ausweisung wird daher als Angebotsplanung aufgestellt. Konkrete bauliche Veränderungen sind derzeit aber noch nicht in Aussicht; vielmehr kann im Prognosehorizont von einem Erhalt der derzeitigen Gebäudestruktur und der Nutzungsarten ausgegangen werden.

Zum schalltechnischen Planungsaspekt soll die aus der Ausweisung rechtlich bekräftigte und absehbar steigende Gewerbelärmimmission aus dem Plangebiet im bestehenden Wohnumfeld betrachtet werden. Hierfür ist eine absehbar ansteigende Erhöhung der Kundenparkplatzfrequentierung aufgrund der Verkaufsflächenerhöhung maßgebend.

Weiters soll der Verkehrslärm der Bleckeder Straße für das Plangebiet sowie die planungsverursachte Verkehrslärmerhöhung für die angrenzenden Nutzungen bewertet werden.

Nicht im Prognosehorizont absehbar sind etwaige zukünftige gewerbliche oder wohnliche Neunutzungen im Plangebiet. Diese würden aber im Rahmen einer MU-Ausweisung für Betriebe auf ‚nicht wesentlich störende‘ Betriebe begrenzt sein. Eine schalltechnische Kontingentierung im Sinne von Gewerbegebieten wird daher nicht in Betracht gezogen.

Der Bearbeitung liegen folgende Unterlagen und Erkenntnisquellen zugrunde:

- Entwurf B-Plan Nr. 172 und Begründung
- Luftbild
- ergänzende Auskünfte zur Ausgangssituation
- Verkehrsmengenangaben aus Gutachten zum B-Plan Nr. 153 IV (Büro Schubert)
- eigene Ortsbesichtigung

3 Örtliche Verhältnisse und Immissionsorte

Die örtliche Situation und Plangebietsumgrenzung ist aus dem Lageplan im Anhang 1 ersichtlich.

Das Plangebiet liegt zwischen den Straßenzügen Bleckeder Landstraße, Schützenplatz, Wedekindstraße und Marcus-Heinemann-Straße. Die Fläche enthält Betriebsgebäude und Parkplatzflächen, die über mehrere Zufahrten zur Bleckeder Landstraße angebunden sind, sowie Garagenzeilen am Südrand.

Betriebe und Parkplätze

Die östliche Teilfläche um den dortigen Kundenparkplatz („P1“) enthält i.W. Lebensmittelmärkte (Discounter, Getränkemarkt, Süßwaren-Fabrikverkauf [derzeit vakant]) im Größenbereich unter 800 m² sowie eine Spielhalle. Das Discounter-Gebäude liegt mittig, die weiteren Betriebe bilden einen zusammenhängenden Gebäudekomplex am Rand. Es wird angenommen, dass hier etwaige Nutzerfluktuationen im Gebäudebestand ähnlich nachbesetzt werden würden, und insgesamt keine schallrelevanten Änderungen erwartbar sind. Eine Mitnutzung als Mitarbeiterparkplatz (insb. durch eine Sicherheitsfirma außerhalb des Plangebiets) ist schalltechnisch unwesentlich.

Der anschließende Parkplatz („P2“) ist primär dem dortigen Textil-Fabrikverkauf Roy Robson zugeordnet. Ergänzend sind hier auch Büronutzungen (Tennet, Bundeswehr etc.) mit Mitarbeiterstellplätzen sowie Mietgaragen integriert. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Durchfahrt von P2 zu P1.

Die westliche Teilfläche um einen offenen Mitarbeiterparkplatz („P3“) und einem geschlossenen Betriebsfahrzeuge-Parkplatz („P4“) von Roy Robson enthält dessen Produktions-, Lager- und Zentralfunktionsbereich. Bislang ist hier kein Kundenbereich; es ist jedoch von einer partiellen Umnutzung von rd. 550 m² zu weiterer Verkaufsfläche auszugehen. Wir gehen nach jetzigem Planungsstand alternativ davon aus, dass der daraus erwartbare zusätzliche Kundenparkverkehr entweder auf P3 oder zusätzlich auf P2 auflaufen wird. Für P4 erwarten wir keine Umnutzung als Kundenparkplatz; wenige betriebliche Parkbelegungen sind hier vernachlässigbar.

Nachbarschaftseinbindung und deren Gebietseinstufung

Die das Plangebiet umgebenden Nutzungen zeigen für alle vier Seiten insgesamt primär Wohnen, aber auch eine nicht unerhebliche Durchmischung mit Betriebsanlagen und Geschäften. Dazu kommt die gewerbliche Bestandssituation im Plangebiet als Umfeld dieser Nutzungen. Für die nahe Umgebung bestehen keine Ausweisungen in Bebauungsplänen, ausgenommen einer MU-Ausweisung westseitig (B-Plan Nr. 163). Fernere Gebiete zeigen Wohn- und Mischgebietsausweisungen.

Die städtebauliche Einstufung der gesamten näheren Umgebung durch die Stadt lautet daher auf ‚Gemengelage‘ im Sinne einer Übergangszone zwischen Wohn- und Mischgebiet.

Als Repräsentanten für die plangebietsangrenzenden Immissionsorte wurden folgende Punkte gewählt und im Anhang 1 markiert:

Tabelle 1: Charakteristik der Immissionsorte mit Angabe der Orientierungswerte der DIN 18005

Nr.	Immissionsort		Gebiets-einstu-fung	Orientierungswerte [dB(A)]	
	Lage			Gewerbe Tag	Nacht
IO 1	Plangebiet Ost	Marcus-Heinemann-Straße 9	WA – MI	55 – 60	40 - 45
IO 2	Plangebiet Süd	Wedekindstraße 16	WA – MI	55 – 60	40 - 45
IO 3	Plangebiet Süd	Wedekindstraße 20	WA – MI	55 – 60	40 - 45
IO 4	Plangebiet Nord	Bleckeder Landstraße 33	WA – MI	55 – 60	40 - 45
IO 5	Plangebiet Nord	Bleckeder Landstraße 37	WA – MI	55 – 60	40 - 45
IO 6	Plangebiet Nord	Bleckeder Landstraße 39	WA – MI	55 – 60	40 - 45

Die zum Plangebiet umliegenden mehrgeschossigen Wohnhäuser werden teilweise durch den Gebäudebestand und nach Süden durch Garagenzeilen und gleichhohe Holzwände schalltechnisch abgeschirmt. Diese Abschirmung besteht allerdings nicht für die oberen Etagen, die daher beurteilungsmaßgeblich sind.

4 Vorgehensweise und Untersuchungsmethodik

Als gewerbliche Schallemissionen, die aus dem Plangebiet auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken, werden im Rahmen des B-Plan-Verfahrens die Kundenparkplätze rechnerisch betrachtet und gemäß Parkplatzlärmstudie über Verkaufsflächenzahlen bemessen. Hier wird eine absehbare Nutzungsintensivierung einbezogen, die mit dem Ausweisungsvorhaben in Verbindung steht. Sonstige Schallquellen (Anlieferungen, Produktionsanlagen), soweit eventuell nachbarschaftsrelevant, sind über Bestandsgenehmigungen besichert und u.E. kein Thema der Bauleitplanung in einer Angebotsplanung.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen des Straßenverkehrs von der Bleckeder Landstraße ein, die im Hinblick auf zukünftiges Wohnen im Plangebiet thematisiert werden. Die Ermittlung der Geräuschemissionen für den Straßenverkehr erfolgt mittels Prognose auf Basis von Verkehrsmengendaten.

5 Schalltechnische Anforderungen und Beurteilungsgrundlagen

5.1 Bauleitplanung, DIN 18005

Die DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die genaue Berechnung der Schallimmissionen für verschiedene Arten von Schallquellen (z.B. Straßen-, und Schienenverkehr, Gewerbe, Sport- und Freizeitanlagen) wird auf die jeweiligen Rechtsvorschriften verwiesen.

Der Beurteilungspegel L_r ist der Parameter zur Beurteilung der Schallimmissionen. Er wird für die Zeiträume tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) berechnet. Für gewerbliche Anlagen, die dem Geltungsbereich der TA Lärm unterliegen, ist für den Nachtzeitraum die volle Stunde mit dem maximalen Beurteilungspegel maßgebend. Der Beurteilungspegel L_r wird gem. DIN 18005 aus dem Schallleistungspegel L_W der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminde rung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlügen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben (vgl. folgende Tabelle).

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung durch Messung oder Prognose ermittelten Beurteilungspegel sind jeweils mit den Orientierungswerten zu vergleichen. Die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu diesen Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, haben aber vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen und für die Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen. Sie sind als sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes zu nutzen.

Die Orientierungswerte sollten bereits auf den Rand der Bauflächen oder der überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten bezogen werden. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelästigungen zu erfüllen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung aller Belange als wichtiger Planungsgrundsatz bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Die Abwägung kann jedoch in begründeten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Tabelle 2: Schalltechnische Orientierungswerte (OW) für die städtebauliche Planung (DIN 18005)

Baugebiet	Verkehrslärm ^a		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Anlagen	
	L _r [dB]		L _r [dB]	
	tags	nachts	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55	55
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45	60	40
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60	50	60	45
Kerngebiet (MK)	63	53	60	45
Gewerbegebiet (GE)	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete (SO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart ^b	45 - 65	35 - 65	45 - 65	35 - 65
Industriegebiete (GI) ^c	---	---	---	---
a Die dargestellten Orientierungswerte gelten für Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr. Abweichend davon schlägt die WHO für den Fluglärm zur Vermeidung gesundheitlicher Risiken deutlich niedrigere Schutzziele vor. b Für Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen, Kurgelände oder Pflegeanstalten ist ein hohes Schutzniveau anzustreben. c Für Industriegebiete kann kein Orientierungswert angegeben werden.				

Insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte ist grundsätzlich der Reduzierung der Lärmpegel an der Quelle ihrer Entstehung der Vorrang vor passivem Lärmschutz zu geben. Dies ist jedoch häufig nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich. Zum Schutz vor äußeren Lärmquellen können deshalb auch nach BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind. Dabei ist zunächst der Schutz durch Lärmschirme (Wände oder Wälle) anzustreben. Dort, wo dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht zweckmäßig ist, sollten über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 /5/ gegebenenfalls bauliche passive Maßnahmen zur Schalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt werden.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Abwägungsverfahren keine normative Bedeutung haben. Sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

In dem Abwägungsprozess "Bauleitplanverfahren" stellt sich nach Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungs-Verordnung, 11. Auflage, in § 1 Rn 44.4 der "Abwägungsspielraum" wie folgt dar:

"Dabei ist im Rahmen der Abwägung zu prüfen, ob die Neuansiedlung mit der Folge, dass mehr Einwohner als vorher von der Vorbelastung betroffen werden, gerade an diesem Standort erforderlich ist und ob andere Belange überwiegen, die die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes rechtfertigen. Erfolgt die Neuansiedlung durch B-Plan, muss in den Bebauungsplanunterlagen auf die vorhandene Vorbelastung hingewiesen werden, und zwar nicht als "Festsetzung", weil eine Vorbelastung durch Immissionen nicht festgesetzt werden kann, sondern in der Begründung mit einer entsprechenden Kenntlichmachung auf dem Plan (nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)."

Für die gemeindliche Abwägung ergeben sich unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB (menschenswürdige Umwelt, Wohnbedürfnisse, Umweltschutz) und der u. a. aus § 50 BImSchG herzuleitenden Zumutbarkeit bzw. Erheblichkeit von Belästigungen verschiedene Abwägungsspielräume:

- *Von der Erfüllung optimaler Immissionsschutzanforderungen (keine Belästigungen) bis an die Grenze noch unerheblicher = noch zumutbarer Belästigungen ohne rechtliche Folgen;*
- *von der Überschreitung der immissionsschutzrechtlichen Zumutbarkeitsgrenze bis an die enteignungsrechtliche Unzumutbarkeitsgrenze bei gebotener teilweiser Zurückstellung des Immissionsschutzes unter Einsatz - soweit wie möglich - aktiver oder passiver Schutzmaßnahmen;*
- *von der Überschreitung der enteignungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle unter weitgehender Zurückstellung des Immissionsschutzes zugunsten anderer Belange mit der Folge der Entschädigungsverpflichtung bis an die Gefahrgrenze. Die der Gemeinde entstehenden Kosten für Schutzmaßnahmen oder Entschädigungen müssen in die Abwägung eingestellt werden."*

5.2 Anforderungen der DIN 4109

Zum Schutz gegen Außenlärm müssen die Außenbauteile von Gebäuden bestimmten Anforderungen genügen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109-1 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, 4.5.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Den vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegeln sind nach DIN 4109-1 /5/ folgende Lärmpegelbereiche zugeordnet.

Tabelle 3: Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ¹⁾

¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf nach DIN 4109-2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden.

Für Verkehrslärm wird der maßgebliche Außenlärmpegel in der Regel berechnet. Zu den berechneten Werten sind 3 dB gemäß DIN 4109-2 (Pkt. 4.4.5) zu addieren.

Für Gewerbelärm wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach der TA Lärm im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt, wobei zu dem Immissionsrichtwert 3 dB(A) zu addieren sind.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$, jeweils getrennt für Tag und Nacht, als energetische Pegelsumme aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_{a,i}$.

Im Sinne einer Vereinfachung werden dabei unterschiedliche Definitionen der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel in Kauf genommen.

Die Addition von 3 dB(A) darf nur einmal erfolgen, d. h. auf den Summenpegel.

6 Ermittlung der Geräuschemissionen

6.1 Gewerbliche Parkplätze

Grundlagen

Die Schallemissionen von nicht-öffentlichen Parkplätzen, Parkhäusern und Tiefgaragen werden nach der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz /9/ ermittelt. Bei der Beurteilung von Parkplätzen ist zu berücksichtigen, dass deren Geräuschemissionen im Unterschied zu den gleichmäßigen Geräuschemissionen des fließenden Verkehrs überwiegend durch ungleichmäßige, z.T. informationshaltige Geräusche wie Türeenschlagen, Stimmengewirr und Motorstart geprägt werden. Aus diesem Grunde werden nicht öffentliche Parkplätze hinsichtlich ihrer schalltechnischen Beurteilung wie Anlagen betrachtet.

Die Beurteilung der Geräuschemissionen von Parkplätzen erfolgt entsprechend der TA Lärm. Ihre Schallemissionen (= stundenbezogener Schalleistungspegel ($L_{WA,1h}$)) werden entsprechend der Bayerischen Parkplatzlärmstudie nach folgender Formel berechnet:

$$L_{WA,1h} = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \log (B \cdot N) \text{ [dB(A)]}$$

mit	L_{W0}	Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung/h (= 63 dB(A))
	K_{PA}	Zuschlag für die Parkplatzart (vgl. Tab. 34 in /9/)
	K_I	Zuschlag für die Impulshaltigkeit (vgl. Tab. 34 in /9/)
	K_D	Zuschlag für den Durchfahr- und Parksuchverkehr
		Berücksichtigung der Intensität der Nutzung (Fahrzeugbewegung je Stellplatz und Bezugsgröße)
		$K_D = 2,5 \cdot \lg (f \cdot B - 9)$ für $f \cdot B > 10$, sonst $K_D = 0$
	f	Stellplätze je Einheit der Bezugsgröße (vgl. Kapitel 8.2.1 in /9/)
	B	Bezugsgröße (zur Ermittlung der Bewegungshäufigkeit)
		- Stellplatzanzahl für P+R- und Mitarbeiterparkplätze
	N	Bewegungshäufigkeit (Anzahl der Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße pro Stunde – Anhaltswerte in Tab. 33 in /9/)
	$B \cdot N$	Anzahl der Bewegungen auf dem Parkplatz pro Stunde
	K_{StrO}	Zuschlag für Fahrbahnoberflächen
	$f \cdot B$	Anzahl der Stellplätze entsprechend der Bezugsgröße.

Maßgeblicher Eingangskennwert für die Frequentierung von Kundenparkplätzen bei Einkaufsgeschäften ist die Netto-Verkaufsfläche und die typische Bewegungshäufigkeit (pro m² je Tageszeitstunde) nach Branchenzuordnung. Dabei sollen Tage mit hoher Auslastung beziffert werden.

Berechnungsparameter

Für P1 legen wir für den Discounter rd. 800 m² und für die beiden anderen Märkte rd. 500 m² (nach Grundrissgröße) zugrunde. Die Bewegungshäufigkeit beim Süßwarenverkauf stellen wir der Kategorie ‚Kleiner Verbrauchermarkt‘ gleich; für die Spielhalle setzen wir die Größenordnung eines Elektrogeschäfts (quadratmeterbezogen) an. Für P1 ist insgesamt der werktägliche Frequentierungsanteil in Ruhezeitstunden (nach 20 Uhr) minimal. Nachtbetrieb liegt nur für die Spielhalle (bis 24 Uhr) vor.

Für P2 (Roy Robson) verwenden wir die Daten 2.550 m² für den Bestand und 550 m² für die Erweiterung. Den Branchentyp setzen wir in Analogie zu großen Warenhäusern (und damit höher als

bspw. Baumärkte) an. Den Erweiterungsanteil spiegeln wir auf P3. Das zusätzliche Mitarbeiterparken sehen wir als vernachlässigbar an. Dies gilt auch für P4.

Die Parkplätze sind durchgehend gepflastert (K_{Stro} -Zuschlag). Die Emissionsbemessung enthält einem Ansatz für den Parksuchverkehr (K_D); dieser kann für die Nachtzeit (Spielhalle) entfallen.

Die veranschlagten Kennwerte und daraus berechneten Schallleistungspegel sind in den folgenden Tabellen zusammen gestellt.

Tabelle 4: Kennwerte zur Ermittlung der Pkw-Bewegungen (An+Abfahrten)

Be z.	Zuordnung	Bezugszeit Uhrzeit	Bezugs- größe B VK-Fläche [m²]	Bewegungen auf dem Parkplatz		
				Pkw-Bew/h pro B N_{BZ}	je Stunde $B \cdot N_{\text{BZ}}$	pro Tag N
P 1	<u>Verbrauchermärkte</u>					
	Lebensmittel-Discount	7 – 21 Uhr	< 800	0,17	136	2.176
	Getränkemarkt	8 – 20 Uhr	≈ 500	0,17	85	1.360
	Gebäckverkauf	10 – 18 Uhr	≈ 500	0,10	50	800
	Spielhalle/Gastro	7 – 24 Uhr	≈ 50	0,07	3,5 auch nachts	56
					Gesamt:	≈ 4.400
P 2	<u>Roy Robson Kunden</u>					
	Kunden Bestand	10 – 18 Uhr	2.550	0,07	178,5	2.856
	Kunden Erweiterung		550		38,5	616
					Gesamt:	≈ 3.500
P 3	Roy Robson (MA)	10 – 18 Uhr	550	0,07	38,5	616
P 4	Roy Robson Betrieb	---	---	---	---	---

Tabelle 5: Kennwerte zur Ermittlung der Schallleistungspegel

Parkplätze / Stellplätze Bezeichnung	Intensität der Nutzung			Zuschläge [dB]				Schallleis- tungspegel [dB(A)]
	Zeit	B*N	in Ruhe- zeit	K_{PA}	K_I	K_{Stro}	K_D	
P 1	Tag	274,5	0,23%	5	4	1	5,2	102,6
	Nacht	3,5		---	4	1	---	78,5
P 2	Tag	217	---	0	4	1	5,2	96,6
P 3	Tag	38,5	---	0	4	1	2,8	86,8
P 4	Tag	---	---	---	---	---	---	---

6.2 Straßenverkehr

Grundlagen

Der von der Straße ausgehende Schall, die Schallemission, und der an einem bestimmten Ort ankommende Schall, die Schallimmission, werden grundsätzlich berechnet. Das ist darin begründet, dass damit

- zufällige Ereignisse ausgeschlossen werden und
- die Ermittlungen für eine prognostizierte, in der Regel höhere, Verkehrsbelastung erfolgen können.

Zur Berechnung der Schallemission einer mehrstreifigen Straße werden Linienschallquellen in 0,5 m Höhe über den beiden äußeren Fahrstreifen angenommen. Bei einstreifigen Straßen fallen beide Fahrstreifen zusammen. Für die Schallausbreitung werden ein leichter Wind (etwa 3 m/s) zum Immissionsort hin und Temperaturinversion zugrunde gelegt, da diese Bedingungen die Schallausbreitung fördern.

Der maßgebende Wert für den Schall am Immissionsort ist der Beurteilungspegel. Die Beurteilungspegel werden getrennt für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) gemäß der RLS-19 /6/ berechnet. In die Berechnung des Beurteilungspegels gehen ein:

- die maßgebende Verkehrsstärke für den Tag und für die Nacht, ermittelt aus der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV)
- die LKW-Anteile für Tag und Nacht
- die Geschwindigkeit für PKW und LKW
- die Steigung und das Gefälle der Straße
- ein Korrekturwert für die Bauweise der Straßenoberfläche
- die Anteile aus der Einfachreflexion der Schallquelle an Stützmauern, Hausfassaden oder anderen Flächen (Spiegelschallquellen).

Für lichtzeichengeregelte Kreuzungen oder Einmündungen wird ein Zuschlag berücksichtigt.

Die maßgebende Verkehrsstärke M wird in Kfz pro Stunde (Kfz/h) angegeben. Wenn projektbezogene Untersuchungen (Verkehrsuntersuchungen) vorliegen, ist auf die Anwendung der Tabelle 3 der RLS-19 zu verzichten.

Als Geschwindigkeiten werden richtliniengemäß die zulässigen Höchstgeschwindigkeiten angesetzt. Die Steigung und das Gefälle werden durch einen Zuschlag berücksichtigt, der von der Längsneigung der Straße abhängt. Steigungen und Gefälle $\leq 5\%$ bleiben dabei unberücksichtigt. Der Korrekturwert für die Bauweise der Straßenoberfläche wird der RLS-19, entnommen.

Berechnungsparameter

Es werden die folgenden Verkehrsaufkommen betrachtet:

- Bleckeder Landstraße (Bestandsbelastung und Zusatzverkehr aus Verkaufsflächenplus)

Als Datengrundlage werden die aktuellen Verkehrsmengenangaben aus der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros Schubert zum B-Plan Nr. 153 IV verwendet (Sept. 2023). Hierin sind auch Grundlagen für lärmtechnische Berechnungen herausgeführt.

bestehender Verkehr incl. Plangebietsbestand

Die Berechnungsparameter zum Bestand betragen:

Bleckeder Landstraße West

DTV₂₀₃₅ = 12.780 Kfz/24 h

Tag: M = 735 Kfz/h; Lkw-p₁ = 2,3%; Lkw-p₂ = 0,8%

Nacht: M = 128 Kfz/h; Lkw-p₁ = 2,3%; Lkw-p₂ = 0,8%

zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Verkaufsflächenerweiterung im Plangebiet

Bemessung: zusätzlich 616 Pkw-Parkplatzbewegungen pro Tag

Dies entspricht tageszeitlich +308 Pkw-Durchfahrten auf der Straße unter der Annahme, dass beide Fahrtrichtungen beaufschlagt werden (überörtlicher Kundeneinzug für Roy Robson).

Tag: M = 735 Kfz/h, entsprechend +19 Kfz/h / +2,6% (keine Änderung nachts)

Tabelle 6: Emissionswerte des Verkehrsaufkommens nach RLS-19

Straße	zuläss. Geschw. km/h	DTV ₂₀₄₀ Kfz/24h	M stündl. Kfz/h tags nachts	leichte Lkw p ₁ [%] tags nachts	schwere Lkw &KRad p ₂ [%] tags nachts	Kor- rektu- ren dB	Emissionspegel L' _w in dB(A) tags / nachts	
							tags	nachts
Bleckeder Landstraße	50	13.088	754 128	2,3 % 2,3 %	0,8 % 0,8 %	---	82,9	74,8

7 Geräuschimmissionen und Beurteilung

7.1 Betriebsgeräusche aus dem Plangebiet

Die Ermittlung und Bewertung der Schallimmissionen erfolgen auf der Grundlage von Einzelpunkt-berechnungen nach den Berechnungsverfahren der im Quellenverzeichnis genannten Richtlinien und Vorschriften mittels des Schallausbreitungsprogramm CadnaA 2024 der DataKustik GmbH mit A-bewerteten Schallleistungspegeln unter Beachtung von Abschirmungen und Reflexionen durch den derzeitigen Gebäudebestand. Die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 wird nicht berücksichtigt.

Der von einer Schallquelle in ihrem Einwirkungsbereich erzeugte Immissionspegel hängt von den Eigenschaften der Schallquelle (Schallleistung, Richtcharakteristik, Schallspektrum), der Geometrie des Schallfeldes (Lage von Schallquelle und Immissionsort zueinander, zum Boden und zu Hindernissen im Schallfeld), den durch Topographie, Bewuchs und Bebauung bestimmten örtlichen Ausbreitungsbedingungen und von der Witterung ab.

Zur Berechnung der zu erwartenden Immissionssituation für Immissionsorte im Untersuchungsgebiet wird die zu erwartende Emissionssituation auf ein hinreichend genaues Prognosemodell abgebildet.

Die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung sind nachfolgend tabelliert.

Tabelle 7: Beurteilungspegel Gewerbe zur Tageszeit

IO Nr.	Immissionsorte Bezeichnung	OW	Beurteilungspegel [dB(A)]			Gesamt
			P1	P2	P3	
IO 1	Marcus-Heinemann-Straße 9	55 - 60	57,0	40,2	13,9	57
IO 2	Wedekindstraße 16	55 – 60	45,6	34,5	9,8	46
IO 3	Wedekindstraße 20	55 – 60	48,1	49,6	12,3	52
IO 4	Bleckeder Landstraße 33	55 – 60	42,7	36,7	43,5	47
IO 5	Bleckeder Landstraße 37	55 – 60	56,2	52,5	24,2	58
IO 6	Bleckeder Landstraße 39	55 - 60	57,5	46,0	17,0	58

Tabelle 8: Beurteilungspegel Gewerbe zur Nachtzeit

IO Nr.	Immissionsorte Bezeichnung	OW	Beurteilungspegel [dB(A)]			Gesamt
			P1	P2	P3	
IO 1	Marcus-Heinemann-Straße 9	40 – 45	32,9	---	---	33
IO 2	Wedekindstraße 16	40 – 45	21,5	---	---	<30
IO 3	Wedekindstraße 20	40 – 45	24,0	---	---	<30
IO 4	Bleckeder Landstraße 33	40 – 45	18,6	---	---	<30
IO 5	Bleckeder Landstraße 37	40 – 45	32,1	---	---	32
IO 6	Bleckeder Landstraße 39	40 – 45	33,4	---	---	33

Die mit der Verkaufsflächenaufstockung anzusetzenden wesentlichen Betriebsgeräusche aus dem Plangebiet verursachen an den umliegenden Wohnnutzungen zur Tageszeit Beurteilungspegel von 46 bis 58 dB(A). Bei Anwendung einer Gemengelageneinstufung mit Zielwertsetzungen zwischen 55 bis 60 dB(A) liegt dies im vertraglichen Bereich.

