

Bereich 61 - Stadtplanung
Herr Schmidt

Datum:
21.10.2024

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
Ö	04.11.2024	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	26.11.2024	Verwaltungsausschuss

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 zu gewährleisten. 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 zugrundeliegende Einzelhandelsgutachten wurde am 09.02.2023 vom beauftragten Büro Stadt+Handel in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Insbesondere der Lüneburger Citymanagement e.V. (LCM e.V.) stand den durch den Vorentwurf des Bebauungsplans eingeräumten Möglichkeiten zur Verkaufsflächenerweiterung zunächst sehr kritisch gegenüber. Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023, organisiert durch die IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Hansestadt Lüneburg, konnten sich der LCM e.V. und Roy Robson schließlich auf einen beiderseitig verträglichen Kompromiss einigen. 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 möglich in die Vorschriften des Bebauungsplanentwurfs eingeflossen bzw. sind in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lüneburg und Roy Robson zu vereinbaren.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung soll das Lüneburger Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept fortgeschrieben und am Standort ein zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden. Die Teilfortschreibung ist Grundlage für das weitere Planverfahren und ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vom Rat bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans als städtebauliches Entwicklungskonzept zu beschließen. Das beauftragte Büro Dr. Lademann & Partner stellt den Entwurf der Teilfortschreibung in der Sitzung des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung vor.

Dem Verwaltungsausschuss wird empfohlen auf Grundlage der anliegenden Unterlagen den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen. Sofern dem Entwurf zugestimmt wird, ist dieser einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats mit der Gelegenheit zur Stellungnahme öffentlich auszulegen und über die Internetseite der Hansestadt Lüneburg zugänglich zu machen.

Zugleich werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	- Bauen an sich verursacht THG-Emissionen + Bauen auf bereits versiegelten und bebauten Flächen verbraucht keine neuen Flächen
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Weiterentwicklung eines Standortes in integrierter Lage, der nahe der Innenstadt und des Bahnhofs liegt und gut infrastrukturell angebunden ist
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)	+	Negative Auswirkungen werden durch Steuerung der Entwicklung vermieden
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

Die Vorgaben wurden eingehalten.

Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.

oder

Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 215,00

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen:

c) an Folgekosten:

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

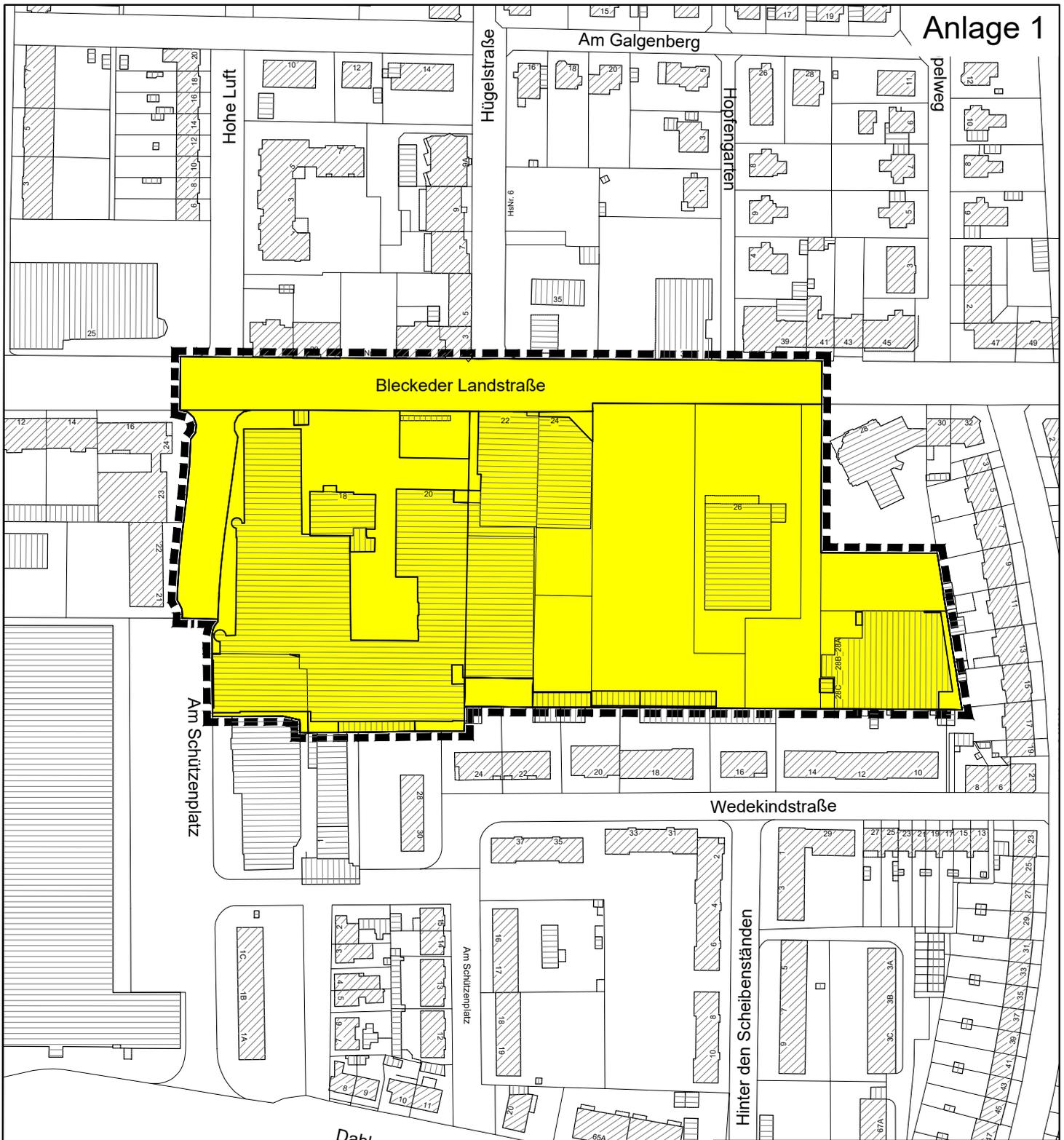
Anlagen:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Planzeichnung u. textl. Festsetzungen
- Anlage 3 Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4 Einzelhandelsgutachten
- Anlage 5 Teilfortschreibung d. Einzelhandelskonzepts
- Anlage 6 Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 7 Verkehrsgutachterliche Stellungnahme

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“ einschließlich Begründung wird beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie die sonstigen Planunterlagen sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen und zur Stellungnahme aufzufordern.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:



**HANSESTADT
LÜNEBURG**

Bebauungsplan Nr. 172

"Bleckeder Landstraße /
Schützenplatz"

Geltungsbereich

Lüneburg, Oktober 2024

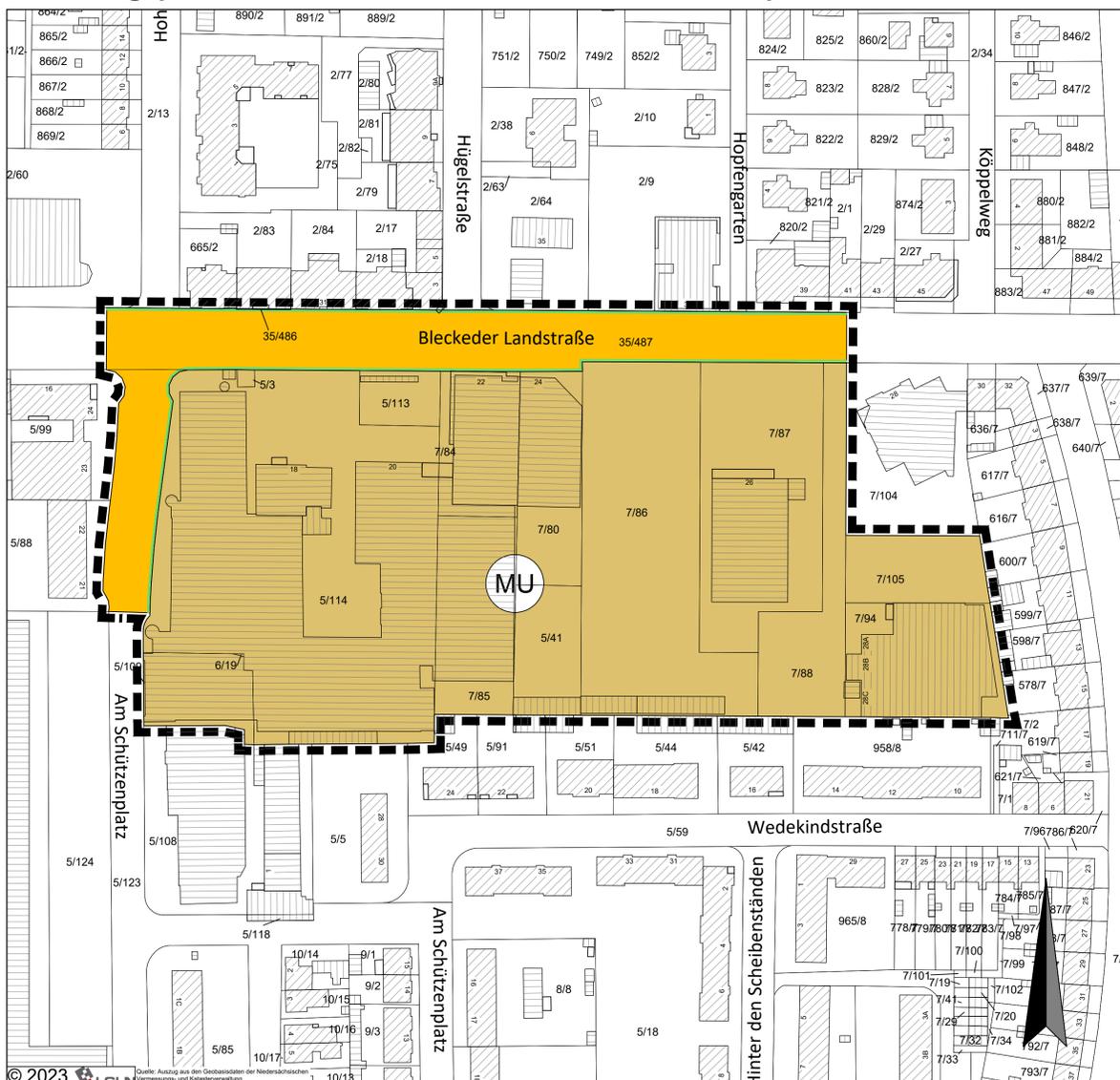
Bereich Stadtplanung

Maßstab 1: 2.000

Anlage zur Beschlussvorlage
VO/11549/24



Bebauungsplan Nr. 172 "Bleckeder Landstraße / Schützenplatz" Maßstab: 1:1.000



Planzeichenerklärung
1. Art der baulichen Nutzung
2. Verkehrsflächen
3. Sonstige Planzeichen
Darstellung ohne Normcharakter

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:

- 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. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3.1. Straßenverkehrslärm
3.1.1. Für Schlafräume und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich zur Straßenseite ausgerichtet sind, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.

Lärmpegelbereiche Maßstab: 1:2.000

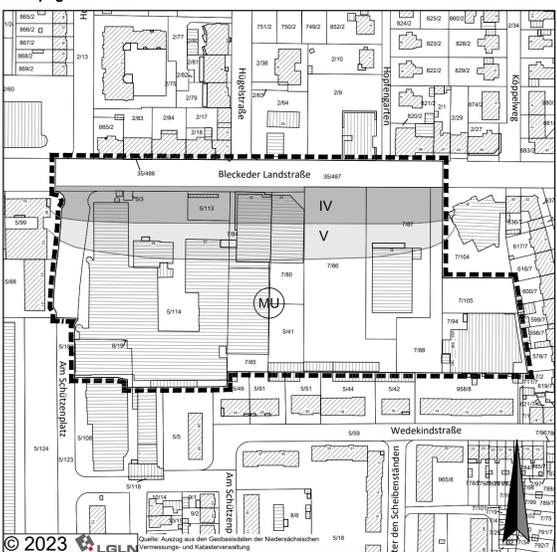


Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)), Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches (erf. R_w,20,5 [dB]).

Table with 4 columns: Lärmpegelbereich, Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)), Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches (erf. R_w,20,5 [dB]).

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109-1:2018 zu führen. 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.

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKOMG) 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.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

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

Lüneburg, den Planverfasserin

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 Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch

Planunterlage
Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Maßstab: 1 : 1.000, Gemarkung Lüneburg Flur 24
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2023 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach (Stand November 2023). Ein örtlicher Feldvergleich würde 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 ausgelegen.

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.

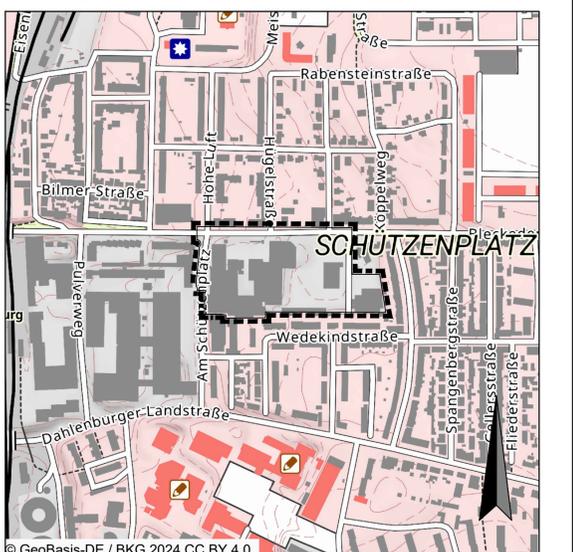
Lüneburg, den Oberbürgermeisterin Frau Kalisch



HANSESTADT LÜNEBURG

Bebauungsplan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“

Stand: Entwurf Oktober 2024



Übersicht M 1 : 5.000



Bebauungsplan Nr. 172

„Bleckeder Landstraße / Schützenplatz“

Begründung



Verfahrensstand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 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
4	Planungskonzept.....	14
5	Planinhalt	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
6	Auswirkungen der Planung.....	17
7	Verfahren	19
8	Quellenverzeichnis	20
9	Anlagen.....	20

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).

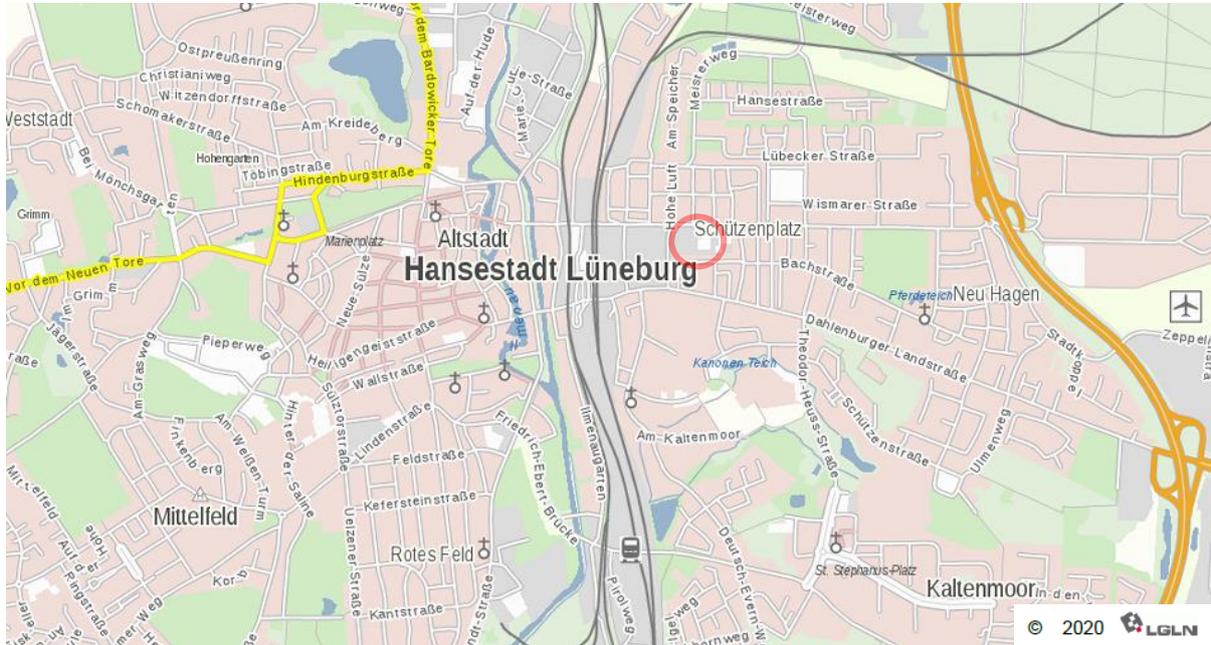


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet

Begrenzt wird der Plangebietsbereich (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 vereinzelnder 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 .



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 3,2 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 zu überplanenden 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. Somit dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB im Geltungsbereich der Veränderungssperre (entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans) 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.

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 Erweite-



rungsvorhaben 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.

3.2 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept

Im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg von 2011 werden die Rahmenbedingungen 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 EHJK 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 EHZK 2011 (Dr. L & P 2011: 86)

Der Planstandort befindet sich innerhalb des im EHZK 2011 abgegrenzten Nahversorgungszentrum 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 Besatz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld eine erneute formelle Ausweisung des Standortes als zentralen Versorgungsbereich legitimieren.

