



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

TEILFORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELS- ENTWICKLUNGS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE HANSESTADT LÜNEBURG FÜR DAS ÖSTLICHE STADTGEBIET

Endbericht für den Auftraggeber

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. Mark Hädicke
haedicke@cima.de

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Martin Kremming
kremming@cima.de



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

Lübeck, 8. Juli 2014

© **CIMA Beratung + Management GmbH**

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	6	4	ÖKONOMISCHE WIRKUNGSPROGNOSE.....	45
2	EINZELHANDELSITUATION IM ÖSTLICHEN LÜNEBURGER STADTGEBIET	7	4.1	Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote.....	45
2.1	Nachfragesituation im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	9	4.2	Planvorhaben Hanseviertel.....	47
2.2	Zentrenstruktur im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	11	4.2.1	Beschreibung des Planvorhabens.....	47
2.2.1	Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße	12	4.2.2	Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens „Vollsortimenter Hanseviertel“	51
2.2.2	Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße.....	14	4.2.3	Bewertung der Umverteilungswirkungen des Planvorhabens „Vollsortimenter Hanseviertel“	53
2.2.3	Nahversorgungszentrum Loewe-Center	16	4.3	Kumulierte Betrachtung des Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	55
2.2.4	Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße	18	4.3.1	Beschreibung der kumulierten Planvorhaben	55
2.2.5	Nahversorgungszentrum Bülow's Kamp	20	4.3.2	Ökonomische Wirkungsanalyse der kumulierten Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	57
2.2.6	Sonderstandort Bilmer Berg	22	4.3.3	Bewertung der Umverteilungswirkungen der kumulierten Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	59
2.2.7	Sonderstandort Am Schwalbenberg	24	5	ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN	61
2.3	Nahversorgungssituation im östlichen Lüneburg	26	6	METHODIK	64
2.3.1	Exkurs: Allgemeine Trends in der Nahversorgung	26			
2.3.2	Räumliche Verteilung des Lebensmittel-Nahversorgung im östlichen Lüneburger Stadtgebiet.....	28			
2.3.3	Verkaufsflächendichte im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	30			
2.3.4	Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis im östlichen Lüneburger Stadtgebiet.....	31			
3	AKTUELLE PLANVORHABEN	32			
3.1	Hanseviertel	32			
3.2	Lucia-Gelände	35			
3.3	Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße	37			
3.4	Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße	40			
3.5	Zusammenfassende Betrachtung der aktuellen Planvorhaben.....	41			
3.5.1	Prognose zur räumlichen Verteilung des Lebensmittel-Nahversorgung im östlichen Lüneburger Stadtgebiet.....	42			
3.5.2	Prognose zur Entwicklung der Verkaufsflächendichte im östlichen Lüneburger Stadtgebiet.....	43			