Der Einfluss der Verkaufsflächenerhöhung auf das Ergebnis ist nur marginal (+0,2 dB(A) am IO 5).

Nachts ergeben die Geschäftsöffnungszeiten nur minimalen Parkplatzverkehr (nur Spielhalle); die dementsprechenden Immissionen sind unkritisch.

7.2 Straßenverkehr

Straßenverkehrslärmerhöhung durch die Verkaufsflächenerweiterung auf umliegende Bebauung

Aus der Verkaufsflächenaufstockung im Plangebiet, die dem Ausweisungsvorhaben zuzurechnen ist, ist für den öffentlichen Verkehr auf der Bleckeder Landstraße eine Pkw-Verkehrserhöhung um rd. 2,5% für die Tageszeit zu beziffern. Dem entspricht rechnerisch eine unmerkliche Pegelerhöhung um 0,1 dB(A) für die Anrainer gegenüber der Ist-Situation.

Die Auswirkung ist für Maßstäbe der Bauleitplanung zu vernachlässigen.

Anmerkung: Ein anderweitiger Beurteilungsmaßstab, welcher auf punktuelle weitere Erhöhung der Schwellenwerte 70 / 60 dB(A) prüft, kommt hier nicht zur Anwendung, da dieser nur für Straßenbauvorhaben gültig ist. Es mag vermerkt werden, dass die hier hinterlegten Eingangsverkehrsdaten bereits prognostische Verkehrsmengenerhöhungen durch den B-Plan Nr. 153 IV „Hanseviertel / Adolf-Kolping-Straße“ enthalten und rechnerisch tagsüber teilweise auf den Wert 70 dB(A) führen, etwa

- Bleckeder Landstraße 33: 70,0 dB(A)

- Bleckeder Landstraße 37: 70,1 dB(A)

- Bleckeder Landstraße 39: 68,6 dB(A)

Weitere Erhöhungen in der Größenordnung um 1 dB(A), hier 0,1 dB(A), gelten als nicht wahrnehmbar. Die nächtlichen Verkehrslärmpegel werden durch das Ausweisungsvorhaben nicht tangiert.

Straßenverkehrslärmerhöhung im Plangebiet

Die Straßenverkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet wird primär hinsichtlich angenommener künftig entstehender Wohnnutzungen untersucht.

Das Programmsystem führt die Schallausbreitungsrechnungen für den Straßenverkehr auf der Grundlage der RLS-19 durch. Die Berechnungen wurden zunächst für die bestehende Bebauung und nachfolgend für freie Ausbreitung im Plangebiet durchgeführt und für die Empfangshöhe 1.OG dargestellt.

Die Ergebnisse mit Bestandsbebauung sind als Lärmpegelkarten in den Anhängen 2 (Tageszeit) und 3 (Nachtzeit) aufgetragen. An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen liegen tags bis 66 dB(A) und nachts bis 58 dB(A) an. Dies ist für Urbane Gebiete den Orientierungswerten tags / nachts 60 / 50 dB(A) (nach DIN 18005, Beiblatt 1, in der Fassung vom Juli 2023) gegenüberzustellen. Diese Orientierungswerte werden in einem Straßenrandstreifen überschritten, im mittleren und hinteren Plangebiet aber eingehalten. Eine Einhaltung der Orientierungswerte ist ab der 50-dB-Linie im Anhang 3 gegeben. Dies sind rund 38 m ab den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und entspricht etwa der Nordfassade des Discounter-Hauptgebäudes.

Unter der Annahme einer möglichen weitgehenden Umgestaltung der Bebauung für die Ermöglichung von Wohnen wurde auch der Überschreitungsbereich für freie Schallausbreitung im Plangebiet berechnet. Dieser reicht bis zu einer Tiefe von 43 m ab Straßenrand. Diese Grenzlinie ist im Anhang 4 eingetragen (blaue Linie). Die für passiven Schallschutz ‚Maßgeblichen Außenlärmpegel‘ (nach DIN 4109) werden auch unter Einbeziehung der anzunehmenden gewerblichen Geräusche bestimmt. Diese Pegelwerte sind im Anhang 4 eingetragen. Sie entsprechen den ehemaligen Lärmpegelbereichen IV bis V, welche erhöhte Fassadendämmungen erfordern.

8 Vorschläge für die Abwägung

Gewerbelärm

Vorkehrungen zum Gewerbelärm erscheinen hier auf der Ebene der Bauleitplanung als nicht erforderlich bzw. nicht konkretisierbar.

Aus schalltechnischer Sicht erscheinen die Zielstellungen der Ausweisung, nämlich kurzfristige Intensivierung der Verkaufsnutzung und langfristige Etablierung von Wohnen, allerdings divergent. In der aktuellen Nutzungssituation muss für die noch unbebauten Flächen von Beurteilungspegeln oberhalb des TA-Lärm-Richtwerts für MU-Gebiete ausgegangen werden, sofern keine architektonischen Sonderlösungen angestrengt werden.

Straßenverkehrslärm

In der Abwägung muss herausgearbeitet werden, aus welchen Gründen eine Planung von Wohnnutzungen in einem schalltechnisch vorbelasteten Bereich erfolgt. Naheliegend erscheint allerdings den straßennahen Überschreitungsstreifen grundsätzlich vom wohnlichen Nutzungsteil freizuhalten.

Ansonsten kommt für den Überschreitungsbereich eine Festsetzung von Vorgaben zum passiven Schallschutz in Betracht. Dazu wären zwei Lärmpegelbereiche zu markieren, nämlich die Zone bis 70 dB(A) in Anhang 4 [Lärmpegelbereich IV] und die Zone darüber [Lärmpegelbereich V]. Die Festsetzung könnte lauten:

Schallschutzfestsetzungen

1. Für Schlafräume und Kinderzimmer deren Fenster ausschließlich zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
2. In diesem [gekennzeichneten] Bereich sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) der Norm DIN 4109-1:2018 für den Lärmpegelbereich IV bzw. V unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen zu erfüllen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß für Außenbauteile von Aufenthalts- und Wohnräume beträgt $R'_{w,res} = 40$ dB bzw. 45 dB, von Büroräumen und ähnlichem $R'_{w,res} = 35$ dB bzw. 40 dB als Mindestwerte.

Für straßenabgewandte Gebäudeseiten dürfen die Anforderungswerte ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB gemindert werden. Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete

Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) sind in diesem Bereich zur straßenabgewandten Seite anzuordnen oder mit Schallschutz auszuführen.

Quellenverzeichnis

- /1/ BImSchG : Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der aktuellen Fassung
- /2/ TA Lärm: - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Carl-Heymanns-Verlag.- Köln, 1998
- /3/ DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien. Beuth Verlag, 1999
- /4/ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (Fassung Juli 2023).
- /5/ DIN 4109: Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise in: DIN Taschenbuch 35 Schallschutz.- Beuth Verlag, 2002
- /6/ RLS 19 – Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
- /7/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV), Juni 1990
- /8/ Bundesminister für Verkehr: Rechenbeispiele zu den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RBLärm-92, 1992
- /9/ Parkplatzlärmstudie – Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen, 6. vollständig überarbeitete Auflage. In: Schriftenreihe des Bayeri



Auftraggeber:

HANSESTADT LÜNEBURG
- Bereich Umwelt -
Bei der Ratsmühle 17a
21335 Lüneburg

Projekt:

Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan 172
"Bleckeder Landstraße / Schützenplatz"
der Stadt Lüneburg

Übersichtslageplan

Lage Plangebiet
samt optionale Erweiterung
und Nachbarschaftseinbindung

- Parkplätze P1 bis P4
- Immissionsorte IO 1 bis IO 6



TÜV Nord Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

TÜVNORD

Bearbeiter: J. Melchert

Datum: 28.06.2024

Auftrags-Nr. 124SST046

Anhang 1



Auftraggeber:

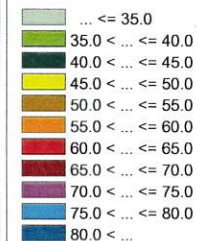
HANSESTADT LÜNEBURG
- Bereich Umwelt -
Bei der Ratsmühle 17a
21335 Lüneburg

Projekt:

Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan 172
"Blecker Landstraße / Schützenplatz"
der Stadt Lüneburg

Lärmpegelkarte
Nachtzeit

Beurteilungspegel
des Straßenverkehrslärms
von der Blecker Landstraße
in dB(A)
auf Höhe 1.0G



TÜV Nord Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

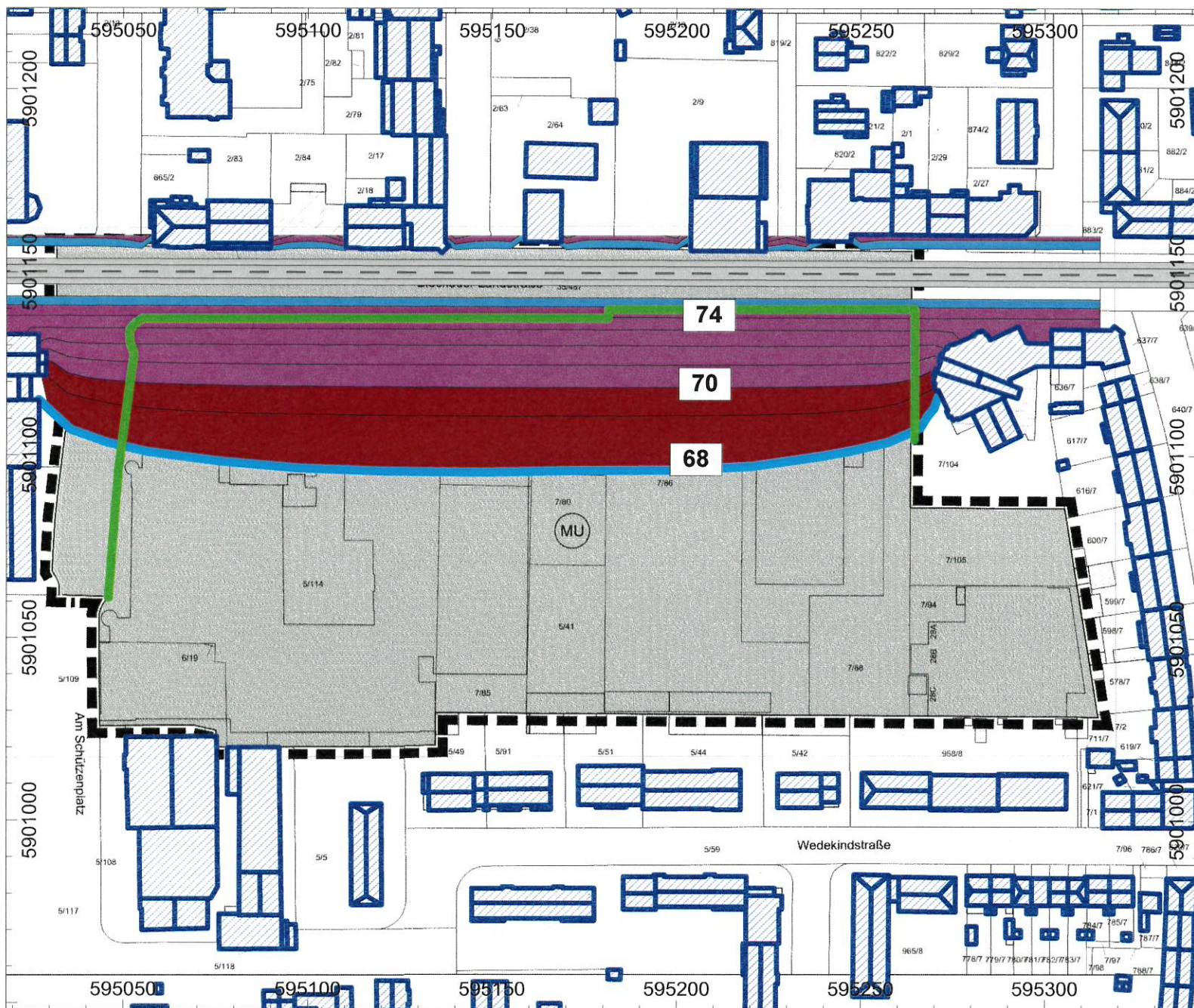
TÜVNORD

Bearbeiter: J. Melchert

Datum: 10.07.2024

Auftrags-Nr. 124SST046

Anhang 3



Auftraggeber:

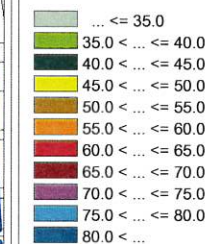
HANSESTADT LÜNEBURG
- Bereich Umwelt -
Bei der Ratsmühle 17a
21335 Lüneburg

Projekt:

Schalltechnische Untersuchung
zum B-Plan 172
"Blecker Landstraße / Schützenplatz"
der Stadt Lüneburg

Lärmpegelkarte
zum passiven Schallschutz

Maßgeblicher Außenlärmpegel
nach DIN 4109-2 (2018)
in dB
im Bereich überschrittener
Orientierungswerte für
MU-Gebiete



TÜV Nord Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Große Bahnstraße 31
22525 Hamburg

TÜVNORD

Bearbeiter: J. Melchert

Datum: 10.07.2024

Auftrags-Nr. 124SST046

Anhang 4



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts



Endbericht

Im Auftrag der Hansestadt Lüneburg
Hamburg, 20.12.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Projektnummer: 24DLP3572

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Hansestadt Lüneburg

Neue Sülze 35

21215 Lüneburg

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

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	III
1	Grundlagen	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign und Vorgehensweise	4
2	Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg	7
2.1	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	7
2.2	Sozioökonomische Rahmendaten	8
3	Nachfragesituation im Untersuchungsraum	10
3.1	Abgrenzung Untersuchungsraum / Marktgebiet	10
3.2	Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum	12
4	Angebotssituation im Untersuchungsraum	14
4.1	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur	14
4.1.1	Branchenstruktur	14
4.1.2	Raumstruktur des Einzelhandels	16
4.1.3	Umsatzsituation des Einzelhandels	18
4.2	Nahversorgungssituation	20
4.3	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben	22
5	Bewertung der Versorgungslage	24
6	Standortanalyse Bleckeder Landstraße	28
7	Herleitung, Abgrenzung und Funktionsbestimmung eines Nebenzentrums an der Bleckeder Landstraße	33

8	Festsetzungsempfehlungen	39
9	Zusammenfassung	41
I	Glossar	43

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraum	10
Abbildung 2: Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum	12
Abbildung 3: Branchenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum	14
Abbildung 4: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum	15
Abbildung 5: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet	16
Abbildung 6: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum	17
Abbildung 7: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet	20
Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Untersuchungsraum	25
Abbildung 9: Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße	28
Abbildung 10: Getränkemarkt (links) und Roy-Robson-Fabrikverkauf	30
Abbildung 11: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in östliche Richtung	30
Abbildung 12: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in westliche Richtung	30
Abbildung 13: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“	36
Abbildung 14: Standort- und Zentrenstruktur im Untersuchungsraum	37
Abbildung 15: Geltungsbereich B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz	39

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Vergleich	8
Tabelle 2: Marktgebiet des Einzelhandels	11
Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortbereichen	18
Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Betriebstypenstruktur im Untersuchungsraum	21

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In dem im nordöstlichen Niedersachsen gelegenen **Oberzentrum Lüneburg** hat der Bekleidungshersteller **RoyRobson** seinen Firmensitz in der Bleckeder Landstraße. Bereits seit vielen Jahren betreibt RoyRobson am Firmensitz einen Fabrikverkauf (Eigenmarken + Fremdmarken). RoyRobson plant Teile der am Standort vorhandenen Werkstatt- und Lagerflächen auszugliedern und dafür die **Verkaufsfläche des Fabrikverkaufs zu erweitern**.

Hierfür hat der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg am 05.05.2022 den Beschluss gefasst, den **B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“** aufzustellen. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Grundstücke südlich der Bleckeder Landstraße und östlich von Am Schützenplatz, die mit dem Firmensitz RoyRobsons (inkl. Fabrikverkauf) sowie mit zwei Immobilien, die derzeit noch von einem Aldi-Lebensmitteldiscounter¹ und einem Getränkemarkt genutzt werden, bebaut sind. Ziel der Planung gemäß Aufstellungsbeschluss ist die Entwicklung verdichteter Wohnbebauung und die verträgliche Entwicklung von Gewerbe- und Verkaufsflächen am Standort. Es soll ein urbanes Gebiet entstehen, das neben dem dringend benötigten Wohnraum durchaus auch gemischte Strukturen oder Nahversorgung beherbergen kann, aber die Innenstadt Lüneburgs als Einkaufszentrum mit oberzentraler Bedeutung und die weiteren zentralen Standorte bzw. Nahversorgungszentren nicht beeinträchtigt.

Für das Erweiterungsvorhaben wurden bereits mehrere Verträglichkeitsgutachten erstellt. Das jüngste Gutachten von Stadt+Handel kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.500 qm möglich wäre, ohne dass daraus schädliche Auswirkungen gegen die Lüneburger Innenstadt resultieren. Insbesondere der Lüneburger Citymanagement e.V. stand dem Vorentwurf des B-Plans jedoch sehr kritisch gegenüber, so dass sich im Wege eines **Mediationsverfahrens** im November 2023 auf folgenden Kompromiss geeinigt worden ist:

- Im ersten Schritt soll nur eine Erweiterungsmöglichkeit auf 2.830 qm zugelassen werden. Der heutige Bestand an Fremdmarken von 1.800 qm darf nicht weiter ausgebaut werden.
- Ein zweiter Erweiterungsschritt auf 3.100 qm kann frühestens nach 10 Jahren erfolgen.

¹ Der Aldi-Markt wird seinen Standort auf das Lucia-Gelände verlagern.

Das Gutachten weist aber auch daraufhin, **dass eine Erweiterung gegenwärtig mit dem Integrationsgebot gemäß LROP Niedersachsen in Konflikt steht**, nach dem Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind, die im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Lüneburg verfügt über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2011, in dem u.a. die zentralen Versorgungsbereiche festgelegt sind.⁴ Im Jahr 2018 erfolgte eine Teilfortschreibung für das östliche Stadtgebiet. Das im 2011er-Konzept ausgewiesene Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße hat mit der Teilfortschreibung im Jahre 2018 seinen Status als zentraler Versorgungsbereich zu Gunsten der Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Am Schützenplatz verloren. Gleichwohl es sich bei dem Vorhabenstandort aufgrund der dort ansässigen Betriebe Aldi und Holab-Getränkemarkt faktisch um einen Nahversorgungsstandort⁵ handelt, **ist der Vorhabenstandort konzeptionell weder selbst als Nahversorgungszentrum ausgewiesen noch steht er im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Innenstadt.**⁶

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind gemäß dem Integrationsgebot des LROP Niedersachsen nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Städtebaulich integriert im Sinne des LROP ist ein Standort dann, wenn er im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen steht.

Um den B-Plan konform zu den Zielen der Raumordnung insbesondere mit Blick auf das Integrationsgebot aufstellen zu können (was nach § 1 Abs. 4 BauGB zwingend erforderlich ist), muss daher für den Bereich des Planvorhabens im Rahmen einer erneuten (Teil-)Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein zentraler Versorgungsbereich in Form eines Nebenzentrums⁷ (z.B. Nahversorgungszentrum) ausgewiesen werden. Der Landkreis Lüneburg hat in einer Stellungnahme vom 14.02.2023 allerdings bezweifelt, dass für den Standort die Voraussetzungen zur Ausweisung eines solchen Nebenzentrums vorlägen und die Planung somit nicht im Einklang mit dem Integrationsgebot stünde.

⁴ Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept weist neben der Innenstadt als wichtigstem zentralen Versorgungsbereich noch zehn Nahversorgungszentren aus, die ebenfalls den Status eines zentralen Versorgungsbereichs haben.

⁵ Nahversorgungsstandorte stellen keine zentralen Versorgungsbereiche dar.

⁶ Der Vorhabenstandort „schmiegt“ sich nicht an die Innenstadt an.

⁷ Ein Nebenzentrum stellt einen zentralen Versorgungsbereich dar, der dem Hauptzentrum Innenstadt als wichtigstem zentralen Versorgungsbereich hierarchisch untergeordnet ist. Je nach Stadtgröße können Nebenzentren als Bezirkszentren, Stadtteilzentren oder Nahversorgungszentren eingestuft werden.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand demnach darin, eine Teilfortschreibung des Lüneburger Einzelhandels- und Zentrenkonzepts vorzunehmen und durch geeignete Konzeptvorschläge und Maßnahmenempfehlungen einen Weg aufzuzeigen, wie die geplante Erweiterung des Fabrikverkaufs (unter Beachtung des Kompromisses nach dem Mediationsverfahren) unter Beachtung des Integrationsgebots im Zuge des B-Planverfahrens umgesetzt werden kann.

Die Teilfortschreibung soll dann als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat beschlossen werden, so dass im B-Planverfahren darauf Bezug genommen werden kann.

1.2 Untersuchungsdesign und Vorgehensweise

Als Untersuchungsraum für die Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wurde das östliche Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg zwischen Bahnlinie und östlicher Stadtgrenze definiert. Die räumliche Teilfortschreibung umfasst somit die Stadtteile Schützenplatz, Neu-Hagen, Kaltenmoor, Lüne-Moorfeld und Ebensberg.

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurde folgendes **Untersuchungsdesign** angewandt:

Baustein 1: Status Quo Analyse Angebots- und Nachfragesituation

Der erste Untersuchungsbaustein widmete sich der Angebots- und Nachfrageanalyse innerhalb des Untersuchungsraums. Hierfür wurde eine **flächendeckende Erfassung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Untersuchungsraums** vorgenommen⁸ und die Bestandsdaten differenziert nach Branchen und Standortlagen sowie mit Angaben zur Anzahl der Betriebe, zur Verkaufsfläche und zum Umsatz⁹ aufbereitet. Dabei wurden auch etwaige einzelhandelsrelevante Planvorhaben berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Nachfragesituation im Untersuchungsraum wurden die aktuellen Einwohnerzahlen ermittelt und mit den um die kleinräumigen Kaufkraftkennziffern gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesätzen multipliziert, um auf das **örtliche Nachfragepotenzial** schließen zu können.

Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfragesituation ließ sich die aktuelle **Versorgungslage** über Verkaufsflächendichten und Zentralitätswerte ermitteln und etwaige Ausbaupotenziale bestimmen.¹⁰

Baustein 2: Standortanalyse

Im Rahmen des zweiten Untersuchungsbausteins erfolgte die konkrete Auseinandersetzung mit dem Vorhabenstandort und dessen Umfeld. Hierzu wurden sämtliche publikumsintensiven **Erdgeschossnutzungen** (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister, sonstige Nutzungen) sowie aktuelle und perspektivische **Leerstände** aufgenommen und kartiert.

⁸ Die Bestanderhebungen erfolgten durch physische Begehungen jeglicher Ladenlokale nach dem sogenannten Angebotsprinzip. D.h. Randsortimente werden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern sortimentsgenau erfasst. Die Erhebung erfolgte mit Unterstützung einer eigens hierfür programmierten App. Aus den zurückliegenden Arbeiten von Dr. Lademann & Partner in Lüneburg liegen uns umfangreiche Daten vor, die lediglich verifiziert und aktualisiert werden mussten.

⁹ Im Rahmen der Angebotsanalyse erfolgte eine einzelbetriebliche Umsatzabschätzung, in dessen Rahmen für jeden Betrieb der Umsatz geschätzt wurde. Hierfür wurden zunächst vertriebslinienspezifische Standard-Flächenproduktivitäten vergeben, die unter Berücksichtigung der Standort-/Lagequalität, der Wettbewerbssituation und der Kaufkraftverhältnisse entsprechend nach oben oder nach unten angepasst wurden.

¹⁰ Dabei wurde in Bezug auf die aperiodischen Sortimente berücksichtigt, dass der Einkauf dieser Sortimente nicht in erster Linie wohnungsnah erfolgt, sondern hier insbesondere die Lüneburger Innenstadt sowie andere Standortagglomerationen als Einkaufsstandorte eine besondere Rolle spielen, so dass Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum nicht zu beanstanden sind, sondern vielmehr der städtebaulichen Zielvorstellung entsprechen.

Darüber hinaus wurde das Standortumfeld auf der Basis einer intensiven Standortbegehung einer **städtebaulichen Analyse** unterzogen und dabei sowohl baulich-räumliche Aspekte (Städtebau/Architektur, Aufenthaltsqualitäten, Umfeldnutzungen, Flächenpotenziale etc.) als auch funktionale Aspekte (Erreichbarkeiten, Sichtbeziehungen, Nutzungsbesatz etc.) berücksichtigt.

Ziel der Standortanalyse war es herauszuarbeiten, ob der Vorhabenstandort und sein Standortumfeld durch zentrentypische Nutzungen und städtebauliche Strukturen gekennzeichnet sind, die die Ausweisung eines Nebenzentrums/Nahversorgungszentrums an diesem Standort rechtfertigen könnten.¹¹ Hierbei war zu berücksichtigen, dass der Aldi-Markt auf das Lucia-Gelände verlagern wird und dort ein neues Nahversorgungszentrum in räumlicher Nähe ausgewiesen wurde. Die **Entwicklungspotenziale** am Prüfstandort sind daher auch unter Würdigung der Entwicklungen auf dem Lucia-Gelände zu sehen.

Baustein 3: Herleitung, Abgrenzung und Funktionsbestimmung des zentralen Versorgungsbereichs

Im Rahmen einer zusammenfassenden **Stärken-/Schwächen-Analyse** zum Prüfstandort wurde zunächst erörtert, welche versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Aspekte dafürsprechen würden, den Prüfstandort unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten und Entwicklungsmöglichkeiten als Nebenzentrum/Nahversorgungszentrum auszuweisen und welche flankierenden Maßnahmen unter Umständen notwendig sein könnten, um eine Ausweisung begründen zu können. Dabei wurden die Ausführungen in Kapitel 5 zur Arbeitshilfe des LROP berücksichtigt.

Dann erfolgte die gebietsscharfe **Abgrenzung¹³ des potenziellen zentralen Versorgungsbereichs** (inkl. Kartierung) sowie die Begründung für die gewählte Abgrenzung.

Auch eine künftige **Funktionsbestimmung für das Nebenzentrum (z.B. in Form eines Nahversorgungszentrums)** war an dieser Stelle vorzunehmen, anhand derer der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich in die bestehende Zentren- und Standortstruktur gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2011 bzw. Teilfortschreibung 2018 einzuordnen war. Diesbezüglich wurden fachgutachterliche Aussagen im Hinblick auf eine langfristig tragfähige, räumlich-funktionale Aufgabenteilung der

¹¹ Dabei wird berücksichtigt, dass im Standortumfeld mit dem NVZ Bleckeder Landstraße ehemals ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt war.

¹³ Dr. Lademann & Partner orientieren sich für die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich an der aktuellen Rechtsprechung zur Erarbeitung von Einzelhandelskonzepten und zur Definition und Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen, um die Rechtssicherheit der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu gewährleisten. Maßgeblich ist hier vor allem der Leitsatz aus dem Urteil vom 11.10.2007 des BVerwG (4 C 7.07).