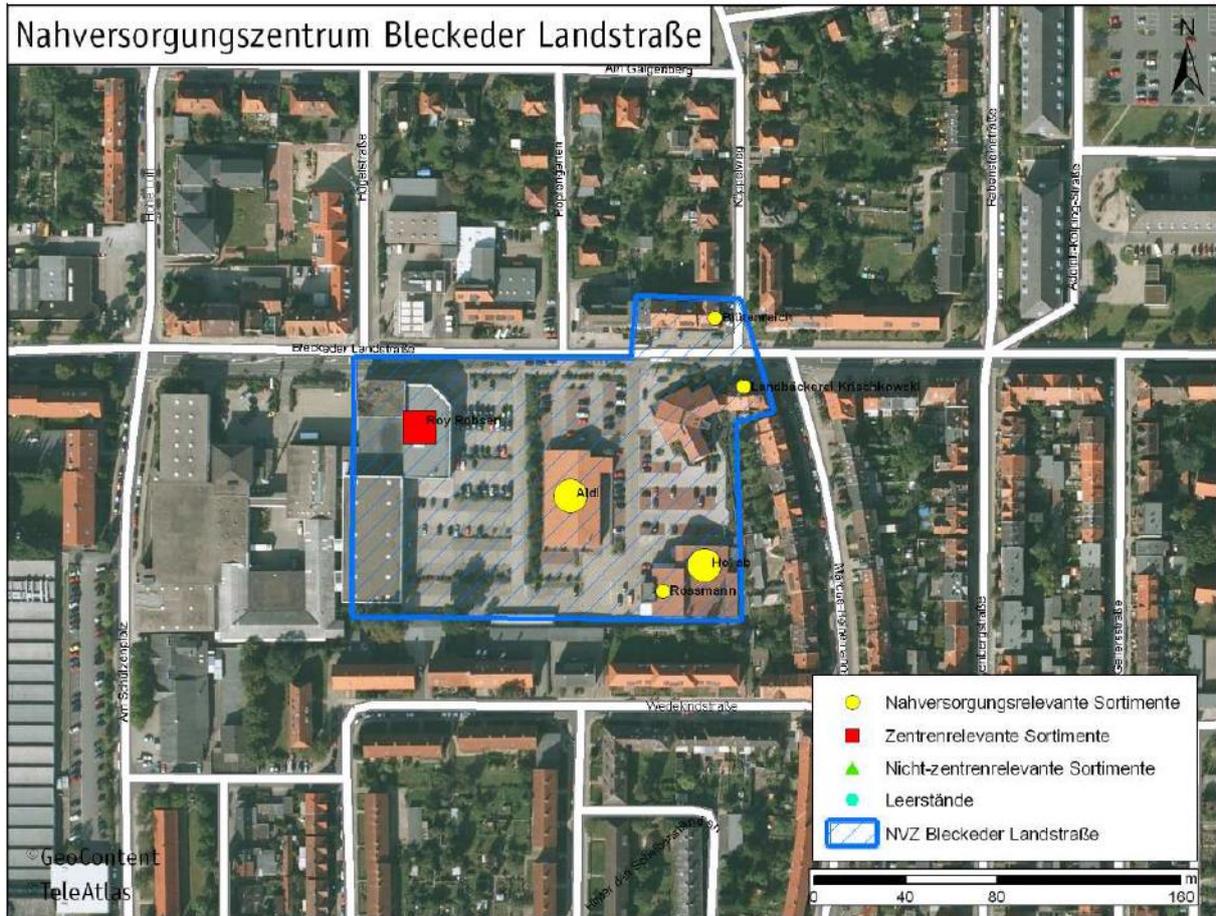


Abbildung 5: Auszug aus EHZK 2011 (Dr. L & P 2011: 33)

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 teilträumlich 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. Hierüber soll nachgewiesen werden, ob es einen perspektivischen Bedarf zur Ausweisung eines weiteren zentralen Versorgungsbereichs im Untersuchungsraum gibt. 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. Vor dem Hintergrund der geplanten Verlagerung des Aldi-Markts in Richtung des Lucia-Geländes wird in diesem Zusammenhang auch herausgearbeitet, ob es noch flächen- und marktbezogene Entwicklungspotenziale gibt, den Standort perspektivisch als vollwertigen und funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln. 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. Im Untersuchungsraum gibt es durchaus noch ein signifikantes Entwicklungspotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches für den Prüfstandort nutzbar gemacht werden könnte und für eine Aufwertung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet sorgen würde (vgl. Dr. L & P 2024: 44).

Die Nahversorgungszentren Dahlenburger Landstraße und Hanseviertel sowie insbesondere das künftige NVZ Am Schützenplatz sind vergleichsweise nah gelegen. Aus versorgungsstruktureller Perspektive ist daher keine Notwendigkeit erkennbar an der Bleckeder Landstraße ein weiteres Nahversorgungszentrum auszuweisen und auch städtebaulich ließe sich dies kaum begründen. Aufgrund der räumlichen Nähe erscheint es aber plausibel, das perspektivische Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz räumlich weiter zu fassen und den Standortbereich an der Bleckeder Landstraße zu integrieren. Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums würde damit sowohl das bereits ausgewiesene (aber noch nicht entwickelte) NVZ Am Schützenplatz umfassen als auch das ehemalige NVZ Bleckeder Landstraße und die kleinteiligen zentrenergänzenden Nutzungen nördlich der Bleckeder Landstraße sowie an der Hügelstraße einbinden. Somit stellt sich die Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“ wie folgt dar:

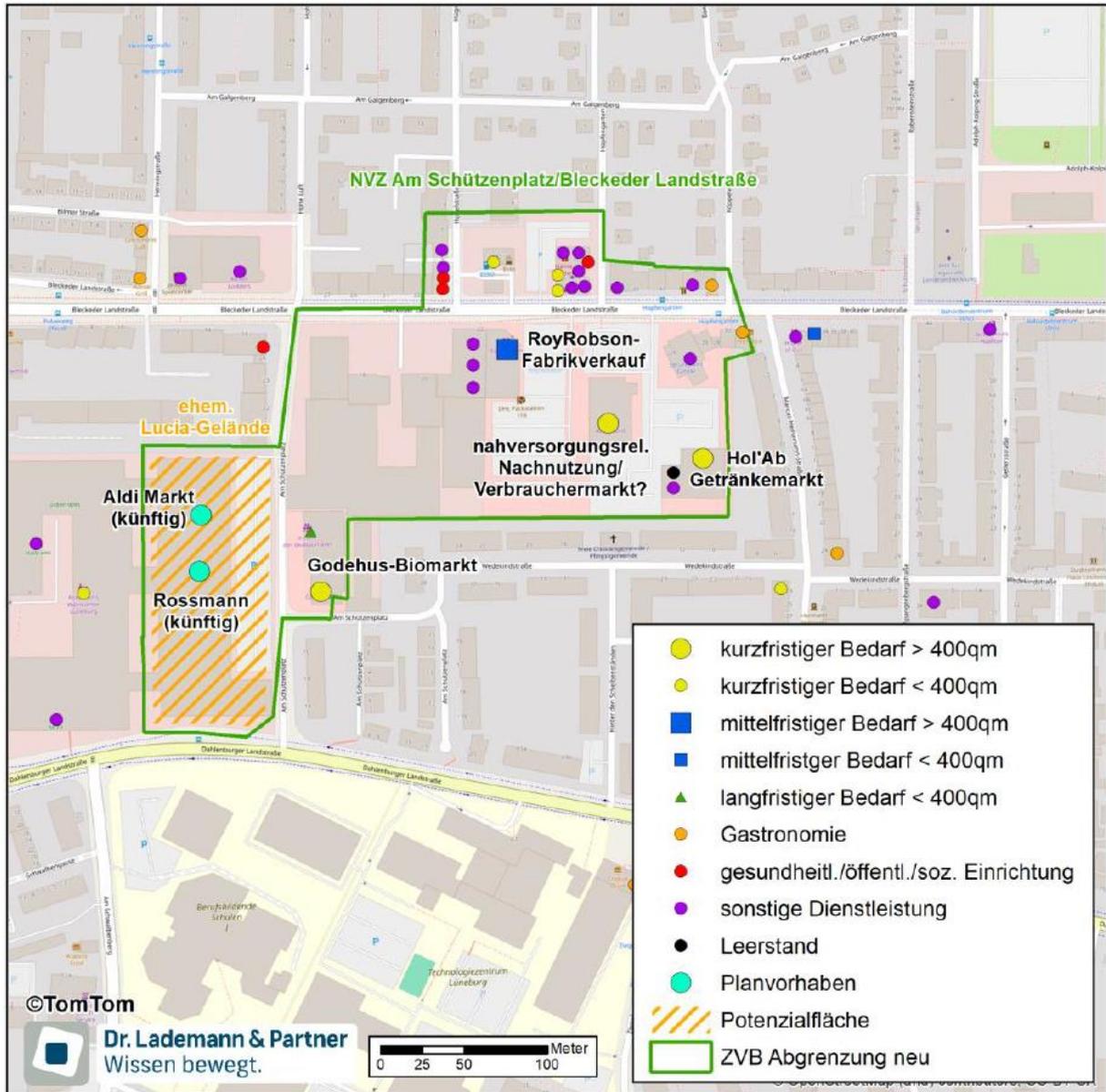


Abbildung 6: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße“ (Dr. L & P 2024: 46)

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. Es gilt darauf hinzuwirken, den Standortbereich rund um Aldi und den Hol'ab Getränkemarkt einer umfassenden Neustrukturierung und städtebaulichen Aufwertung zuzuführen und hier im Optimalfall einen vollsortimentierten Nahversorger zur Abrundung des Angebots anzusiedeln.

Für das neue zweipolige NVZ Am Schützenplatz / Bleckeder Landstraße sollen hinsichtlich der Einordnung künftiger Einzelhandelsanfragen folgende Ansiedlungsleitsätze angelegt werden (vgl. Dr. L & P 2024: 47):

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 integrierte 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 arondierende 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). Nach derzeitigem Planungsstand ist im Bebauungsplan die vollständige Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) geplant. Zumindest in Bezug auf die dargestellte Gewerbefläche ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, damit der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB entspricht.

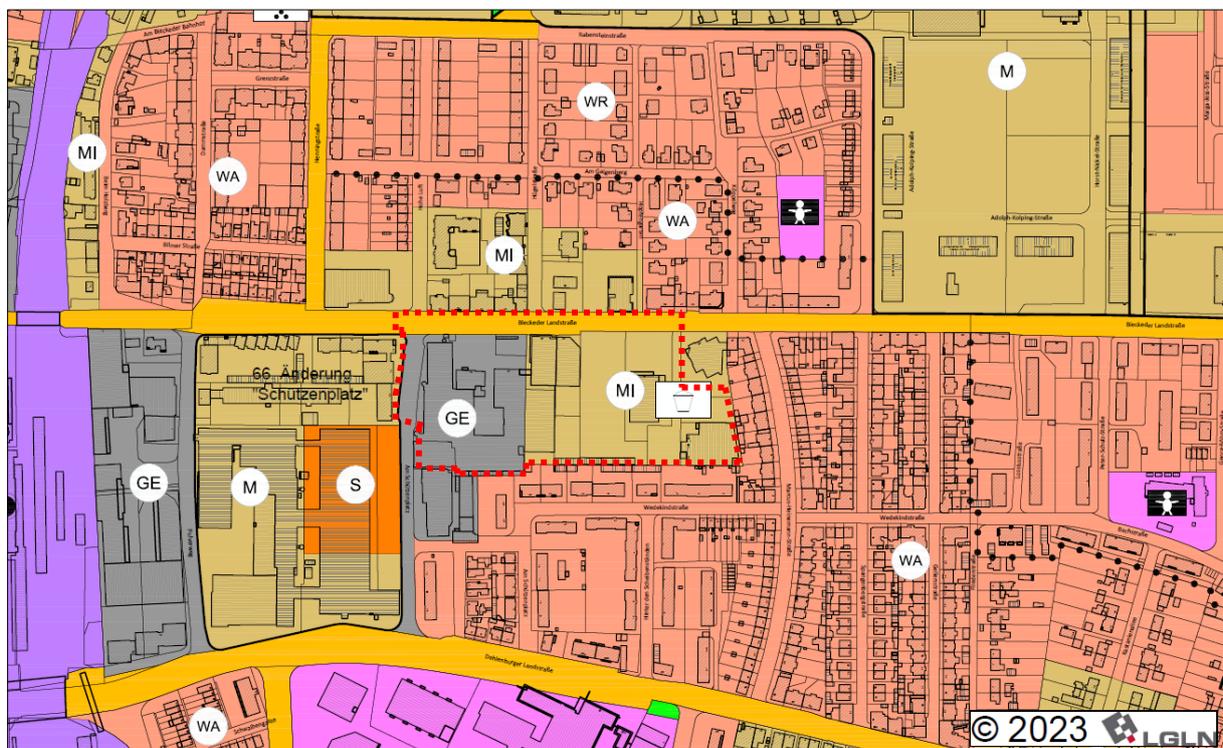


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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.

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 zulässig sind (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.

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 die von Roy Robson angestrebte 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 unversöhnlich kritisch gegenüber. Im Wege eines Mediationsverfahrens im November 2023, organisiert durch die IHK Lüneburg-Wolfsburg und der Hansestadt Lüneburg, konnten sich der LCM und der Bekleidungshersteller 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 ist möglich, jedoch frühestens zehn Jahre nach Rechtskraft des jetzt zu beschließenden Bebauungsplans.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz erlauben dem Bekleidungshersteller Roy Robson somit eine Erweiterung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten. 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 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 aktuell 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 Planzeichnung entsprechende Lärmpegelbereiche eingetragen.

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.

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.

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).

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.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschafts- und Naturschutzgebieten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.



Besonders geschützte Biotope 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.

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

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 § 13 a 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 § 13 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 11.800 m². Die Summe aller Grundstücksflächen im Plangebiet (abzgl. Straßenverkehrsflächen) beträgt etwa 25.000 m². Daraus ergibt sich im Bestand eine GRZ von 0,47. Unter Berücksichtigung des Orientierungswertes für urbane Gebiete, GRZ 0,8 (siehe § 17 BauNVO), könnten bei Durchführung des Bebauungsplans noch etwa 8.250 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 soll im vorliegenden Planverfahren kein Gebrauch gemacht werden. 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

Stadt+Handel (2022): Einzelhandelsgutachten, Stadt+Handel Beckmann und Föhler 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 03.07.2024, 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 02.03.2024

Gut- achten

12/2022

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

VERFASSER

**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.

Neue Wege. Klare Pläne.

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 Bekleidungs Herstellers Roy Robson. Neben Eigenmarken werden hier auch Marken anderer Bekleidungs Hersteller 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.

2 Methodik

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 ausgestatteten 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 – Vorschädigungen in zentralen Versorgungsbereichen zu beachten sind.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentspezifischen, 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 Auswirkungsanalyse. 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 realistischere 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.

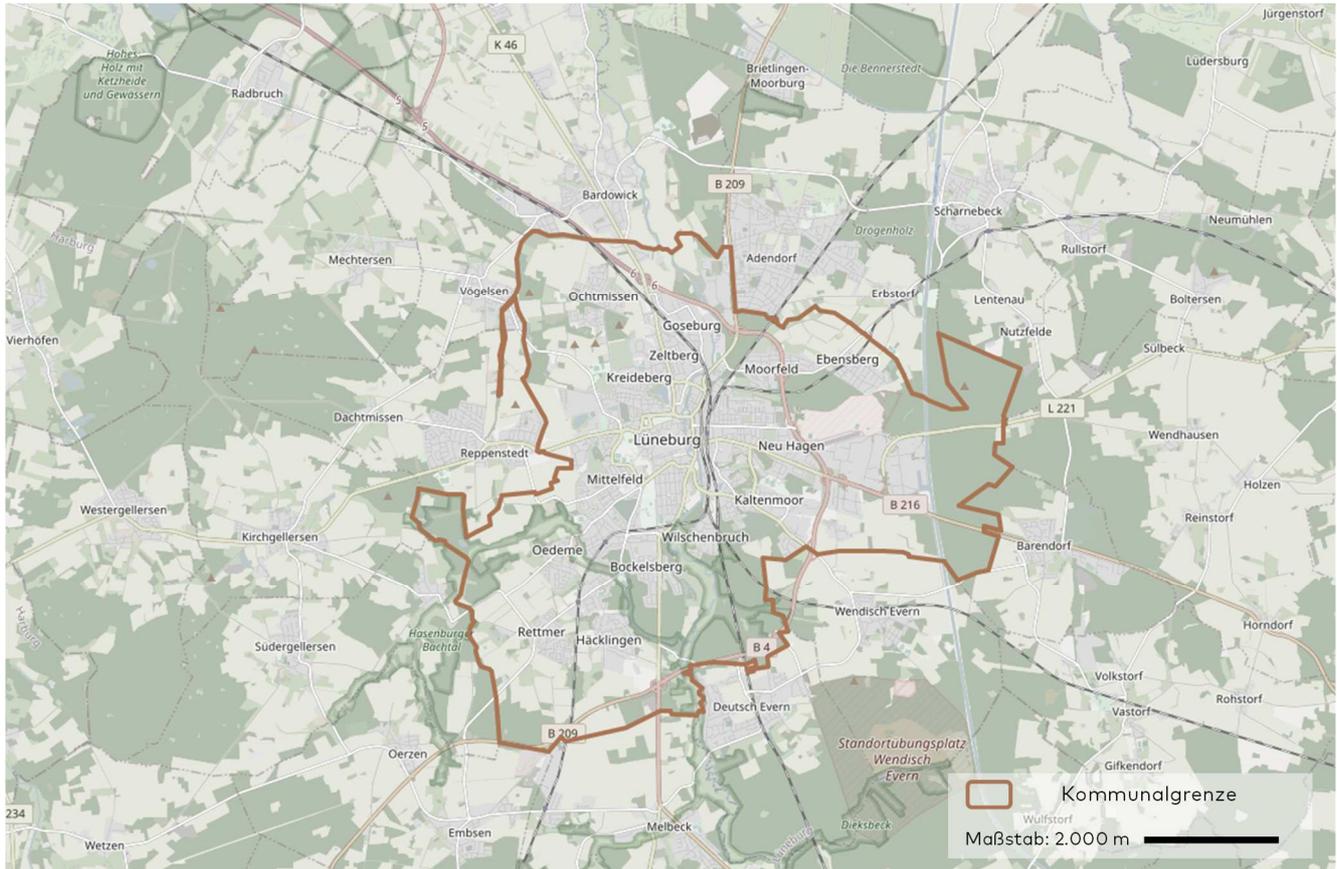
¹¹ Huma-Urteil vom 01.12.2015 - AZ 10 D 91/13.NE.

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)

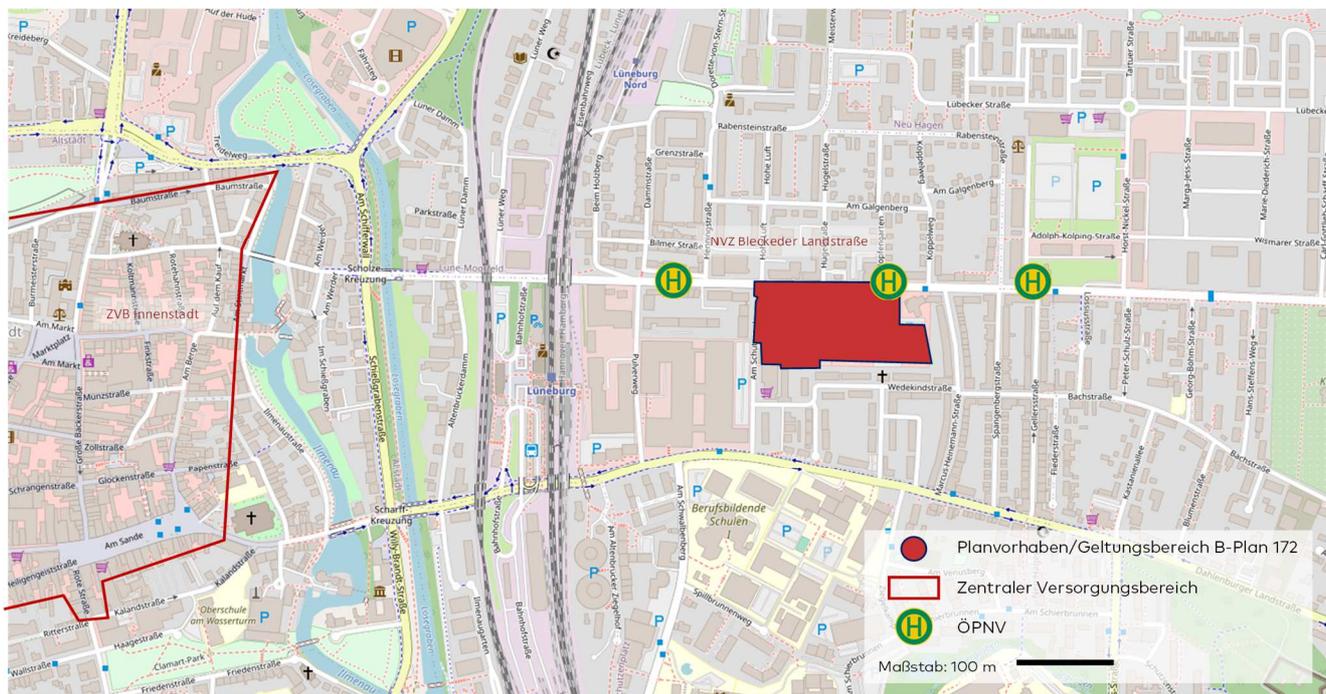
Kommune	Bevölkerung (Stand 30.06.2022)	Bevölkerung (Prognose 2024)	Bevölkerungsentwicklung in %
Lüneburg	75.891	76.242	+ 0,5
Adendorf	10.957	10.974	+ 0,2
GESAMT	86.848	87.216	+ 0,4

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 Bekleidungs Herstellers 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.