ABBILDUNGEN

Abb. 1: Untersuchungsraum für die Teilfortschreibung: Östliche Stadtteile Lüneburgs	8	Abb. 19: Durchschnittliche Artikelanzahl im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen	26
Abb. 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs (in Mio. €)	10	Abb. 20: Entfernung des Einkaufsortes zum Wohnort	27
Abb. 3: Übersicht: aktuelle Zentren- und Standortstruktur	11	Abb. 21: Modal Split (Anteile der Verkehrsmittel) in Abhängigkeit von der Entfernung des Einkaufsortes	27
Abb. 4: Fotos des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße	12	Abb. 22: 500 m-Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte im östlichen Lüneburger Stadtgebiet	28
Abb. 5: Aktuelle Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße	13	Abb. 23: Verkaufsflächendichte der östlichen Lüneburger Stadtteile im Vergleich ...	30
Abb. 6: Foto des Nahversorgungszentrums Dahlenburger Landstraße	14	Abb. 24: Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis der Lebensmittel-Verkaufsflächen im Vergleich	31
Abb. 7: Aktuelle Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dahlenburger Landstraße	15	Abb. 25: Lageplan des Hanseviertels (Stand März 2013)	33
Abb. 8: Fotos des Nahversorgungszentrums Loewe-Center	16	Abb. 26: Entwurf zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hanseviertel	34
Abb. 9: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Loewe-Center	17	Abb. 27: zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände	36
Abb. 10: Fotos des Nahversorgungszentrums Kurt-Huber-Straße	18	Abb. 28: Einzelhandelskonzeptionelle Änderungen der Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs	39
Abb. 11: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kurt-Huber-Straße	19	Abb. 29: 500 m-Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte unter Berücksichtigung der Planvorhaben im östlichen Stadtgebiet	42
Abb. 12: Fotos des Nahversorgungszentrums Bülows Kamp	20	Abb. 30: Prognose zur Entwicklung der Verkaufsflächendichte im östlichen Lüneburger Stadtteile im Vergleich	43
Abb. 13: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bülows Kamp	21	Abb. 31: Prognose zur Entwicklung des Discounter-Vollsortimenter-Verhältnisses der Lebensmittel-Verkaufsflächen im Vergleich	44
Abb. 14: Fotos des Sonderstandortes Bilmer Berg	22	Abb. 32: Ungefähre Lage des Planvorhabens im zukünftigen Nahversorgungszentrum Hanseviertel	47
Abb. 15: Abgrenzung des Sonderstandortes Bilmer Berg	23	Abb. 33: Foto des Planvorhabenstandortes (Blick von der Horst-Nickel-Straße in westliche Richtung)	48
Abb. 16: Fotos des Sonderstandortes Am Schwalbenberg	24	Abb. 34: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, Hanseviertel	49
Abb. 17: Abgrenzung des Sonderstandortes Am Schwalbenberg	25		
Abb. 18: Verkaufsflächenentwicklung im deutschen Lebensmittel-einzelhandel nach Betriebsformen (in Mio. qm)	26		

Abb. 35: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Bäckers, Hanseviertel.....	49
Abb. 36: vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial aus dem Quartier Hanseviertel	49
Abb. 37: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Planvorhabens insgesamt (Vollsortimenter + Bäcker).....	50
Abb. 38: Umsatzherkunft des geplanten Vollsortimenters Hanseviertel.....	51
Abb. 39: Umverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelvollsortimenters Hanseviertel im Untersuchungsgebiet.....	52
Abb. 40: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Verlagerung und Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter, Lucia-Gelände	55
Abb. 41: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Verlagerung und Erweiterung Rossmann Drogeriemarkt, Lucia-Gelände	55
Abb. 42: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Verlagerung und Erweiterung Penny Lebensmitteldiscounter, Kurt-Huber-Str.	56
Abb. 43: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Neuansiedlung Drogeriemarkt, Kurt-Huber-Str.	56
Abb. 44: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der kumulierten Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet.....	56
Abb. 45: Umsatzherkunft der kumulierten Planvorhaben	57
Abb. 46: Umverteilungseffekte der kumulierten Planvorhaben des östlichen Lüneburger Stadtgebietes im Untersuchungsgebiet	58
Abb. 47: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Lebensmitteldiscounter- Filialen	63
Abb. 48: Die CIMA-Branchen.....	64
Abb. 49: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen	65

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Ausgangssituation und Zielsetzung

- Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes der Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet einschließlich nahversorgungsrelevanter Verträglichkeitsuntersuchungen

Auftraggeber

- Hansestadt Lüneburg – Stadtplanung
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Analysezeitraum

- Januar bis April 2014

Untersuchungsdesign

- Analyse der Angebots- und Nachfragesituation des periodischen Bedarfs im östlichen Lüneburger Stadtgebiet
- Qualitative Bewertung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen im östlichen Lüneburger Stadtgebiet
- Bewertung der Zukunftsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße
- Prognose zur Entwicklung der Einzelhandelssituation nach Umsetzung aller Planvorhaben im östlichen Stadtgebiet
- Modifizierung der Lüneburger Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Methodische Grundsätze

Bei der ökonomischen Wirkungsprognose der Planvorhaben geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels im östlichen Lüneburger Stadtgebiet basieren auf Informationen des Auftraggebers sowie auf einer vorhabenrelevanten Vor-Ort-Erhebung im gesamten Untersuchungsgebiet im Februar 2011.

2 EINZELHANDELSITUATION IM ÖSTLICHEN LÜNEBURGER STADTGEBIET

Im östlichen Lüneburger Stadtgebiet werden zurzeit verschiedene Planvorhaben diskutiert, welche sowohl auf der Nachfrage- als auch auf der Angebotsseite zu Umstrukturierungen der örtlichen Einzelhandelsstrukturen führen werden.