Die grafische Darstellung erfolgt mit Hilfe eines Geografischen Informationssystems (GIS). Üblicherweise verwenden wir Karten von TomTom und OpenStreetMap sowie Luftbilder von Esri bzw. GeoContent als Grundlage. Sollten Sie über eigenes Kartenmaterial verfügen, ist es (in den meisten Fällen) auch möglich, dieses als Kartengrundlage (z.B. für die Darstellung der Zentrenabgrenzungen) zu nutzen.

einzelnen Standortlagen und zentralen Versorgungsbereiche im östlichen Stadtgebiet sowie in Bezug auf die Innenstadt getroffen.

Abschließend wurden **Ansiedlungsleitsätze** für den auszuweisenden zentralen Versorgungsbereich zur künftigen Einordnung von Einzelhandelsanfragen definiert. Diese transparenten und nachvollziehbaren Ansiedlungsleitsätze sollen dazu dienen, künftige Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen) innerhalb des hier relevanten zentralen Versorgungsbereichs einheitlich zu bewerten und deren Übereinstimmung/Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts nach einheitlichen Maßstäben abzuprüfen.

Baustein 4: Erarbeitung von Festsetzungsempfehlungen für die Bauleitplanung

Im Rahmen des vierten Untersuchungsbausteins wurden **Festsetzungsempfehlungen** unter Beachtung der Untersuchungsergebnisse für den B-Plan abgegeben, die auf die Gestaltung und Entwicklung eines Nebenzentrums/Nahversorgungszentrums abzielen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das gesamte Plangebiet als Urbanes Gebiet (inkl. Fremdkörperfestsetzung für den Fabrikverkauf) festgesetzt werden soll und der Geltungsbereich des B-Plans nicht nur das RoyRobson-Areal umfasst, sondern auch die Nachbargrundstücke, auf denen aktuell noch der Aldi-Markt ansässig ist und der Holab-Getränkemarkt.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel) berücksichtigt, da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und signifikante Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind. Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2030 zu Grunde gelegt.

2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

Die Hansestadt Lüneburg befindet sich – zentral gelegen im Landkreis Lüneburg – am nördlichen Rand der Lüneburger Heide und ist Teil der Metropolregion Hamburg. Als größte und zugleich Kreisstadt im gleichnamigen Landkreis verzeichnet Lüneburg einen hohen Bekanntheitsgrad, nicht zuletzt bedingt durch die historische Altstadt, die Leuphana-Universität oder das Niedersächsische Obergerverwaltungsgericht.

Von Seiten der Landes- und Regionalplanung ist der Kreisstadt Lüneburg die Funktion eines **Oberzentrums** zugewiesen. Lüneburg hat somit die Aufgabe, neben grund- und mittelzentralen Einrichtungen und Angeboten insbesondere auch zentrale Einrichtungen und Angebote des höherwertigen spezialisierten Bedarfs für ein überregionales Einzugsgebiet bereitzustellen. Dieses bezieht sich auf den gesamten Landkreis und geht teilweise sogar darüber hinaus, da insbesondere das östliche und südöstliche Umland von Lüneburg sehr ländlich geprägt ist nur wenige größere Städte vorhält. Dem gegenüberstehend beschränkt sich der Versorgungsauftrag mit Waren des kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs gemäß den Zielen der Raumordnung in Niedersachsen (LROP) auf das eigene Stadtgebiet.

Die nächstgelegenen Zentralen Orten höherer Hierarchieebenen sind das Oberzentrum Hamburg (etwa 50 km) sowie die Mittelzentren Uelzen (etwa 40 km), Winsen/Luhe (etwa 25 km) und Munster (etwa 50 km). Im Bereich der Grundversorgung sei auf die Lüneburg umgebenden Grundzentren Barendorf, Neetze, Scharnebeck, Adendorf, Bardowick, Reppenstedt Embsen und Melbeck verwiesen.

2.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Lüneburg verlief in den vergangenen fünf Jahren deutlich positiv mit einem jährlichen Wachstum um rd. 0,5 % p.a. und liegt damit in etwa auf dem Niveau des ebenfalls wachsenden Landkreises Lüneburg.

Insgesamt lebten in Lüneburg am 1.1.2024

rd. 79.600 Einwohner.

Einwohnerentwicklung im Vergleich

Stadt, Kreis, Land	2019	2024	abs.	+/- 19/24 in %	Veränderung p.a. in %
Lüneburg, Hansestadt*	77.539	79.561	2.022	2,6	0,5
<i>Ortsteil 02 Schützenplatz</i>	-	4.771	-	-	-
<i>Ortsteil 06 Lüne-Moorfeld</i>	-	4.330	-	-	-
<i>Ortsteil 07 Neu-Hagen</i>	-	3.829	-	-	-
<i>Ortsteil 08 Kaltenmoor</i>	-	10.375	-	-	-
<i>Ortsteil 14 Ebensberg</i>	-	1.809	-	-	-
Stadtgebiet Ost gesamt	-	25.114	-	-	-
Uelzen, Hansestadt	33.614	33.991	377	1,1	0,2
Winsen (Luhe)	34.896	36.499	1.603	4,6	0,9
Buchholz i.d. Nordheide	39.727	41.290	1.563	3,9	0,8
Hamburg, Freie und Hansestadt**	1.891.810	1.964.021	72.211	3,8	0,8
Landkreis Lüneburg	183.372	188.859	5.487	3,0	0,6
Niedersachsen	7.982.448	8.161.981	179.533	2,2	0,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

*die Zahlen für die Stadt Lüneburg entstammen aus dem städtischen Melderegister und umfassen alle Personen mit Haupt- und Nebenwohnung in Lüneburg. Durch Auskunfts- und Übermittlungssperren kann es zu Abweichungen zu den Zahlen des Landesamts für Statistik Niedersachsen kommen. Ferner beziehen sich die aktuellen Einwohnerzahlen Lüneburgs auf den Stand zum 09.01.2024

**Zahlen für Hamburg gemäß Melderegister Statistik Nord (Stand jeweils 01.01)

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Vergleich

Innerhalb des Untersuchungsraums leben aktuell rd. 25.100 Personen – der Schwerpunkt davon entfällt auf den durch Großwohnsiedlungsstrukturen geprägten Stadtteil Kaltenmoor.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Lüneburg kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren ebenfalls wachsen werden. Im Jahr 2030 ist in Lüneburg mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 83.000 Einwohnern.

Die Basis für das am Ort bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die

einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹⁴. Lüneburg verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 98,1 und liegt damit geringfügig unterhalb des Niveaus des Landkreises (100,3) sowie des Landesschnitts Niedersachsens (98,7) als auch des Bundesdurchschnitts (100).

Die Stadt Lüneburg ist von Seiten der Raumordnung als Oberzentrum ausgewiesen. Lüneburg hat somit die Aufgabe, neben grund- und mittelzentralen Einrichtungen und Angeboten insbesondere auch zentrale Einrichtungen und Angebote des höherwertigen spezialisierten Bedarfs für ein überregionales Einzugsgebiet bereitzustellen. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen der Hansestadt Lüneburg sind überwiegend positiv zu beurteilen und induzieren insbesondere aufgrund der wachsenden Einwohnerzahlen zusätzliche Entwicklungspotenziale für den örtlichen Einzelhandel.

¹⁴ Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

3 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

3.1 Abgrenzung Untersuchungsraum / Marktgebiet

Der Untersuchungsraum beschränkt sich aufgrund der spezifischen Fragestellung auf das östliche Stadtgebiet und umfasst damit die östlich der Bahntrasse gelegenen Stadtteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Neu-Hagen, Kaltenmoor und Ebensberg.

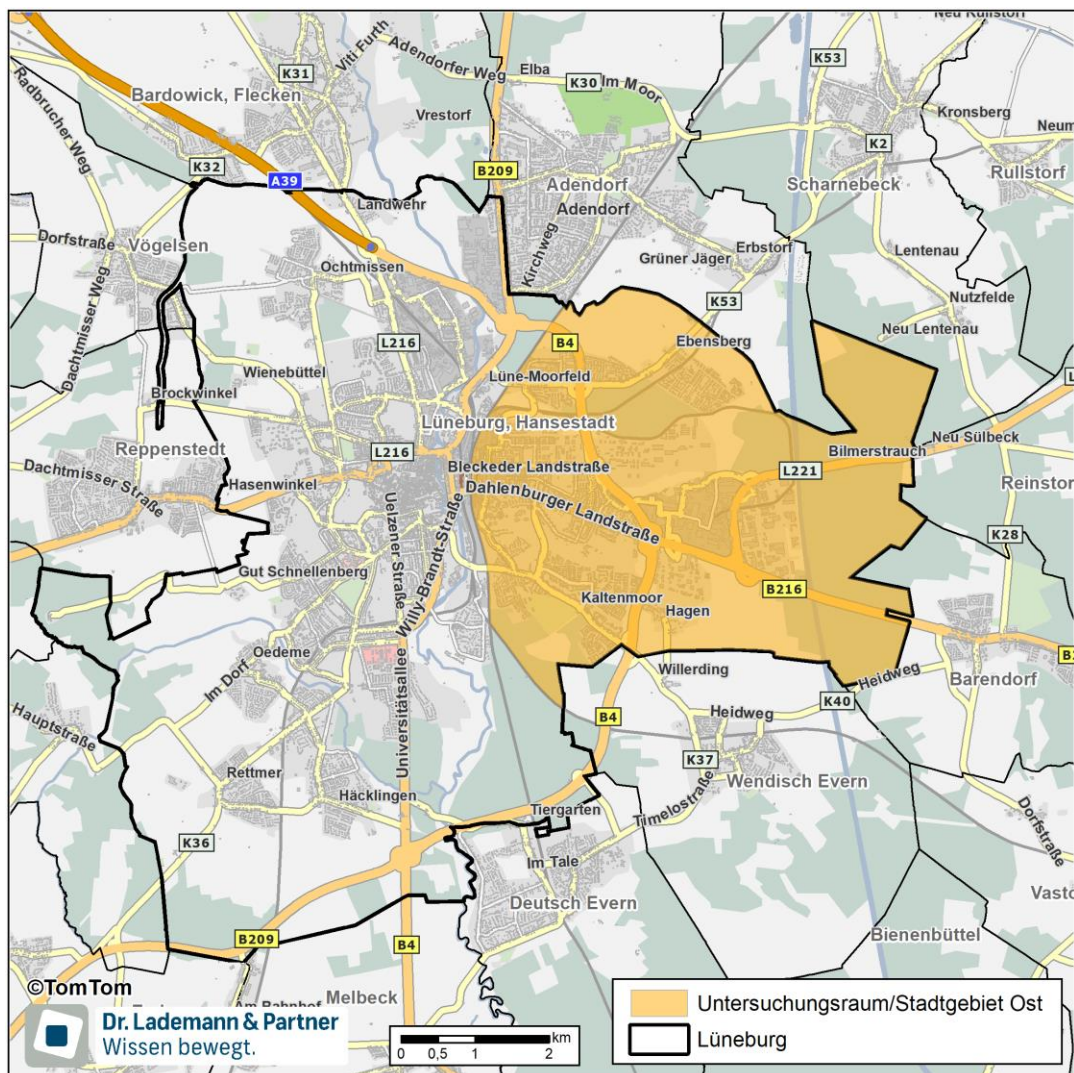


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraum

Innerhalb des Untersuchungsraums leben derzeit **rd. 25.100 Personen**. Im Baugebiet Hanseviertel III im Ortsteil Neu-Hagen werden künftig 650 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Da die Fertigstellung der Wohnanlagen bis 2025 realisiert sein soll, ist deren Einwohneräquivalent¹⁵ der künftigen Einwohnerplattform hinzuzufügen. Selbiges gilt für die geplanten 80 Wohneinheiten im Bereich des B-Plans Nr. 163 „Am Schützenplatz“.¹⁶ Um eine Dopplung bzw. verzerrende Überspitzung der Einwohnerentwicklung zu vermeiden, wird an dieser Stelle auf die Addition einer weiteren Einwohnerprognose (bspw. nach MB-Research) verzichtet. Dementsprechend umfasst die für das Prognosejahr 2030 zu erwartende Einwohnerzahl ausschließlich die bereits im Bau und in konkreter Planung befindlichen Wohneinheiten des Baugebiets Hanseviertel III sowie des B-Plangebiets „Am Schützenplatz“. Somit ist im Jahr 2030 im Untersuchungsraum von einer Einwohnerplattform von

rd. 26.600 Einwohner auszugehen.

Kundenpotenzial im Untersuchungsraum

Bereich	2024	2030
<i>Ortsteil 02 Schützenplatz</i>	<i>4.771</i>	<i>-</i>
<i>BPlan Nr. 163 "Am Schützenplatz"</i>	<i>-</i>	<i>164</i>
<i>Ortsteil 06 Lüne-Moorfeld</i>	<i>4.330</i>	<i>-</i>
<i>Ortsteil 07 Neu-Hagen</i>	<i>3.829</i>	<i>-</i>
<i>Baugebiet Hanseviertel III</i>	<i>-</i>	<i>1.333</i>
<i>Ortsteil 08 Kaltenmoor</i>	<i>10.375</i>	<i>-</i>
<i>Ortsteil 14 Ebensberg</i>	<i>1.809</i>	<i>-</i>
Untersuchungsraum	25.114	26.610

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

Tabelle 2: Marktgebiet des Einzelhandels

Darüber hinaus gehen Dr. Lademann & Partner von einem zusätzlichen Kundenpotenzial für den Einzelhandel aus, welches sich zum einen aus Umlandkunden und aus Einwohnern des westlichen Stadtgebiets zusammensetzt. Zum anderen kann auf Streukunden abgestellt werden, die sich aus außerhalb des Untersuchungsraums lebenden Personen wie Touristen, Durchreisenden, Einpendlern, Zufallskunden und sonstigen Streukunden zusammensetzten.

¹⁵ Wird die Anzahl der geplanten Wohneinheiten mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Land Niedersachsen multipliziert, ergibt sich folgendes Einwohneräquivalent für das Baugebiet Hanseviertel III: $650 \times 2,05 = 1.333$ Einwohner (Quelle: Statistisches Bundesamt 2023).

¹⁶ Nach obiger Rechnung: $80 \times 2,05 = 164$ Einwohner

3.2 Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Untersuchungsraum¹⁷ sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁸ errechnet sich ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente¹⁹ innerhalb des Untersuchungsraums von

rd. 181,6 Mio. €, davon rd. 94,5 Mio. € im periodischen Bedarf.

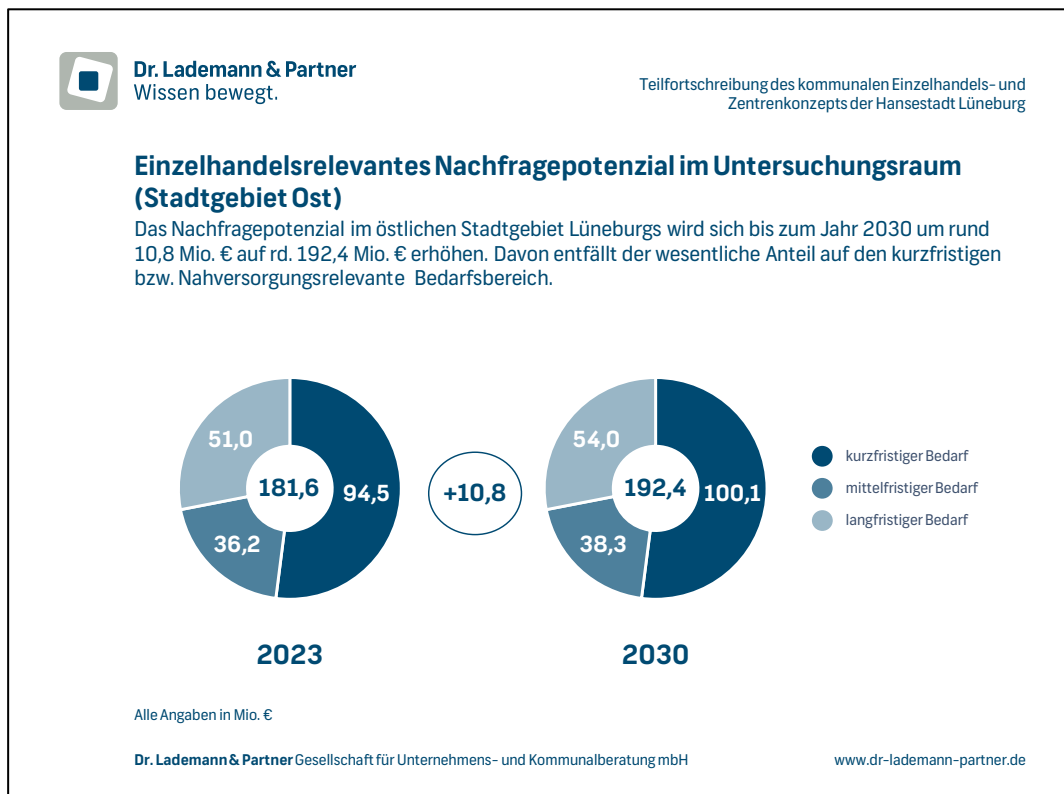


Abbildung 2: Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

Dabei handelt es sich um das Volumen, dass die Bewohner aus dem Untersuchungsraum bzw. dem östlichen Stadtgebiet von Lüneburg jährlich im Einzelhandel ausgeben – im Untersuchungsraum selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen (auch innerhalb des übrigen Stadtgebiets von Lüneburg).

¹⁷ Abweichend von der gesamtstädtischen Kaufkraftkennziffer von 98,1 verzeichnet der Untersuchungsraum eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 96,9. Der Wert spiegelt den Durchschnittswert der im Untersuchungsraum gelegenen PLZ-Gebiete bzw. derer Kaufkraftkennziffern wider und generiert somit eine präzisere Auskunft über das im Untersuchungsraum vorhandene Nachfragepotenzial.

¹⁸ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz bei 7.436 €.

¹⁹ Die Sortimente werden nach Sortimenten des kurzfristigen (v.a. Lebensmittel), mittelfristigen (Sortimente, die für die Innenstadt und die Zentren von Bedeutung sind) und langfristigen (Sortimente, die aufgrund ihrer Spezifikationen nicht auf die Zentren zu verweisen sind) Bedarf gegliedert.

Unter Berücksichtigung der zunehmenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für den Untersuchungsraum für den Prognosehorizont 2030 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 192,4 Mio. € (+10,8 Mio. €; davon +5,6 Mio. € im periodischen Bedarf).

Hinzu kommt noch das Potenzial der Umlandkunden sowie der nur sporadisch auf die Einzelhandelsangebote im Untersuchungsraum orientierten Streukunden, welches die Gutachter je nach Branche auf 7 bis 35 % ansetzen.²⁰

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels in Deutschland seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) – wenn auch abgeschwächt – weiter zu. Aktuell bzw. im Jahre 2023 entfielen rd. 12 % des Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel.²¹

Je nach Branche variieren die Marktanteile des Online-Handels jedoch erheblich. So fließen insbesondere bei den innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung/Schuhe, Freizeit/Hobby oder Büro/Schreibwaren bereits zwischen 30 und 40 % des Nachfragevolumens in den Online-Handel ab. Das Segment des periodischen Bedarfs ist dahingegen aktuell (noch) weitgehend onlineresistent. Hier flossen 2022 lediglich rd. 4 % der Nachfrage in den Online-Handel ab – nur bezogen auf Lebensmittel sind es sogar nur rd. 2,4 % – Treiber sind hier vor allem Körperpflege & Kosmetik sowie Tiernahrung.²²

Der definierte Untersuchungsraum umfasst das östlich des Hauptbahnhofs gelegene Stadtgebiet und damit die Ortsteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Neu-Hagen, Kaltenmoor und Ebensberg. Innerhalb dieses Untersuchungsraum leben derzeit rd. 25.100 Personen. In Anbetracht der Wohnbauentwicklungen wird die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren auf rd. 26.600 Personen ansteigen. Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial beträgt aktuell rd. 182 Mio. € und wird bis zum Jahr 2030 auf rd. 192 Mio. € ansteigen, davon etwa 5,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Die zusätzliche Nachfrage im periodischen Bedarf gilt es wohnortnah innerhalb des Untersuchungsraums zu binden.

²⁰ Für den Periodischen Bedarf werden 7 % angenommen, für den mittelfristigen Bedarf rd. 35 % (v.a. aufgrund der weiträumigen Ausstrahlung RoyRobsons) und im langfristigen Bedarf rd. 30 % (v.a. bedingt durch Bauhaus in Stadtrandlage).

²¹ Quelle: Berechnungen des EHI Retail Institute anhand der vorläufigen vorliegenden HDE-Zahlen für 2023 und Prognose für 2024.

²² Vgl. HDE Online-Monitor 2023.

4 Angebotssituation im Untersuchungsraum

4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur

4.1.1 Branchenstruktur

Im Februar 2024 verzeichnete der Untersuchungsraum in 81 Ladengeschäften über eine aktiv betriebene²³ **einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche** von insgesamt

rd. 37.400 qm.

Die Unterteilung nach Hauptbranchengruppen zeigt dabei folgendes Bild:

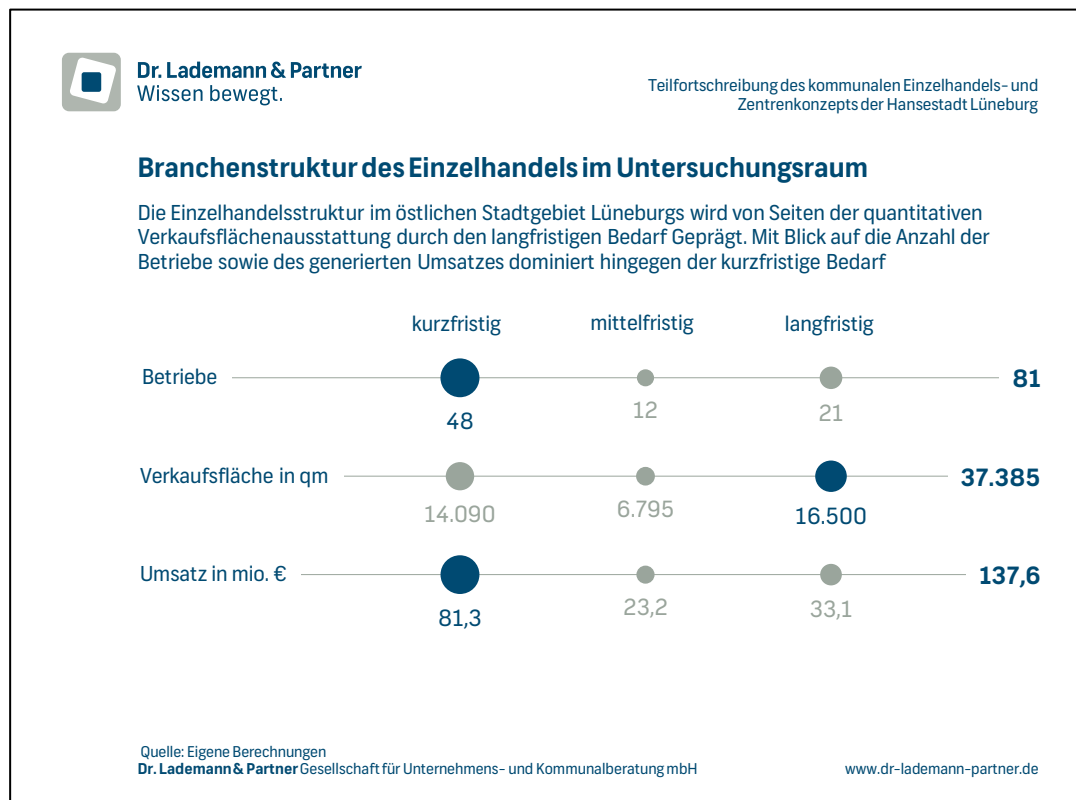


Abbildung 3: Branchenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

Mit rd. 14.100 qm entfallen rd. 38 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich auf rd. 59 %. Damit bedient mehr als die Hälfte aller Einzelhandelsbetriebe den

²³ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

kurzfristigen Bedarfsbereich. Da der kurzfristige Bedarf vor allem wohnungsnah angeboten wird, nimmt er im Untersuchungsraum, vertreten durch eine Vielzahl von Lebensmittelmärkten, erwartungsgemäß eine starke Stellung ein.

Mit rd. 6.800 qm entfallen rd. 18 % der Gesamtverkaufsfläche auf den **mittelfristigen Bedarf**. Der Anteil gemessen an der Anzahl der Betriebe beläuft sich dabei auf rd. 15 %. Rein quantitativ nimmt der mittelfristige Bedarf den geringsten Stellenwert im Untersuchungsraum ein. Da es sich beim mittelfristigen Bedarf im Wesentlichen um zentrenrelevante Sortimente handelt und diese auf die Innenstadt fokussiert sein sollten, ist dies jedoch nicht zu beanstanden. Innerhalb des Untersuchungsraums werden vor allem die Segmente Bekleidung/Schuhe (v.a. RoyRobson) und Spiel/Sport/Hobby (v.a. Bike Park) vorgehalten.

Der **langfristige Bedarf** verfügt über einen Anteil von rd. 44 % an der Gesamtverkaufsfläche (rd. 16.500 qm), womit langfristige Sortimente in der örtlichen Einzelhandelsstruktur quantitativ am stärksten vertreten sind. Dies gilt insbesondere für das Sortiment Bau-, Garten- und Tierbedarf, wofür im Wesentlichen der Bauhaus Bau- und Gartenfachmarkt am Bilmer Berg und W.L. Schröder²⁴ verantwortlich sind. Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil nur rd. 26 %, was die überwiegend flächenextensiven Betriebsstrukturen im langfristigen Bedarf widerspiegelt.