4

Markt- und Standortanalyse

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:

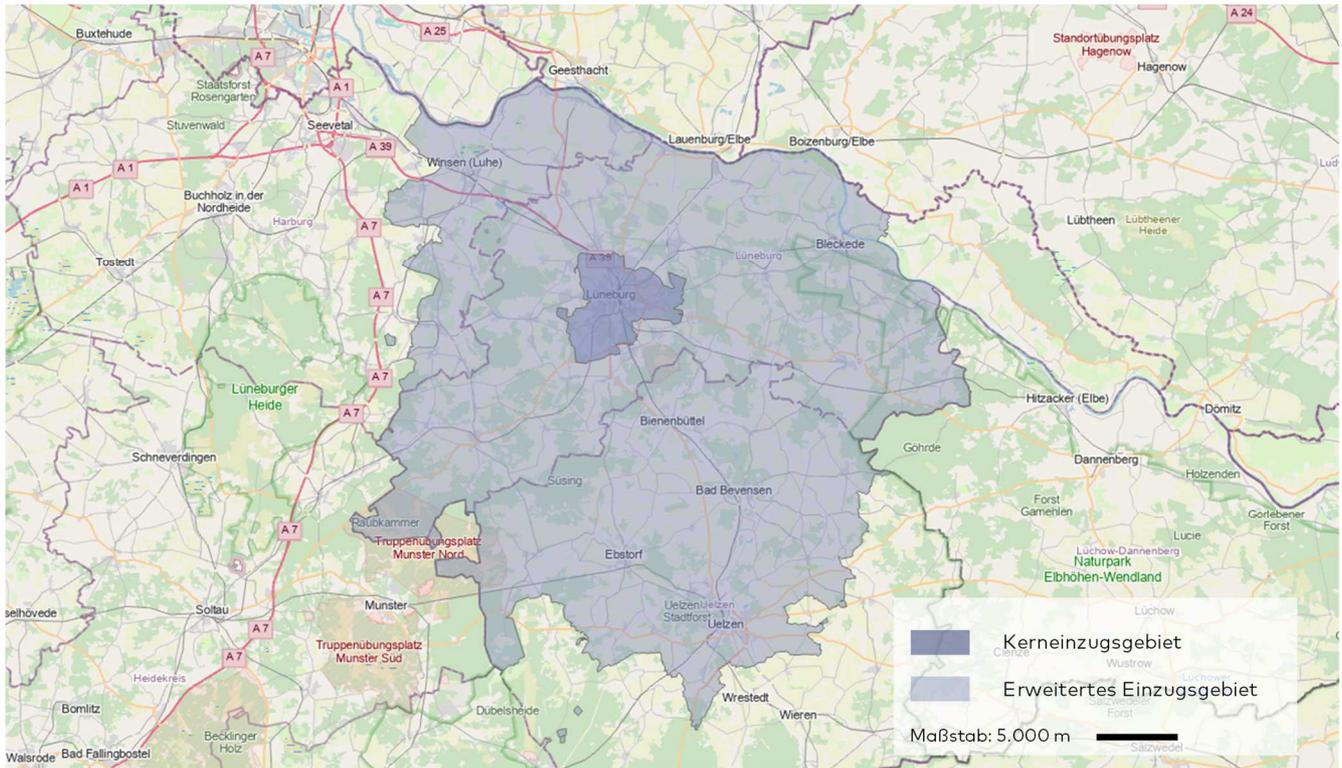
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen, 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.

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens



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

Ableitung des Untersuchungsraumes

Aufgrund der Zielstellung des Gutachtens, der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Lüneburg und hier insbesondere auf den ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg, wird bei den nachfolgenden Einschätzungen und Bewertungen schwerpunktmäßig das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens betrachtet.

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

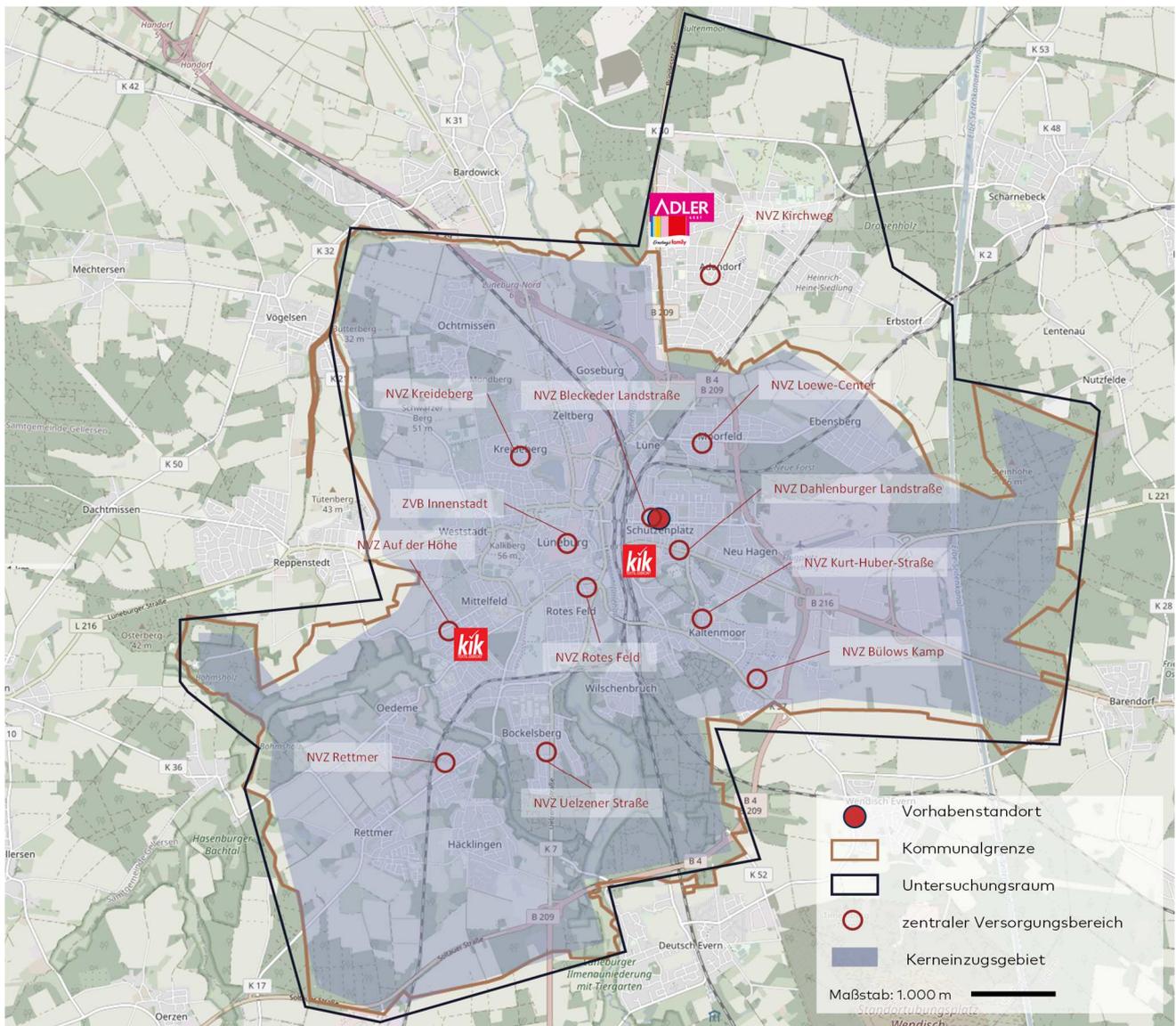
¹⁶ EHK Uelzen 2016, EHK Winsen (Luhe) 2017.

Sortimentsbereich Schuhe auf. Die Stadt Lüneburg stellt im Vergleich dazu einen deutlich stärkeren Angebotschwerpunkt dar (rd. 64 % der VKF im Bereich Bekleidung und rd. 53 % der VKF im Bereich Schuhe). Unter Berücksichtigung des Angebotschwerpunkts 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 m ²	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 m ²	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.

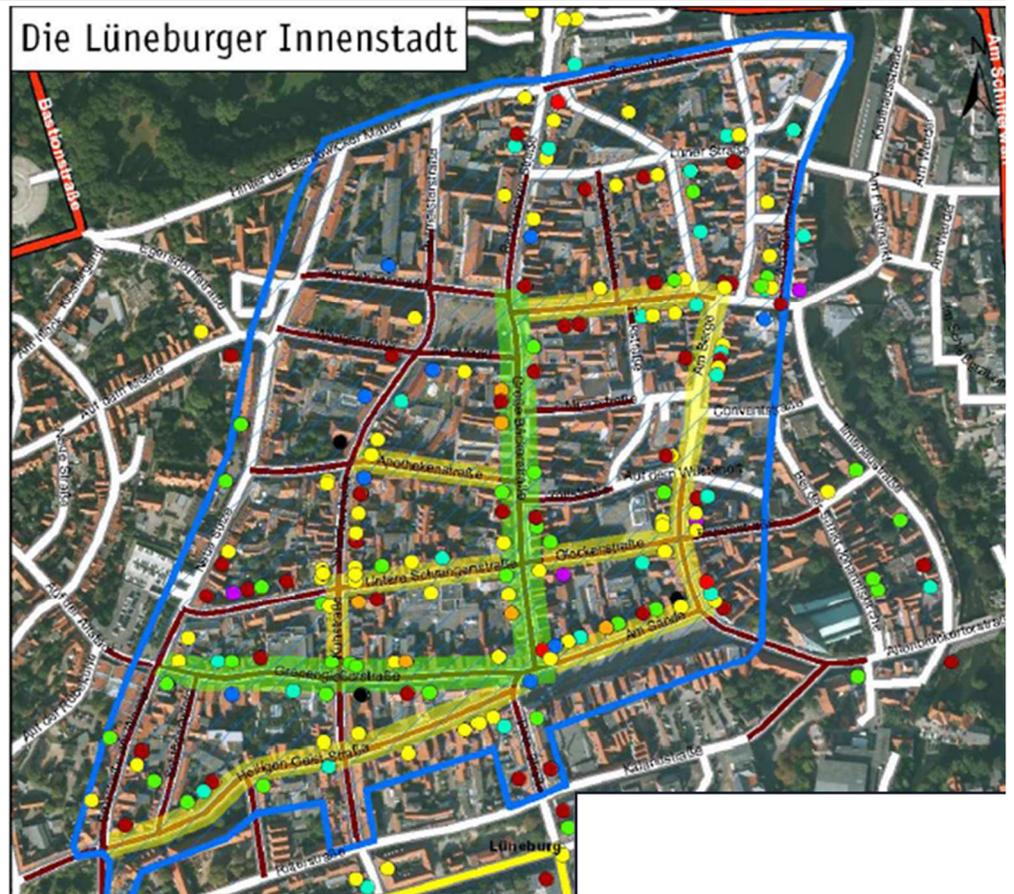
in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes. Die weiteren nicht näher untersuchten ZVB stellen ausgewiesene bzw. faktische Nahversorgungszentren (A-dendorf) dar.

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 Bushaltestpunkte 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)

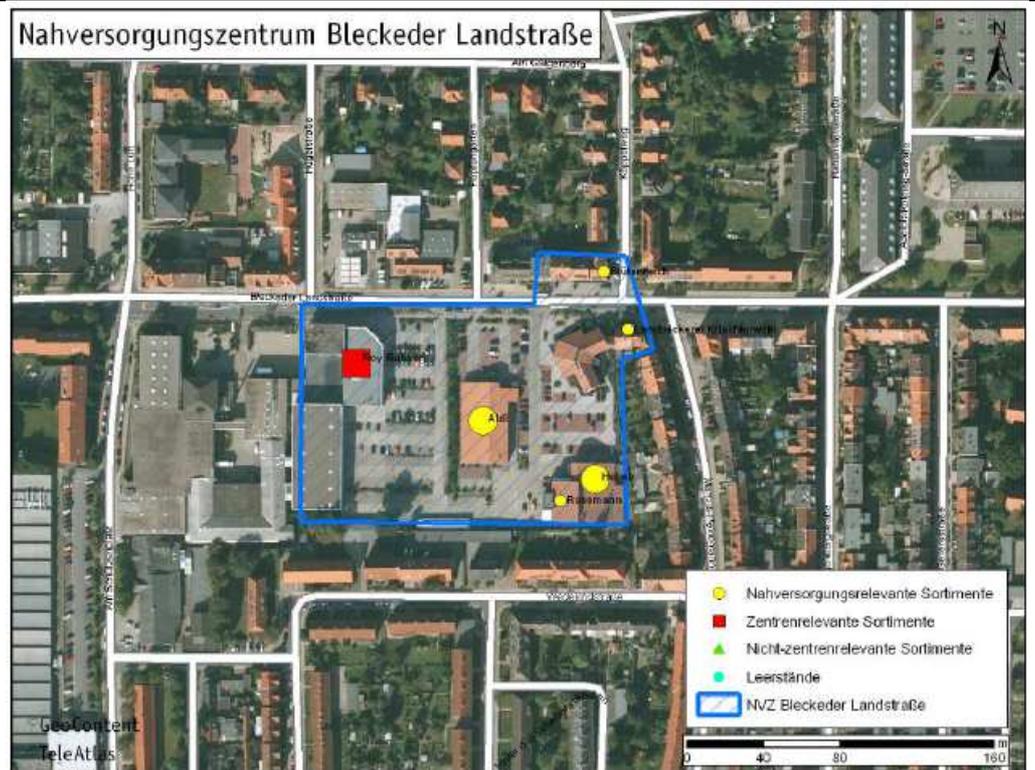


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011

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 Siedlungsbe- reiche. 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 Aus- gangslage.

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 **Verkausflächen-schwerpunkte** 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 Angebots-schwerpunkt 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 BESTANDBETRIEBS 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 Fremdmarken 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 sortimentspezifische Bestandsumsätze (Echtzahlen) vor. Im Geschäftsjahr 2016 betragen die sortimentspezifischen 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 sortimentspezifische 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/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m ² 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.

6 Auswirkungsanalyse

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 Innenstadtzentrums 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 Lagenbereiche 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 sortimentspezifisch 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

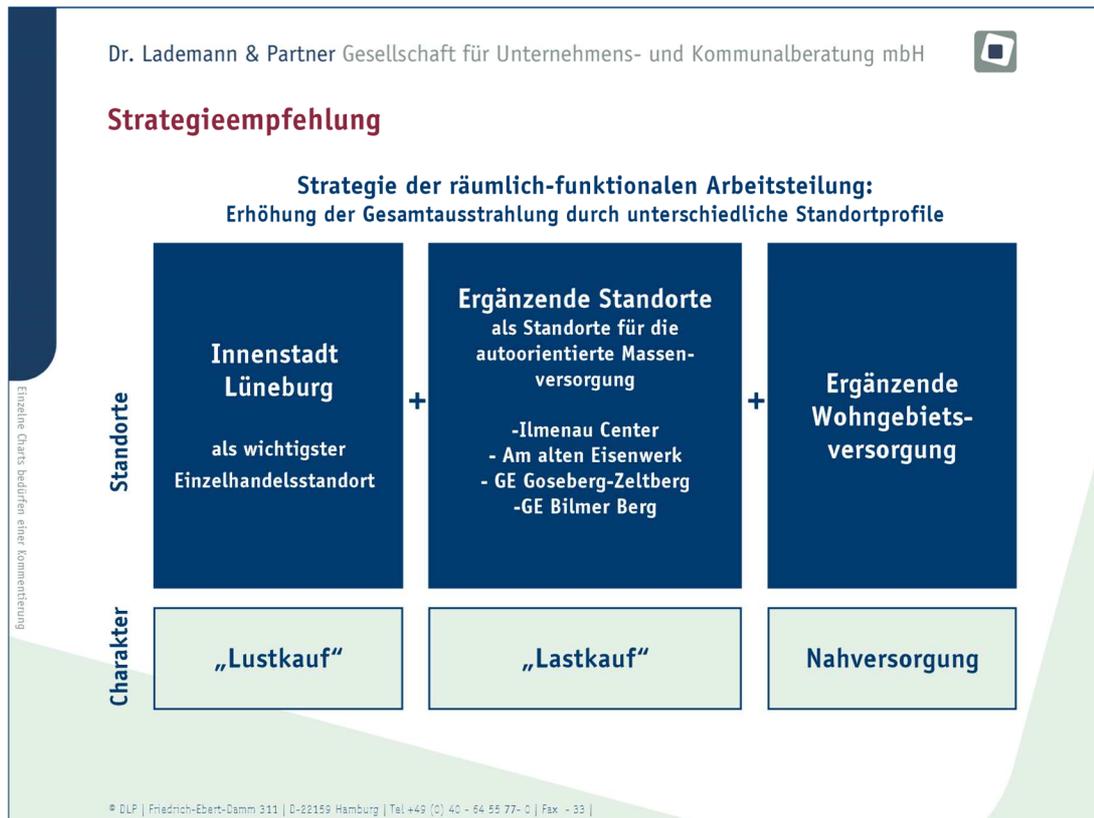
Das EHK Lüneburg 2011 definiert zur Steuerung des Einzelhandels in Kapitel 5.5 verschiedene Strategische Ordnungsprinzipien.