Als Abgrenzung des Untersuchungsraumes dient in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung die Lüneburger Stadtgrenze. In westlicher Richtung stellt die Bahntrasse Lauenburg – Uelzen eine deutliche städtebauliche Zäsur dar und wird daher als Abgrenzung in Richtung der Innenstadt und der westlicheren Stadtteile herangezogen (vgl. Abb. 1).

Innerhalb dieses Untersuchungsraumes befinden sich die Lüneburger Stadtteile Ebensberg, Kaltenmoor, Lüne-Moorfeld, Neu Hagen und Schützenplatz.

Im Stadtteil Neu Hagen befindet sich ein ehemaliges Kasernen-Areal, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Hier soll ein komplettes neues Stadtquartier entstehen. Neben rd. 700 Wohneinheiten, welche ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von 1.500 Personen bringt, sind auch Büronutzungen, öffentliche Einrichtungen usw. geplant. Für die Versorgung des Quartiers Hanseviertel und der angrenzenden Wohngebiete ist außerdem ein Geschäftszentrum mit überwiegend kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten geplant. Der in diesem Zusammenhang ebenfalls vorgesehene Lebensmittelvollsortimenter soll Bestandteil der vorliegenden Untersuchung sein.

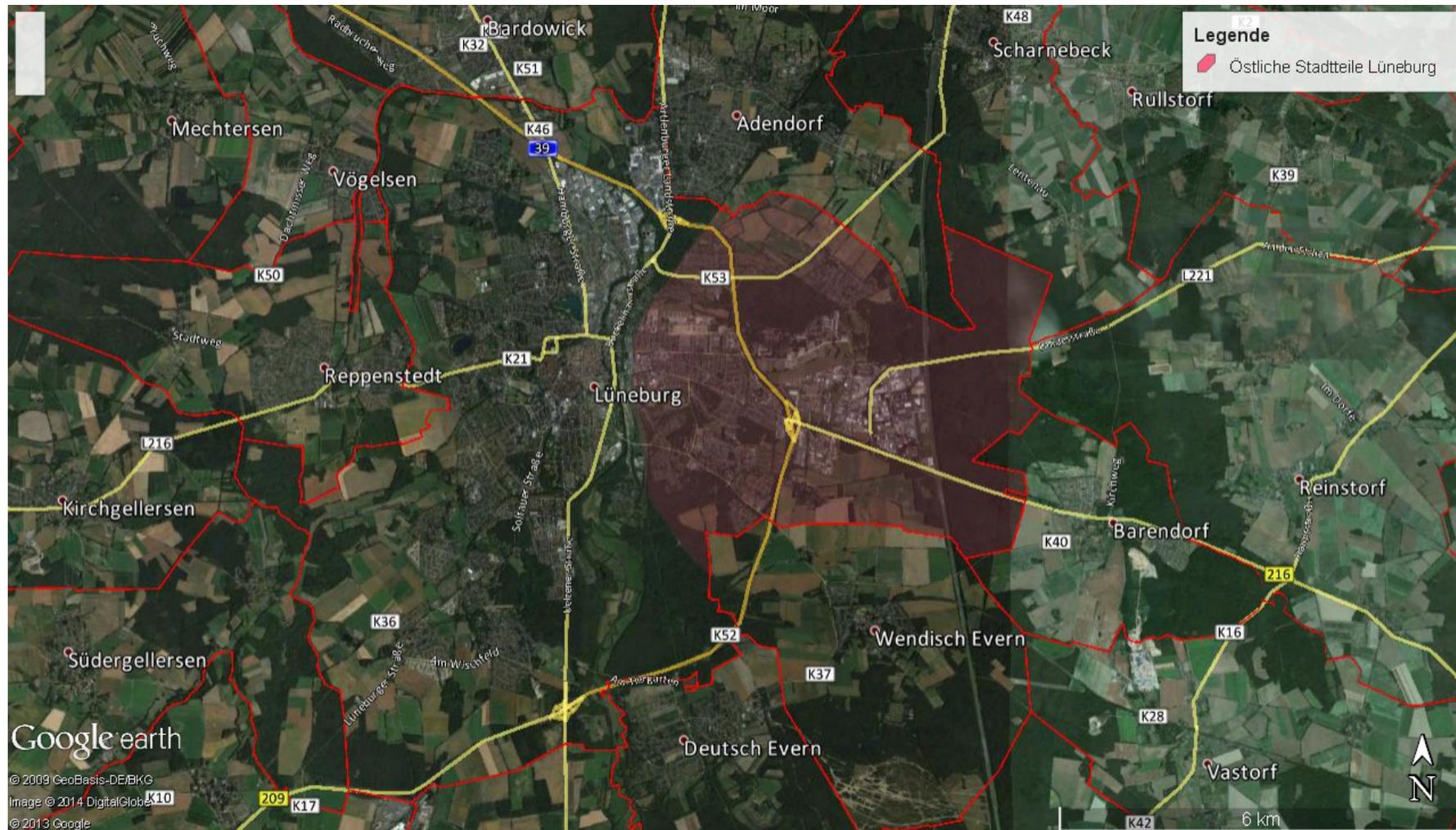
Unweit des Hanseviertels befindet sich das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße. Die dort ansässige Sparkassenfiliale hat bereits ihren Umzug in das Hanseviertel angekündigt. Den ansässigen Einzelhandelsbetrieben Aldi und Rossmann kann am Standort die notwendige Verkaufsflächenerweiterung