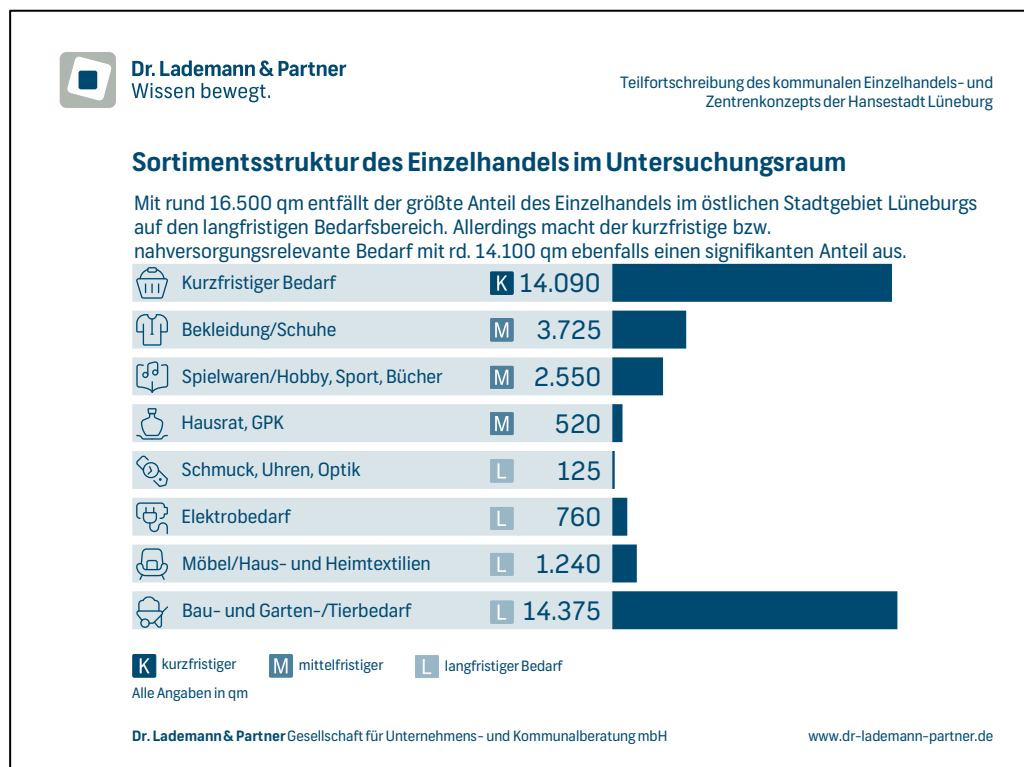


Abbildung 4: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

²⁴ Fachhandel für Bad/Sanitär, Installation/Pumpen, Heizung, Regenerative Energien, Stahl, Baustahl, Werkzeug und Eisenwaren/Bau-elemente.

4.1.2 Raumstruktur des Einzelhandels

Für die räumlich differenzierte Aufbereitung des Einzelhandelsbestands wurden die Standortlagen gemäß den Einstufungen aus dem aktuell gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lüneburg aus 2011 unter Berücksichtigung der Teilfortschreibung für das östliche Stadtgebiet aus 2018 herangezogen.

Neben den Nahversorgungszentren Bülow's Kamp, Dahlenburger Straße, Hanseviertel, Kurt Huber Straße und Loewe Center weist das Zentrenkonzept für das östliche Stadtgebiet noch die Sonderstandorte Am Schwalbenberg und Bilmer Berg aus.

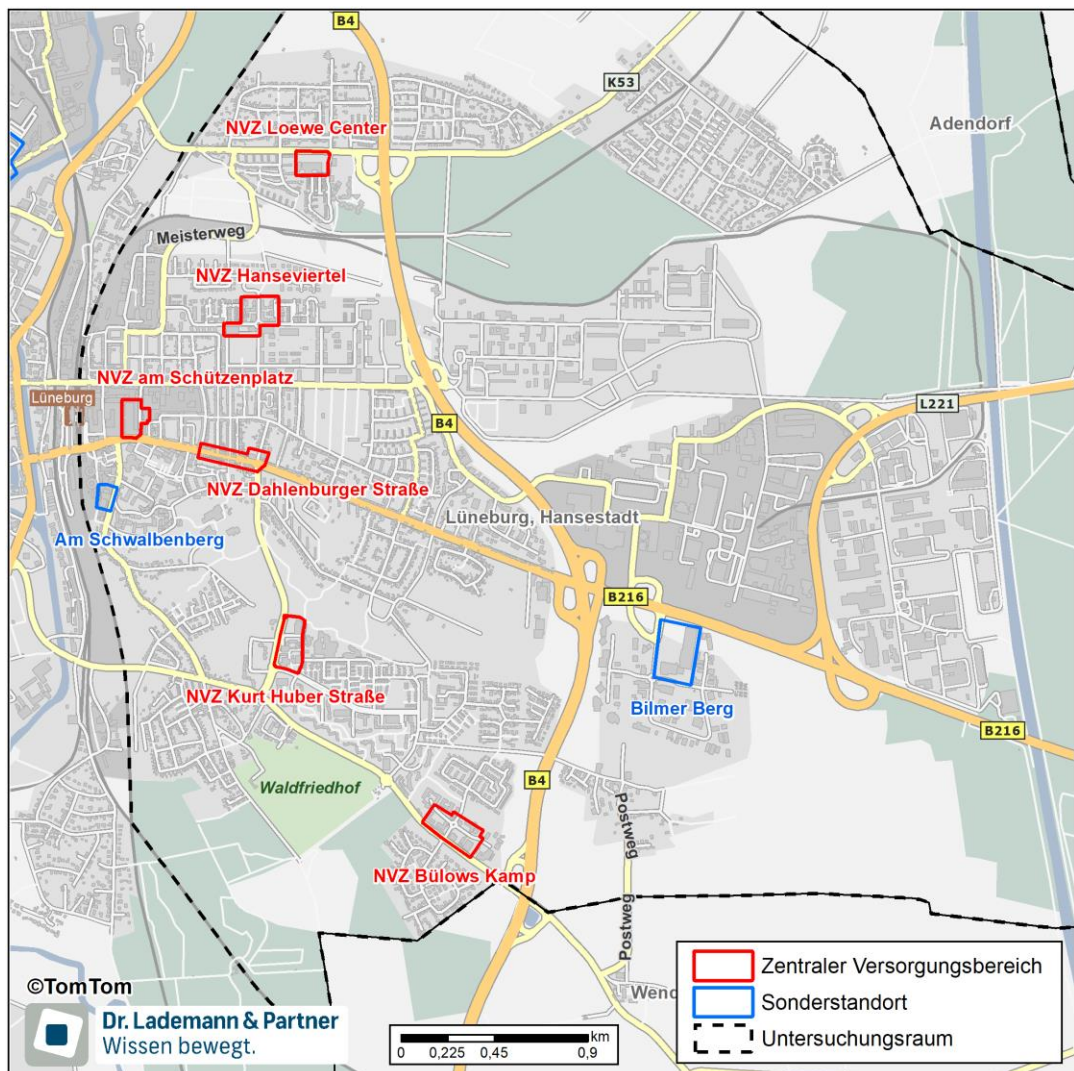


Abbildung 5: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

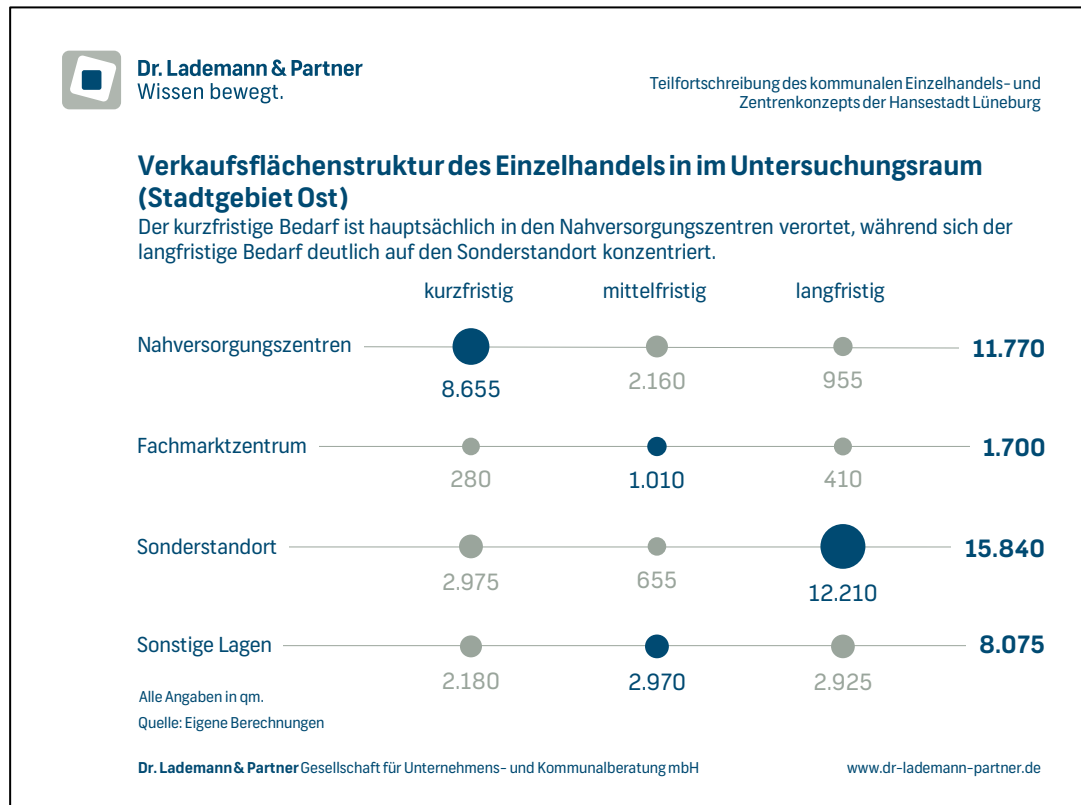


Abbildung 6: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

Insgesamt entfallen rd. 31 % der Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum auf die **Nahversorgungszentren** und damit auf zentrale Versorgungsbereiche. Dies verdeutlicht, dass den Nahversorgungszentren in der Einzelhandelsstruktur eine bedeutende Rolle beizumessen ist. Der quantitativ höchste Anteil der in den Nahversorgungszentren vorgehaltenen Verkaufsfläche entfällt dabei funktionsgerecht auf Anbieter periodischer Sortimente. So werden rd. 84 % des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsraum innerhalb der Nahversorgungszentren vorgehalten, was deren Bedeutung in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs unterstreicht. Mit Ausnahme des Famila Markts am Bilmer Berg sind sämtliche strukturprägende Nahversorger/Lebensmittelmärkte in den ausgewiesenen Nahversorgungszentren verortet.

Das **Fachmarktzentrum** Am Schwalbenberg nimmt über alle Sortimentsbereiche einen Anteil von rd. 5 % an der Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum ein und ist damit deutlich untergeordnet. Der Angebotsschwerpunkt entfällt auf den mittelfristigen Bedarf (u.a. Kik, BabyOne), welcher innerhalb der Sortimentsgruppe einen Anteil von rd. 15 % an der Gesamtverkaufsfläche ausmacht.

Am **Sonderstandort** Bilmer Berg konzentrieren sich rd. 42 % der Gesamtverkaufsfläche. Damit stellt der Sonderstandort die größte Agglomeration innerhalb des Untersuchungsraums dar. Hinsichtlich des langfristigen Bedarfs nimmt der Sonderstandort bedingt durch Bauhaus einen Anteil von 74 % der Verkaufsfläche ein und dominiert deutlich innerhalb des Sortimentsbereichs. Im kurzfristigen Bedarfsbereich entfallen

rd. 21 % auf den Sonderstandort (v.a. bedingt durch den großen Familia-Verbrauchermarkt), im mittelfristigen Bedarf sind es lediglich rd. 10 %.

Unter den **Sonstigen Lagen** werden die übrigen Angebotsstandorte erfasst. Mit knapp 22 % machen diese Einzelhandelslagen ebenfalls einen nicht unerheblichen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche im Untersuchungsraum aus. Dies gilt v.a. bezogen auf den mittelfristigen Bedarfsbereich, in welchem die sonstigen Lagen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 44 % erreichen, was in besonderem Maße auf die Betriebe am Prüfstandort (RoyRobson-Lagerverkauf, Aldi, Holab) sowie W.L. Schröder zurückzuführen ist.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

Lage	Kurzfristiger Bedarf		Mittelfristiger Bedarf		Langfristiger Bedarf		Gesamt	
	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
NVZ Am Schützenplatz	570	2,4	10	0,0	150	0,5	730	2,9
NVZ Bülow's Kamp	1.385	7,9	1.485	4,7	280	1,1	3.150	13,7
NVZ Dahlenburger Straße	460	2,9	25	0,1	135	0,6	620	3,7
NVZ Hanseviertel	1.610	9,0	50	0,2	10	0,0	1.670	9,3
NVZ Kurt Huber Straße	1.980	13,9	325	1,4	170	0,8	2.475	16,2
NVZ Loewe Center	2.650	15,8	265	1,2	210	0,7	3.125	17,7
Nahversorgungszentren gesamt	8.655	52,1	2.160	7,6	955	3,9	11.770	63,5
FMZ Am Schwalbenberg	280	0,6	1.010	2,8	410	0,8	1.700	4,2
SO Bilmer Berg	2.975	16,2	655	2,3	12.210	21,6	15.840	40,1
Streulage	2.180	12,5	2.970	10,5	2.925	6,9	8.075	29,8
Summe	14.090	81,3	6.795	23,2	16.500	33,1	37.385	137,6

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortbereichen

Wie der Tabelle entnommen werden kann, zeichnen sich neben dem Sonderstandort Bilmer Berg funktionsgerecht v.a. die Nahversorgungszentren Bülow's Kamp, Kurt-Huber-Straße und Loewe-Center durch ein umfassendes Einzelhandelsangebot aus. Die näher zum Prüfstandort gelegenen Zentren Dahlenburger Straße, Hanseviertel und Schützenplatz weisen hingegen ein vergleichsweise geringes Verkaufsflächenvolumen auf, wenngleich zu berücksichtigen ist, dass der Aldi-Markt aus der Bleckeder Landstraße in das NVZ Schützenplatz verlagert wird und sich hier zudem ein Drogeriefachmarkt ansiedeln wird, so dass sich dessen Ausstattung künftig verbessern wird.

4.1.3 Umsatzsituation des Einzelhandels

Die Umsätze des Einzelhandels im Untersuchungsraum wurden auf Basis branchenüblicher und standortgewichteter Flächenproduktivitäten der einzelnen Betriebsformen/Betreiber geschätzt. Demnach belief sich der **Bruttoumsatz** aller Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Untersuchungsraums im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023 auf insgesamt

rd. 137,6 Mio. €.

Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche **Flächenproduktivität** von etwa 3.700 € pro qm Verkaufsfläche und Jahr, welche insbesondere von dem tendenziell umsatzstarken

kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereich getrieben wird. Dem gegenüberstehend verzeichnen die flächenextensiven Betriebsformate des langfristigen Bedarfs deutlich geringere Flächenproduktivitäten. Aufgrund des quantitativ hohen Verkaufsflächenbesatzes im langfristigen Bedarf innerhalb des Untersuchungsraums wird das Produktivitätsniveau dementsprechend „gedrückt“.

Wie die Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen zeigt, entfällt der Umsatzschwerpunkt innerhalb des Untersuchungsraums deutlich auf den **periodischen bzw. kurzfristigen Bedarf**. Der Anteil am Gesamtumsatz des örtlichen Einzelhandels beträgt dabei rd. 59 % (rd. 81,3 Mio. €). Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 5.800 € je qm Verkaufsfläche und fällt damit im Branchenvergleich erwartungsgemäß am höchsten aus. Diese wird dabei vor allem von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 400 qm (u.a. Discounter, Verbrauchermärkte, Supermärkte) sowie von den kleinbetrieblich strukturierten Anbietern (u.a. Lebensmittelhandwerk, Apotheken, Tankstelleshops) getrieben.

Auf den **mittelfristigen Bedarf** entfallen mit rd. 23,2 Mio. € knapp 17 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes. Die Flächenleistung beträgt hier durchschnittlich rd. 3.400 € je qm Verkaufsfläche. Während kleinteilige Betriebsformate weniger vertreten sind, wird die Produktivität maßgeblich durch die Fachmarktanbieter und den Roy-Robson-Fabrikverkauf geprägt.

Wenngleich langfristige Bedarfsgüter innerhalb des Untersuchungsraums einen signifikanten Anteil an der Gesamtverkaufsfläche ausmachen (rd. 44 %), entfallen mit rd. 33,1 Mio. € „nur“ rd. 24 % des Gesamtumsatzes auf den **langfristigen Bedarf**. Dies liegt v.a. in der niedrigen Flächenproduktivität von rd. 2.000 € je qm Verkaufsfläche innerhalb der Sortimentsgruppe begründet, die auf die flächenextensiven Betriebsformate zurückzuführen sind (u.a. Bau- und Gartenmarkt, Möbel- und Fachmärkte).

Mit Blick auf die **einzelnen Standortlagen** innerhalb des Untersuchungsraums zeigt sich, dass die Umsätze, trotz der unterschiedlichen Flächenproduktivitäten der verschiedenen Bedarfsbereiche, stark mit den Verkaufsflächenbeständen korrelieren. Entsprechend werden die größten Umsatzanteile in den Nahversorgungszentren (rd. 63,5 Mio. € insgesamt) und am Sonderstandort Bilmer Berg (rd. 40,1 Mio. €) erwirtschaftet, während das Fachmarktzentrum Am Schwalbenberg (rd. 4,2 Mio. €) und die Sonstigen Lagen/Streulagen (rd. 29,8 Mio. €) deutlich geringere Anteile am Gesamtumsatz einnehmen.

4.2 Nahversorgungssituation

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Nahversorgungssituation im östlichen Stadtgebiet. Rund um die strukturprägenden Nahversorger, die sich mit Ausnahme des Famila-Verbrauchermarkts²⁵ allesamt innerhalb der ausgewiesenen Nahversorgungszentren befinden, sind jeweils die fußläufigen Nahbereiche eingezeichnet, innerhalb derer die Menschen fußläufig versorgt sind.

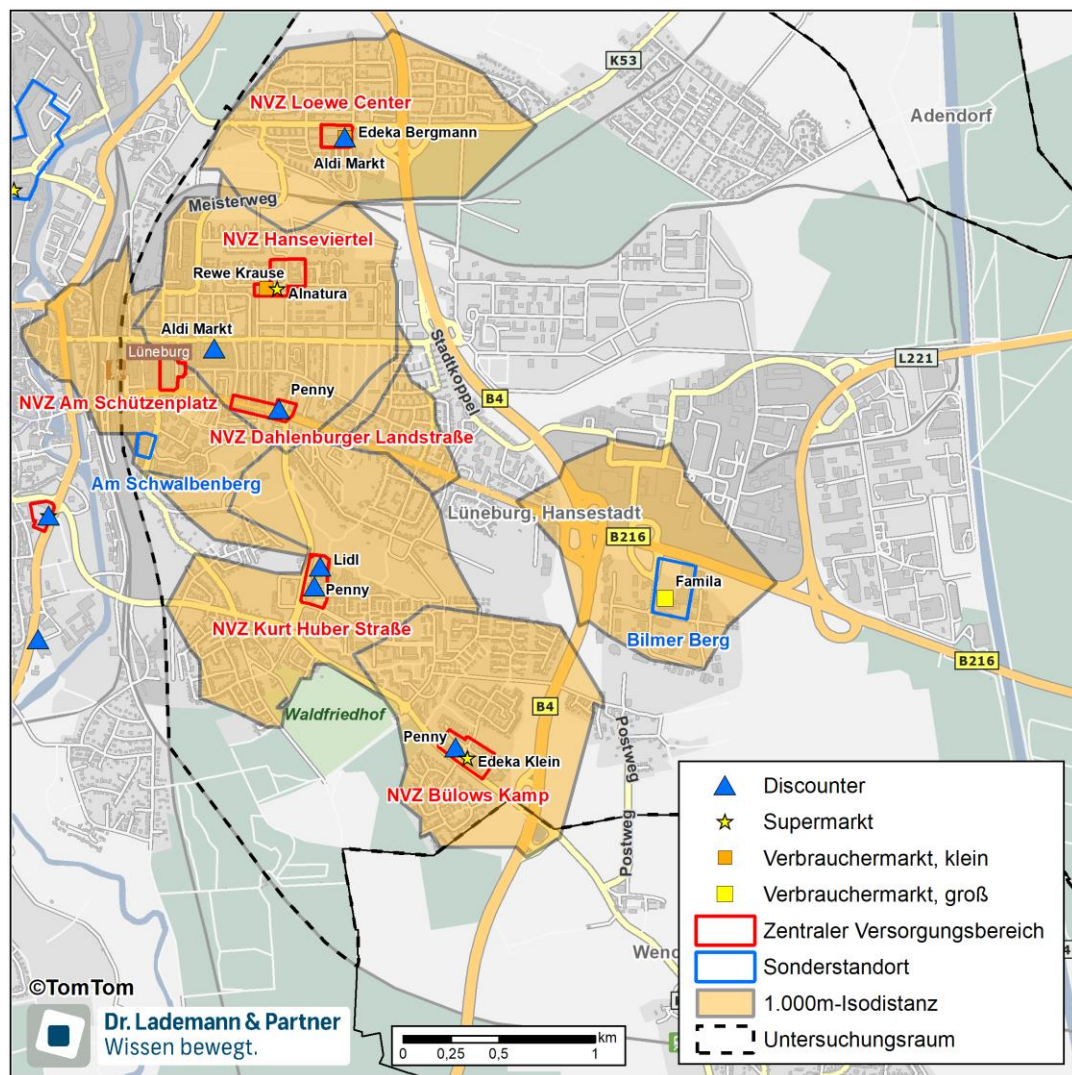


Abbildung 7: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

²⁵ Aktuell ist auch der Aldi-Markt an der Bleckeder Landstraße keinem ZVB zugeordnet.

Wie der Karte entnommen werden kann, weist das östliche Stadtgebiet ein engmaschiges Nahversorgungsnetz auf und zeigt mit Ausnahme des bereits relativ abseitig gelegenen Stadtteils Ebensberg²⁶ sowie mit Ausnahme kleinerer Siedlungsbereiche beidseitig der Dahlenburger Landstraße²⁷ **keine gravierenden räumlichen Versorgungslücken**. Die nicht fußläufig versorgten Bereiche sind weitgehend von gewerblichen Nutzungen geprägt (z.B. Stadtkoppel oder Theodor-Körner-Kaserne).

Ein Blick auf die Betriebstypen im Lebensmitteleinzelhandel – differenziert nach Discountformaten (z.B. Aldi, Lidl, Penny) und Vollsortimenter/Supermärkten (z.B. EDEKA, Rewe; ohne Spezialanbieter wie Biosupermärkte) zeigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen discountorientierten und vollsortimentierten Anbietern**, was sich in etwa im Bundesschnitt befindet und keinen Über- oder Unterbesatz einer Betriebsform erkennen lässt.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*

	Anteil Lüneburg, Hansestadt*	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	40%	44%	0,0
Discounter	60%	56%	0,0
Summe	100%	100%	0,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinf lächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*

	Anteil Lüneburg, Hansestadt*	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	63%	62%	0,0
Discounter	37%	38%	0,0
Summe	100%	100%	0,0

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2021. *Ohne Kleinf lächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Betriebstypenstruktur im Untersuchungsraum

²⁶ Das örtliche Nachfragepotenzial am Ebensberg reicht nicht aus, um hier einen größeren Nahversorger rentabel betreiben zu können.

²⁷ Im Bereich Stadtkoppel finden sich keine Wohnnutzungen, weshalb die räumliche Lücke in der Nahversorgungsstruktur hier unkritisch ist.

4.3 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben

Gegenwärtig bestehen folgendes Planvorhaben innerhalb des Untersuchungsraums:

- Der **Aldi-Lebensmitteldiscounter** an der Bleckeder Landstraße 26-28 wird seinen Standort auf das sog. Lucia-Gelände verlagern und auf 1.250 qm erweitern, welches sich in rd. 150-250 Metern Entfernung zum gegenwärtigen Standort befindet und in der letzten Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts²⁸ als **Nahversorgungszentrum „Am Schützenplatz“** ausgewiesen wurde. In selbiger Teilfortschreibung wurde das ehemalige Nahversorgungszentrum „Bleckeder Landstraße“ – welches den aktuellen Standort des Aldi-Markts umfasst – aufgegeben. Im Zuge der Vorhabenrealisierung soll zudem ein **Rossmann-Drogeriemarkt** mit etwa 750 qm Verkaufsfläche am NVZ Am Schützenplatz angesiedelt werden. Der Markt befand sich ehemals ebenfalls an der Bleckeder Landstraße 28 in direkter Nachbarschaft zu dem Aldi-Lebensmitteldiscounter, hat aber bereits vor mehreren Jahren geschlossen. Somit sollen künftig am NVZ Schützenplatz mit Aldi und Rossmann zwei sogstarke Nahversorgungsbetriebe etabliert werden.
- Der ebenfalls an der **Bleckeder Landstraße** (Hausnr. 24) verortete **Roy-Robson-Fabrikverkauf** plant die Erweiterung der Verkaufsfläche am Standort von gegenwärtig rd. 2.550 qm auf künftig rd. 2.830 qm und schließlich auf rd. 3.100 qm.²⁹

²⁸ Vgl. cima (2018): Teilfortschreibung Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Am Schützenplatz

²⁹ Im ersten Schritt ist die Erweiterung um rd. 280 qm auf sodann 2.830 qm Gesamtverkaufsfläche vorgesehen. Der zweite Erweiterungsschritt auf dann 3.100 qm Gesamtverkaufsfläche ist frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft des noch zu beschließenden Bauungsplans möglich.

Aktuell beträgt das Gesamtverkaufsflächenangebot im Untersuchungsraum rd. 37.400 qm. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei neben dem Segment Bau- und Gartenbedarf erwartungsgemäß im kurzfristigen Bedarf (rd. 14.100 qm), der überwiegend wohnortnah angeboten wird. Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den kurzfristigen Bedarf. Mit Blick auf die einzelnen Standortbereiche wird ersichtlich, dass der Sonderstandort Am Bilmer Berg mit rd. 16.500 qm den quantitativ stärksten Einzelhandelsstandort im Untersuchungsraum darstellt, maßgeblich geprägt durch den langfristigen Bedarfsbereich. Aber auch die Nahversorgungszentren vereinen mit zusammen rd. 11.800 qm Gesamtverkaufsfläche ein umfängliches Angebot und stellen funktionsgerecht die dominierende Standorttypologie bezogen auf den kurzfristigen Bedarf dar. Signifikante räumliche Versorgungslücken in der Nahversorgung zeigen sich (mit Ausnahme Ebensberg) nicht. Ein Über- oder Unterbesatz an nahversorgungsrelevanten Betriebstypen liegen ebenfalls nicht vor.

5 Bewertung der Versorgungslage

Die Versorgungslage im Raum lässt sich anhand unterschiedlicher Kennzahlen bewerten. Als ein wesentliches Indiz für die quantitative Flächenausstattung wird die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) herangezogen. Diese erreicht im Untersuchungsraum einen Wert von

rd. 1.490 qm je 1.000 Einwohner.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts liegt die durchschnittliche Verkaufsflächendichte in Deutschland über alle Städte und Gemeinden bei rd. 1.800 qm je 1.000 Einwohner. Damit liegt die kumulierte Flächenausstattung innerhalb des Untersuchungsraums bzw. im östlichen Stadtgebiet von Lüneburg rein rechnerisch unterhalb des Bundesschnitts als auch deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt von rd. 2.540 qm je 1.000 Einwohner.³⁰

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte innerhalb des Untersuchungsraums entspricht mit rd. 560 qm je 1.000 Einwohner exakt dem bundesdeutschen Durchschnitt.³¹ Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der am dezentralen Sonderstandort Bilmer Berg ansässige Familia-Verbrauchermarkt mit seiner Verkaufsfläche von rd. 3.700 qm die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf maßgeblich in die Höhe treibt. Gelegen innerhalb eines Gewerbegebiets am östlichen Siedlungsrand der Stadt, bietet dieser zwar ein breites Warenangebot im periodischen Bedarf, spielt aber für die (verbrauchernahe bzw. fußläufige) Nahversorgung keine maßgebliche Rolle, da es an einem unmittelbaren Wohngebietsbezug mangelt. Vielmehr zielt Familia auf eine autoorientierte Kundschaft (auch aus dem Umland) ab.