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 Gesamtbeurteilung 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:

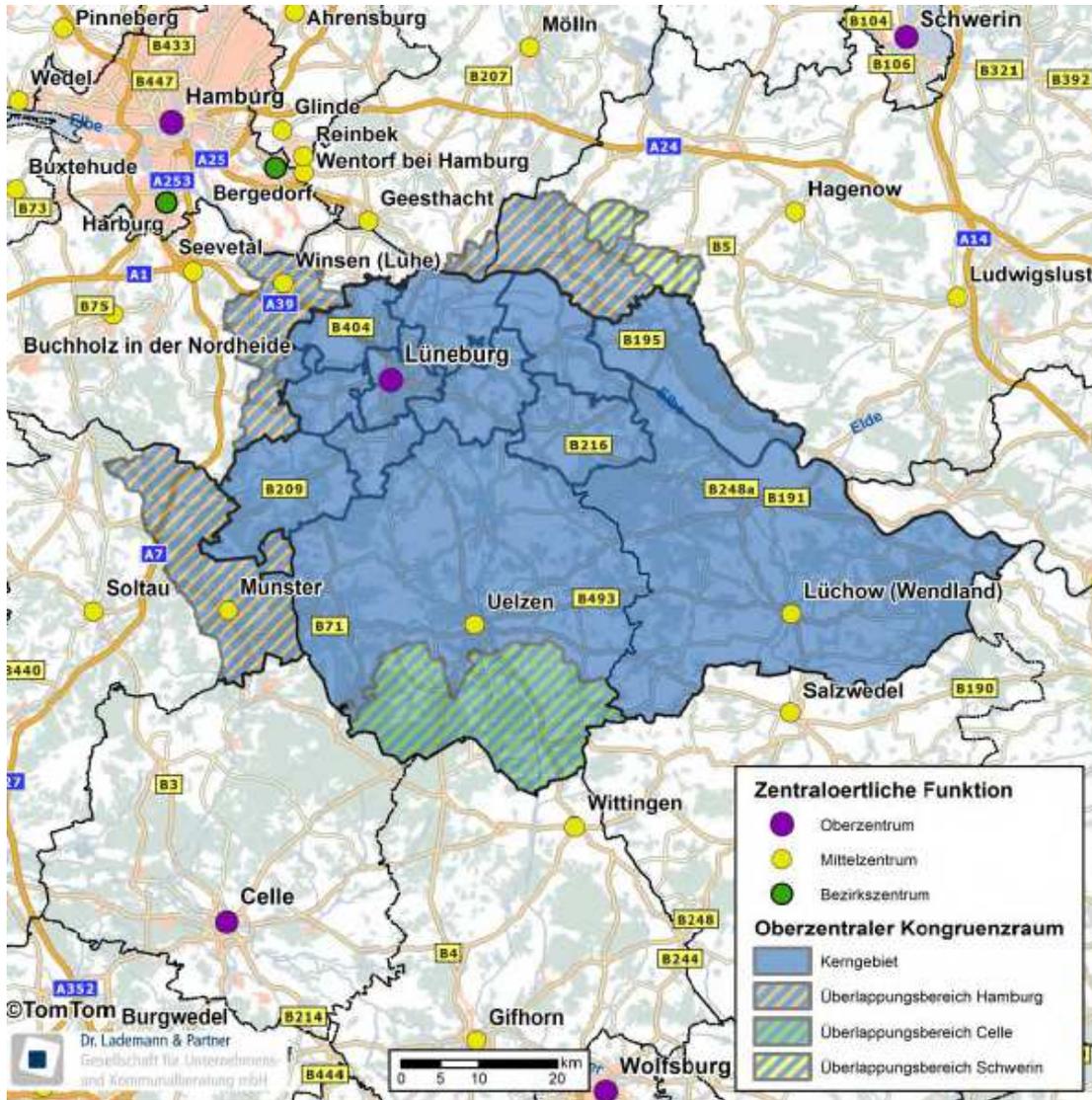
„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

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 Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen“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 aktuellen 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 Anschließen 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 Bleckeder 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 Bleckeder 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 Bleckeder 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.

7

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	z. B.	zum Beispiel
m	Meter	z. T.	zum Teil
m ²	Quadratmeter		
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



Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

Räumliche Teilfortschreibung des
kommunalen Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts



Endbericht

Im Auftrag der Hansestadt Lüneburg
Hamburg, 03.07.2024



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	IV
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	7
3	Nachfragesituation im Untersuchungsraum	11
3.1	Abgrenzung Untersuchungsraum / Marktgebiet	11
3.2	Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum	13
4	Standortanalyse Bleckeder Landstraße	15
5	Angebotssituation im Untersuchungsraum	20
5.1	Verkaufsflächen- und Branchenstruktur	20
5.2	Raumstruktur des Einzelhandels	22
5.3	Umsatzsituation des Einzelhandels	24
5.4	Nahversorgungssituation	26
5.5	Einzelhandelsrelevante Planvorhaben	28
6	Versorgungslage und Zentralitätsanalyse	30
6.1	Verkaufsflächendichten im Untersuchungsraum	30
6.2	Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel im Untersuchungsraum	32
6.3	Analyse der Nachfrageverflechtungen	34

7	Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030	37
7.1	Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung	37
7.2	Verkaufsflächenspielräume bis 2030	40
8	Herleitung, Abgrenzung und Funktionsbestimmung eines Nebenzentrums an der Bleckeder Landstraße	44
9	Festsetzungsempfehlungen	50
10	Zusammenfassung	52
I	Glossar	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraum	11
Abbildung 2: Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum	13
Abbildung 3: Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße	15
Abbildung 4: Getränkemarkt (links) und Roy-Robson-Fabrikverkauf	17
Abbildung 5: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in östliche Richtung	17
Abbildung 6: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in westliche Richtung	17
Abbildung 7: Branchenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum	20
Abbildung 8: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum	21
Abbildung 9: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet	22
Abbildung 10: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum	23
Abbildung 11: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet	26
Abbildung 12: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Untersuchungsraum	33
Abbildung 13: Nachfragestromanalyse für den Einzelhandel im Untersuchungsraum	35
Abbildung 14: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung im Untersuchungsraum bis 2030	39
Abbildung 15: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“	46
Abbildung 16: Standort- und Zentrenstruktur im Untersuchungsraum	48
Abbildung 17: Geltungsbereich B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz	50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Vergleich	8
Tabelle 2: Ein- und Auspendlerströme im Vergleich	9
Tabelle 3: Tourismusentwicklung im Vergleich	9
Tabelle 4: Marktgebiet des Einzelhandels	12
Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Standortbereichen	25
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Betriebstypenstruktur im Untersuchungsraum	27
Tabelle 7: Verkaufsflächendichten im Vergleich	30

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.² 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 Nahversorgungsstandort³ handelt, **ist der Vorhabenstandort konzeptionell weder selbst als Nahversorgungszentrum ausgewiesen noch steht er im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Innenstadt.**⁴

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 Nebenzentrums⁵ (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.

² Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept weist neben der Innenstadt als wichtigstem zentralen Versorgungsbereich noch zehn Nahversorgungszentren aus, die ebenfalls den Status eines zentralen Versorgungsbereichs haben.

³ Nahversorgungsstandorte stellen keine zentralen Versorgungsbereiche dar.

⁴ Der Vorhabenstandort „schmiegt“ sich nicht an die Innenstadt an.

⁵ 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** vorgenommen⁶ und die Bestandsdaten differenziert nach Branchen und Standortlagen sowie mit Angaben zur Anzahl der Betriebe, zur Verkaufsfläche und zum Umsatz⁷ 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. Hierüber konnte herausgearbeitet werden, ob es einen perspektivischen Bedarf zur Ausweisung eines weiteren Nebenzentrums/Nahversorgungszentrums im Untersuchungsraum gibt.⁸

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,

⁶ 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.

⁷ 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.

⁸ 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.

sonstige Nutzungen) sowie aktuelle und perspektivische **Leerstände** aufgenommen und kartiert.

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.⁹ Vor dem Hintergrund der feststehenden Verlagerung des Aldi-Markts in Richtung des Lucia-Geländes wurde in diesem Zusammenhang auch herausgearbeitet, ob es noch flächenseitige sowie marktbezogene¹⁰ **Entwicklungspotenziale** gibt, den Standortbereich perspektivisch als vollwertiges und funktionsfähiges Nebenzentrum/Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln.

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 gebietscharfe **Abgrenzung¹¹ 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

⁹ Dabei wird berücksichtigt, dass im Standortumfeld mit dem NVZ Bleckeder Landstraße ehemals ein zentraler Versorgungsbereich festgelegt war.

¹⁰ In diesem Zusammenhang wird auf die Ergebnisse der Status Quo Analyse und die Bewertung der Versorgungslage zurückgegriffen (Baustein 1).

¹¹ 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.

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 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 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. 0,6 % 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	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
Lüneburg, Hansestadt*	77.143	79.561	2.418	3,1		0,6
<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	33.673	33.934	261	0,8		0,2
Winsen (Luhe)	34.635	36.295	1.660	4,8		0,9
Buchholz i.d.Nordheide	39.042	40.180	1.138	2,9		0,6
Hamburg, Freie und Hansestadt	1.830.584	1.892.122	61.538	3,4		0,7
Landkreis Lüneburg	182.930	187.552	4.622	2,5		0,5
Niedersachsen	7.962.775	8.140.242	177.467	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 31.12.2023

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 Kaufkraftkennziffer¹²**. 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).

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen der Stadt Lüneburg mit ihrem Umland (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die **Aus- und Einpendlerströme**. Mit den im Rahmen der oberzentralen Funktion einhergehenden Einrichtungen (u.a. Arbeits- und Ausbildungsstätten,

¹² Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

Einzelhandels- und Freizeitangebot etc.) verzeichnet die Stadt einen deutlich positiven Pendlersaldo, was sich positiv auf die örtlichen Nachfragepotenziale auswirkt. Vor dem Hintergrund häufiger Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen Bedarfs – ergibt sich dadurch ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel.

Ein- und Auspendlerströme im Vergleich

Stadt, Kreis	Auspendler		Einpender		Saldo	
	2018	2023	2018	2023	2018	2023
Lüneburg, Hansestadt	12.270	13.510	26.064	27.101	13.794	13.591
Landkreis Lüneburg	26.241	28.228	16.096	17.361	-10.145	-10.867

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018/23.

Tabelle 2: Ein- und Auspendlerströme im Vergleich

Ferner konnten seit 2018 die Gästeankünfte als auch Übernachtungen kontinuierlich gesteigert werden und übertreffen bereits das Vorcorona-Niveau. Im Vergleich zum Landkreis Lüneburg als auch zum Landesschnitt Niedersachsens verzeichnet die Hansestadt eine deutlich positiver geprägte Entwicklungsdynamik hinsichtlich des jährlichen **Tourismusaufkommens**. Mit der räumlichen Nähe zur Lüneburger Heide, der historischen Altstadt im Stadtkern sowie einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot bietet Lüneburg eine Bandbreite an unterschiedlichen Besuchsgründen.¹³

Tourismusedwicklung bis 2023

Übernachtungen

Stadt, Kreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
Lüneburg, Hansestadt	353.664	408.297	54.633	15,4		2,9
Landkreis Lüneburg	10.185.058	10.320.003	134.945	1,3		0,3
Niedersachsen	44.954.190	45.680.054	725.864	1,6		0,3

Gästeankünfte

Stadt, Kreis, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23		Veränderung p.a. in %
				in %		
Lüneburg, Hansestadt	178.780	205.291	26.511	14,8		2,8
Landkreis Lüneburg	3.423.476	3.507.496	84.020	2,5		0,5
Niedersachsen	15.038.440	15.036.655	-1.785	0,0		0,0

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Jahreszahlen.

*Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Jshreszahlen.

Tabelle 3: Tourismusedwicklung im Vergleich

¹³ Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden (bzw. Campingplätze mit mehr als neun Stellplätzen) und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist demnach noch deutlich größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Lüneburg vor allem der Tagestourismus eine wichtige Rolle spielen dürfte.

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.

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.

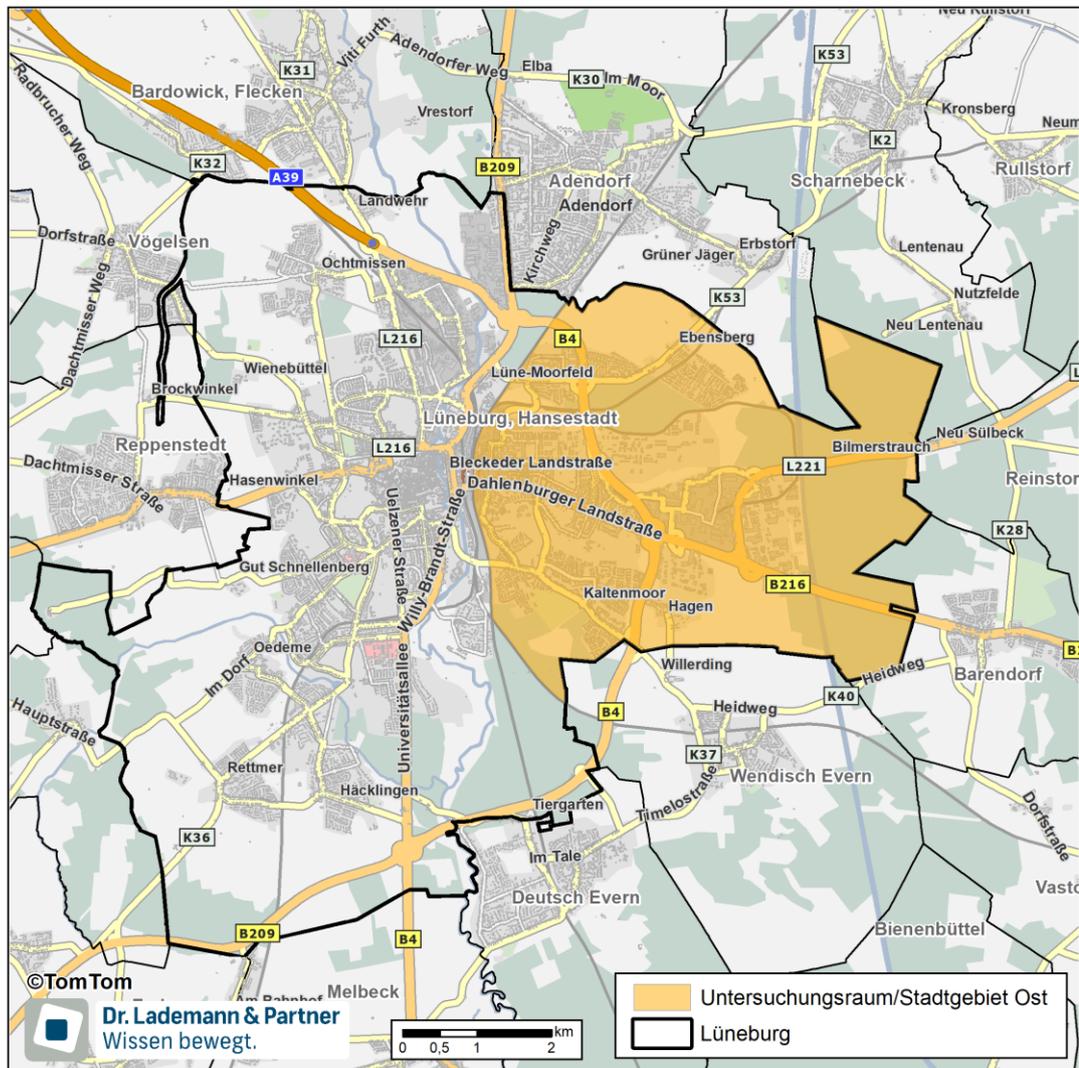


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraum

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 Einwohneräquivalent¹⁴ der künftigen Einwohnerplattform hinzuzufügen. Selbiges gilt für die geplanten 80 Wohneinheiten im Bereich des B-Plans Nr. 163 „Am Schützenplatz“.¹⁵ 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 4: 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.

¹⁴ 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).

¹⁵ Nach obiger Rechnung: $80 \times 2,05 = 164$ Einwohner

3.2 Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Untersuchungsraum¹⁶ sowie des bundesdeutschen Pro-Kopf-Ausgabesatzes¹⁷ errechnet sich ein **einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial** über alle Sortimente¹⁸ innerhalb des Untersuchungsraums von

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

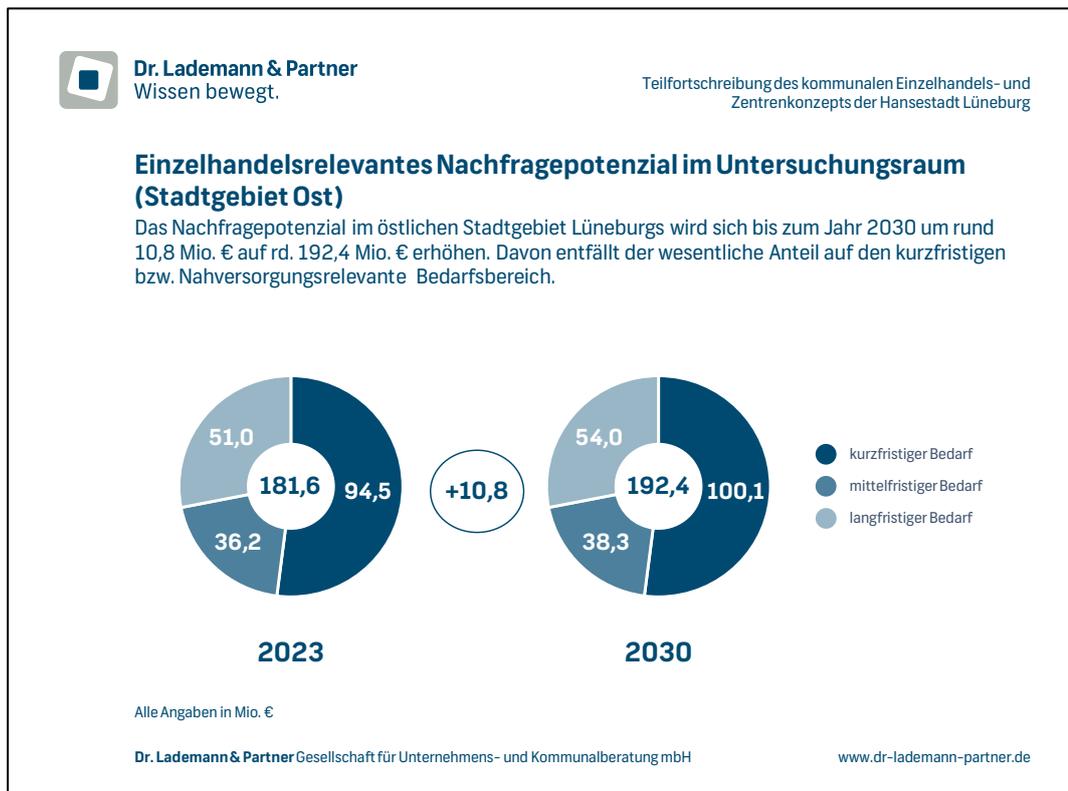


Abbildung 2: Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

Dabei handelt es sich um das Volumen, das 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).

¹⁶ 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.

¹⁷ Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research 2023. Über alle Sortimente liegt der Pro-Kopf-Ausgabesatz bei 7.436 €.

¹⁸ 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.¹⁹

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.²⁰

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.²¹

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 allein 5,6 Mio. € im periodischen Bedarf. Die zusätzliche Nachfrage im periodischen Bedarf gilt es wohnortnah innerhalb des Untersuchungsraums zu binden.

¹⁹ 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).

²⁰ Quelle: Berechnungen des EHI Retail Institute anhand der vorläufigen vorliegenden HDE-Zahlen für 2023 und Prognose für 2024.

²¹ Vgl. HDE Online-Monitor 2023.

4 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/Nahversorgungszentrums an diesem Standort rechtfertigen könnten.