nicht ermöglicht werden, weshalb diese Betriebe einen Umzug auf eine in der Nähe befindliche Brachfläche, das sog. Lucia-Gelände anstreben. Diese Betriebsverlagerungen und die Zukunft des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße sollen ebenfalls Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sein.

Im Stadtteil Kaltenmoor befindet sich, in baulich beengter Situation in einer Einkaufspassage aus dem 1960er Jahren, ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Dieser strebt ebenfalls eine Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung an. Außerdem soll in der Passage ein Drogeriemarkt neu angesiedelt werden. Auch diese Planvorhaben sollen Gegenstand der vorliegenden Untersuchung sein.

Die CIMA wird nachfolgend darstellen, wie sich die Angebotsstrukturen innerhalb des Untersuchungsraumes, des östlichen Lüneburger Stadtgebietes, verändern würden und welche Auswirkungen dies auf die Qualität der Nahversorgung für die Bewohner haben würde.

Abb. 1: Untersuchungsraum für die Teilfortschreibung: Östliche Stadtteile Lüneburgs



Quelle: Google Earth Pro 2014

Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.1 Nachfragesituation im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Die Kaufkraft eines Ortes ist abhängig von der Bevölkerungszahl sowie vom Einkommen der jeweiligen Bevölkerung. Dies wiederum ist unter anderem abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region bzw. der Stadt/Gemeinde oder des Stadt-/Ortsteils.

Der zur Verfügung stehende Ausgabesatz im Einzelhandel pro Einwohner und Jahr lag im östlichen Lüneburger Stadtgebiet (PLZ-Bereich 21337) für 2013 bei rd. 5.468 €. Bundesweit wurde für das Jahr 2013 ein durchschnittlicher Ausgabesatz von 5.668 € pro Einwohner berechnet, der mit der Kaufkraftkennziffer an das Niveau des östlichen Lüneburger Stadtgebietes angeglichen wurde.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer des Postleitzahlenbereiches 21337, welcher nahezu deckungsgleich ist mit dem Betrachtungsraum, beträgt für das Jahr 2013 rd. 96,5 %. Damit liegt die Kaufkraftkennziffer des östlichen Lüneburger Stadtgebietes unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100 %) und unter dem stadtweiten Lüneburger Durchschnittswert von rd. 101,1 %. Die Kaufkraftkennziffer des östlichen Lüneburger Stadtgebietes liegt außerdem signifikant unter den Werten der Nachbargemeinden Adendorf (rd. 106,7 %), Scharnebeck (rd. 105,6 %) und Wendisch Evern (108,1 %) und leicht unter den Werten von Reinstorf (rd. 98,7 %) und Barendorf (98,9 %).

Bezogen auf die 24.282 Einwohner des östlichen Stadtgebietes ergibt sich somit ein Nachfragepotenzial von rd. 132,8 Mio. € (brutto, p.a.). Hiervon entfallen rd. 63,2 Mio. € auf den aperiodischen Bedarfsbereich. Auf den für die vorliegende Untersuchung relevanten periodischen Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente) entfällt ein Nachfragepotenzial von rd. 69,6 Mio. €.