Dem gegenüberstehend fällt die Angebotsdichte im Untersuchungsraum bezüglich des aperiodischen Bedarfs – ausgenommen der Sortimentsgruppe Bau- und Gartenbedarf – deutlich unterdurchschnittlich aus. Insbesondere die zentrenerelevanten Sortimentsgruppen (u.a. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren) verzeichnen deutlich unterdurchschnittliche Werte, was jedoch nicht zu beanstanden ist, da die Innenstadt außerhalb des Untersuchungsraums liegt und solche Sortimente funktionsgerecht vor allem in der Innenstadt verortet sind.

Dieses Bild spiegelt sich auch in der Zentralitätsanalyse wider, die das Verhältnis des im Untersuchungsraum getätigten Umsatzes zu der lokal vorhandenen Nachfrage abbildet. Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland bzw. außerhalb des Untersuchungsraums an. Ein Wert unter 100 zeigt

³⁰ Vor dem Hintergrund der oberzentralen Versorgungsfunktion der Hansestadt ist die deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im gesamtstädtischen Kontext zu relativieren. So kommt der Hansestadt neben der Grundversorgung des eigenen Stadtgebiets mit Waren des kurzfristigen Bedarfs auch eine überörtliche Versorgungsfunktion mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs zu, was die hohen Flächendichten des aperiodischen Bedarfs im gesamtstädtischen Kontext begründet.

³¹ Eigene Berechnungen auf der Basis von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

wiederum Nachfrageabflüsse auf. Für den Untersuchungsraum ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Zentralität von

rd. 76 %.

Dies deutet darauf hin, dass ein spürbarer Anteil der lokalen Nachfrage an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums abfließt, was jedoch angesichts der Tatsache, dass die Innenstadt nicht im Untersuchungsraum verortet ist, nicht überrascht und auch nicht zu problematisieren ist.³³ Vielmehr ist es durchaus „gewollt“, dass ein wesentlicher Teil der Nachfrage nach Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (insbesondere bei den zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung/Schuhe) in die Lüneburger Innenstadt abfließt. Die vor Ort vorhandene Nachfrage in allen Branchen vollständig zu binden, kann und sollte vor diesem Hintergrund kein erklärtes Ziel der Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Untersuchungsraums sein. **Lediglich in Bezug auf die Grundversorgung der lokalen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollte eine hohe Kaufkraftbindung angestrebt werden, da die Nahversorgung in erster Linie wohnortnah erfolgen sollte.**

Nach Branchen gegliedert, zeigen die Zentralitätswerte folgendes Bild:

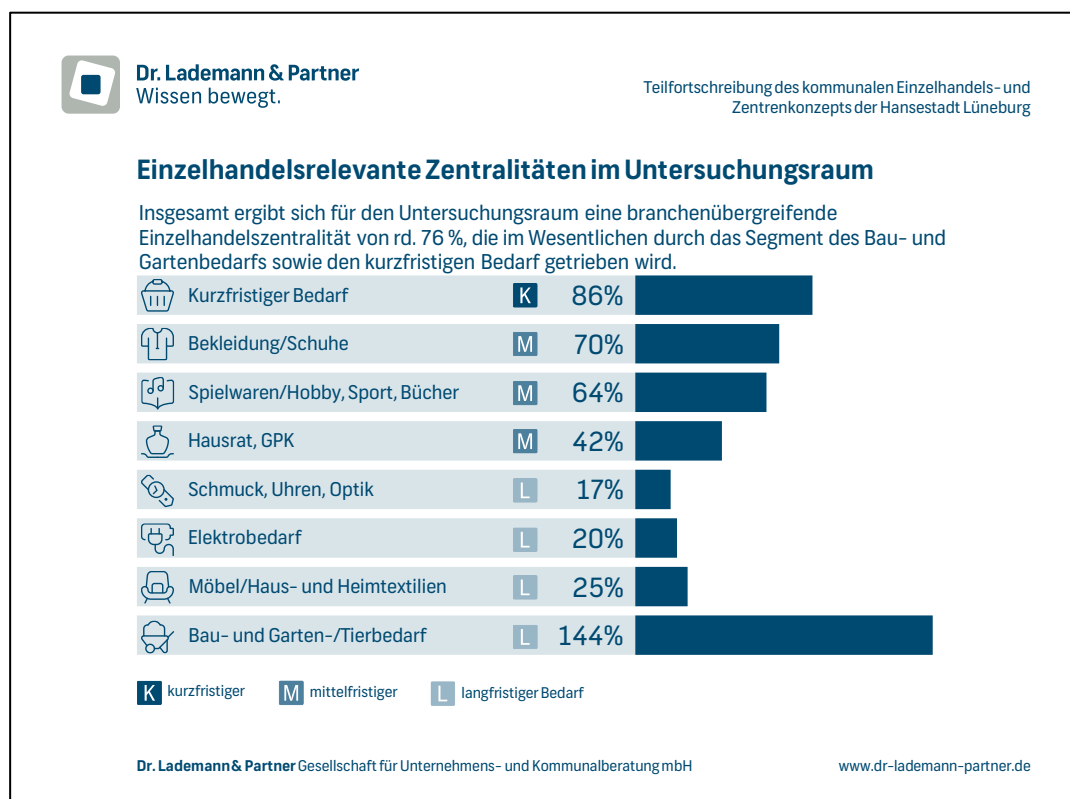


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Untersuchungsraum

³³ Zu beachten ist dabei, dass bereits ein erheblicher Teil der Kaufkraft (etwa 13 %) in den Online-Handel abfließt und dem stationären Einzelhandel komplett entzogen wird.

- Die Branchenzentralität innerhalb des **kurzfristigen Bedarfs** beträgt derzeit rd. 86 %. Sie stellt damit zwar einen wesentlichen Treiber der sortimentsübergreifenden Einzelhandelszentralität im Untersuchungsraum dar, liegt aber dennoch auf einem Niveau von unter 100 %. Daraus lässt sich schließen, dass zwar der Großteil des Nachfragepotenzials funktionsgerecht vor Ort gebunden ist, aber eben auch noch signifikante Nachfrageabflüsse bestehen, woraus sich ein **moderates Ausbaupotenzial** ableitet.
- Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs** zeigen mit einer Einzelhandelszentralität von im Schnitt rd. 64 % bereits erhebliche Nachfrageabflüsse auf. Getrieben wird der Wert dabei vor allem durch den Werksverkauf von RoyRobson.³⁵ Von raumordnerischer und städtebaulicher Seite betrachtet, sind zentrenrelevante Sortimente (auf die ein Großteil des aperiodischen Bedarfs entfällt) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche höherer Hierarchiestufen (v.a. Innenstädte) zu konzentrieren. Vor diesem Hintergrund lässt sich aus dem Zentralitätswert **kein Ausbaupotenzial** ableiten, zumal hier auch die wachsende Bedeutung des Online-Handels zu beachten ist, von welchem vor allem die zentrentypischen Sortimente (wie Bekleidung/Schuhe) besonders stark betroffen sind.
- Der **langfristige Bedarfsbereich** verfügt mit rd. 65 % ebenfalls über eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität. Bestehende Kaufkraftabflüsse sind in erster Linie auf den geringen Angebotsbestand innerhalb des Untersuchungsraums zurückzuführen. Der Zentralitätswert wird dabei vor allem durch die Sortimentsgruppe des Bau- und Gartenbedarfs getrieben, wo mit rd. 144 % eine sehr hohe Zentralität erzielt wird, die auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und dem restlichen Stadtgebiet schließen lässt. Auch im langfristigen Bedarf ist das **Ausbaupotenzial begrenzt**, da diese Sortimente oftmals durch große Fachmärkte bedient werden (Möbelmarkt, Elektrofachmarkt), für die es allenfalls am Bilmer Berg entsprechende Flächenpotenziale gibt.

Bis zum Prognosehorizont in 2030 ist mit zusätzlichen etwa 1.500 Einwohnern im Untersuchungsraum zu rechnen. Der Großteil davon entfällt auf das Hanseviertel III im Ortsteil Neu-Hagen sowie bereits deutlich nachgelagert auf den Bereich Am Schützenplatz. Steigt die Einwohnerzahl und damit auch das Nachfragepotenzial an und bleibt der Angebotsbestand im gleichen Zuge stabil, führt dies rechnerisch zu einem Absinken der Verkaufsflächendichte und der Zentralitätswerte. Daraus wiederum lässt sich ein perspektivisches Ausbaupotenzial für den Einzelhandel (im nahversorgungsrelevanten, weil wohnortnahen Bedarf) ableiten. Da sich die Einwohnerzuwächse auf Bereiche unweit der Bleckeder Landstraße konzentrieren, hat dies auch Einfluss auf die Perspektive des Prüfstandorts an der Bleckeder Landstraße. Allerdings ist dabei zu

³⁵ RoyRobson spricht einen weiträumigen Kundenkreis an, so dass in diesem Segment hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und aus dem restlichen Stadtgebiet bestehen. Diese kompensieren die Nachfrageabflüsse zum Teil, woraus der vergleichsweise hohe Zentralitätswert resultiert. Ohne RoyRobson würde die Zentralität im Segment Bekleidung/Schuhe deutlich geringen ausfallen.

beachten, dass es mit dem NVZ Am Schützenplatz und dem NVZ Hanseviertel noch je ein Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nähe der Wohnbaugebiete gibt.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die im östlichen Stadtgebiet lebenden Menschen weitgehend gut versorgt sind. Moderate Ausbaupotenziale für den Untersuchungsraum lassen sich angesichts der Verkaufsflächendichte und der Zentralitätswerte lediglich für den nahversorgungsrelevanten Bedarf ableiten, da dieser möglichst wohnortnah vorzuhalten ist und das Angebot in den verdichteten Wohngebieten in Richtung Kernstadt noch weiter verdichtet werden könnte. Im aperiodischen Bedarf bestehen zwar erhebliche Kaufkraftabflüsse, diese kommen allerdings vor allem bei den zentrenrelevanten Sortimenten der Lüneburger Innenstadt zu Gute. Ein signifikantes Ausbaupotenzial im Segment der zentrenrelevanten Sortimente ist somit für das östliche Stadtgebiet nicht zu konstatieren.

6 Standortanalyse Bleckeder Landstraße

Im Folgenden werden die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse des Prüfstandorts und dessen Umfeld an der Bleckeder Landstraße dargestellt. Ziel der Standortanalyse war es herauszuarbeiten, ob der Vorhabenstandort und sein Standortumfeld durch zentrentypische Nutzungen und städtebauliche Strukturen gekennzeichnet sind, die die Ausweisung eines Nebenzentrums an diesem Standort rechtfertigen könnten.

Der Prüfstandort umfasst den Bereich beidseitig der Bleckeder Landstraße auf der Höhe zwischen Marcus-Heinemann-Straße und Am Schützenplatz.

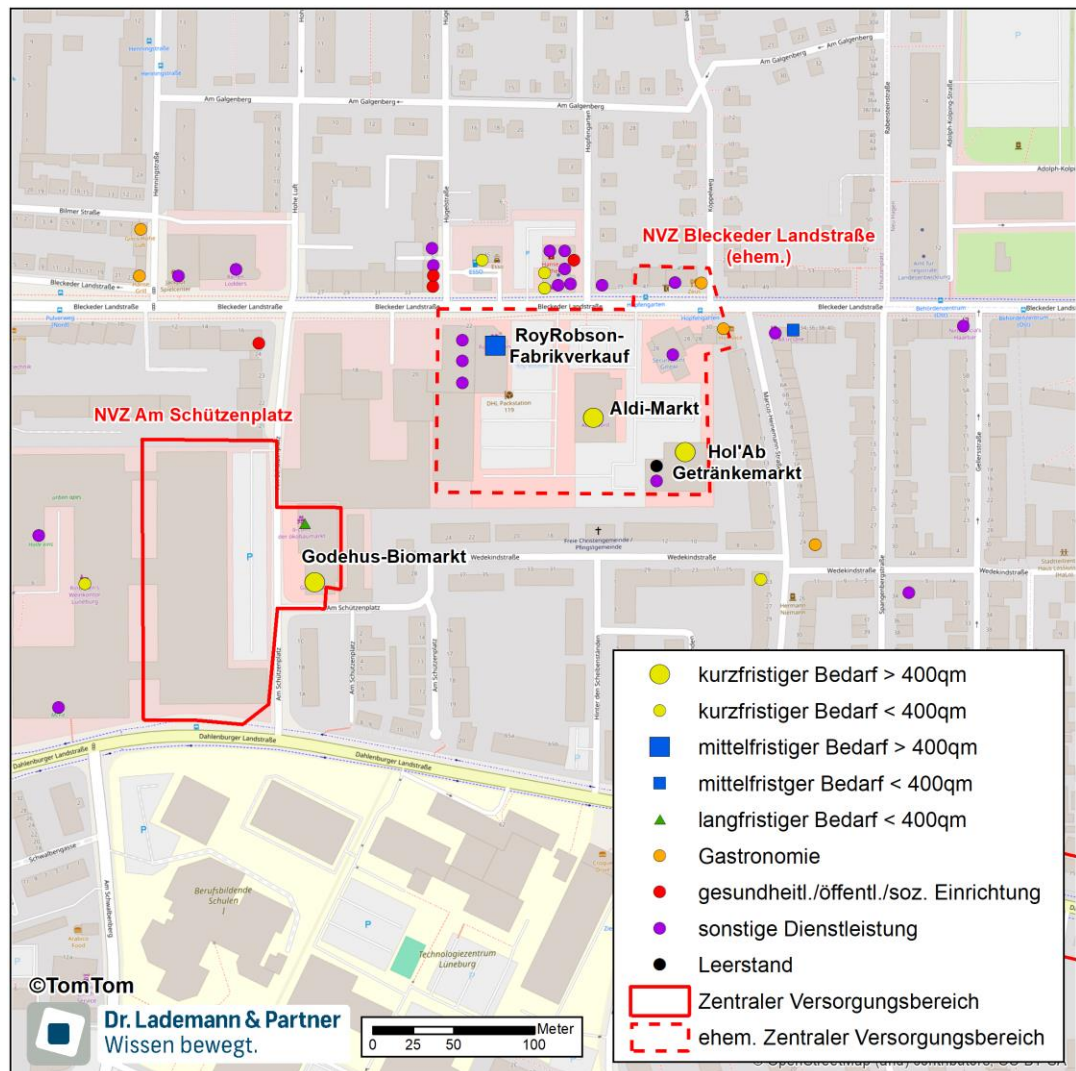


Abbildung 9: Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Zentral im östlichen Stadtgebiet entlang der Bleckeder Landstraße gelegen

Versorgungsfunktion

RoyRobson mit überregionaler Ausstrahlungskraft; ansonsten Vahversorgungsfunktion für das Wohnumfeld

Städtebau/Umfeld

Umfeld im Norden und Osten durch Wohnnutzungen in Form freistehender Ein-/Mehrfamilienhäuser als auch Reihenhausbauung geprägt; im Süden schließt Wohnbauung an, ehe gewerbliche Nutzungen (u.a. Bildungseinrichtungen) folgen; im Westen gewerbliche Nutzung (u.a. WL Schröder) bis zum Bahnhof

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

Filialisten des Lebensmitteleinzelhandels und Fabrikverkauf von RoyRobson als Sonderform des Einzelhandels südlich der Bleckeder Landstraße; kleinteilige Ergänzungen v.a. nördlich der Bleckeder Landstraße

Branchen-Mix

Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarf sowie im Segment Bekleidung/Schuhe (RoyRobson-Fabrikverkauf)

Magnetbetriebe

RoyRobson, Getränkemarkt Holab, Aldi

Ergänzende Nutzungen

Vielfältiges Dienstleistungsangebot (u.a. Steuerberatung, Fahrschule, Friseursalon), Spielhalle, Gastronomie (Restaurant, Imbiss); Physiotherapie/Arzt, soz. Einrichtungen

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Bleckeder Landstraße im Norden mit Handel oder Dienstleistung im Erdgeschoss und Wohnfunktion in den Obergeschossen; freistehende und funktional gestaltete (und tlws. großflächige) Handels- und Büroimmobilien (u.a. RoyRobson, Getränkemarkt) südlich der Bleckeder Landstraße; Aldi-Baukörper deutlich in die Jahre gekommen; insgesamt heterogene Bebauungsstruktur

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

Gute MIV-Anbindung über Bleckeder Landstraße als wichtige Ost-West-Achse im östlichen Stadtgebiet zwischen Innenstadt/Bahnhof und Ostumgehung; Bushaltestelle direkt vor Aldi

Fußläufige Erreichbarkeit

Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohngebieten gewährleistet; Fußgängerquerung der Bleckeder Landstraße auf Höhe Köppelweg

Stellplatzangebot

Umfangreiches Stellplatzangebot auf Parkflächen der strukturprägenden Einzelhandelsanbieter

Aufenthaltsqualitäten

Eingeschränkte Aufenthaltsqualitäten aufgrund funktionaler Bebauungsstrukturen und Durchgangsverkehr auf der Bleckeder Landstraße; kaum Sitzmöglichkeiten/Begrünung

Leerstandssituation

Zum Zeitpunkt der Begehung lediglich ein Leerstand (ehem. Lorenz-Fabrikverkauf); perspektivisch steht die Aldi-Fläche leer

Potenzialflächen und Planvorhaben

Verlagerung des Aldi-Markts auf das ehem. Lucia-Gelände eröffnet weitreichende Flächenpotenziale für eine Neuordnung des Standortbereichs



Abbildung 10: Getränkemarkt (links) und Roy-Robson-Fabrikverkauf



Abbildung 11: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in östliche Richtung



Abbildung 12: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in westliche Richtung

Dem Standortbereich ist eine **siedlungsintegrierte Lage** zu attestieren. Sowohl im Norden als auch im Osten und im Süden ist das Umfeld durch die Wohnnutzung in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch durch Reihenhausbauung geprägt. Der gesamte Standortbereich ist somit in weiten Teilen in Wohnnutzungen eingebettet. Lediglich westlich angrenzend befinden sich gewerbliche Nutzungen, die sich bis zum Bahnhof und der Bahntrasse ziehen.

Infolge der integrierten Lage des Standorts mit dominierender Wohnfunktion im unmittelbaren Umfeld verzeichnet der Standortbereich eine vergleichsweise hohe

Einwohnerplattform im fußläufigen Einzugsbereich (700m-Erreichbarkeitsisochrone) von rd. 5.700 Personen.³⁸ Unter Berücksichtigung der gegenwärtig im Bau befindlichen Wohneinheiten des Baugebiets Hanseviertel III (rd. 400 Meter östlich des Standorts) wird diese künftig noch höher ausfallen. Folglich verzeichnet das Nahversorgungszentrum ein sehr **hohes Nachfragepotenzial im unmittelbaren Umfeld bzw. im fußläufigen Einzugsbereich.**

Neben der siedlungsintegrierten Lage verzeichnet der Standort aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Bleckeder Landstraße, von der auch eine gute Sichtanbindung besteht, eine **sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit.** Die Bleckeder Landstraße fungiert als einer der wichtigsten Hauptverkehrsachsen in Ost-West-Richtung zwischen Ostumgehung und Innenstadt/Bahnhof und gewährleistet eine leistungsfähige Anbindung. Darüber hinaus besteht mit der Bushaltestelle „Hopfengarten“ (Linien 5010, 5012 und 5922) auch eine Anbindung an den ÖPNV. Der Lüneburger Hauptbahnhof befindet sich in rd. 400 Metern westlicher Entfernung.

Bei dem Standort handelt es sich um eine seit Jahren im Bewusstsein der Verbraucher verankerte Einzelhandelslage mit hohem Bekanntheitsgrad (u.a. durch den RoyRobson-Fabrikverkauf). Im Zentrenkonzept aus 2011 war der Bereich der Bleckeder Landstraße rund um den Aldi-Discounter bereits als „Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße“ ausgewiesen. **Mit der Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts wurde die Ausweisung als Nahversorgungszentrum aufgegeben, obwohl der Standort diese Funktion faktisch noch immer erfüllt.**

Darüber hinaus zeichnet sich das Areal bereits gegenwärtig durch einen für einen zentralen Versorgungsbereich typischen und durchaus ansprechenden **Nutzungsmix** aus. Neben dem Fabrikverkauf von RoyRobson sind mit Aldi und dem Getränkemarkt zwei größere nahversorgungsrelevante Betriebe ansässig. Hinzukommen kleinbetrieblich strukturierte Angebotsformen (Bäckerei, Apotheke, Tankstellenshop), so dass aktuell ein umfangreiches Angebot im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich vorhanden ist. Mit der Verlagerung von Aldi wird der Standortbereich seinen nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieb künftig jedoch verlieren.

Zudem sind entlang der Bleckeder Landstraße zahlreiche **arrondierende Komplementärnutzungen** in Form von Dienstleistungen unterschiedlicher Ordnung, gesundheitlicher, öffentlicher und sozialer Einrichtungen sowie mehrere Gastronomieangebote zu verorten. **Das örtliche Angebot ist also nicht nur auf den Handel beschränkt, sondern zeichnet sich durch einen sich gegenseitig begünstigenden Nutzungsmix aus, der für zentrale Versorgungsbereiche charakteristisch ist.**

³⁸ Hierbei wurden ausschließlich die Einwohner innerhalb des Untersuchungsraum berücksichtigt, gleichwohl die 700m-Erreichbarkeitsisochrone teilweise in das Stadt- bzw. Siedlungsgebiet westlich des Bahnhofs hineinreicht.

Aufgrund der funktionalen Bebauungsstrukturen und des Verkehrsaufkommens auf der Bleckeder Landstraße ist die Aufenthaltsqualität jedoch eingeschränkt. Es fehlt auch an attraktiven Platzsituationen, Sitzmöglichkeiten und Begrünung, was sich positiv auf die städtebaulichen Qualitäten des Standortbereichs auswirken würde. Hinzu kommt die Barrierewirkung durch die Bleckeder Landstraße, die die nördlich der Straße gelegenen kleinteiligen Nutzungen zwar von den südlich der Straße gelegenen Bereichen trennt, jedoch durch den Fußgängerüberweg auf Höhe des Köppelwegs abgemildert wird. Gleichwohl läge hier sicherlich noch ein städtebauliches Aufwertungs- und Optimierungspotenzial.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass Aldi seinen Markt aufgeben und in das NVZ Am Schützenplatz verlagern wird. An einer vergleichbaren Nachnutzung der dann leerstehenden Immobilie hat Aldi nach eigenen Aussagen kein Interesse, um die Umsatzperspektiven am neuen Standort abzusichern. Da es sich bei der Aldi-Immobilie um ein Eigentumsobjekt handelt, muss also davon ausgegangen werden, dass die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarkts auf dem Aldi-Grundstück eher unwahrscheinlich sein dürfte.

Aktuell fungiert der Prüfstandort als faktisches Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete, wenngleich dem Standort dieser Status durch die Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts in 2018 formell aberkannt worden ist. Die stadträumliche Lage, der multifunktionale Nutzungsbesatz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld würden eine erneute Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich legitimieren. Mit der Aldi-Verlagerung wird der Standort jedoch seinen wesentlichen nahversorgungsrelevanten Magnetbetrieb verlieren, so dass zu prüfen ist, welche Perspektive der Standort auch ohne einen Aldi-Markt mit Blick auf eine Ausweisung als Nebenzentrum hat.

7 Herleitung, Abgrenzung und Funktionsbestimmung eines Nebenzentrums an der Bleckeder Landstraße

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“⁴⁸ Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob der zentrale Versorgungsbereich bereits faktisch vorhanden ist. Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln.⁴⁹ Soweit neue zentrale Versorgungsbereiche entwickelt werden sollen, ist allerdings immer eine Abwägung darüber erforderlich, welche Beziehung bzw. „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten erfolgen soll. Zudem müssen die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten erkennen lassen. Die planerische Absicht allein, reicht nicht aus. Erkennbar unplausible oder gar den tatsächlichen Gegebenheiten offen widersprechende gemeindliche Darstellungen zentraler Versorgungsbereiche werden nicht akzeptiert.⁵⁰

Die Ergebnisse der Standortanalyse haben gezeigt, dass der Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße alle Voraussetzungen dafür bietet, als Nebenzentrum bzw. zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen zu werden. Zwar wird der Standortbereich mit dem Wegzug von Aldi seinen wesentlichen Magnetbetrieb verlieren. Wie oben ausgeführt, kann es aber ein legitimes Entwicklungsziel sein, den zentralen Versorgungsbereich als solchen zu entwickeln und ihn daher dennoch als Zentrum auszuweisen.

Wie die Angebots- und Nachfrageanalyse sowie die darauf aufbauende Bewertung der Versorgungslage gezeigt haben, lässt sich – insbesondere unter Berücksichtigung der zu erwartenden positiven Einwohnerentwicklung im östlichen Stadtgebiet – ein moderates Ausbaupotenzial im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf ableiten. Da aber Aldi bereits geäußert hat, dass sie als Eigentümer der Fläche kein Interesse an einer vergleichbaren Nachnutzung des Grundstücks haben, lässt sich das Entwicklungspotenzial zumindest kurz- bis mittelfristig voraussichtlich nicht am Prüfstandort umsetzen. Wird der Prüfstandort als Nahversorgungszentrum mit dem

⁴⁸ Urteil vom 11.10.2007 – BVerwG 4 C 7.07

⁴⁹ Urt. OVG NI vom 15. 3.2012 – 1 KN 152/10 –, LS in DVBl 2012, 851, Juris-Rdnr.50

⁵⁰ Arbeitshilfe LROP

planerischen Ziel ausgewiesen, hier wieder einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt anzusiedeln, um die verbrauchernahe Versorgung für die umliegenden Wohngebiete aufzuwerten, so stünde dies den tatsächlichen Gegebenheiten entgegen. Aus markt- und wettbewerbsseitiger Perspektive wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts am Prüfstandort zwar plausibel und würde sich auch versorgungsstrukturell gut einfügen, solange Aldi Eigentümer des Grundstücks ist, besteht hierfür jedoch keine realistische Perspektive.