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

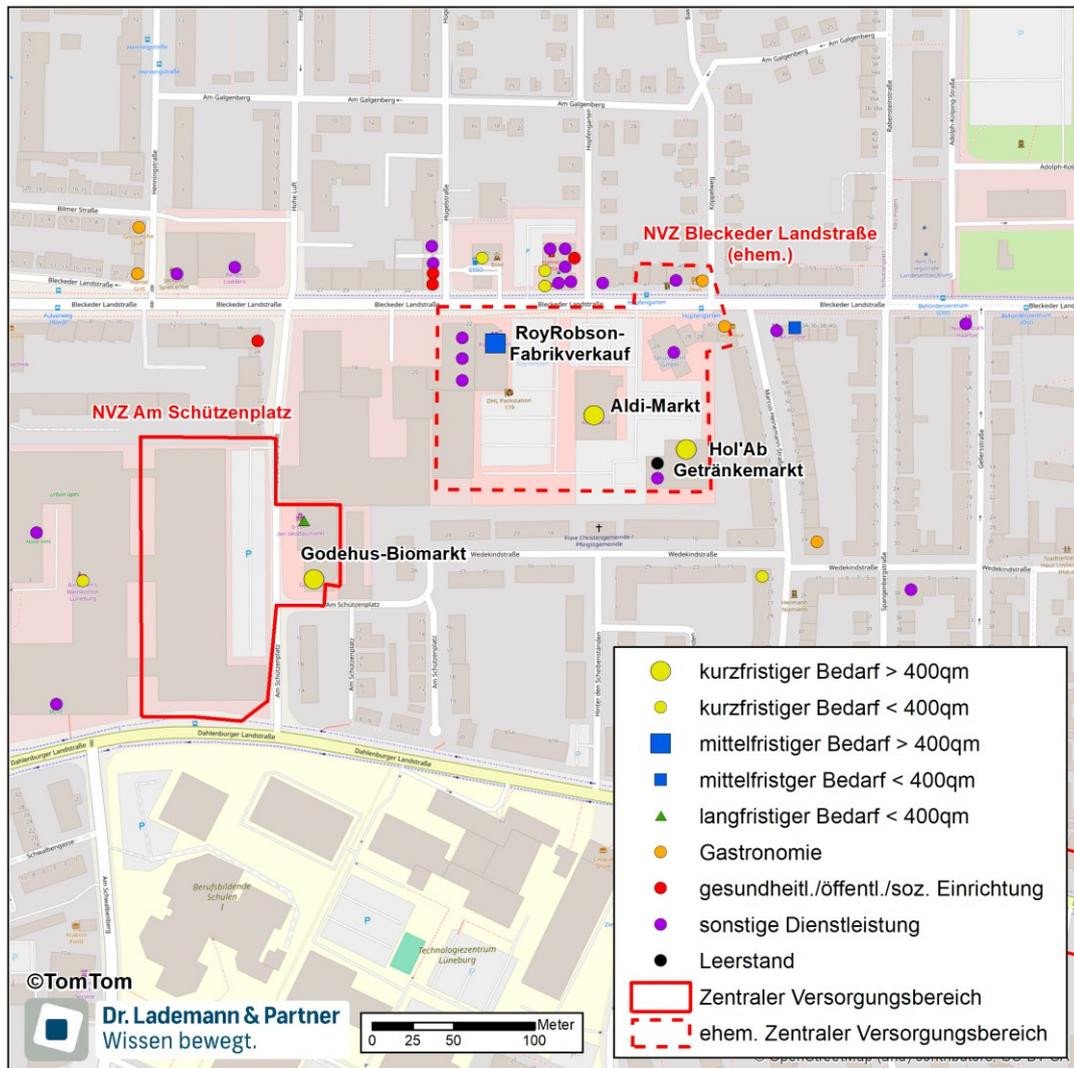


Abbildung 3: Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße

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 Lebensmitteeinzelhandels 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 funktiona 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 4: Getränkemarkt (links) und Roy-Robson-Fabrikverkauf



Abbildung 5: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in östliche Richtung



Abbildung 6: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in westliche Richtung

Dem Standortbereich ist eine sowohl **siedlungsintegrierte als auch städtebaulich integrierte Lage** zu attestieren. Sowohl im Norden als auch im Osten und im Süden ist das städtebauliche Umfeld durch die Wohnnutzung in Form freistehender Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch durch Reihenhausbebauung 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 Einwohnerplattform im fußläufigen Einzugsbereich (700m-Erreichbarkeitsisochrone) von rd. 5.700 Personen.²² 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 städtebaulich integrierten Lage verzeichnet der Standort aufgrund der Lage an der Bleckeder Landstraße, von der auch eine gute Sichtenbindung 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). Vor der Aufhebung im Jahr 2018 war der Bereich der Bleckeder Landstraße rund um den Aldi-Discounter und den RoyRobson-Fabrikverkauf bereits als „Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße“ ausgewiesen.

Darüber hinaus zeichnet sich das Areal bereits gegenwärtig durch einen für ein Nahversorgungszentrum 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 aber seinen nahversorgungsrelevanten Magnetbetriebe künftig verlieren.

Zudem 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 am Standort ist also nicht nur auf den Handel beschränkt und zeichnet sich durch einen sich gegenseitig begünstigenden Nutzungsmix aus, der für zentrale Versorgungsbereiche obligatorisch ist.

Aufgrund der funktionalen Bebauungsstrukturen und des Verkehrsaufkommens auf der Bleckeder Landstraße ist die Aufenthaltsqualität derzeit jedoch eingeschränkt. Es fehlt aktuell auch an Plätzen/Bereichen sowie Sitzmöglichkeiten und Begrünung, was

²² Hierbei wurden ausschließlich die Einwohner innerhalb des Untersuchungsraum berücksichtigt, gleichwohl die 700m-Erreichbarkeitsisochrone teilweise in das Stadt- bzw. Siedlungsgebiet westlich des Bahnhofs hineinreicht.

sich positiv auf die städtebaulichen Qualitäten des Standortbereich auswirken würde. Hinzukommt die Barrierewirkung durch die Bleckeder Landstraße. Hier ist sicherlich noch ein städtebauliches **Aufwertungs- und Optimierungspotenzial** vorhanden.

Aktuell fungiert der Standortbereich als faktisches Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete und war als solches im ursprünglichen Zentrenkonzept auch ausgewiesen. Mit der Aldi-Verlagerung wird das Nahversorgungszentrum seinen wesentlichen Magnetbetrieb verlieren. Um den Standortbereich künftig dennoch als zentralen Versorgungsbereich ausweisen zu können, muss eine realistische Perspektive für eine zentrentypische Nachnutzung bestehen. Die stadträumliche Lage, der multifunktionale Besatz sowie die siedlungsstrukturelle Integration mit einer hohen Einwohner- und Nachfrageplattform im fußläufigen Umfeld würden eine Ausweisung als zentralen Versorgungsbereich jedenfalls legitimieren.

5 Angebotssituation im Untersuchungsraum

5.1 Verkaufsflächen- und 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:

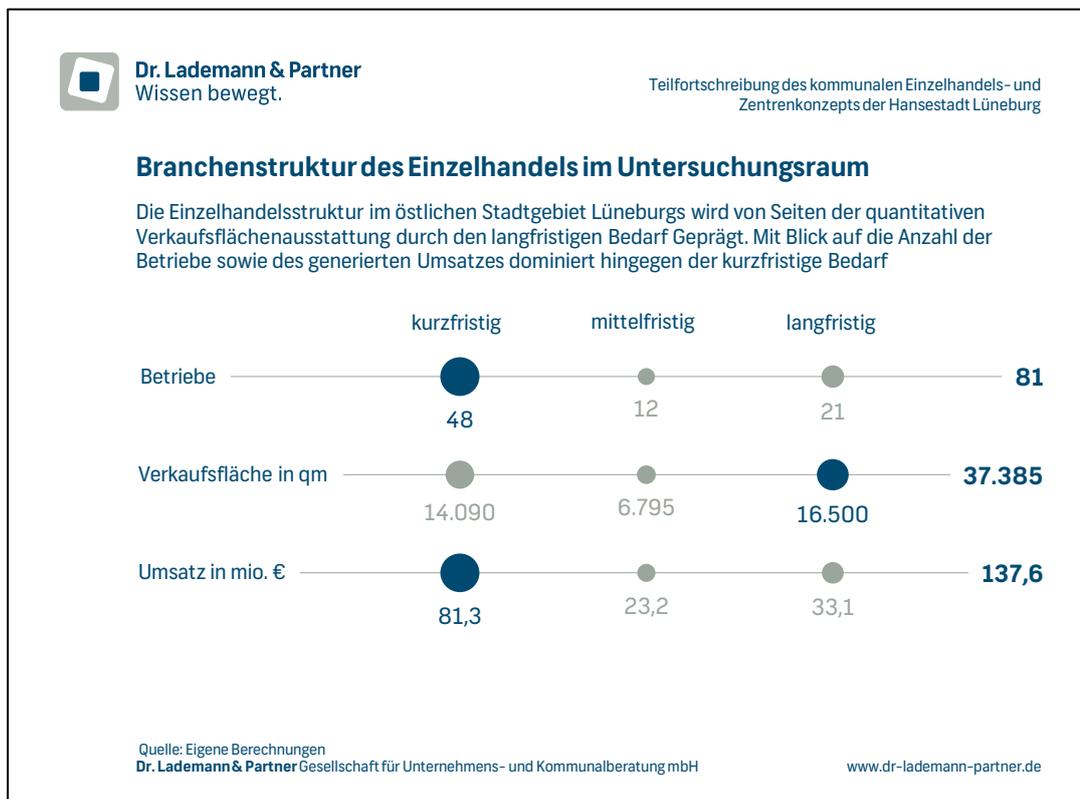


Abbildung 7: Branchenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

- 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 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.

²³ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

- 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.

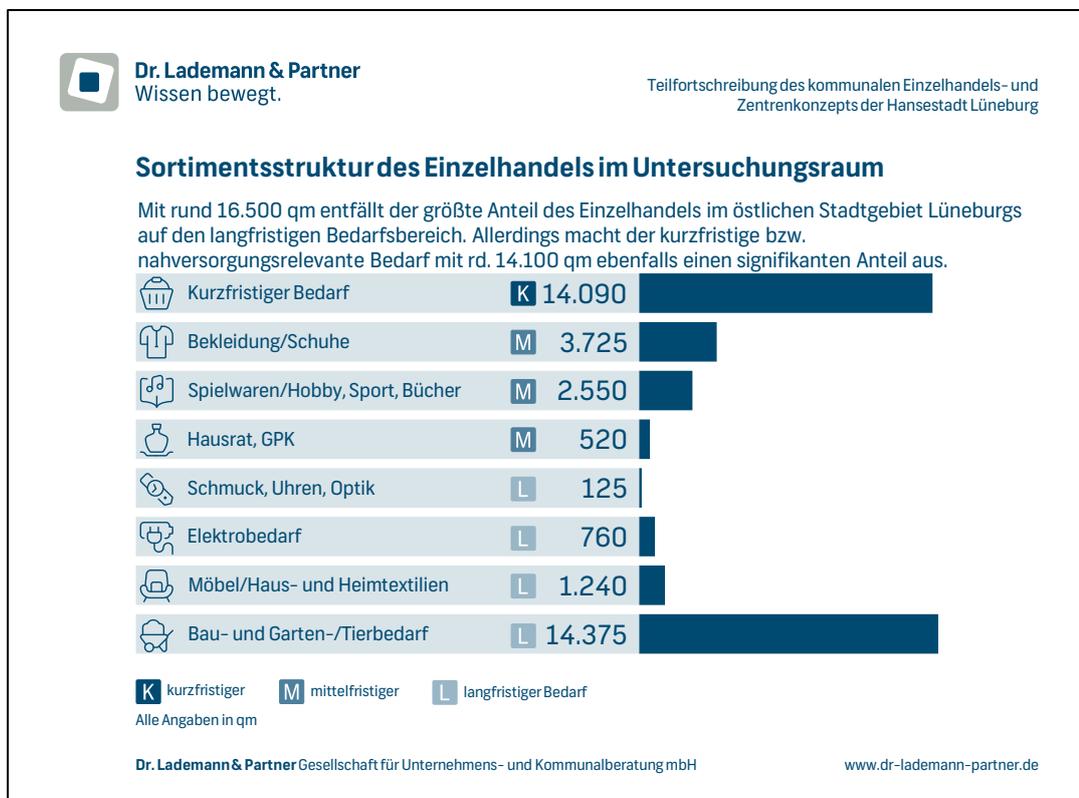


Abbildung 8: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

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

5.2 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 herangezogen.

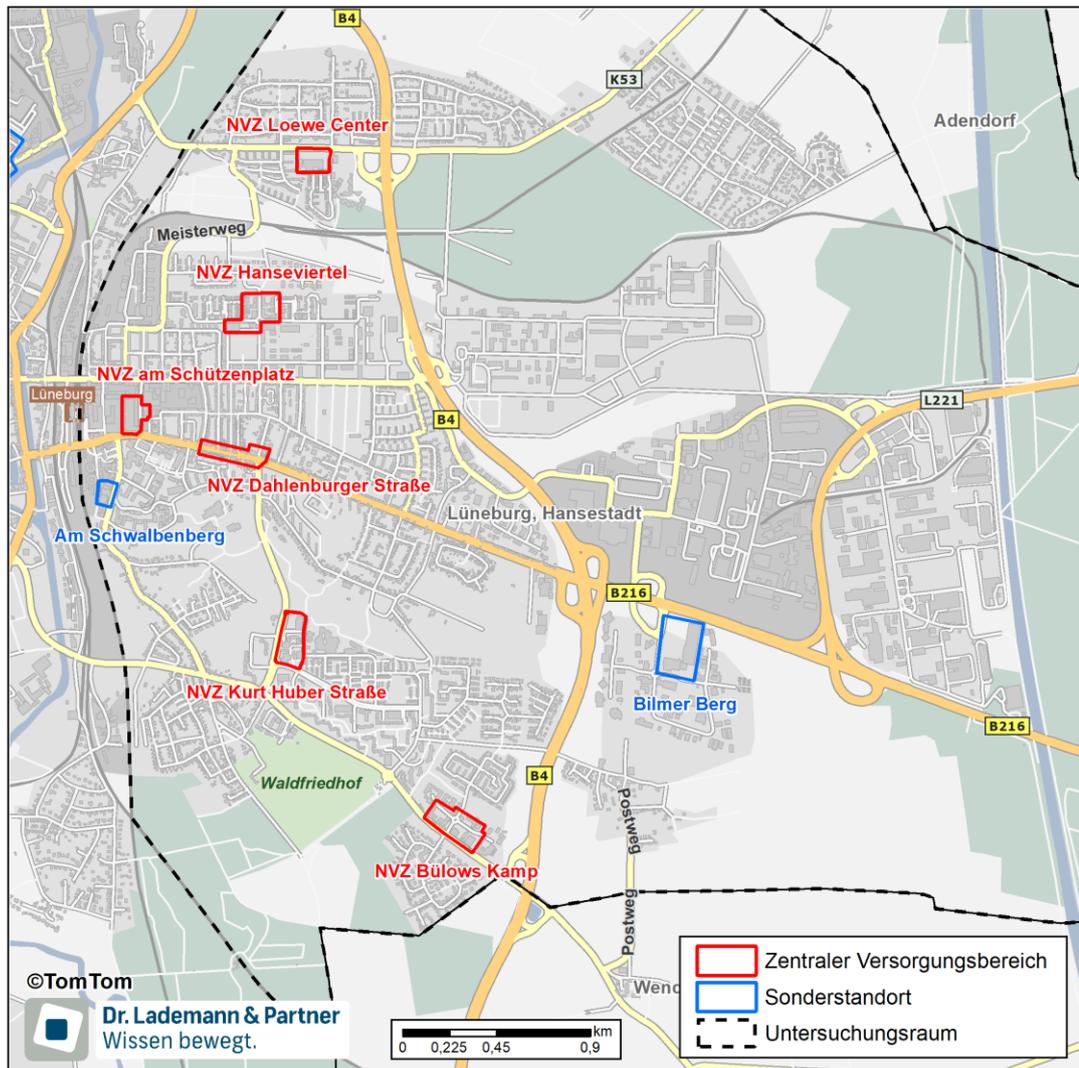


Abbildung 9: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

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 10: 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 Familia 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 im Untersuchungsraum. Damit stellt der Sonderstandort die größte Agglomeration 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

Neben dem Sonderstandort Bilmer Berg, zeichnen sich funktionsgerecht v.a. die Nahversorgungszentren Bülow's Kamp, Kurt-Huber-Straße und Loewe-Center durch ein umfassendes Einzelhandelsangebot aus. Die im engeren Untersuchungsraum gelegenen Zentren rund um die Bleckeder Straße sind hingegen relativ klein dimensioniert.

5.3 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).

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 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

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.

5.4 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.

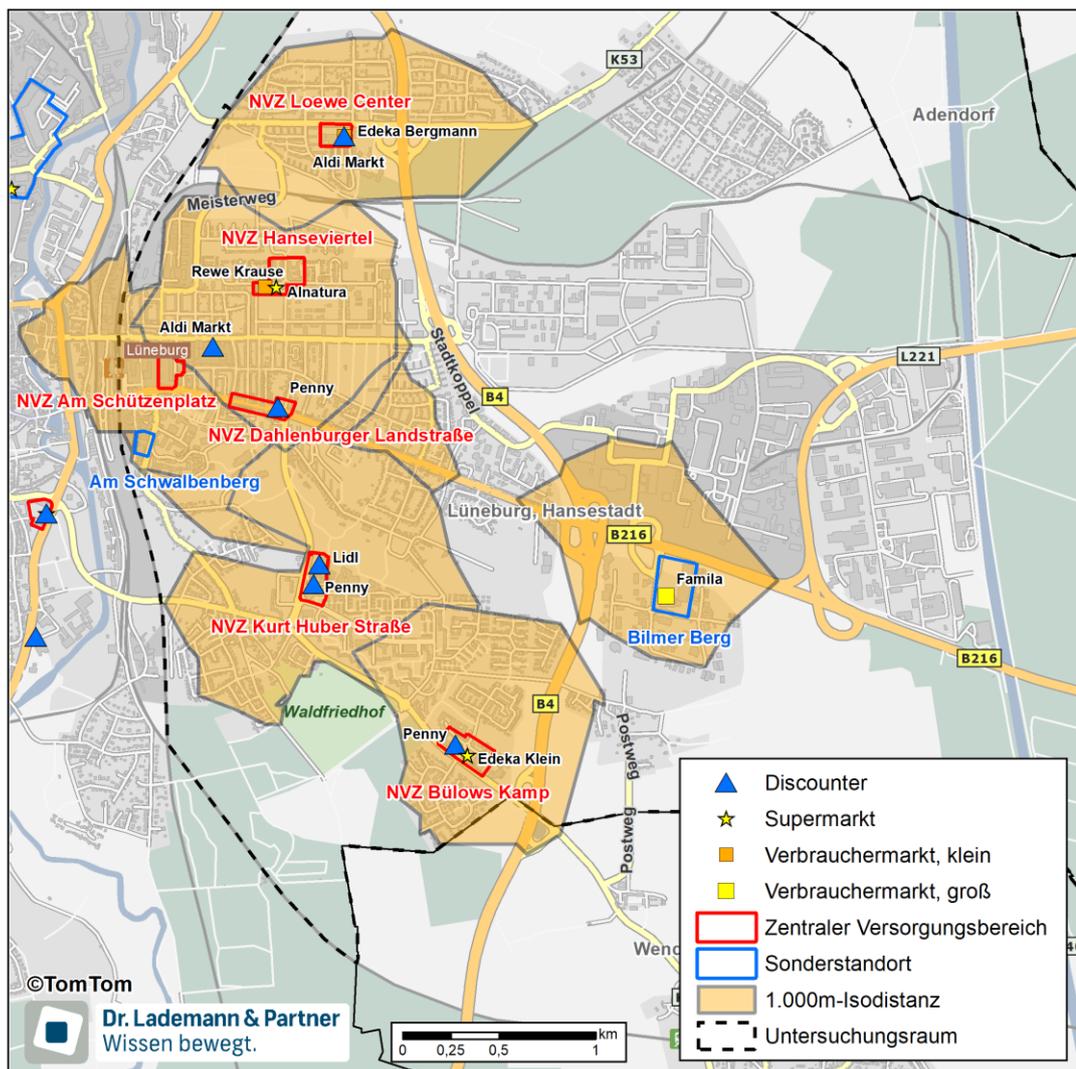


Abbildung 11: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

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 Kleinflächen 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 Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 6: 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.