Abb. 2: Einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs (in Mio. €)

CIMA Warengruppe	Stadtteil Ebensberg	Stadtteil Kaltenmoor	Stadtteil Lüne-Moorfeld	Stadtteil Neu Hagen	Stadtteil Schützenplatz	östliches Stadtgebiet gesamt
Periodischer Bedarf insgesamt	5,2	26,2	11,3	14,8	12,1	69,6
Lebensmittel, Reformwaren	3,6	18,4	8,0	10,4	8,5	48,9
Gesundheit und Körperpflege	1,4	7,0	3,0	3,9	3,2	18,6
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2	0,8	0,4	0,5	0,4	2,2
Aperiodischer Bedarf insgesamt	4,7	23,8	10,3	13,4	11,0	63,2
Persönlicher Bedarf insgesamt	1,5	7,6	3,3	4,3	3,5	20,3
Bekleidung, Wäsche	0,8	4,2	1,8	2,4	2,0	11,3
Schuhe, Lederwaren	0,3	1,4	0,6	0,8	0,7	3,7
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0,4	2,0	0,9	1,1	0,9	5,3
Medien und Technik insgesamt	1,0	5,2	2,3	3,0	2,4	13,9
Bücher, Schreibwaren	0,2	1,0	0,4	0,6	0,5	2,7
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	0,8	4,2	1,8	2,4	1,9	11,2
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	0,5	2,5	1,1	1,4	1,1	6,6
Sportartikel, Fahrräder	0,3	1,4	0,6	0,8	0,7	3,8
Spielwaren	0,1	0,5	0,2	0,3	0,2	1,3
Hobbybedarf, Zooartikel	0,1	0,6	0,2	0,3	0,3	1,5
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	0,2	0,8	0,3	0,4	0,4	2,1
Einrichtungsbedarf insgesamt	0,7	3,4	1,5	1,9	1,6	9,1
Möbel, Antiquitäten	0,6	2,8	1,2	1,6	1,3	7,4
Heimtextilien	0,1	0,6	0,3	0,4	0,3	1,7
Baumarktartikel, Gartenbedarf	0,8	4,2	1,8	2,4	1,9	11,1
Einzelhandel insgesamt	9,9	49,9	21,6	28,2	23,1	132,8
Einwohner (Stand 31.12.2013)	1.810	9.134	3.954	5.154	4.230	24.282

Quellen: Hansestadt Lüneburg, Bürgeramt (Einwohnerzahlen zum 31.12.2013); MB-Research GmbH (einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013); CIMA GmbH 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2 Zentrenstruktur im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Im östlichen Lüneburger Stadtgebiet befinden sich, entsprechend der Ausweisung im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011, mehrere zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion von Nahversorgungszentren:

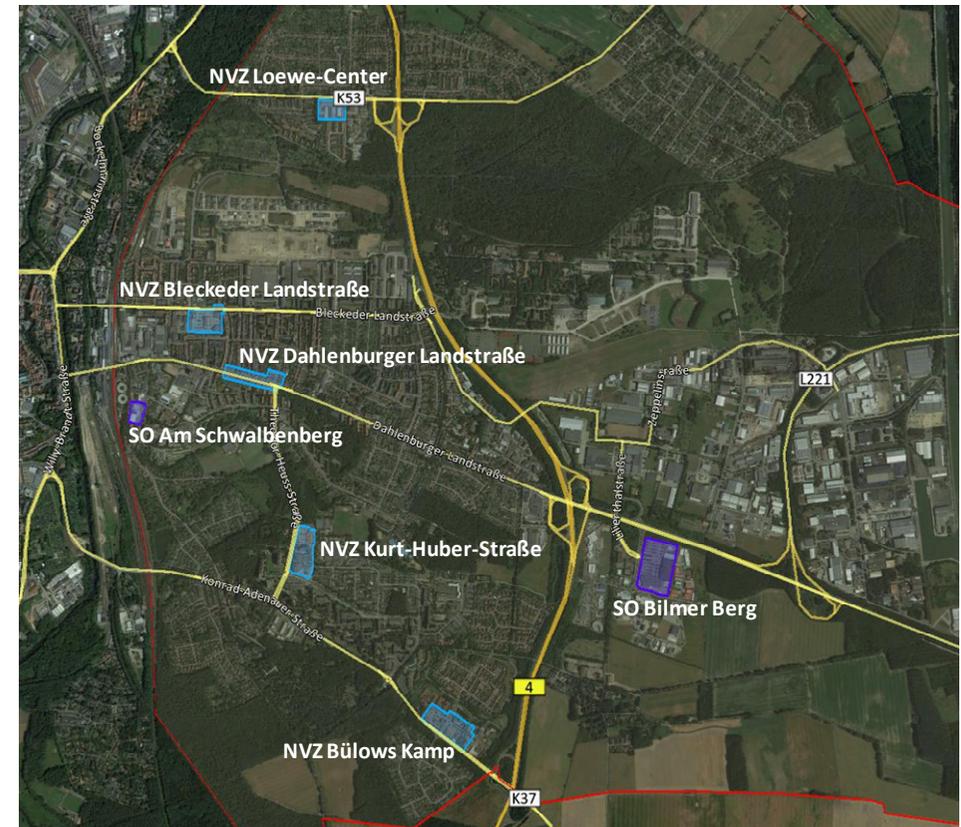
- Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße
- Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße
- Nahversorgungszentrum Loewe-Center
- Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße
- Nahversorgungszentrum Bülow's Kamp