Eine Ausweisung als eigenständiges Nahversorgungszentrum ist insofern nicht begründbar. Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept wäre die Ausweisung eines eigenständigen Nahversorgungszentrums nicht begründen lassen. Die Nahversorgungszentren Dahlenburger Landstraße und Hanseviertel sowie insbesondere das NVZ Am Schützenplatz sind vergleichsweise nah gelegen, so dass sich die jeweiligen Kerneinzugsgebiete räumlich zu größeren Teilen überlagern würden. Zudem ist das NVZ Am Schützenplatz im Rahmen der Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts aus 2018 nur unter der Maßgabe ausgewiesen worden, dass der ehemals als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Standortbereich an der Bleckeder Landstraße als solches aufgegeben wird. Weder aus versorgungsstruktureller noch aus städtebaulicher Perspektive ist daher keine Notwendigkeit erkennbar, an der Bleckeder Landstraße ein weiteres Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, hier einen höherrangigen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Stadtteilzentrums auszuweisen. Dieser wäre dann auch für großflächige Betriebe des aperiodischen Bedarfs mit zentrenrelevanten Sortimenten legitimiert. Ein Fachmarkt mit aperiodischem Sortiment dürfte der Interessenlage Aldis nicht entgegenstehen. Ein Blick auf das Lüneburger Zentrenkonzept zeigt jedoch, dass mit der Innenstadt nur ein übergeordnetes Zentrum neben den zahlreichen Nahversorgungszentren und Sonderstandorten im Stadtgebiet ausgewiesen wird. Diese sinnvolle Priorisierung der Innenstadt sollte nicht durch die Ausweisung von Stadtteilzentren, in denen dann neben nahversorgungsrelevanten Nutzungen konsequenterweise auch Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs zulässig wären (Stichwort „Etikettenschwindel“), konterkariert werden. **Insofern ist die Ausweisung eines Stadtteilzentrums nicht zu empfehlen.**

Aufgrund der räumlichen Nähe des Prüfstandorts an der Bleckeder Landstraße zum NVZ Am Schützenplatz ergibt sich aber die Möglichkeit, die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums räumlich in Richtung der Bleckeder Landstraße zu erweitern und dabei sowohl RoyRobson als auch die Bereiche entlang der Bleckeder Landstraße, die durch kleinteilige Nutzungen geprägt sind, mitaufzunehmen.

Mit der Aldi-Verlagerung und der Rossmann-Ansiedlung auf dem ehemaligen Lucia-Gelände entsteht Am Schützenplatz künftig ein sogkräftiger Nahversorgungsstandort, der gemeinsam mit dem hier bereits bestehenden Biomarkt Godehus den

südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums ausbildet. Kleinteilige und für zentrale Versorgungsbereiche obligatorische Ergänzungsnutzungen finden sich in diesem Bereich jedoch nicht. Demzufolge erscheint es nur konsequent, die Abschnitte der Bleckeder Landstraße, wo genau diese zentrentypischen Ergänzungsnutzungen aus Handel, Gastronomie und Dienstleitungen vorhanden sind, in die Zentrenabgrenzung mit aufzunehmen. Gerade durch diese Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen an einem weitgehend durch Wohnnutzungen umgebenden Standort, wird das Kriterium der integrierten Lage im Sinne des LROP Niedersachsen streng genommen überhaupt erst erfüllt und der Standort vollumfänglich als zentraler Versorgungsbereich anerkannt. Da der B-Plan Nr. 172 ein Urbanen Gebiet festsetzt, wird dieser Charakter einer städtebaulich integrierten Lage auch planungsrechtlich abgesichert.

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums würde damit sowohl das bereits ausgewiesene (aber noch nicht entwickelte) NVZ Am Schützenplatz umfassen als auch das Teile des ehemaligen NVZ Bleckeder Landstraße sowie die kleinteiligen zentrenergänzenden Nutzungen nördlich der Bleckeder Landstraße sowie an der Hügelsstraße einbinden. Das Grundstücksareal von Aldi sowie angrenzende Bereiche bleiben hingegen ausgeklammert, da die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts hier mittelfristig nicht realistisch ist.

Zwar würde der gemeinsame Zentrumsbereich aufgrund der großmaßstäblichen Bebauung von RoyRobson und der mangelnden Durchlässigkeit des Areals gewisse städtebauliche Brüche aufweisen – eine funktionale Klammer wäre neben der Fußläufigkeit aber durch die sich wechselseitig ergänzenden Angebote an den beiden Polen des Nahversorgungszentrums gegeben. Aldi und Rossmann prägen als frequenzstarke Anbieter künftig gemeinsam mit Godehus den sogkräftigen südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums. Die über viele Jahre etablierten kleinteiligen Nutzungen entlang der Bleckeder Landstraße bilden den nordöstlichen Pol des Nahversorgungszentrums aus. Als verbindendes Element der beiden Polen fungiert der RoyRobson-Fabrikverkauf. Um die Durchlässigkeit zu erhöhen und die Zusammengehörigkeit zu betonen, sollte darauf aber zusätzlich hingewirkt werden, eine direkte fußläufige Verbindung (ggf. unter Einbezug von Grundstücksflächen bei RoyRobson) zwischen den beiden Polen zu etablieren.

Somit stellt sich die **Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“** wie folgt dar:

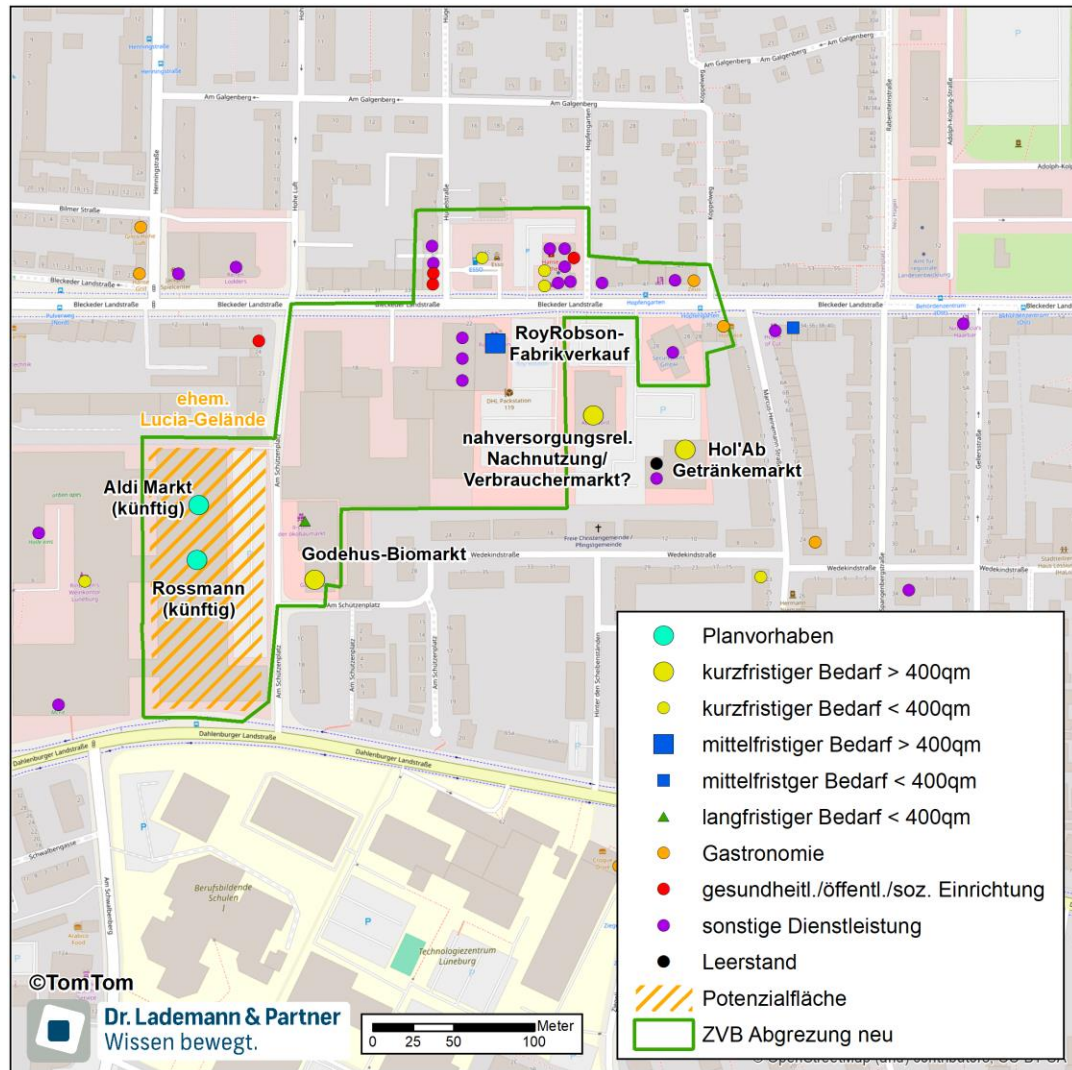


Abbildung 13: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“

Alle weiteren im Untersuchungsraum abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche bleiben davon unberührt. Auch künftig wird es sechs zentrale Versorgungsbereiche/Nahversorgungszentren im östlichen Stadtgebiet geben, wovon das Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz räumlich ausgeweitet wird und künftig als NVZ Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße benannt wird. Die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche stellen auch künftig allesamt **Nahversorgungszentren** dar und sind damit insbesondere auf die Bereitstellung nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Warensortimente fokussiert. Funktional sind sie damit dem ZVB Innenstadt Lüneburg als Hauptgeschäftsbereich mit seinem vielfältigen Branchen- bzw. Betriebstypenmix sowie überregionalem Einzugsgebiet untergeordnet. Vielmehr ergänzen die Nahversorgungszentren den Hauptgeschäftsbereich funktional und leisten einen wesentlichen Beitrag zur verbrauchernahen (Nah-)Versorgung im Untersuchungsraum bzw. im

gesamten Lüneburger Stadtgebiet. Der jeweilige Versorgungsauftrag beschränkt sich im Kern auf die fußläufigen Nahbereiche, wenngleich ein gewisser Umsatzanteil stets mit Kunden generiert wird, die außerhalb des fußläufigen Bereichs leben.

Somit ergibt sich für den Untersuchungsraum des östlichen Stadtgebiets der Hansestadt Lüneburg folgende **Standort- und Zentrenstruktur**:

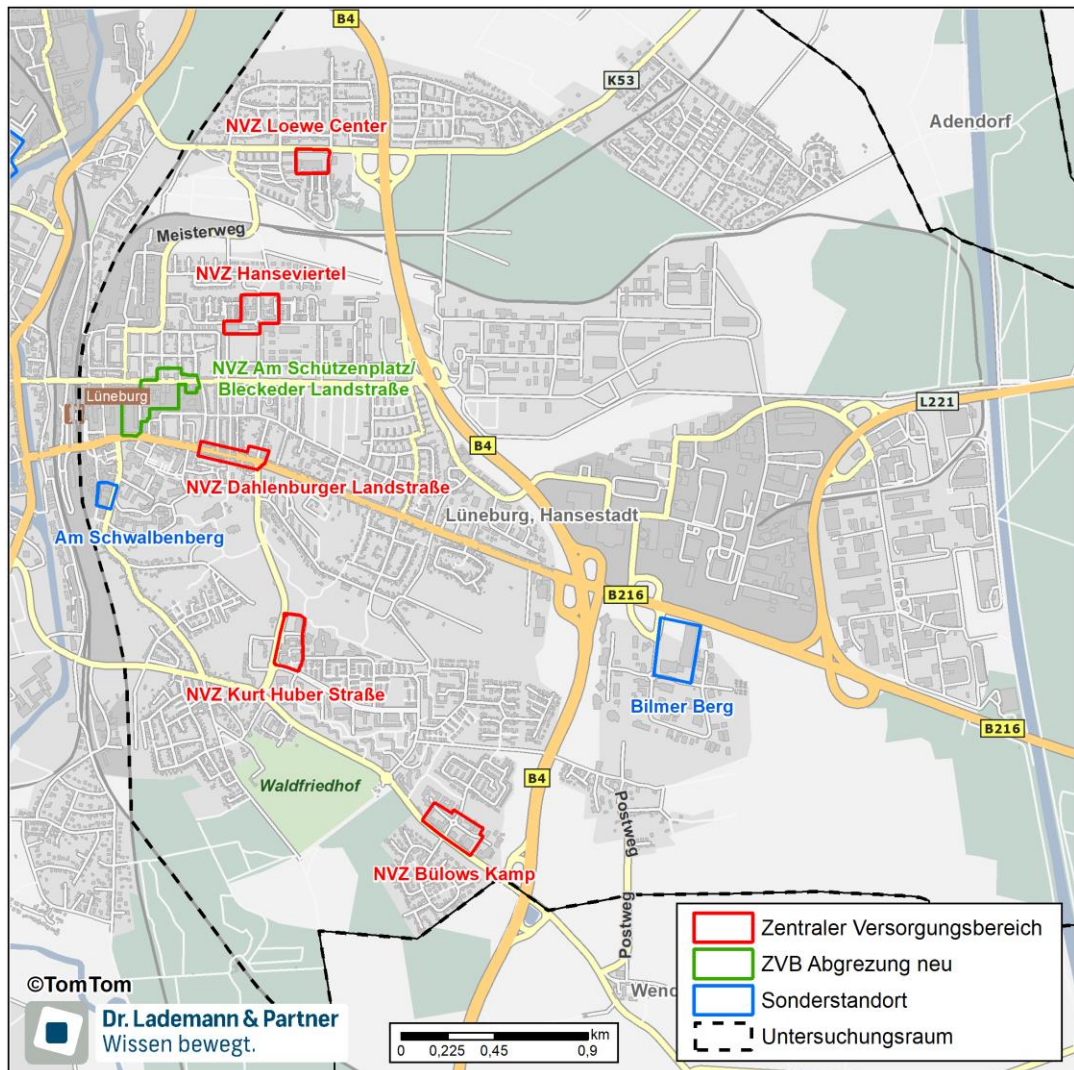


Abbildung 14: Standort- und Zentrenstruktur im Untersuchungsraum

Für das neue zweipolige Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße sollten hinsichtlich der Einordnung künftiger Einzelhandelsanfragen folgende **Ansiedlungsleitsätze** angelegt werden. Diese sollen dazu dienen, künftige Einzelhandelsvorhaben (Neuansiedlungen, Verlagerungen, Erweiterungen) innerhalb des hier relevanten zentralen Versorgungsbereichs einheitlich zu bewerten und deren Übereinstimmung/Vereinbarkeit mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts nach einheitlichen Maßstäben abzuprüfen.

1. Einzelhandelsbetriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** sind grundsätzlich zulassungsfähig. Sofern die Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm überschreitet, ist durch ein qualifiziertes Einzelhandelsgutachten nachzuweisen, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf umliegende integriert gelegene Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind. Zudem ist im Falle der Großflächigkeit ein Atypik-Nachweis in Anlehnung an den Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, zu führen.⁵¹
2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** (über den RoyRobson-Fabrikverkauf hinaus) sind innerhalb des NVZ unzulässig, um die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt zu schützen. Arrondierende kleinflächige Angebote mit Verkaufsflächen von bis zu 100 qm je Ladeneinheit sind jedoch zulassungsfähig.
3. Einzelhandelsbetriebe mit **nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten** sind ohne Einschränkungen zulassungsfähig.

Die Abgrenzung des NVZ Am Schützenplatz wird räumlich erweitert und künftig neben dem RoyRobson-Gelände auch die durch kleinteilige, zentrentypische Nutzungen gekennzeichneten Bereiche entlang der Bleckeder Landstraße umfassen. Somit entsteht ein zweipoliges Nahversorgungszentrum, welches angesichts der Nutzungsdurchmischung dem Charakter einer städtebaulich integrierten Lage entspricht. Das im Eigentum von Aldi befindliche Grundstück, auf dem aktuell noch ein Aldi-Markt ansässig ist, der künftig aber zum Standort Am Schützenplatz verlagert, wird nicht in die Abgrenzung miteinbezogen, da es angesichts der Eigentumsverhältnisse mittelfristig keine realistische Nachnutzungsperspektive durch einen Lebensmittelmarkt gibt.

⁵¹ Sofern sich das Ansiedlungsbegehren auf den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 172 bezieht.

8 Festsetzungsempfehlungen

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat am 05.05.2022 den Beschluss gefasst, den **B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“** aufzustellen und unter Ausweisung eines Urbanen Gebiets⁵⁴, bestehende Gewerbe- und Verkaufsflächen zentrenverträglich zu entwickeln sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung von Einzelhandelsflächen zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich stellt sich folgendermaßen dar:

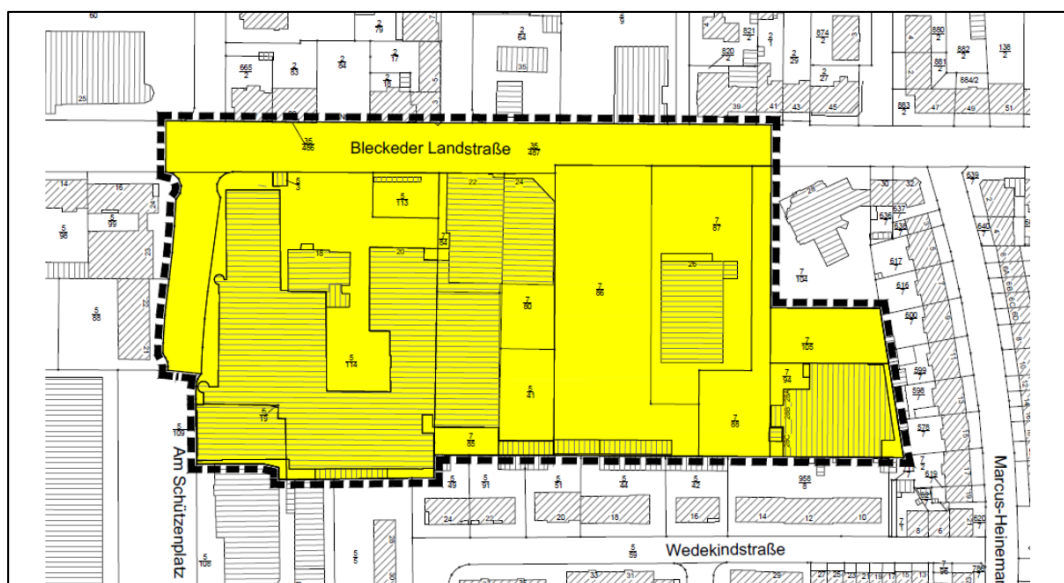


Abbildung 15: Geltungsbereich B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“

Ziel der Planung ist die Entwicklung verdichteter Wohnbebauung und die verträgliche Entwicklung von Gewerbe- und Verkaufsflächen am Standort. Es soll ein urbanes Gebiet entstehen, das neben dem dringend benötigten Wohnraum durchaus auch gemischte Strukturen oder Nahversorgung beherbergen kann, aber die Innenstadt Lüneburgs als Einkaufszentrum mit oberzentraler Bedeutung und die weiteren zentralen Standorte bzw. Nahversorgungszentren nicht beeinträchtigt.

Zur Ausgestaltung eines rechtssicheren B-Plans ist generell zu empfehlen, dass sich die Begründung auf die vorliegende Teilfortschreibung des Zentrenkonzept in Verbindung mit dem entsprechenden politischen Beschluss bezieht.

⁵⁴ Großflächige Einzelhandelsnutzungen sind in einem Urbanen Gebiet nur unter bestimmten Voraussetzungen zulassungsfähig. Angestrebt wird daher eine Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 1 BauNVO.

Um die Ziele des B-Plans im Lichte der Untersuchungsergebnisse zu erreichen, sind folgende **Empfehlungen zu den Festsetzungen** zu machen:

- Das gesamte Plangebiet sollte als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.
- Für das Areal von RoyRobson ist eine Fremdkörperfestsetzung vorzunehmen, über die Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen bestimmter, bereits vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen in einem Baugebiet gem. §§ 2–9 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 1 Abs. 10 Satz 1 BauNVO) auch wenn sie in diesem Baugebiet eigentlich nicht zulassungsfähig wären.
- Wesentliches Instrument der Feinsteuerung innerhalb des Bebauungsplans ist der Nutzungsausschluss gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO, wodurch einzelne in den §§ 2 und 4 bis 9 BauNVO genannten Nutzungsarten und Unterarten aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden können. Grundsätzlich ließe sich darüber die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der kommunalen Sortimentsliste gänzlich ausschließen.

Mit Verweis auf § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig kern- oder sondergebietspflichtig und in Urbanen Gebieten nicht zulässig. Sofern aber die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO, die davon ausgeht, dass sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mehr als nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können, mittels eines Atypik-Nachweises widerlegt werden kann, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe u.U. auch in einem Urbanen Gebiet zulassungsfähig. Voraussetzung hierfür ist neben der städtebaulichen Atypik ein Verträglichkeitsnachweis, der über ein entsprechendes Gutachten beizubringen wäre.

9 Zusammenfassung

Im Ergebnis der vorliegenden Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lüneburg lässt sich Folgendes festhalten:

- Der in vorliegender Teilfortschreibung definierte **Untersuchungsraum** beläuft sich auf das Lüneburger Stadtgebiet östlich der Bahntrassen und umfasst damit die Stadtteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Neu-Hagen, Kaltenmoor und Ebensberg.
- Innerhalb des Untersuchungsraums leben gegenwärtig rd. 25.100 Einwohner, die ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** von rd. 181,6 Mio. € vereinen. Bis zum Prognosehorizont 2030 wird die Einwohnerzahl innerhalb des Untersuchungsraums durch gesicherte Bauleitplanungen (Wohnungsbau) auf rd. 26.600 Einwohner ansteigen, was einem Nachfragepotenzial von rd. 192,4 Mio. € entspricht. Davon entfallen rd. 100,1 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich.
- Gegenwärtig wird im Untersuchungsraum eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. 37.400 qm vorgehalten. Davon entfallen rd. 14.100 qm auf den kurzfristigen, rd. 6.800 qm auf den mittelfristigen und rd. 16.500 qm auf den langfristigen Bedarfsbereich. Insgesamt wird ein **Umsatz** von rd. 137,6 Mio. € generiert, wovon der kurzfristige bzw. periodische Bedarfsbereich mit rd. 81,3 Mio. € den größten Anteil ausmacht.
- Die **Nahversorgungsstruktur** zeigt keine signifikanten räumlichen Versorgungslücken im östlichen Stadtgebiet. Die strukturprägenden Betriebe des Lebensmittel Einzelhandel sind mit Ausnahme des großen Famila-Verbrauchermarkts allesamt in Nahversorgungszentren verortet. Ein signifikanter Über- oder Unterbesatz an nahversorgungsrelevanter Verkaufsfläche ist angesichts der Verkaufsflächendichten aktuell nicht zu erkennen. Gleichwohl weisen vor allem die in den verdichteten Gebieten gelegenen Nahversorgungszentren relativ geringe Verkaufsflächenbestände auf.
- Unter Berücksichtigung der perspektivischen Einwohnerzuwächse im östlichen Stadtgebiet ergibt sich für den periodischen Bedarf ein moderates **Entwicklungspotenzial**, da dieser möglichst wohnortnah vorgehalten werden soll. Hinsichtlich des mittel- und langfristigen Bedarfs ist zwar angesichts der überschaubaren Angebotsbestände von hohen Kaufkraftabflüssen aus dem Untersuchungsraum auszugehen, was allerdings nicht zu beanstanden ist, da diese zum wesentlichen Anteil in den ZVB Innenstadt Lüneburg abfließen – was versorgungsstrukturell und städtebaulich auch so „gewollt“ ist.
- Der Standortbereich rund um RoyRobson an der Bleckeder Landstraße fungiert aktuell als **faktisches Nahversorgungszentrum** für die umliegenden Wohngebiete, wenngleich der Status als planerisch ausgewiesenes Nahversorgungszentrum mit

der Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts in 2018 verlorengegangen ist. Mit der Verlagerung von Aldi wird der wesentliche Magnetbetrieb des periodischen Bedarfs den Standort verlassen. Da Aldi als Eigentümer des Grundstücks kein Interesse an einer vergleichbaren Nachnutzung hat, stellt die erneute Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts auf dem Grundstück mittelfristig keine realistische Perspektive dar, obwohl dies standortseitig betrachtet, gut vorstellbar wäre. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage und des Nutzungsmixes aus kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten entlang der Bleckeder Straße werden **grundlegende Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LROP Niedersachsens aber erfüllt.**

Daher wird NVZ Am Schützenplatz in seiner räumlichen Abgrenzung um den Standort von RoyRobson sowie die kleinteiligen, zentrentypischen Nutzungen entlang der Bleckeder Landstraße erweitert und soll künftig als zweipoliges Nahversorgungszentrum fungieren. Angesichts der Nutzungsdurchmischung entspricht der Standortbereich dem Charakter einer städtebaulich integrierten Lage im Sinne des LROP Niedersachsen. Das im Eigentum von Aldi befindliche Grundstück wird nicht in die Abgrenzung miteinbezogen, da es angesichts der Eigentumsverhältnisse mittelfristig keine realistische Nachnutzungsperspektive durch einen Lebensmittelmarkt gibt.

Hamburg, 20. Dezember 2024

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar⁵⁶

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

Lebensmittelmarkt mit Verkaufsflächen bis etwa 1.200 qm (im Einzelfall auch höhere Verkaufsfläche), der ein auf Waren mit hoher Umschlagshäufigkeit beschränktes Sortiment sowie ein wöchentlich wechselndes Aktionssortiment (im Mittel 2.100 Artikel) mittels aggressiver Niedrigpreispolitik verkauft.

■ Supermarkt

Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 qm bis 800 qm Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren und Drogeriewaren, Wasch-, Putz und Reinigungsmittel anbietet.

■ Verbrauchermarkt, klein

Einzelhandelsbetrieb mit Sortimentsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „täglicher Bedarf“, der aufgrund der Flächenbedarfe meist an Pkw-orientierten Standorten auf einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 und unter 5.000 qm geführt wird.

■ SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab 5.000 qm Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Nonfood-Warengruppen (bis zu 50 % der Artikel), die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angeboten werden.

■ Vollsortimenter

Einzelhandelsbetrieb, welcher ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil von ca. 30 % anbietet und durch größere Bedienungstheken gekennzeichnet ist. Das Angebot konzentriert sind im Wesentlichen auf den Periodischen Bedarf (Lebensmittel) mit einem Umfang von mind. 12.000 Artikeln, ergänzt um ein Non-Food Sortiment von etwa 10 bis 15 %. SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte

⁵⁶ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln, Ausschuss für Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 1995: Katalog E Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft

Metro-Handelslexikon 2009/2010

Definitionen zur Einzelhandelsanalyse der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. 2014

sind regelmäßig als Vollsortimenter zu bezeichnen. Supermärkte (<800 qm Verkaufsfläche) erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf einen Warenbereich beschränktes Nonfood-Sortiment in tiefer Gliederung mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (Fremd- und Selbstbedienung, Vorwahl) und oft weiteren Service- und Beratungsleistungen verkauft.

■ Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb mit meist über 800 qm Verkaufsfläche, der ein auf eine Warengruppe beschränktes, preisorientiertes Nonfood-Sortiment mit eingeschränkten Service- und Beratungsleistungen an Pkw-orientierten Standorten anbietet.