5.5 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 Bebauungsplans 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.

6 Versorgungslage und Zentralitätsanalyse

6.1 Verkaufsflächendichten im Untersuchungsraum

Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung. Nach der nachfolgenden Übersicht erreicht die **Verkaufsflächendichte** im Untersuchungsraum des östlichen Stadtgebiets von Lüneburg einen Wert von

rd. 1.490 qm je 1.000 Einwohner.

Differenziert nach den unterschiedlichen Sortimentsgruppen fällt die Angebotssituation des örtlichen Einzelhandels allerdings sehr unterschiedlich aus:

Verkaufsflächendichten im Vergleich

Branchen	Flächendichte*		Spannbreite Oberzentren***
	Untersuchungsraum östliches Stadtgebiet	Gesamtstadt Lüneburg 2019**	
periodischer Bedarf	561	612	550 - 590
Bekleidung/Schuhe/Lederwaren	148	526	360 - 480
Sonstige Hartwaren	127	277	310 - 460
Elektrobedarf/elektronische Medien	30	123	120 - 160
Möbel/Haus- und Heimtextilien	49	248	270 - 590
Bau- und Gartenbedarf	572	749	350 - 510
Summe	1.489	2.536	2.060 - 2.620

Quelle: Eigene Berechnungen.

* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.

** Daten der Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg durch Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2019.

***Vergleichswerte aus anderen Oberzentren von Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 7: Verkaufsflächendichten im Vergleich

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

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.

Mit Blick auf die Versorgung mit Waren des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfs rückt die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** in den Fokus. Diese liegt innerhalb des Untersuchungsraums mit rd. 560 qm je 1.000 Einwohner ebenfalls unterhalb des gesamtstädtischen Niveaus (rd. 610 qm je 1.000 Einwohner), allerdings entspricht die Dichte im Untersuchungsraum nahezu exakt dem bundesdeutschen Durchschnitt.³¹

Dieser Wert ist allerdings noch zu relativieren, da der am dezentralen Sonderstandort Bilmer Berg ansässige Famila-Verbrauchermarkt mit seiner Verkaufsflächendimensionierung von rd. 3.700 qm die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf maßgeblich in die Höhe treibt. Gelegen innerhalb eines Gewerbegebiets am östlichen Siedlungsrand der Stadt befindet sich der Verbrauchermarkt an einem deutlich auf den Pkw ausgerichteten Einzelhandelsstandort und verzeichnet eine vergleichsweise geringe Einwohner- bzw. Nachfrageplattform im fußläufigen Einzugsbereich. Mit anderen Worten: Der Famila-Markt am Siedlungsrand entfaltet trotz seines breiten Warenangebots im periodischen Bedarf keine allzu große Bedeutung für die (verbrauchernahe bzw. fußläufige) Nahversorgung im Untersuchungsraum bzw. in Lüneburg generell. Der verkehrlich gut zu erreichende Standort in Siedlungsrandlage ist deutlich auf eine autoorientierte Kundschaft (auch aus dem Umland) ausgerichtet. Bezogen auf die Stadteillagen im Untersuchungsraum lässt sich daher trotz der vermeintlich hohen Verkaufsflächendichte aus quantitativer Sicht noch **ein moderates Ausbaupotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf ableiten**.

Dem gegenüberstehend fällt die Angebotsdichte im Untersuchungsraum bezüglich des **aperiodischen Bedarfs** – ausgenommen der Sortimentsgruppe Bau- und Gartenbedarf – deutlich unterdurchschnittlich aus. Dies gilt sowohl für den Vergleich zur Gesamtstadt Lüneburg als auch zur durchschnittlichen Spannweite für Oberzentren. Insbesondere die typischen zentrenrelevanten Sortimentsgruppen (u.a. Bekleidung, Schuhe, Lederwaren) verzeichnen deutlich unterdurchschnittliche Werte hinsichtlich der Verkaufsflächendichte. Allerdings muss auch dieser Wert relativiert werden, da der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Lüneburg außerhalb des Untersuchungsraums liegt, dieser jedoch ein umfangreiches Angebot an Waren des aperiodischen bzw. zentrenrelevanten Bedarfs mit überörtlicher Versorgungsfunktion bereitstellt, auf welchen auch die Einwohner aus dem Untersuchungsraum (funktionsgemäß) zurückgreifen.

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

6.2 Zentralitätsanalyse für den Einzelhandel im Untersuchungsraum

Die Einzelhandelszentralität (Z) bildet das Verhältnis des am Ort bzw. im Untersuchungsraum getätigten Umsatzes zu der lokal vorhandenen Nachfrage ab:

$$\text{Einzelhandelszentralität (Z)} = \frac{\text{am Ort getätigter Umsatz}}{\text{am Ort vorhandene Nachfrage}} \times 100$$

Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse aus dem Umland bzw. außerhalb des Untersuchungsraums an. Je größer der Z-Wert ist, desto stärker ist die Sogkraft, die vom zentralen Ort ausgeht. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier höhere Nachfrageabflüsse an das Umland bestehen. U.a. kann man also an der Zentralität die **Einzelhandelsattraktivität eines zentralen Orts bzw. eines Untersuchungsraums** im Vergleich zu anderen, konkurrierenden Kommunen bzw. Standorten ablesen.

Auf Basis der Nachfragestromanalyse sowie der Umsatzschätzung errechnet sich für den Untersuchungsraum eine einzelhandelsrelevante Zentralität von

rd. 76 %.

Der getätigte Umsatz im Untersuchungsraum liegt demnach rd. 24 % unterhalb der im Untersuchungsraum vorhandenen Nachfrage. Dies deutet darauf hin, dass ein spürbarer Anteil der lokalen Nachfrage an Einzelhandelsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums abfließt.³² Mit anderen Worten: **Derzeit können etwa drei Viertel der lokalen Nachfrage von Einzelhandelsbetrieben im Untersuchungsraum gebunden werden.**

Aufgrund der Lage der Lüneburger Innenstadt als wichtigstem Standort mit aperiodischen bzw. zentrenrelevanten Warensortimenten außerhalb des Untersuchungsraums sind Kaufkraftabflüsse in den Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht zu beanstanden. Vielmehr ist es durchaus „gewollt“, dass ein wesentlicher Teil der Nachfrage nach Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs (z.B. Bekleidung/Schuhe) in die Lüneburger Innenstadt abfließt. Die vor Ort vorhandene Nachfrage in allen Branchen vollständig zu binden, kann und sollte vor dem Hintergrund der Fokussierung auf die Innenstadt und der dynamischen Entwicklung des Online-Handels auch zukünftig 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.**

³² 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 einzelnen **Branchenzentralitäten** geben Aufschluss über die Angebotsstärken und -schwächen des örtlichen Einzelhandels sowie über die branchenspezifische Konkurrenzsituation.



Abbildung 12: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Untersuchungsraum

- 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 deutlich unter 100 %. Daraus lässt sich schließen, dass ein signifikanter Teil des örtlichen Nachfragepotenzials im Untersuchungsraum abfließt und dem gegenüberstehend nur von überschaubaren Kaufkraftzuflüssen von außerhalb auszugehen ist.³³ Da nahversorgungsrelevante Sortimente wohnortnah angeboten werden sollten, besteht hier noch ein moderates Ausbaupotenzial.
- Die Sortimente des **mittelfristigen Bedarfs** weisen mit einer Einzelhandelszentralität von im Schnitt rd. 64 % ebenfalls einen unterdurchschnittlichen Wert auf. Sortimentsbezogen erreichen dabei die Segmente Bekleidung/Wäsche (rd. 77 %)³⁴ und Bücher/Zeitungen/Zeitschriften (rd. 76 %)³⁵ die höchsten Werte. Der

³³ Sowohl im übrigen Lüneburger Stadtgebiet (z.B. die Kaufland-Märkte) als auch in den unmittelbar um den Untersuchungsraum gelegenen Gemeinden (u.a. Adendorf, Barendorf, Deutsch Evern) finden sich mehrere strukturprägende Nahversorgungsanbieter, so dass sich die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland in Grenzen halten.

³⁴ In diesem Segment entfällt der Schwerpunkt des Angebots auf den RoyRobson-Fabrikverkauf an der Bleckeder Landstraße.

³⁵ Die sortimentspezifische Einzelhandelszentralität im Segment Bücher/Zeitschriften/Zeitungen wird v.a. durch die Randsortimentsbereich der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe als auch durch ein Fachgeschäft getrieben.

unterdurchschnittliche Zentralitätswert im mittelfristigen Bedarf ist für den Untersuchungsraum jedoch nicht zu beanstanden. 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. Zudem ist auf die wachsende Bedeutung des Online-Handels zu verweisen, von welchem vor allem die zentrentypischen Sortimente (wie Bekleidung/Schuhe) besonders stark betroffen sind. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Anstieg des Zentralitätswerts weder zielführend noch realistisch.

- Der **langfristige Bedarfsbereich** verfügt mit rd. 65 % ebenfalls über eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität. Bestehende Kaufkraftabflüsse entfallen v.a. auf die Segmente Uhren/Schmuck (v.a. Innenstadt), Elektrobedarf (v.a. Sonderstandorte) und Möbel. Dies ist in erster Linie auf deren niedrigen Angebotsbestand innerhalb des Untersuchungsraums zurückzuführen. Dem gegenüberstehend erreicht die Sortimentsgruppe des Bau- und Gartenbedarfs mit rd. 144 % die höchste Einzelhandelszentralität und deutet auf signifikante Kaufkraftzuflüsse von außerhalb, insbesondere aus dem östlichen Umland von Lüneburg hin.

6.3 Analyse der Nachfrageverflechtungen

Der Zentralitätswert ist eine Saldo-Größe aus den Nachfragezuflüssen aus dem Umland und den Nachfrageabflüssen aus dem Untersuchungsraum (Stadtgebiet Ost) in das Umland. Mit Hilfe einer Nachfragestromanalyse können diese Zu- und Abflüsse quantifiziert werden.

Entsprechend den Ergebnissen der Nachfragestromanalyse, die im Wesentlichen auf der Umsatzschätzung und Zentralitätsanalyse aufbaut, liegt die Nachfragebindung im Untersuchungsraum über alle Sortimente bei ca. 63 %, sodass die Abflüsse in den stationären Handel an Standorte außerhalb des Untersuchungsraums (v.a. in Richtung Lüneburger Innenstadt) und den nicht-stationären Handel rd. 67,8 Mio. € p.a. betragen.

Dem steht ein **Brutto-Zufluss** in Höhe von insgesamt etwa 24,2 Mio. € p.a. gegenüber. Dieser Nachfragezufluss generiert sich aus den Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland und durch das Streukundenpotenzial, welches sich aus Gelegenheitskunden, Pendlern, Touristen und sonstigen Kunden zusammensetzt.³⁶

³⁶ Der Großteil der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und aus Streukunden entfällt mit Blick auf RoyRobson auf das Segment Bekleidung sowie bedingt durch Bauhaus auf das Segment Bau- und Gartenbedarf. Aber auch im periodischen Bedarf wird mit rd. 6 Mio. € (rd. 7 %) noch ein signifikanter Kaufkraftzufluss aus dem Umland sowie mit Streukunden generiert. Da das Oberzentrum Lüneburg als attraktiver Arbeits- und Wirtschaftsstandort in der Region fungiert, ist von intensiven Pendlerverflechtungen mit dem Umland auszugehen. Im Sinne einer für die Verbraucher zeitsparenden Kopplung von Arbeitsweg und Versorgungseinkauf begünstigen die deutlichen Einpendlerüberschüsse wiederum Kaufkraftzuflüsse an Versorgungsstandorte innerhalb des Untersuchungsraums.

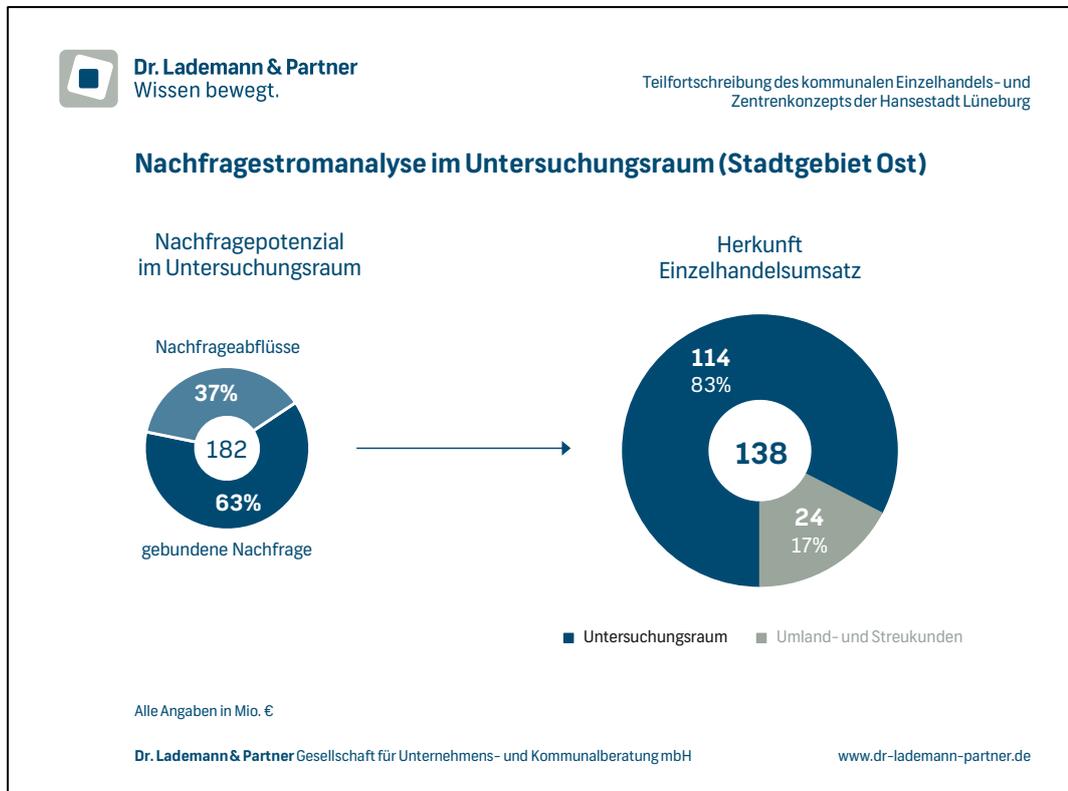


Abbildung 13: Nachfragestromanalyse für den Einzelhandel im Untersuchungsraum

Wie die Abbildung 8 veranschaulicht, erzielen die örtlichen Einzelhandelsanbieter rd. 83 % ihrer Umsätze mit Bewohnern aus dem Untersuchungsraum. Die verbleibenden 17 % belaufen sich auf Kunden aus dem Umland sowie auf Streukunden.

Differenziert nach **Hauptwarengruppen** liegt die Nachfragebindung bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (kurzfristiger Bedarf) im Untersuchungsraum mit rd. 80 % am höchsten, da nahversorgungsrelevante Einkäufe in der Regel wohnortnah getätigt werden. Dieser Wert zeigt unter Berücksichtigung einer verbrauchernahen Grundversorgung jedoch zugleich, dass im Bereich der Nahversorgung noch moderate Ausbaupotenziale bestehen, um die derzeitigen Nachfrageabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Untersuchungsraums zu reduzieren.

Bei den mittelfristigen (rd. 42 %) und langfristigen Hauptwarengruppen (rd. 46 %) liegt die Nachfragebindung niedriger und es bestehen spürbare Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Untersuchungsraums. Gleichwohl bewegen sich die Bindungsquoten auf einem für eine teilräumliche Betrachtung moderaten Niveau. Wie bereits erwähnt, fließt der Großteil hiervon in das Lüneburger Stadtgebiet westlich des Bahnhofs bzw. in die Innenstadt ab, was nicht zu beanstanden ist.

Die Verkaufsflächendichte im Untersuchungsraum (= östliches Stadtgebiet Lüneburg) liegt bei insgesamt rd. 1.490 qm je 1.000 Einwohner und damit erwartungsgemäß deutlich unterhalb des Durchschnitts der Gesamtstadt Lüneburg (2.540 qm/1.000 Einwohner) sowie unterhalb des Bundesdurchschnitts (1.800 qm/1.000 Einwohner). Aber auch nur bezogen auf den periodischen Bedarf ist – bezogen auf die Gesamtstadt – eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte festzustellen. Der lokale Einzelhandel kann rd. 63 % der eigenen Nachfrage vor Ort (rd. 114 Mio. €) binden. Darüber hinaus fließen rd. 24 Mio. € von außen zu (Umlandkunden + Streukunden). Während im mittel- und langfristigen Bedarf Kaufkraftabflüsse nicht zu beanstanden sind, da sie im Wesentlichen der Innenstadt zufließen, lässt die derzeit erreichte Nachfragebindung im periodischen Bedarf noch (rd. 80 %) noch auf moderate Ausbaupotenziale schließen, da Güter des täglichen Bedarfs vorzugsweise wohnortnah angeboten werden sollten.

7 Tragfähigkeitsrahmen für die Entwicklung des Einzelhandels bis 2030

7.1 Antriebskräfte der Einzelhandelsentwicklung

Für die weitere Entwicklung des Untersuchungsraums als Einzelhandelsstandort ist die Frage entscheidend, welche Perspektiven der Einzelhandel im Untersuchungsraum bzw. im östlichen Stadtgebiet von Lüneburg insgesamt besitzt.

Die grundsätzlichen Hauptantriebskräfte der Einzelhandelsexpansion sind in erster Linie

- **Wachstumskräfte** (Bevölkerungs- und Demografieentwicklung, Kaufkraftentwicklung und Betriebstypendynamik);
- **Defizitfaktoren** (unzureichende Zentralitätswerte und Fernwirkung, Strukturdefizite im Angebotsmix, unterdurchschnittliche Flächenausstattung und kleinräumige Versorgungslücken).

Betrachtet man Wachstums- und Defizitfaktoren aus der lokalspezifischen Situation des Untersuchungsraums heraus, zeichnen sich folgende Entwicklungstendenzen ab:

- Die **Einwohnerzahlen** verzeichnen aufgrund der geplanten und teilweise schon im Bau befindlichen Wohnbauvorhaben eine deutlich positive Wachstumsprognose. Auch für die Gesamtstadt Lüneburg als prosperierendes Oberzentrum wird ein Bevölkerungswachstum für die kommenden Jahre prognostiziert. Hieraus lassen sich signifikante Wachstumsimpulse ableiten. In Kombination mit der **demografischen Entwicklung** bewirkt dies zunehmend Veränderungen im Einkaufsverhalten. Es steigt damit auch die Bedeutung einer fußläufigen bzw. im modal split gut erreichbaren Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet bzw. innerhalb des Untersuchungsraums.
- Von der **Kaufkraftentwicklung** bzw. der Entwicklung der im Bundesvergleich unterdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben im Untersuchungsraum werden perspektivisch keine signifikanten Impulse für die Einzelhandelsentwicklung ausgehen. Zudem ist nochmals auf die steigende Bedeutung des Online-Handels hinzuweisen, von welchem der mittel- sowie der langfristige Bedarf besonders betroffen sind.
- Die **Betriebstypendynamik** ist auch für den Untersuchungsraum zu beobachten: so ist davon auszugehen, dass aus den allgemeinen Strukturverschiebungen zu

Gunsten der Großflächen im Segment des Lebensmitteleinzelhandels³⁷ zusätzliche Verkaufsflächenpotenziale bzw. -bedarfe entstehen. Ein gewisser Anpassungsbedarf ergibt sich mit Blick auf die Verkaufsflächendimensionierungen, die z.T. nicht mehr ganz zeitgemäß erscheinen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der Discounter (z.B. Penny im NVZ Dahlenburger Landstraße oder Aldi in der Bleckeder Landstraße) als auch hinsichtlich der Vollsortimenter (z.B. EDEKA im NVZ Bülow's Kamp).

- Die **Einzelhandelszentralität** im Untersuchungsraum bewegt sich mit insgesamt rd. 76 % auf einem moderaten Niveau. Hinsichtlich des kurzfristigen bzw. Periodischen Bedarfs beläuft sich die Zentralität auf rd. 86 % (bei einer Kaufkraftbindung im Untersuchungsraum von rd. 80 %), die noch leicht steigerbar erscheint. Für den mittel- und langfristigen Bedarf sind hingegen mit Blick auf die Lüneburger Innenstadt keine Steigerungspotenziale erkennbar.
- Die **Flächenausstattung** im Untersuchungsraum liegt insgesamt bei rd. 1.490 qm je 1.000 Einwohner und fällt damit deutlich unterdurchschnittlich aus im Vergleich zur Gesamtstadt Lüneburg, zu weiteren Oberzentren sowie im Bundesvergleich. Dies liegt aber vor allem an der teilräumlichen Betrachtung. Bezüglich des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfsbereichs beläuft sich die Flächenausstattung auf rd. 560 qm je 1.000 Einwohner und liegt damit zwar auf dem bundesweiten Niveau, unterschreitet jedoch die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im gesamtstädtischen Kontext und erscheint angesichts der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland und der wachsenden Einwohnerplattform noch leicht steigerbar.
- Signifikante **strukturelle Defizite** in der Einzelhandelsstruktur sind insbesondere auch mit Blick auf die Nahversorgung nicht zu erkennen.. Der überwiegende Teil der Lebensmittelmärkte ist den Nahversorgungszentren zugeordnet. Lediglich der Familia-Markt ist in einer nicht integrierten Lage verortet. Eine signifikante qualitative Schiefelage zu Lasten der Discounter oder der Vollsortimenter ist ebenfalls nicht zu erkennen.
- Wesentliche **räumliche Versorgungslücken** in der Nahversorgung sind nicht zu erkennen.

³⁷ Die Betriebstypendynamik wird weiter dafür sorgen, dass der Flächenanspruch der Einzelhandelsbetriebe (auch der im Bestand) um etwa 0,5 % p.a. steigen wird.

Spielräume zum Ausbau des Einzelhandelsangebots ergeben sich damit v.a. aus folgenden Quellen:



Abbildung 14: Hauptansatzpunkte der Flächenentwicklung im Untersuchungsraum bis 2030

Weitere Expansionspotenziale ergeben sich durch die **Berücksichtigung einer verträglichen Umsatzumverteilung**. Denn letztlich wird und kann ein Ansiedlungsvorhaben in einem verträglichen Umfang Nachfrage zu Lasten anderer Standorte in seinem Einzugsgebiet umverteilen (Umsatzumverteilung). Dabei setzen Dr. Lademann & Partner in einer vorsichtigen Betrachtung mit rd. 5 % eine Umsatzumverteilungsquote unter dem in der Rechtsprechung gängigen Schwellenwert von rd. 10 % an. Damit ist sichergestellt, dass in dieser pauschalen Betrachtung die prospektiven Auswirkungen nicht mehr als unwesentlich sein werden. Bei konkreten Vorhaben ist aber in jedem Falle eine Einzelfalluntersuchung zur Ermittlung und Bewertung der spezifischen Auswirkungen erforderlich.

7.2 Verkaufsflächenspielräume bis 2030

Der Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel im Untersuchungsraum ergibt sich im Wesentlichen aus einer höheren Nachfragebindung im Untersuchungsraum, welche durch eine Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots und eine damit verbundene stärkere Ausstrahlungskraft des lokalen Einzelhandels erreicht werden kann.

Der Untersuchungsraum umfasst das Lüneburger Stadtgebiet östlich des Hauptbahnhofs bzw. die Stadtteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Neu-Hagen, Kaltenmoor und Ebensberg. Um sicherstellen zu können, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale vollständig auf den Einwohner- und Nachfragepotenzialen im Untersuchungsraum beruhen, wurde für die Herleitung zusätzlicher Entwicklungsspielräume ausschließlich auf die hierin befindlichen Stadtteile abgezielt. Von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb ist der ermittelte Entwicklungsrahmen somit vollständig unabhängig.

Im **mittel- und langfristigen Bedarf** erscheint eine Erhöhung der Nachfragebindung unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht realistisch und mit Blick auf zentrenrelevante Sortimente auch nicht zielführend, um die Potenziale der Innenstadtentwicklung nicht zu gefährden. Zudem muss davon ausgegangen werden, dass der Online-Handel in den innenstadtrelevanten Sortimenten weiterhin dynamisch wachsen und es damit verbunden zu weiteren Kaufkraftabwanderungen in das Internet kommen wird, die durch den allgemeinen Anstieg des Marktvolumens auch nicht kompensiert werden können. Zwar käme ein Ausbau bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich in Betracht. Zumindest im Bau- und Gartensegment wird aber schon heute ein hoher Ausstattungsgrad erreicht, so dass hier keine Entwicklungspotenziale mehr bestehen. Im Möbelsegment ist hingegen nur ein geringfügiges Angebot vorhanden. Allerdings stellt sich die Frage, ob ein Ausbau des Möbelsegments im Untersuchungsraum angesichts begrenzter Flächenpotenziale realistisch sein kann, zumal dieses Sortiment vorzugsweise in Form großer Fachmärkte angeboten wird. **Ein wesentlicher Entwicklungsspielraum in den aperiodischen Bedarfsgütern (über die Erweiterung von RoyRobson hinaus) besteht somit nicht.**

Wesentliche Entwicklungspotenziale ergeben sich daher nur im Periodischen Bedarf. Dabei ist die geplante Ansiedlung des Rossmann-Drogeriemarkts auf dem ehemaligen Lucia-Gelände (siehe Kapitel 4.4) zu berücksichtigen, mit welcher der Bedarf an Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel im Untersuchungsraum künftig gedeckt sein dürfte. Infolgedessen fokussiert der ermittelte Verkaufsflächenspielraum einzig den Sortimentsbereich **Nahrungs- und Genussmittel** des periodischen Bedarfs.

Die derzeitige Nachfragebindung in diesem Segment liegt bei rd. 80 %, was auf gegenwärtige Kaufkraftabflüsse hindeutet und noch eine moderate Steigerung auf etwa 85 % ermöglicht. Diese ist auch deshalb realistisch erreichbar, weil kurzfristige Bedarfsgüter wohnortnah eingekauft werden und ferner nur geringfügig von Abflüssen in

den Online-Handel betroffen sind.³⁸ Positiv auf die Einzelhandelsentwicklung in diesem Segment wirken sich zudem das künftige Einwohnerwachstum sowie der Betriebsformenwandel aus.

Unter Berücksichtigung der o.g. Faktoren berechnet sich für den Untersuchungsraum ein **tragfähiger Flächenrahmen im Segment Nahrungs- und Genussmittel bis zum Jahr 2030** von insgesamt

rd. 1.500 bis 2.100 qm Verkaufsfläche³⁹.

Die Entwicklungspotenziale setzen sich folgendermaßen zusammen:

- Steigerung der Kaufkraftbindung im Untersuchungsraum = 600 qm
- Einwohner- und Kaufkraftzuwachs = 900 qm
- Moderate Umsatzumverteilung = 600 qm

Unter Berücksichtigung der geplanten Aldi-Verlagerung bzw. Erweiterung (siehe Kapitel 4.4) entfallen hiervon etwa 500 qm auf das Aldi-Vorhaben. Weitere etwa 100 qm sind als Randsortiment für das Rossmann-Planvorhaben anzunehmen. Somit verbleiben für den Untersuchungsraum **mindestens zwischen 900 und 1.500 qm im Segment Nahrungs- und Genussmittel.**

Dieses Entwicklungspotenzial gilt es in integrierter Lage in räumlicher Nähe zu den Wohnschwerpunkten auszunutzen. Dabei rückt auch eine Nachnutzung der im Zuge der Aldi-Verlagerung freiwerdenden Immobilie an der Bleckeder Landstraße bzw. die Neustrukturierung an diesem Standortbereich (gegenwärtig RoyRobson, Aldi-Immobilie, Getränkemarkt, Spielhalle, Leerstand und Büronutzungen) in den Fokus. Insbesondere die Ansiedlung eines nahversorgungsorientierten Vollsortimenters mit hoher Service- und Frischekompetenz würde einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Aufwertung der Nahversorgungsstruktur im Umfeld des Prüfstandorts leisten und in Verbindung mit dem Aldi- und dem Rossmann-Vorhaben in unmittelbarer räumlicher Nähe eine ausgewogene und vielfältige Betriebstypenstruktur gewährleisten.

³⁸ Gemäß den aktuellen Daten des Handelsverbands Deutschland (Online-Monitor 2023) beläuft sich der Online-Anteil am Gesamtmarkt bei den kurzfristigen Bedarfsgütern (bzw. Lebensmittel), trotz überdurchschnittlicher Zuwachsraten in den vergangenen Jahren, auf lediglich rd. 2,9 %. Mit anderen Worten: Rund 97 % des Umsatzes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden noch immer im stationären Einzelhandel erwirtschaftet. Insofern ist davon auszugehen, dass auch in Lüneburg nur geringfügige Kaufkraftabflüsse in den Online-Handel bestehen und der ganz überwiegende Teil der Nachfrage den stationären Einzelhändlern zur Verfügung steht. Wenn es gelingt, das Grundversorgungsangebot weiter zu qualifizieren und attraktive Nahversorgungsstrukturen zu etablieren bzw. langfristig zu sichern, kann die Nachfragebindung im periodischen Bedarf durchaus noch weiter gesteigert werden.

³⁹ Die jeweils kleinere Zahl der Spannweite entspricht dabei einem weitgehend verdrängungsneutralen Entwicklungsrahmen. Nimmt man bis zu rd. 5 % Umsatzumverteilung in Kauf, sind Flächenentwicklungen bis zum oberen Bereich der Spannweite rechnerisch möglich. Will man den noch als vertretbar angesehenen Grenzwert von 10 % Umverteilung akzeptieren, so ergeben sich noch weitere Ansiedlungsspielräume. Hierfür sind allerdings konkrete Verträglichkeitsprüfungen erforderlich.

Die Ansiedlung eines solchen Anbieters würde sich grundsätzlich in den ermittelten Expansionsrahmen einfügen.⁴⁰

Der hergeleitete Expansionsrahmen im periodischen Bedarf sollte grundsätzlich auch einer maßvollen Verkaufsflächenerweiterung der für die verbrauchernahe Versorgung besonders wichtigen Anbieter zugutekommen, um deren Bestand nachhaltig abzusichern. Dabei rücken v.a. jene Anbieter in den Fokus, die den Marktanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels nicht mehr oder nur noch unzureichend gerecht werden können. Hierfür bestünden auch bei gleichzeitiger Ansiedlung eines nahversorgungsorientierten Vollsortimenters am Prüfstandort noch geringfügige Flächenpotenziale.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass Flächenbedarfsprognosen und/oder Rechenmodelle zur Bestimmung künftiger Verkaufsflächenzuwächse nach einem Urteil des EuGHs aus 2018 nicht mehr zulässig sind. Zwar verstoßen solche Prognosen allein noch nicht gegen Art. 14 Nr. 5 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie⁴¹ (der EuGH hat klargestellt, dass Einzelhandel eine Dienstleistung ist und damit unter die Europäische Dienstleistungsrichtlinie fällt), da ein Einzelhandelskonzept keine rechtliche Verbindlichkeit entfaltet. Stützt sich jedoch ein Bebauungsplan auf die abgeleiteten Entwicklungskorridore, werden diese in die verbindliche Bauleitplanung überführt und unterliegen damit der Dienstleistungsrichtlinie.

Insofern sollte der ermittelte Expansionsrahmen lediglich als grober Orientierungsrahmen verstanden werden, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch überschritten werden kann. Keinesfalls sollte sich eine Bauleitplanung ausschließlich auf diesen Expansionsrahmen stützen. Vielmehr ist im Rahmen der Bauleitplanung für ein Einzelhandelsvorhaben eine detaillierte, einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse notwendig.

⁴⁰ Um die volle Sortimentsbreite und -tiefe und ein umfassendes Frischeangebot offerieren zu können und sich damit entscheidend von den Discountern, deren Flächenbedarf in den vergangenen Jahren ebenfalls erheblich gestiegen ist und den Wettbewerbsdruck auf die Verbrauchermärkte erhöht hat, abzuheben, agieren leistungsfähige Vollsortimenter üblicherweise auf Verkaufsflächen von mindestens 1.500 qm Gesamtverkaufsfläche (davon etwa 1.400 qm im periodischen Bedarf). Die endgültige Verkaufsflächendimensionierung ist im Rahmen eines konkreten und projektbezogenen Verträglichkeitsgutachtens zu ermitteln.

⁴¹ Art. 14 Nr. 5 der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie: Die Mitgliedstaaten dürfen die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit in ihrem Hoheitsgebiet nicht von einer der folgenden Anforderungen abhängig machen [...] einer wirtschaftlichen Überprüfung im Einzelfall, bei der die Erteilung der Genehmigung vom Nachweis eines wirtschaftlichen Bedarfs oder einer Marktnachfrage abhängig gemacht wird, oder der Beurteilung der tatsächlichen oder möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen der Tätigkeit oder der Bewertung ihrer Eignung für die Verwirklichung wirtschaftlicher, von der zuständigen Behörde festgelegter Programmziele; dieses Verbot betrifft nicht Planungserfordernisse, die keine wirtschaftlichen Ziele verfolgen, sondern zwingenden Gründen des Allgemeininteresses dienen; [...].

Insgesamt ist zwar von einer weitgehend guten Versorgungslage im Untersuchungsraum auszugehen. Insbesondere aus den perspektivischen Einwohnerzuwächsen ergibt sich allerdings ein Entwicklungspotenzial. Der Entwicklungsrahmen für das Segment Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich im Untersuchungsraum bis zum Jahr 2030 auf rd. 1.500 bis 2.100 qm Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der geplanten Vorhaben auf dem ehemaligen Lucia-Gelände am Schützenplatz (Aldi-Verlagerung bzw. Erweiterung und Rossmann-Ansiedlung) verbleiben noch rd. 900 bis 1.500 qm. Insofern bestünde noch ein marktseitiges Entwicklungspotenzial zur Aufwertung des Prüfstandorts an der Bleckeder Landstraße (z.B. durch die Ansiedlung eines nahversorgungsorientierten Vollsortimenters) sowie zur Ausweisung des Standortbereichs als Nebenzentrum in der Funktionsbestimmung Nahversorgungszentrum.

8 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.“⁴² 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.⁴³ 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.⁴⁴

Die Ergebnisse der Standortanalyse haben gezeigt, **dass der Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße alle Voraussetzungen dafür bietet, hier ein Nebenzentrum bzw. einen zentralen Versorgungsbereich mit der Funktionsbestimmung Nahversorgungszentrums auszuweisen**. 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 Tragfähigkeitsanalyse gezeigt hat, gibt es im Untersuchungsraum durchaus noch ein signifikantes Entwicklungspotenzial im Segment Nahrungs- und Genussmittel, welches für den Prüfstandort nutzbar gemacht werden könnte und für eine Aufwertung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet von Lüneburg sorgen würde. Dies gilt umso mehr als dass sich das Entwicklungspotenzial sehr stark aus dem Einwohnerwachstum ableitet und die neuen Wohngebiete allesamt in fußläufiger Entfernung zum Prüfstandort befinden.

⁴² Urteil vom 11.10.2007 - BVerwG 4 C 7.07

⁴³ Urt. OVG NI vom 15. 3.2012 - 1 KN 152/10 -, LS in DVBl 2012, 851, Juris-Rdnr.50

⁴⁴ Arbeitshilfe LROP

Flächenpotenziale zur Ansiedlung eines strukturprägenden Nahversorgers in einer Größenordnung von ca. 6.500 bis 7.000 qm sind vorhanden, wenn der Standortbereich rund um Aldi und Holab einer Neuordnung zugeführt wird. **Hierüber ließe sich in jedem Falle ein moderner Lebensmittelmarkt realisieren. Die notwendige realistische Entwicklungsmöglichkeit ist insofern sowohl aus flächen- und standortseitiger Perspektive als auch aus marktseitiger und versorgungsstruktureller Perspektive gegeben.**

Mit Blick auf das Lüneburger Zentrenkonzept kommt hinsichtlich der Funktionsbestimmung eines Nebenzentrum an diesem Standort nur ein **Nahversorgungszentrum** in Betracht. Die Lüneburger Zentrenstruktur weist mit der Innenstadt nur ein übergeordnetes Zentrum neben den zahlreichen Nahversorgungszentren und Sonderstandorten im Stadtgebiet aus. 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, konterkariert werden. Ein Nahversorgungszentrum an der Bleckeder Landstraße würde jedenfalls in einer verträglichen Arbeitsteilung zur Innenstadt stehen.