■ Warenhaus

Einzelhandelsgroßbetrieb mit umfassendem Sortiment aus unterschiedlichen Warengruppen, der mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten (oft in Fremdbedienung mit Vorwahl) geführt wird und sich in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren befindet.

■ Kaufhaus

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der Waren aus mehreren Nonfood-Branchen, davon mindestens eine in tieferer Gliederung, und unterschiedlichen Bedienungs- und Servicekonzepten verkauft. Verortet sind Kaufhäuser in der Regel an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren (umfasst z.B. auch Textilkaufhäuser) befindet.

■ Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an spezielle Warengruppen oder Bedarfsbereiche ausgerichtet ist, sondern Waren aller Art für den discountorientierten Impulskauf anbietet. Die Waren werden zu niedrigen Preisen als Rest- und Sonderposten verkauft. Das Sortiment wechselt demnach häufig.

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

■ Fachmarkttagglomeration

Ansammlung von branchengleichen/branchenverschiedenen Fachmärkten an einem Standortbereich, denen (trotz ab und zu praktizierter gemeinsamer Stellplatznutzung) ein einheitliches Management fehlt.

■ Fachmarktzentrum

Funktionales Einkaufszentrum, das an Pkw-orientierten Standorten (oft peripher) Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten in der Regel unter einheitlichem Standortmanagement in einer meist überdachten Mall integriert.

■ Einkaufszentrum/Shopping-Center

Einzelhandelsimmobilie mit i.d.R. mehr als 10.000 qm VKF, die – einheitlich geplant und gemanagt – Einzelhandelsbetriebe aus unterschiedlichen Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit überwiegend Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs in einer meist überdachten Mall zusammenfasst.

■ Outlet-Center (auch Factory Outlet Center oder Designer Outlet Center)

Eine besondere Form eines Einkaufszentrums, in der in einer Agglomeration vieler Ladeneinheiten innerhalb eines einheitlich geplanten Gebäudekomplexes oder einer räumlich zusammenhängenden Anlage – meist an autoorientierten Standorten – Waren mit einem Preisabschlag von mindestens 25 % direkt vom Hersteller verkauft werden. Der Schwerpunkt liegt auf Markenartikeln des gehobenen Bedarfs sowie auf dem Premium- und Luxussegment. Das Warenangebot umfasst dabei B-Ware, Überproduktionen, Retouren, Vorsaison-Ware und Produktmuster.

■ Distanzhandel

Bestimmte Form des institutionellen Einzelhandels, bei dem der Käufer den Anbieter nicht in dessen Geschäft aufsucht, um einen Kauf auszulösen, sondern andere Formate gewählt werden, um die Ware zu präsentieren, die Bestellung vorzunehmen und die Ware zu übergeben. Unter Distanzhandel werden vor allem der Onlinehandel, der Kataloghandel sowie Teleshopping zusammengefasst.

■ Filialbetrieb (Filialist)

Ein Filialbetrieb verfügt über mindestens fünf unter einheitlicher Leitung stehende Verkaufsfilialen an unterschiedlichen Standorten. Die einzelnen Filialen treten unter einheitlichem Namen auf und weisen in ihrem Erscheinungsbild starke Gemeinsamkeiten auf, ohne dass sie vollständig im Marketing-Mix übereinstimmen müssen. Es gibt sowohl internationale und nationale Filialisten als auch regionale und lokale Filialisten.

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht⁵⁷

■ Großflächigkeit

Das Merkmal der Großflächigkeit kennzeichnet die Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe des § 11 (3) BauNVO nur noch in einem Kern-gebiet i.S.v. § 7 BauNVO oder in einem Sondergebiet für Einzelhandel i.S.v. § 11 BauNVO zulässig sind,

⁵⁷ Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.

sofern die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO nicht wiederlegt werden kann, die von negativen Auswirkungen (u.a. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung) ausgeht. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Grenze der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 qm beginnt.

■ Zentraler Versorgungsbereich

Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Ein zentraler Versorgungsbereich kann sich sowohl aus planerischen Festsetzungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Voraussetzung ist, dass dieser sich in einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Isolierte Standorte bilden keinen zentralen Versorgungsbereich.

Es gibt unterschiedliche Hierarchiestufen von zentralen Versorgungsbereichen. So stellen die Innenstädte regelmäßig die übergeordneten zentralen Versorgungsbereiche mit stadtweiter/überörtlicher Bedeutung da. Unterhalb der Innenstädte können je nach Stadtgröße mehrere Nebenzentren unterschiedlicher Hierarchiestufen ausgewiesen werden. Typischerweise unterscheidet man hier zwischen Bezirkszentren, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren, wobei Bezirks- und Stadtteilzentren üblicherweise nur in Großstädten ausgewiesen werden.

Differenzierung von Standortlagen

■ A-Lage

Standortlage, die innerhalb eines bestimmten Bezugsraums die höchste Passantenfrequenz und Passantenqualität (Passanten mit Kaufabsicht) aufweist. Weitere Merkmale sind ein dichter Geschäftsbesatz, ein hoher Filialisierungsgrad, ein hoher Anteil innenstadtypischer Sortimente sowie vergleichsweise hohe Einzelhandelsmieten.

■ B-Lage

Standortlage, die meistens einen Aus- und Zulauf einer A-Lage oder eine Solitärlage mit fehlender Anbindung an die A-Lage darstellt. Dieser Bereich wird im Wesentlichen durch eine mittlere Frequenz von Passanten innerhalb eines bestimmten Bezugsraumes gekennzeichnet. Im Gegensatz zu den A-Lagen sind die B-Lagen keine klassischen Konsumlagen, da Geschäfte hier oftmals gezielt aufgesucht werden und die Laufkundschaft von geringerer Bedeutung ist. Neben innenstadtypischen Sortimenten (mittelfristiger Bedarf) rücken auch Sortimente des kurzfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangebote in den Vordergrund. Der Anteil inhabergeführter Läden ist deutlich höher als in der A-Lage und das Mietniveau ist geringer.

■ C-Lage

Standortlage, die meistens einen Aus- und Zulauf einer B-Lage oder auch kleinere, aus Kundensicht weniger attraktive Seitenstraßen der A-Lage darstellt. Diese Lagen sind durch eine niedrige und unregelmäßige Fußgängerfrequenz gekennzeichnet und zählen nicht zu den Konsumlagen. Der Geschäftsbesatz ist deutlich ausgedünnt – teilweise dominieren Dienstleister und Gastronomiebetriebe. Mitunter zeigen sich auch Mindernutzungen. Die Sortimentsstruktur ist vor allem auf den kurzfristigen Bedarf fokussiert. Das Mietniveau liegt noch unter dem der B-Lagen.

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Gibt Auskunft über die regionale Verteilung der einkommensbedingten, potenziellen Endverbrauchernachfrage in Konsumgütermärkten. In Verbindung mit den Zahlen zur ortsansässigen Bevölkerung erlaubt die Kaufkraftkennziffer quantitative Angaben zur Einschätzung der lokalen Nachfrage. Kaufkraftkennziffern werden jährlich von Marktforschungsinstituten ermittelt und zeigen, ob ein bestimmtes Gebiet tendenziell über oder unter dem Bundesdurchschnitt von 100 liegt. Die Kaufkraftkennziffer gibt insofern die relative Verteilung der Kaufkraft an.

■ Ausgabesatz

Ausgabesätze geben die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Einzelhandel innerhalb eines Jahres an. Sie werden sortimentspezifisch ermittelt und geben somit Auskunft über die Höhe der Ausgaben der Bevölkerung, bezogen auf die jeweiligen Sortimente des Einzelhandels. Kombiniert mit der örtlichen Kaufkraftkennziffer und der örtlichen Einwohnerzahl lässt sich darüber das Nachfragepotenzial in einem abgegrenzten Raum ermitteln.

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

Als einzelhandelsrelevante Kaufkraft wird diejenige Geldmenge bezeichnet, die den privaten Haushalten innerhalb eines bestimmten Zeitraums für Ausgaben im Einzelhandel potenziell netto zur Verfügung steht. Man unterscheidet dabei „Nachfragepotenzial im engeren Sinne“ (stationärer Einzelhandel inkl. Ladenhandwerk) und „Nachfragepotenzial im weiteren Sinne“ (inkl. Ausgaben im nicht-stationären Handel).

■ Flächenproduktivität

Die Flächenproduktivität misst das Verhältnis zwischen dem erzielten Brutto-Umsatz zur eingesetzten Verkaufsfläche und kann als Durchschnittswert für ein Verkaufslokal insgesamt, aber auch für einzelne Sortimente ermittelt werden.

■ Periodischer Bedarf

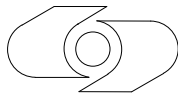
Unter dem periodischen Bedarf werden die Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel zusammengefasst. Der periodische Bedarf entspricht somit weitgehend dem Lebensmitteleinzelhandel und ist in erster Linie auf die tägliche Versorgung ausgerichtet.

■ Aperiodischer Bedarf

Unter dem aperiodischen Bedarf werden alle übrigen Branchen zusammengefasst, die auf die mittel- bis langfristige Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind.

■ Nahversorgung

Unter Nahversorgung ist die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des Periodischen Bedarfs zu verstehen. Damit sind Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort gemeint, häufig ergänzt um einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Post, Bank, Frisör, Ärzte etc. Was unter einer fußläufigen Entfernung zu verstehen ist, ist nicht einheitlich und verbindlich definiert. Häufig wird eine Entfernung von etwa 10 Gehminuten für angemessen erachtet, was ca. 500 bis 800m Laufweg entspricht.



Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert

Beratende Ingenieure für Verkehrsplanung, Städtebau, Straßenentwurf und Bauleitung

Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert
Limmerstraße 41, 30451 Hannover

Hansestadt Lüneburg
Fachbereich 3b
Bereich Mobilität
Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

Dipl.-Ing. Thomas Müller

Limmerstraße 41
30451 Hannover
Telefon: 0511 / 571079
Telefax: 0511 / 571070
USt-IdNr.: DE336099043
www.ig-schubert.de
info@ig-schubert.de
Lüneburg Roy Robsen_02a
02. Februar 2023

Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Modeunternehmens Roy Robsen an der Bleckeder Landstraße in der Hansestadt Lüneburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den verkehrlichen Wirkungen einer Erweiterung des Modeunternehmens Roy Robsen an der Bleckeder Landstraße können wir folgende Hinweise geben.

Roy Robson strukturiert die Lagerflächen am Standort Bleckeder Landstraßen um oder gliedert diese aus. Dadurch werden etwa 700 m² frei, die zum Verkauf genutzt werden sollen. Derzeit wird auf etwa 2800 m² verkauft. Eine Zusätzliche Erweiterung ist möglich. Das Einzelhandelsgutachten¹ empfiehlt jedoch, die Verkaufsfläche auf 3500 m² zu begrenzen.

Das vorhandene Verkehrsaufkommen des Einzelhandelsstandorts und das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus der Erweiterung können durch einschlägige Rechenverfahren in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche (VKF) abgeschätzt werden. Die im Folgenden verwendeten Ansätze sind dem Programm Ver_Bau² entnommen worden. Hierbei sind noch Randbedingungen wie die Größe der Stadt, die Lage im Stadtgebiet und die Bedienung durch den öffentlichen Nahverkehr zu beachten.

Es wird zunächst das Kundenaufkommen der Nutzungen abgeschätzt. Mit den gewählten Ansätzen für den Modal-Split (anteilmäßige Nutzung des Pkw) und den Pkw-Besetzungsgrad errechnet sich das Kundenverkehrsaufkommen.

¹ Hansestadt Lüneburg, Verfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“, Stadt+Handel, Dortmund, 20.12.2022

² Programm Ver_Bau, Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Bosserhoff, 2018



Nach [2] ist bei Textilmärkten mit einem Kundenaufkommen von 0,15 bis 0,25 Kunden pro m² VKF zu rechnen. Unter Verwendung des Mittelwertes von 0,2 Kunden pro m² errechnet sich für den Bestand ein Kundenaufkommen von 560 Personen pro Tag.

Bei einer Vergrößerung der Verkaufsfläche steigt das Kundenaufkommen i. d. R. nicht linear zur Verkaufsfläche. Auch das Einzelhandelsgutachten geht von einem Rückgang der Umsätze pro m² auf rd. 94 % aus. Unter Verwendung der o. a. Ansätze und einem Anstieg der Verkaufsfläche auf 3.500 m² ist demnach zukünftig mit rd. 660 Kunden pro Tag zu rechnen.

Nach [2] liegt der Pkw-Besetzungsgrad im Kundenverkehr von Textilmärkten zwischen 1,2 und 1,5 Kunden pro Pkw. Der Pkw-Anteil am Modal-Split hängt stark von der Lage des Einzelhandelsstandorts ab und ist in [2] mit 60 bis 90 % angegeben. Unter Verwendung der Mittelwerte errechnet sich für die zusätzlich zu erwartenden 100 Kunden ein Verkehrsaufkommen von 112 Pkw-Fahrten pro Tag. Unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Beschäftigtenverkehrs ist ein Verkehrsaufkommen von bis zu 120 Pkw-Fahrten pro Tag zu erwarten.

Die Bleckeder Landstraße weist im Prognosefall in Höhe des Plangebiets eine Belastung von rd. 14.500 Kfz/24h auf. Bei einer gleichmäßigen Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens in beide Richtungen ergibt sich eine Mehrbelastung um 60 Kfz/24h (rd. 0,4 %). Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist damit geringer als die täglichen Belastungsschwankungen auf der Bleckeder Landstraße und wird somit vor Ort nicht spürbar sein.

Für Rückfragen zu unserer Stellungnahme stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dipl.-Ing. Th. Müller)

Bebauungsplans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen

Stand: 30.09.2025

Der Entwurf des Bebauungsplans ist in der Zeit vom 26.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden auf dem elektronischen Wege über die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs im Internet informiert und zur Stellungnahme innerhalb eines Monats (bis 25.04.2025) aufgefordert.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

- | | | |
|----|-------------------------------------|------------|
| 1. | Landkreis Lüneburg | 25.04.2025 |
| 2. | Amt für regionale Landesentwicklung | 17.04.2025 |

Die eingegangenen Stellungnahmen/Anregungen/Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gehören zum Abwägungsmaterial nach § 2 Abs. 3 BauGB. Wie die in den Stellungnahmen geäußerten Belange bewertet werden, ergibt sich aus der folgenden Abwägungstabelle.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Landkreis Lüneburg vom 25.04.2025 Regionalplanung (FD Regional- und Bauleitplanung) Die Planung widerspricht dem Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 LROP als Ziel der Raumordnung und ist damit raumordnerisch nicht zulässig. In der Begründung und dem beigefügten Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner (2024) wird argumentiert, dass das Plangebiet mit der räumlichen Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Teil des erweiterten Nahversorgungszentrums „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“ ist. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums ist nicht nachvollziehbar. Die nördlichen und südlichen Bereiche sind städtebaulich nicht zusammenhängend und werden nicht als einheitlicher Standort eines Nahversorgungszentrums wahrgenommen. Es bestehen keine Sicht- und Wegebeziehungen und der Gebäudekomplex von Roy Robson wirkt nicht - wie im Einzelhandelsgutachten dargestellt - als verbindendes, sondern als trennendes Element.	Die Planung widerspricht dem Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 LROP Niedersachsen nicht. <u>Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs</u> Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums erfolgte anhand der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Einbezug planerischer Überlegungen zur Sicherung und Entwicklung der Zentrenstrukturen im östlichen Stadtgebiet von Lüneburg. Zudem wurden die Anforderungen aus der Rechtsprechung bezüglich der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen beachtet. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (BVerwG, Urteil vom 11. 10. 2007 – 4 C 7.07). Der nördliche Zentrumsbereich beidseitig der Bleckeder Landstraße fungiert aktuell als faktisches Nahversorgungszentrum und war als solches auch im Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg aus 2011 definiert. Mit Aldi ist hier ein größerer Frequenzbringer ansässig, der neben dem Hol'ab-Getränkemarkt durch eine Reihe von kleinteiligen, zentrentypischen Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie und soziale/öffentliche/gesundheitliche Einrichtungen ergänzt wird, die sich vor allem im Verlauf entlang der Bleckeder Landstraße konzentrieren. Dieser Standortbereich erfüllt damit sämtliche Kriterien, die einen zentralen Versorgungsbereich definieren, wonach sich ein zentraler Versorgungsbereich als ein Bereich mit einer Durchmischung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie definiert. Bereits seit vielen Jahren ist bekannt, dass Aldi den Standort verlassen möchte und gemeinsam mit Rossmann auf dem sogenannten „Lucia-Gelände“ am Schützenplatz einen neuen Standort errichten wird. Um dies zu ermöglichen, wurde im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für das östliche Stadtgebiet aus 2018 der Standortbereich Am Schützenplatz als neues Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zwischen diesen beiden Bereichen liegt das Grundstück von Roy Robson mit dem besagten Fabrikverkauf. Zwar sind die städtebaulichen Bezüge zwischen den beiden Teilbereichen über das Roy Robson-Grundstück hinweg nur gering ausgeprägt. Einem funktionalen Zusammenwirken der beiden Teilbereiche steht dies jedoch nicht maßgeblich entgegen. In der aktuellen Teilfortschreibung des Konzepts ist zudem verankert, dass es ein planerisches Ziel ist, die beiden Teilbereiche stärker zu verknüpfen und nach Möglichkeiten einer besseren Durchwegung zur direkten fußläufigen Anbindung unter Einbezug des rückwärtigen Abschnitts des Roy Robson-Areals zu suchen. Allgemein gültige Kriterien zur räumlichen Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs gibt es nicht. Sie erfolgt stets auf Basis des vorhandenen Geschäftsbesatzes und der gegebenen städtebaulichen Strukturen. Der zentrale Versorgungsbereich kann dabei auch solche Flächen einbeziehen, denen für die zukünftige Entwicklung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs eine besondere Rolle zugemessen wird. Auf diese Weise können Städte und Gemeinden deutlich machen, wo sie sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sehen. Vor diesem Hintergrund ist die Abgrenzung so gewählt worden, dass neben dem südlichen und dem nördlichen Teil auch das dazwischenliegende Roy Robson-Areal in die Abgrenzung einbezogen wurde mit dem Ziel, ein zusammenhängendes Nahversorgungszentrum für das östlich der Bahntrasse gelegene Kernstadtgebiet zu etablieren. Perspektivisch wird sich im ZVB ein Besatz an zentrentypischen Nutzungen vom „Lucia-Gelände“ Am Schützenplatz über das Grundstück von Roy Robson (Fabrikverkauf) bis hin zu den kleinteiligen Nutzungen entlang der Bleckeder Landstraße ausbilden. Dem Fabrikverkauf von Roy Robson kommt dabei eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Teilbereichen zu. Die erneute Teilfortschreibung für das östliche Stadtgebiet greift dies in der Neuabgrenzung des NVZ Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße auf. Auch wenn keine unmittelbare Sichtverbindung besteht, wirken die beiden Pole Am Schützenplatz und an der Bleckeder Landstraße funktional zusammen und ergänzen sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungsstrukturen wechselseitig. So sind im südlichen Teilbereich ausschließlich großmaßstäbliche Strukturen (Aldi und Rossmann) und im nördlichen Teilbereich vor allem kleinteilige und für zentrale

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ungeachtet der Festlegung des Bereiches als Nahversorgungszentrum ist der raumordnungskonforme Standort für Roy Robson als großflächiger Einzelhandel im Sortiment Bekleidung gemäß Integrationsgebot des LROP ausschließlich die Innenstadt der Hansestadt Lüneburg als Versorgungskern. Großflächiger Einzelhandel mit aperiodischen Sortimenten und zudem noch einem größeren Einzugsgebiet kann nicht raumordnungskonform einem Nahversorgungszentrum zugeordnet werden.	Versorgungsbereiche typische Ergänzungsnutzungen vorzufinden. Fußläufig liegen die beiden Pole nur 250m auseinander und eine Wegebeziehung ist straßenbegleitend gegeben. <u>Städtebaulich integrierte Lage</u> Als Versorgungskern der Hansestadt Lüneburg ist gemäß dem regionalen Einzelhandelskonzept für den Landkreis Lüneburg nur die Innenstadt festgelegt. Daraus folgt aber nicht, dass nur in der Innenstadt großflächiger Einzelhandel mit aperiodischen Sortimenten raumordnungskonform ist. Das Integrationsgebot gemäß LROP Niedersachsen (Ziffer 05, Satz 1) besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Die landes- und regionalplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten durch das Integrationsgebot knüpft somit unmittelbar an tatsächlich existierende oder durch die Gemeinde festgelegte zentrale Versorgungsbereiche an. In der Arbeitshilfe zum LROP (Seite 47, Ziffer 5.8, Absatz 2) wird ausgeführt, dass zentrale Versorgungsbereiche in Innenstädten oder Ortsmitten (Hauptzentren) und in Neben-/Stadtteilzentren Zentraler Orte immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP sind. Somit kann die städtebaulich integrierte Lage nicht auf die Innenstadt beschränkt werden, sondern umfasst auch die weiteren als zentrale Versorgungsbereiche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (und in den Teilfortschreibungen) ausgewiesenen Standortbereiche. Weiterhin ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urt. v. 17. 12.2009-4 C 2.08 -, juris-Rn. 7 f. = BVerwGE 136, 10) auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von (ausschließlich) Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen, einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat (zentraler Versorgungsbereich

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Eine zweite integrierte Lage im Sinne des LROP außerhalb der Innenstadt besteht in der Hansestadt Lüneburg nicht. Ein solches Stadtteilzentrum lässt sich angesichts der ohnehin zweifelhaften Qualität des infrage stehenden Bereiches als Nahversorgungszentrum nicht begründen. Hierfür würden noch weitaus höhere Anforderungen an die städtebauliche Qualität, die Urbanität, Angebotsspektrum im Einzelhandel sowie ergänzender Angebote gestellt. Auch die Entwicklung hin zu einem Stadtteilzentrum ist angesichts der Ausstattung und räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten nicht plausibel. Als geradezu widersprüchlich erscheint diesbezüglich auch der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente in Nr. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen, da solche Sortimente auch im mittel- und langfristigen Bereich in einem Stadtteilzentrum ja gerade gewollt sein würden. Die Definition als Stadtteilzentrum wird im Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner auch ausdrücklich nicht empfohlen. Auch eine Atypik von Roy Robson wird in den Unterlagen nicht nachgewiesen und ist als Fabrikverkauf für Bekleidung mit Fremdmarken auch erkennbar nicht begründbar.	Nahversorgung/Nahversorgungszentrum). Auch hierauf wird in der Arbeitshilfe hingewiesen (Seite 49, Ziffer 5.10, Absatz 2). <u>Definition als Nahversorgungszentrum</u> Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist als Nahversorgungszentrum definiert, da der Standortbereich im Kern eine Nahversorgungsfunktion übernehmen soll, die über den perspektivischen Koppelstandort von Aldi/Rossmann und die ergänzenden kleinteiligen Angebote entlang der Bleckeder Landstraße abgebildet werden. Um dem Rechnung zu tragen, wurde im Plangebiet auch kein Sondergebiet Einzelhandel für Roy Robson festgesetzt, sondern ein Urbanes Gebiet mit einer ergänzenden Vorschrift für Roy Robson zum erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO. Die Planung zielt auch nicht darauf ab, neue Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Kernsortimenten anzusiedeln. Der Fabrikverkauf von Roy Robson wird seit vielen Jahren an diesem Standort betrieben. Mit der Planung soll der Fortbestand Roy Robsons gewährleistet und das nach einem aufwändigen Mediationsverfahren ausgehandelte Ergebnis einer moderaten Erweiterung des Fabrikverkaufs planungsrechtlich abgesichert werden. Als Stadtteilzentrum ist der Standortbereich im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzepts bewusst nicht ausgewiesen worden, um die Entwicklungsperspektiven der Innenstadt zu schützen. Insofern ist der Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente auch nicht widersprüchlich, sondern verdeutlicht vielmehr das Ziel der Planung, hier eben kein Stadtteilzentrum in Konkurrenz zur Innenstadt zu entwickeln, sondern den Bereich im Kern als Nahversorgungszentrum zu sichern. Zwar ist ein Fabrikverkauf kein typisches Element eines Nahversorgungszentrums, sondern stellt vielmehr eine spezifische Form des Einzelhandels dar. Weder aus der Rechtsprechung noch aus den Vorgaben des LROP lässt sich jedoch ableiten, dass in einem Nahversorgungszentrum großflächige Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Kernsortimenten nicht zulassungsfähig sind.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Bodendenkmalschutz (FD Umwelt) Keine Zuständigkeit des Landkreises Lüneburg. Diese liegt hier bei der Hansestadt Lüneburg. Eine Beteiligung des Stadtarchäologen ist durch die Hansestadt durchzuführen.	Es sei darauf hingewiesen, dass sich das Grundstück von Roy Robson derzeit noch im unbeplanten Innenbereich befindet. Die bereits zweimal verlängerte Veränderungssperre tritt am 17.05.2026 endgültig außer Kraft. Mit der Aufstellung des B-Plans soll verhindert werden, dass der Fabrikverkauf „ungesteuert“ und unabhängig von den Vorgaben der Raumordnung auf der Basis von § 34 BauGB erweitert werden kann. Mit dem B-Plan wird das Ziel verfolgt, eine städtebaulich geordnete Nachnutzung der freiwerdenden Aldi-Fläche sowie die beabsichtigte Erweiterung des Fabrikverkaufs planungsrechtlich abzusichern. Der Stadtarchäologe wurde frühzeitig beteiligt. Bodendenkmalrechtliche Stellungnahme des Bereichs Bauaufsicht/Denkmalpflege vom 20.01.2023: Das geplante Vorhaben befindet sich in der Nähe einer mehrphasigen archäologischen Fundstelle (FStNr. 94). Hierbei handelt es sich um ein Urnengräberfeld aus der frühen vorrömischen Eisenzeit, ein mutmaßlich altsächsisches (8./9. Jh. n. Chr.) Körpergräberfeld und Mauerstrukturen, die wahrscheinlich zur letzten Bauphase des städtischen Galgens gehören. Die Ausdehnung der unterschiedlichen Siedlungs- und Nekropolbereiche ist derzeit noch völlig unbekannt und es ist im Bereich des geplanten Vorhabens mit weiteren archäologischen Befunden und Funden zu rechnen. Aus denkmalfachlicher Sicht ist es daher erforderlich, den Erdarbeiten Ausgrabungen voranzustellen, durch die die archäologischen Überreste dokumentiert, ausgegraben und geborgen werden (§ 13 NDSchG). Nebenbestimmungen: 1. Die archäologischen Arbeiten müssen vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahmen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür ist eine archäologische Grabungsfirma heranzuziehen, die über nachgewiesenen Fachverstand für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender Adresse: https://www.uni-bamberg.de/?id=8806 2. Das Vorgehen ist frühzeitig mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg abzustimmen und die archäologischen Untersuchungen sind mindestens 2 Wochen vor Beginn schriftlich der Stadtarchäologie Lüneburg