Die Zentrenstruktur weist für das östliche Stadtgebiet aktuell fünf Nahversorgungszentren sowie ein Nahversorgungszentrum in Planung (Am Schützenplatz) auf. Die NVZ Loewe Center, Bülows Kamp und Kurt-Huber-Straße befinden sich bereits außerhalb des Nahbereichs rund um den Prüfstandort und wäre von der Ausweisung eines weiteren Nahversorgungszentrums an der Bleckeder Landstraße kaum tangiert. Die Nahversorgungszentren Dahlenburger Landstraße und Hanseviertel sowie insbesondere das künftige NVZ Am Schützenplatz sind jedoch vergleichsweise nah gelegen. Aus versorgungsstruktureller Perspektive ist daher keine Notwendigkeit erkennbar an der Bleckeder Landstraße ein weiteres Nahversorgungszentrum auszuweisen und auch städtebaulich ließe sich dies kaum begründen. **Aufgrund der räumlichen Nähe erscheint es aber plausibel, das perspektivische Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz räumlich weiter zu fassen und den Standortbereich an der Bleckeder Straße zu integrieren.**

Zwar würde der gemeinsame Zentrumsbereich gewisse städtebauliche Brüche aufweisen – eine funktionale Klammer wäre neben der Fußläufigkeit aber durch sich wechselseitig ergänzende Angebote an den beiden Polen gegeben. Mit der Aldi-Verlagerung und Rossmann-Ansiedlung auf dem ehemaligen Lucia-Gelände entsteht künftig ein sogkräftiger Nahversorgungsstandort, der gemeinsam mit dem hier bereits bestehenden Biomarkt Godehus den südwestlichen Pol des Nahversorgungszentrums ausbildet. Die zentrentypischen kleinteiligen Angebote und arrondierenden Nutzungsstrukturen sind hier jedoch nicht vertreten. Diese finden sich entlang der Bleckeder Landstraße und sind hier z.T. über viele Jahre etabliert. Zusammen mit einem neuen Lebensmittelmarkt als Anker würde dieser Standortbereich den nordöstlichen Pol des

Nahversorgungszentrums ausbilden. Optimalerweise gelingt es an diesem Standort einen nahversorgungsorientierten Vollsortimenter anzusiedeln, wofür das Flächenpotenzial in jedem Falle gegeben wäre. Denn ein Vollsortimenter würde die Bestandsnutzungen rund um den Lebensmitteldiscounter, den Drogeriemarkt, den Biomarkt und die kleinteiligen Nutzungen optimal ergänzen und für eine qualitative Aufwertung der Versorgungsfunktion an diesem Standort sorgen.

Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums würde damit sowohl das bereits ausgewiesene (aber noch nicht entwickelte) NVZ Am Schützenplatz umfassen als auch das ehemalige NVZ Bleckeder Landstraße sowie die kleinteiligen zentrenergänzenden Nutzungen nördlich der Bleckeder Landstraße sowie an der Hülgelstraße einbinden. Somit stellt sich die **Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“** wie folgt dar:

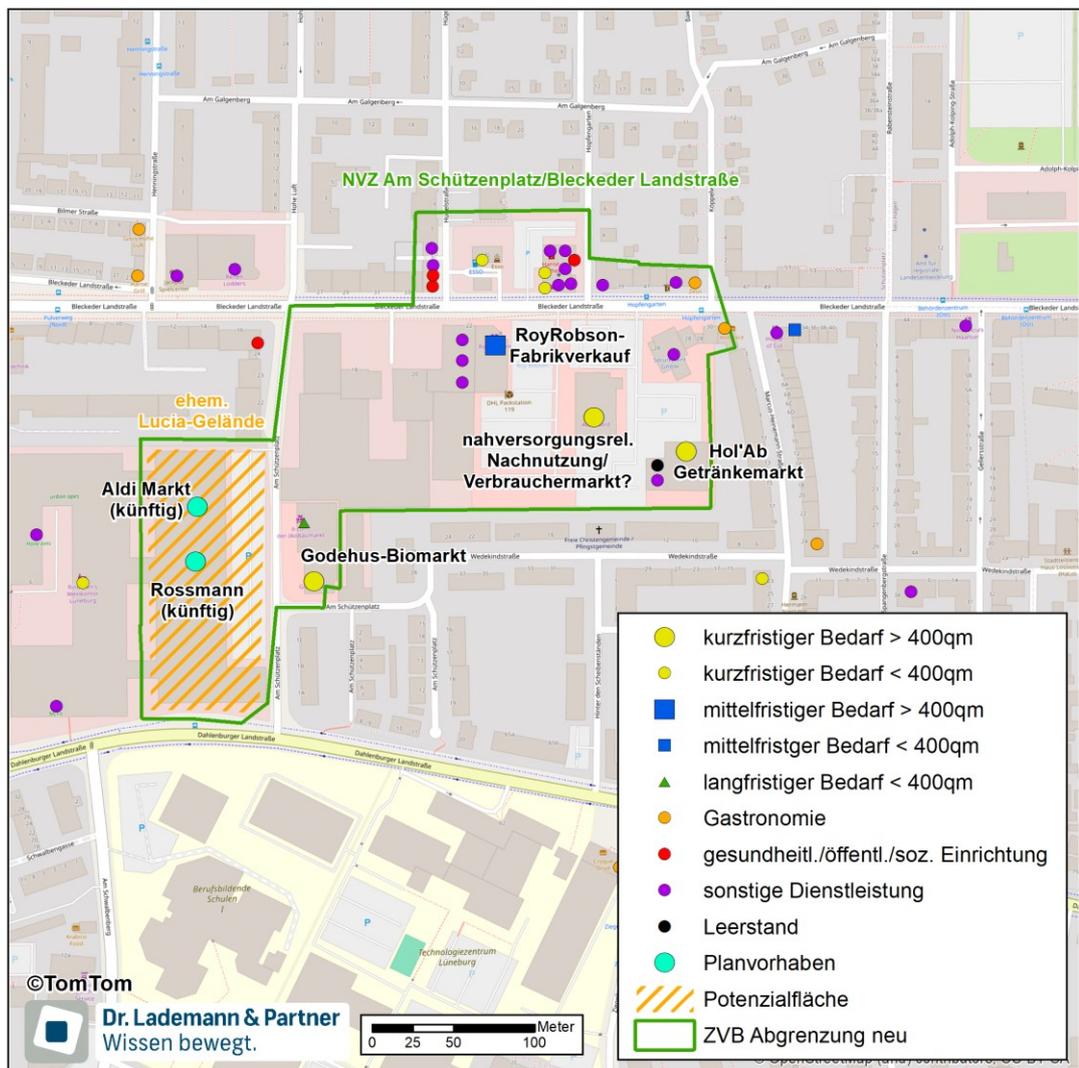


Abbildung 15: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“

Als verbindendes Element der beiden Polen fungiert der RoyRobson-Fabrikverkauf. Um die Durchlässigkeit zu erhöhen und die Zusammengehörigkeit zu betonen, sollte darauf hingewirkt werden, eine direkte fußläufige Verbindung (ggf. unter Einbezug von Grundstücksflächen bei RoyRobson) zwischen den beiden Polen zu etablieren.

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.
2. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **zentrenrelevanten Kernsortimenten** (über den RoyRobson-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.

Mit der Neuabgrenzung des NVZ Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße werden im Untersuchungsraum (östliches Stadtgebiet Lüneburg) künftig **insgesamt sechs zentrale Versorgungsbereiche** ausgewiesen. Diese orientieren sich an den zuvor bereits ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen der Konzepte aus 2011 bzw. aus 2018. Die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche stellen allesamt **Nahversorgungs-zentren** dar und sind damit auf die Bereitstellung nahversorgungsrelevanter bzw. periodischer Warensortimente fokussiert. Funktional sind sie damit dem ZVB Innenstadt Lüneburg als Hauptgeschäftsbereich mit einem vielfältigen Branchen- bzw. Betriebs-typenmix 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:

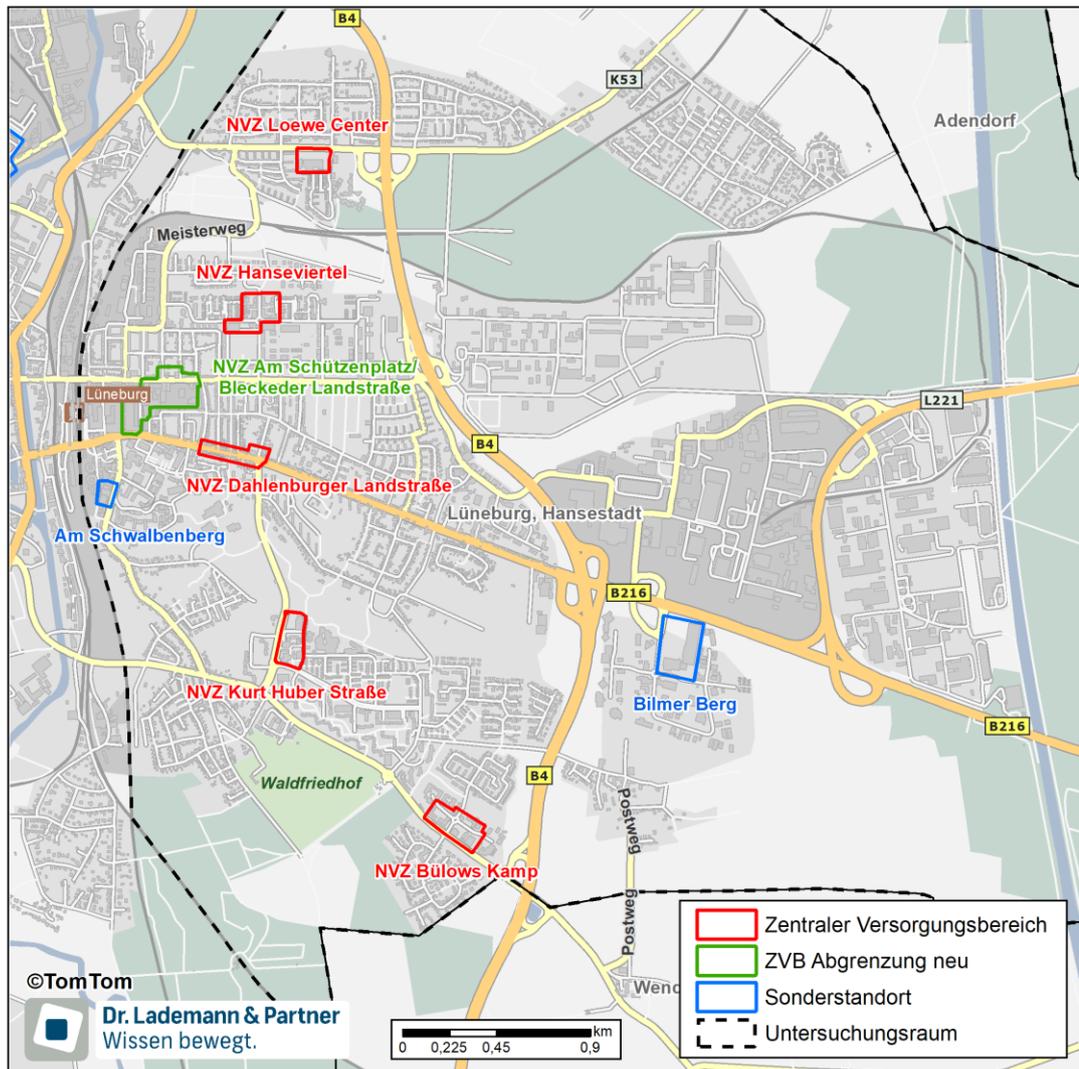


Abbildung 16: Standort- und Zentrenstruktur im Untersuchungsraum

Der Prüfstandort 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. Es gilt darauf hinzuwirken, den Standortbereich rund um Aldi und Holab einer umfassenden Neustrukturierung und städtebaulichen Aufwertung zuzuführen und hier im Optimalfall einen vollsortimentierten Nahversorger zu Abrundung des Angebots anzusiedeln. ldf

9 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 Gebiets⁴⁵, bestehende Gewerbe- und Verkaufsflächen zentrenverträglich zu entwickeln sowie eine städtebaulich geordnete Nachnutzung von Einzelhandelsflächen zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich stellt sich folgendermaßen dar:

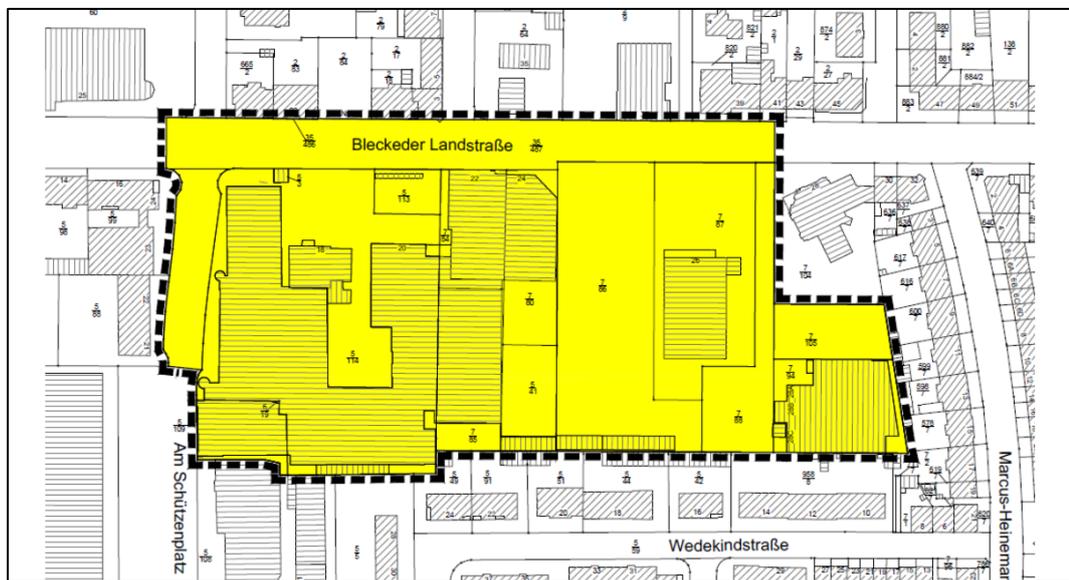


Abbildung 17: Geltungsbereich B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“

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.

⁴⁵ 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 soll 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. So könnte z.B. die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten vollständig ausgeschlossen werden.
- 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.

10 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 des der Bahntrassen und umfasst damit die Stadtteile Schützenplatz, Lüne-Moorfeld, Neu-Hagen, Kaltenmoor und Ebensberg.
- Innerhalb des Untersuchungsraum 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 Lebensmitteleinzelhandel sind mit Ausnahme des großen Familia-Verbrauchermarkts allesamt in Nahversorgungszentren verortet. Ein signifikanter Über- oder Unterbesatz bestimmter Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels ist nicht zu erkennen.
- Bezüglich des **periodischen Bedarfs** lassen sowohl die **Verkaufsflächendichte** (rd. 560 qm je 1.000 Einwohner) als auch die sortimentspezifische **Einzelhandelszentralität** (rd. 86 %) auf gegenwärtige Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Untersuchungsraums schließen (v.a. an übrige Standortlagen der Stadt Lüneburg). Hieraus lassen sich für den nahversorgungsrelevanten Bedarf noch gewisse Ausbaupotenziale ableiten. Hinsichtlich des mittel- und langfristigen Bedarfs sind bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum nicht zu beanstanden, da diese zum wesentlichen Anteil in den ZVB Innenstadt Lüneburg abfließen – was versorgungsstrukturell und städtebaulich auch so vorgesehen ist.
- Unter Berücksichtigung einer moderaten und realistischen Steigerung der Nachfragebindungsquote im Segment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des Untersuchungsraums ermittelt sich ein zusätzlicher Verkaufsflächenspielraum bis 2030 von rd. 1.500 bis 2.100 qm. Unter Einbezug der Aldi-Verlagerung bzw. Erweiterung sowie der Rossmann-Ansiedlung am ehemaligen Lucia-Gelände beläuft sich

der **Expansionsrahmen** im Segment Nahrungs- und Genussmittel auf bis zu 900 bis 1.500 qm zusätzliche Verkaufsfläche im Segment Nahrung- und Genussmittel, der für den Standortbereich an der Bleckeder Landstraße ausgenutzt werden könnte.

- Der Standortbereich rund um RoyRobson an der Bleckeder Landstraße fungiert faktisch als Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohngebiete. Mit der Verlagerung von Aldi wird der wesentliche Magnetbetrieb des periodischen Bedarfs den Standort jedoch verlassen. Es bestehen aber sowohl standort- und flächenseitig als auch marktseitig gute Chancen für eine Nachnutzung durch einen Lebensmittelmarkt. Aufgrund der siedlungsintegrierten Lage und des Nutzungsmixes aus kleinteiligen Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsangeboten erfüllt der Standortbereich die Voraussetzungen zur **Einstufung als zentraler Versorgungsbereich**.
- Der Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße rund um RoyRobson wird als ein **zweipoliges Nahversorgungszentrum** ausgewiesen, welches den zu entwickelnden Bereich rund um das NVZ Am Schützenhof umfasst und künftig gemeinsam mit den übrigen Nahversorgungszentren die wohnortnahe Versorgung im östlichen Stadtgebiet gewährleisten soll. Die Ausweisung als Nahversorgungszentrum ist mit der Entwicklungszielstellung verbunden, den Standortbereich rund um Aldi und Holab einer städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung zuzuführen und hier im Optimalfall einen vollsortimentierten Nahversorger zu Abrundung des Angebots innerhalb des künftigen zweipoligen Zentrums anzusiedeln.

Hamburg, 3. Juli 2024

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar⁴⁶

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 Aktionsassortiment (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 „tägliches Bedarfs“, der überwiegend auf einer Verkaufsfläche zwischen 800 und 1.500 qm geführt wird.

■ Verbrauchermarkt, groß

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt „tägliches Bedarfs“, 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 sich 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

⁴⁶ 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 Bauplanungsrecht⁴⁷

■ 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,

⁴⁷ 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.

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 akkreditiertes 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	Geräuschimmissionen 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-einstufung	Orientierungswerte [dB(A)] Gewerbe	
	Lage			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 Schalleistungspegel L_w der Schallquelle unter Berücksichtigung der Pegelminde- rung auf dem Ausbreitungsweg und von Zu- oder Abschlägen für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen gebildet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechni- sche 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 Grund- stücksflächen 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.

"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 (menschwürdige 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 Gefahrengrenze. 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	Bezugsgröße B VK-Fläche [m ²]	Bewegungen auf dem Parkplatz		
				Pkw-Bew/h pro B N _{BZ}	je Stunde B*N _{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) Kunden Erweiterung	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]				Schallleistungspegel [dB(A)]
	Zeit	B*N	in Ruhezeit	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 Verkaufsfächenerweiterung 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 [%]		schwere Lkw &KRad p ₂ [%]		Korrektur dB	Emissionspegel L _w in dB(A) tags / nachts	
				tags	nachts	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 Schalleistungspegeln 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 (Schalleistung, 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 verträglichen 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 Überschreitungstreifen 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



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)