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	anzuzeigen. Um Verzögerungen im zeitlichen Ablauf zu vermeiden, sind die Ausgrabungen mit ausreichend zeitlichem Abstand vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen. 3. Die erforderliche Genehmigung für die Durchführung der archäologischen Maßnahme gemäß § 13 Abs. 1 NDSchG ist vom Veranlasser (Bauherr) gesondert bei der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg zu beantragen. 4. Der Sachverständige hat das methodische Vorgehen mit der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg abzustimmen. Es richtet sich nach den Vorgaben und den Dokumentationsrichtlinien der Denkmalfachbehörde. 5. Die Kosten der fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation sind vom Veranlasser der Zerstörung zu tragen (§ 6 Abs. 3 NDSchG). 6. Bei den Arbeiten ist ein bei der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg vorliegendes Leistungsverzeichnis anzuwenden. Für Rückfragen steht Herr Schoo unter 04131 – 309 46 06 zur Verfügung. Hinweise: 1. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) ist von dieser Stellungnahme unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde (hier der Stadtarchäologie der Hansestadt Lüneburg) oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Die vorgenannten Nebenbestimmungen der bodendenkmalrechtlichen Stellungnahme dienen im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren lediglich Informationszwecken und werden in künftigen bauaufsichtlichen Verfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplans erneut durch den zuständigen Bereich Bauaufsicht/Denkmalpflege gemäß § 36 VwVfG festgelegt. Der Hinweis zur Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen wird aufgrund der Nähe des Plangebiets zur archäologischen Fundstelle in den Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Natur- und Landschaftsschutz (FD Umwelt) Sofern für die Planungen der Abriss oder der Umbau von Gebäuden erforderlich sind, so sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der § 39 und § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (allgemeiner und besonderer Artenschutz) zu beachten. Es wird angeregt bei Neubauvorhaben weiterhin Flächen für Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu behalten. Ansonsten bestehen keine Bedenken. Wald (FD Umwelt) Wald im Sinne des NWaldLG ist nicht von den Planungen betroffen. Es bestehen aus waldrechtlicher Sicht keine Bedenken. Gebäudewirtschaft (FD Gebäudewirtschaft) Gegen das geplante Vorhaben bestehen von Seiten des FD 35 keine Bedenken. ÖPNV (FD Mobilität) Gegen die Aufstellung des vorliegenden B-Plans bestehen aus Sicht des Aufgabenträgers des ÖPNV keine grundsätzlichen Bedenken. Der Geltungsbereich umfasst im Bereich der Bleckeder Landstraße sowie im Bereich der Straße Am Schützenplatz Straßenverkehrsflächen, die als solche festgesetzt werden. Im Zuge der Erschließung des ehemaligen Lucia-Geländes wird ab diesem Jahr der Knotenpunkt Am Schützenplatz / Dahlenburger Landstraße umgebaut und mit einer Lichtsignalanlage versehen werden. Dies	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan dient insbesondere zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und soll zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche beitragen. Unmittelbare bauliche Aktivitäten, die einen Abriss oder den Umbau von Gebäuden erforderlich machen, werden durch den Bebauungsplan nicht initiiert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Ein konkretes Bebauungskonzept in Gestalt eines umfassenden städtebaulichen Entwurfs oder Rahmenplans, das die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen liefert, liegt dem Bebauungsplan jedoch nicht zugrunde. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich abgesehen von der im Bebauungsplan geregelten Art der baulichen Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Allerdings müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Im Falle möglicher Neubauvorhaben im Plangebiet ist also davon auszugehen, dass aktuell versiegelte Nutzflächen entsiegelt und begrünt werden. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Allerdings sind weder die Neuordnung von Buslinien noch Veränderungen von Straßenquerschnitten Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
bietet die Möglichkeit, die Buslinien in den Stadtteilen Schützenplatz und Neu Hagen neu zu ordnen und durch die Straße Am Schützenplatz verkehren zu lassen, statt wie bisher durch den Pulverweg. Dies ist bei der Dimensionierung der festgesetzten Straßenverkehrsflächen zu beachten. Radverkehr (FD Mobilität) Belange der Radverkehrskoordination sind nicht betroffen. Gesundheit (FD Gesundheit) Aus Sicht des Fachdienstes Gesundheit gebe ich folgende Empfehlungen, um Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen sicherzustellen: <u>Lärm</u> 1. Ausgangslage: Der Bebauungsplan 172 sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU) am Standort Bleckeder Landstraße / Schützenplatz vor, einem Bereich mit bestehender gewerblicher Nutzung (u.a. Roy Robson Fabrikverkauf, Aldi) und angrenzender Wohnbebauung. Die geplante Nutzungsdurchmischung bringt Potenziale für eine lebendige Quartiersentwicklung mit sich, erfordert jedoch eine sorgfältige Berücksichtigung gesundheitsrelevanter Umweltfaktoren – insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastung. 2. Gesundheitsrelevanz von Lärm: Lärm stellt einen bedeutenden Umweltstressor dar, der nachweislich mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen assoziiert ist. Die Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat in ihren „Environmental Noise Guidelines for the European Region“ (2018) evidenzbasierte Empfehlungen zur Vermeidung gesundheitsschädlicher Lärmbelastungen formuliert. Für die Planung von Urbanen Gebieten empfiehlt es sich, folgende WHO-Grenzwerte als Orientierungsrahmen heranzuziehen: ☐ Straßenverkehrslärm (Tag, Lden): ≤ 53 dB ☐ Straßenverkehrslärm (Nacht, Lnight): ≤ 45 dB ☐ Gewerbelärm (tagsüber): spezifische nationale Regelungen; WHO verweist jedoch auf eine Notwendigkeit deutlicher Reduktion im Wohnumfeld.	Kenntnisnahme. Die Ausgangslage der vorliegenden Planung wurde korrekt widergegeben. Die Gesundheitsrelevanz von Lärm ist bekannt und wurde in der zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung entsprechend gewürdigt.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
3. Bewertung des Plangebiets: Das Plangebiet liegt in einem Umfeld mit gemischter Nutzung und potenziell hoher Lärmbelastung durch: ☐ Verkehrslärm auf der Bleckeder Landstraße (Durchgangsstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen). ☐ Gewerbelärm durch vorhandene Einzelhandels- und Logistikknutzung (z.B. Anlieferungen, Kundenverkehr). ☐ Veranstaltungslärm vom Schützenplatz (zeitweise Nutzung mit erhöhtem Geräuschpegel). Eine urbane Gebietsausweisung erlaubt gemäß BauNVO erhöhte Lärmwerte gegenüber reinen Wohngebieten. Dennoch ist aus Sicht des Gesundheitsschutzes eine lärmminimierende Planung anzustreben. 4. Empfehlungen des Gesundheitsamtes: ☐ Lärmgutachten: Die Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung sollten mindestens umgesetzt werden ☐ Einhalten der WHO-Empfehlungen: Ziel sollte sein, bei der Planung von Aufenthalts- und Schlafräumen insbesondere die WHO-Empfehlungen zu Nachtlärm ($\leq 45 \text{ dB L}_{\text{night}}$) einzuhalten, um gesundheitliche Risiken wie Schlafstörungen, kardiovaskuläre Belastung und langfristige Beeinträchtigungen zu vermeiden. ☐ Bau- und Strukturmaßnahmen: - o Anordnung lärmsensibler Nutzungen (z. B. Wohnungen) in Innenbereichen oder abgewandt von Hauptlärmquellen. - o Schallschutz durch Gebäudeanordnung, Lärmschutzwände oder Fassadengestaltung. - o Verwendung lärmindernder Baustoffe und Fenster mit erhöhtem Schallschutz. - o Beschränkung lärmintensiver gewerblicher Nutzungen (z. B. keine 24h-Betriebe, Regelung von Lieferzeiten). ☐ Nutzungsgestaltung: - o Schaffung von ruhigen Aufenthaltsflächen (z. B. Innenhöfe, begrünte Dächer).	Die maßgeblichen, auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden in Abschnitt 7 der schalltechnischen Untersuchung abschließend bewertet. Es ist unklar, was mit „Veranstaltungslärm vom Schützenplatz“ gemeint ist. In lärmtechnisch relevanter Entfernung zum Plangebiet liegen keinerlei Veranstaltungsflächen. „Schützenplatz“ ist die Bezeichnung des Stadtteils, in dem der betreffende Bebauungsplan aufgestellt wird. Dem Planungsziel und der innenstadtnahen Lage des Plangebiets sowie der vorhandenen Bebauungsstruktur entsprechend wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Die im Bebauungsplan getroffenen Immissionsschutzfestsetzungen tragen zur Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei. Den Empfehlungen des Gesundheitsamtes wird insoweit gefolgt, wie diese im Rahmen von Bebauungsplanvorschriften umsetzbar sind. Die Festsetzungsvorschläge der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
o Sicherstellung von Grünflächen, die als Puffer- und Regenerationsräume wirken. 5. Schlussfolgerung: Die Planung eines Urbanen Gebiets an der Bleckeder Landstraße / Am Schützenplatz kann aus gesundheitlicher Sicht nur unter der Voraussetzung begrüßt werden, dass dem Schutz vor Umgebungslärm besondere Aufmerksamkeit zukommt. Es wird empfohlen, die WHO-Lärmrichtwerte als planerische Zielgrößen zu berücksichtigen und entsprechende bauliche sowie nutzungsbezogene Maßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festzusetzen. <u>Hitzeschutz</u> Mit Blick auf den Klimawandel und zunehmende Hitzeperioden ist der Schutz der Bevölkerung vor Hitzebelastung auch im Rahmen der Bauleitplanung relevant. Besonders gefährdet sind ältere Menschen, Kinder und chronisch Kranke. Das Gesundheitsamt empfiehlt folgende Maßnahmen: ☐ Erhalt und Schaffung von Grünflächen sowie gezielte Baumbepflanzung zur Verschattung und Verdunstungskühlung. ☐ Entsiegelung von Flächen und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. ☐ Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas. ☐ Einsatz heller, wärmereflektierender Materialien zur Minderung der Aufheizung. ☐ Verschattete Aufenthaltsbereiche und ggf. öffentliche Trinkwasserstellen. Diese Maßnahmen sollten frühzeitig in die Planung integriert und möglichst im Bebauungsplan gesichert werden. <u>Trinkwasser</u> Es wird empfohlen folgenden Festsetzungsvorschlag im Sinne des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bereits in der Bebauungsplanung zu integrieren. Bei der Planung und dem Bau und den Betrieb von Anlagen zur ständigen Wasserversorgung sind mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Insbesondere sind hier mindestens die Anforderung der VDI 6023, der DIN EN 1717, der DIN EN 806, der DIN 1988	Kenntnisnahme. Wie zuvor skizziert, kommt dem Schutz vor Umgebungslärm im Bebauungsplan besondere Aufmerksamkeit zu. Die lärmtechnischen Auswirkungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung geprüft und die an einschlägigen Normen orientierten Festsetzungsempfehlungen zum Schutz vor Umgebungslärm in Abstimmung mit der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg in den Bebauungsplanentwurf übertragen. Immissionsschutzrechtliche Bedenken bestehen nicht. Die Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Ein konkretes Bebauungskonzept in Gestalt eines umfassenden städtebaulichen Entwurfs oder Rahmenplans, das die Grundlage für grünordnerische Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung oder zur Strukturierung von Baukörpern durch Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen liefert, liegt dem Bebauungsplan nicht zugrunde. Es handelt sich bei der zugrundeliegenden Planung um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB, der im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung regelt. Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Allerdings müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Im Falle möglicher Neubauvorhaben im Plangebiet ist also davon auszugehen, dass aktuell versiegelte Nutzflächen entsiegelt und begrünt werden. Für die Umsetzung der vorgebrachten Festsetzungsempfehlung mangelt es an Rechtsgrundlagen. Die planende Gemeinde ist bei der Formulierung von städtebaulich begründeten Festsetzungen an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB gebunden. Der Verweis auf die anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf Wasserversorgungsanlagen erfolgt ohnehin im Rahmen der entsprechenden Baugenehmigungsverfahren.

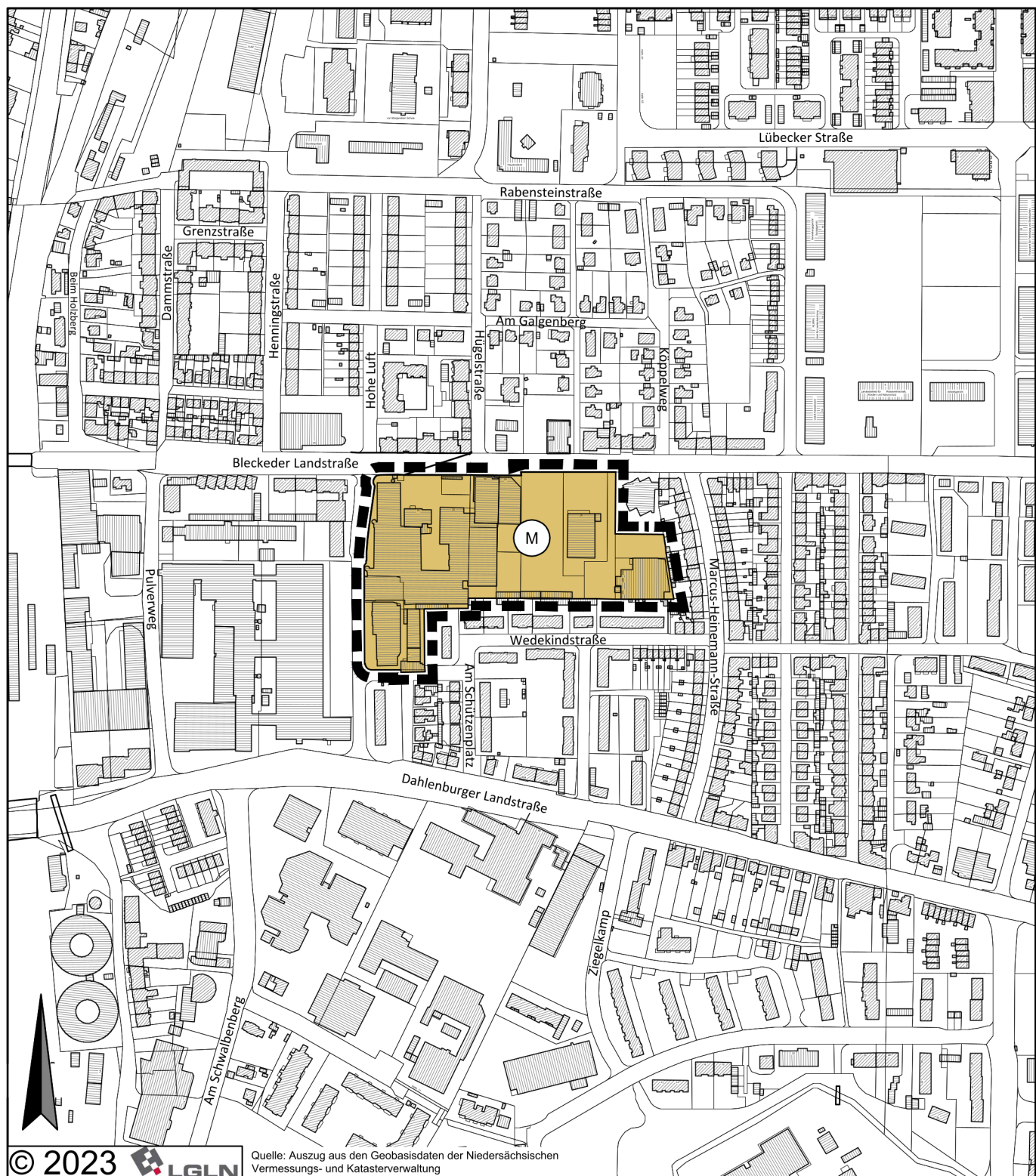
Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
und der DVGW-Arbeitsblätter W551 einzuhalten § 5 Nummer 1 und § 13 Abs. 1 Trinkwasserverordnung (TrinkwV).	
2. Amt für regionale Landesentwicklung vom 17.04.2025 1. Zur Nr. 3.2 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept und Nr. 3.3 Raumordnung der Begründung Das Integrationsgebot gemäß 2.3 Ziffer 05 LROP ist verletzt. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob hier eine integrierte Lage (Nebenzentrum) begründet werden kann, wie es in der Teilfortschreibung des kommunalen EH-Konzepts (Dr. Lademann und Partner, S. 35/36) konstruiert wird. Es fehlt an Umfang und der Durchmischung innenstadttypischer Anbieter. Die geplanten Flächen von Aldi und Rossmann am Pulverweg mit hinzuzurechnen, ist aufgrund der städtebaulichen Situation mit der großen Betriebsfläche von Roy Robson (städtebauliche Barriere) fachlich nicht begründbar. Zudem schränkt der B-Plan innenstadtrelevante Nutzungen (außer Roy Robsons Fabrikverkauf) sehr stark ein, was zusätzlich gegen die Fortentwicklung des Bereichs zu einem echten Nebenzentrum spricht. Die umfangreichen kritischen Äußerungen zum Integrationsgebot und der angekündigten Teilfortschreibung des Landkreises Lüneburg in seiner Stellungnahme zum Bauleitverfahren nach § 4 Abs. 1 werden geteilt	Das Integrationsgebot gemäß 2.3 Ziffer 05 LROP ist nicht verletzt. Der als Nebenzentrum bzw. Nahversorgungszentrum ausgewiesene Standortbereich erfüllt die Voraussetzungen zur Einstufung einer städtebaulich integrierten Lage. Neben Roy Robson befinden sich hier vier Einzelhandelsbetriebe (inkl. künftig Rossmann), vier Gastronomiebetriebe, vier soziale/gesundheitliche Einrichtungen und zwölf Dienstleister. Diese Durchmischung von unterschiedlichen zentrentypischen Nutzungen ist charakteristisch für eine integrierte Lage und begründet die Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich. Zwar wird der Funktionsumfang und die Durchmischung der Innenstadt nicht erreicht, der Standortbereich soll aber auch nicht als Konkurrenz zur Innenstadt entwickelt werden, sondern eine ergänzende und im Wesentlichen auf Nahversorgung fokussierte Versorgungsfunktion übernehmen. Daher schließt der B-Plan die Entwicklung zentrenrelevanter Sortimente (über Roy Robson hinaus) auch konsequent aus. Wenngleich sich die städtebauliche Situation mit den beiden Teilbereichen Am Schützenplatz und an der Bleckeder Landstraße und dem dazwischenliegenden Grundstück von Roy Robson als herausfordernd darstellt, werden die beiden Pole perspektivisch funktional zusammenwirken und sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Nutzungsstrukturen (kleinteilige Angebote entlang der Bleckeder Landstraße – größere Nahversorger Am Schützenplatz) wechselseitig ergänzen. Dem Fabrikverkauf von Roy Robson ist dabei eine Scharnierfunktion zwischen den beiden Teilbereichen zugewiesen, die fußläufig ohnehin dicht zusammenliegen (ca. 250m). In der frühzeitigen Beteiligung hat der Landkreis Lüneburg die Auffassung vertreten, dass die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Nebenzentrums zur Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt am Planstandort nicht

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
2. Nr. 7 Verfahren – Anwendbarkeit des § 13 a BauGB Die Anwendung des § 13 a BauGB ist nach Abs.2 Nr. 2 nur zulässig, wenn die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Verstoß gegen § 8 Abs. 2 (Entwicklungsgebot) nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist nach der Rechtsprechung die planerische Konzeption des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet oder für einen über das Bebauungsplangebiet hinausreichenden Ortsteil in den Blick zu nehmen. (BeckOK BauGB/Jaeger, 62. Ed. 1.5.2024, BauGB § 13a Rn. 21)	vorliegen. Im zugrundeliegenden Einzelhandelsgutachten hat Stadt+Handel zuvor festgestellt, dass das Planvorhaben nicht kongruent zum Integrationsgebot sei und dass eine Konformität zum Integrationsgebot nur durch eine (Teil-) Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzepts Lüneburg 2011 hergestellt werden könne. In diesem Kontext wäre der Standort als in Funktion und Bedeutung dem Innenstadtzentrum deutlich nachgeordnetes Nebenzentrum auszuweisen. Dieser Ansatz wurde von Dr. Lademann & Partner im Rahmen der nachfolgenden Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts nicht weiterverfolgt. Stattdessen wurde das angrenzende neu geplante Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz um die Flächen des Planstandorts erweitert. Die Abgrenzung des erweiterten Nahversorgungszentrums erfolgte dabei anhand der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Einbezug planerischer Überlegungen zur Sicherung und Entwicklung der Zentrenstrukturen im östlichen Stadtgebiet von Lüneburg. Weil sich die erwähnten kritischen Äußerungen des Landkreises auf die im Entwurf des Bebauungsplans nicht weiterverfolgte Ausweisung eines Nebenzentrums als Ergänzung der Innenstadt beziehen, ist die betreffende Stellungnahme des Landkreises in diesem Zusammenhang nur noch bedingt relevant und wurde folglich von der oben abgedruckten Stellungnahme aus der förmlichen Beteiligung vom 23.04.2025 ersetzt bzw. aktualisiert. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets i.S.d. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 2 BauGB wird durch die Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung nicht beeinträchtigt. Die vom Flächennutzungsplans abweichende Planung spiegelt vielmehr den aktuellen Wandel eines ehemaligen innerstädtischen Gewerbestandortes zu einem urbanen Quartier wider. So ist das westliche Teilgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 im wirksamen Flächennutzungsplan noch als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Diese über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 172 hinausgehende Gewerbegebietsdarstellung wurde bereits im Zuge der 66. Änderung des Flächennutzungsplans für das Teilgebiet „Am Schützenplatz“ zugunsten einer

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Ein zentrales Steuerungsinstrument der Raumordnung ist u.a. das Beeinträchtungsverbot, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und vor allem die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Ort nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.	geordneten Nachnutzung der Produktionsstätte des ehemaligen Strickwarenherstellers „Lucia“ an die tatsächliche städtebauliche Entwicklung im Quartier angepasst und entsprechend als gemischte Bauflächen bzw. sonstiges Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen dargestellt. Auch Roy Robson hat mittlerweile Produktion und Lagerung aus dem Planstandort ausgegliedert. Am Standort verbleiben damit im Wesentlichen, die Unternehmensverwaltung, der Fabrikverkauf und an Dritte vermietete Büroflächen. Teile der ehemaligen Werksgebäude sollen sogar zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsziel „Gewerbegebiet“ wurde von der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung überholt und ist mit der vorhandenen Nutzungsstruktur nicht mehr vereinbar. Insofern trägt die abweichende Planung und entsprechende Anpassung der Flächennutzungsplandarstellung tatsächlich zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets bei. Ein Verstoß gegen das Beeinträchtungsverbot kann ausgeschlossen werden. Ein gutachterlicher Nachweis hierfür wurde durch die Auswirkungsanalyse des Büros Stadt + Handel erbracht (12/2022). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erweiterung auf bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche (u.a. die Innenstadt) sowie die weiteren Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum hat. Der B-Plan ermöglicht im Ergebnis des Mediationsverfahrens lediglich eine Erweiterung auf zunächst 2.830 qm, so dass die Auswirkungen nochmal deutlich geringer ausfallen werden. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Bebauungsplan nicht etwa aufgestellt wird, um die Erweiterung der Verkaufsfläche eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zu ermöglichen. Ein Ziel der Planung ist es vielmehr die Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden und am Standort etablierten Fabrikverkaufs auf ein zentrenverträgliches Maß zu beschränken und die berührten Interessen in Ausgleich zu bringen. Ohne den

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Bauleitverfahren des B-Plan Nr. 172 muss nachgewiesen werden, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird und dies bei den Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB unter Nr. 7 der Begründung mit aufgeführt werden. Dies gilt insbesondere, da für die geplanten Festsetzungen mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche, wie oben ausgeführt, Bedenken aus Sicht der Regionalplanung hinsichtlich der Verträglichkeit des Vorhabens bestehen. Zur Anwendbarkeit nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern wird. Im Bebauungsplan Nr. 172 sind keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen worden. Unter Nr. 7 „Verfahren“ der Begründung wird ausgeführt: <i>„Die Summe der Grundflächen aller im Plangebiet vorhandenen Hauptgebäude beträgt etwa 13.000 m². Die Summe aller Grundstücksflächen im Plangebiet (abzgl. Straßenverkehrsflächen) beträgt 28.000 m². Daraus ergibt sich im Bestand eine GRZ von 0,46. Unter Berücksichtigung des Orientierungswertes für urbane Gebiete, GRZ 0,8 (siehe § 17 BauNVO), könnte bei Durchführung des Bebauungsplans noch etwa 8.250 m² Grundfläche über den Bestand hinaus, also unter den vorgenannten höchstens 20.000 m² versiegelt werden.“</i>	Bebauungsplan wäre die Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Ziele der Raumordnung wären in diesem Fall unbeachtlich. Der Anregung wird gefolgt. Der Nachweis, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, wurde vorstehend erbracht. Die Begründung wird (allerdings in Abschnitt 3.4 Flächennutzungsplan) entsprechend ergänzt. Siehe entsprechenden Abwägungsvorschlag zu den erwähnten Bedenken der Regionalplanung. Allerdings sind keine Bedenken seitens der Regionalplanung bzgl. des Beeinträchtigungsverbots erkennbar. Die Verkaufsflächenerweiterung beeinträchtigt im vorgesehenen Rahmen keine zentralen Versorgungsbereiche in Lüneburg oder Nachbargemeinden. In § 13a Abs. 1 S. 3 BauGB heißt es allerdings weiter: Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des (in der Stellungnahme erwähnten) Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Korrekt, daher kommt o.g. Satz 3 zur Anwendung. Die voraussichtliche Versiegelung wird in der links zitierten Textstelle der Begründung kalkuliert. Tatsächlich könnten bei Durchführung des Bebauungsplans noch etwa 9.400 m² Grundfläche (statt etwa 8.250 m²) über den Bestand hinaus versiegelt werden. Der Fehler wurde in der Satzungsfassung der Begründung korrigiert.

Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Die zulässige Grundfläche nach dem Orientierungswert von § 17 BauNVO von 0,8 beträgt aber 22.400 m² (28.000 m² x 0,8). Das heißt, § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist nicht anwendbar. Für eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist eine „Vorprüfung im Einzelfall“ vorzunehmen, die hier nicht durchgeführt worden ist.	Aus der Berechnung bzw. Kalkulation der voraussichtlichen Versiegelung sind die bereits versiegelten Grundflächen i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO in Höhe von etwa 13.000 m² abzuziehen. Diese bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhandene Versiegelung entsteht schließlich nicht erst bei Durchführung des Bebauungsplans. Die übrigbleibenden Versiegelungsmöglichkeiten von etwa 9.400 m² erlauben somit die Anwendung der Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB. Eine Vorprüfung im Einzelfall ist nicht erforderlich.



Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990 / 2017

1. Art der baulichen Nutzung



Gemischte Bauflächen

3. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Berichtigung des Flächennutzungsplanes



**Hansestadt
Lüneburg**

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

(im Rahmen der Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 172

"Bleckeder Landstraße / Schützenplatz")

M 1 : 5.000