Darüber hinaus befinden sich im östlichen Lüneburger Stadtgebiet zwei weitere Einzelhandelsstandorte, die aufgrund ihrer Gewerbegebietslage bzw. der fehlenden städtebaulichen Integration nicht als zentrale Versorgungsbereiche, sondern als Sonderstandorte klassifiziert wurden:

- Sonderstandort Bilmer Berg
- Sonderstandort Am Schwalbenberg

Neben diesen bestehenden Einzelhandelsstandorten, die im Folgenden kurz beschrieben werden (Kap. 2.2.1 bis 2.2.7), gibt es im östlichen Stadtgebiet derzeit zwei potenzielle Entwicklungsstandorte, deren Perspektiven in dem vorliegenden Gutachten ebenfalls geprüft und bewertet werden (vgl. Kap. 3.1 und 3.2).

Abb. 3: Übersicht: aktuelle Zentren- und Standortstruktur



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2.1 Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße

Das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße erstreckt sich im Stadtteil Schützenplatz entlang der Hauptverkehrsachse Bleckeder Landstraße zwischen den Einmündungen Hängelstraße und Köppelweg.

Als Ankermieter des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße fungieren ein Aldi Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann Drogeriemarkt. Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs sind hier ein Hol' ab Getränkemarkt, ein Bäcker sowie ein Blumenladen. Im aperiodischen Bedarfsbereich ist ein Outlet des Bekleidungsherstellers Roy Robson im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße ansässig – benachbart befindet sich die Firmenzentrale des Unternehmens Roy Robson.

Die Stellplatzsituation und Verkehrsführung im Bereich des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße stellt sich ungeordnet und aus Kundensicht wenig attraktiv dar. Auch die vorhandene Gebäudesubstanz der Handelsimmobilien ist teilweise in die Jahre gekommen, die Verkaufsflächen entsprechen zum Teil nicht mehr den Anforderungen der Mieter an zeitgemäße Ladenlokale. So weist der Aldi-Markt aktuell nur knapp 700 qm Verkaufsfläche auf, der Rossmann Drogeriemarkt nur knapp 300 qm. Die notwendigen Verkaufsflächenenerweiterungen lassen sich aufgrund der beengten baulichen Gegebenheiten am Standort nicht realisieren. Daher wird derzeit diskutiert, die Märkte Aldi und Rossmann auf das nahegelegene Lucia-Gelände (Gewerbebrache an der Straße Am Schützenplatz) zu verlagern, wo zeitgemäße und ausreichend dimensionierte Ladenlokale realisierbar wären.

Zudem steht fest, dass die Sparkassen-Filiale ebenfalls aus dem Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße wegziehen wird. Perspektivisch ist daher zu prüfen, ob der Standort Bleckeder Landstraße nach den bevorstehenden Veränderungen weiterhin als zentraler Versorgungsbereich fungieren wird oder ob diese Funktion an andere, benachbarte Entwicklungsbereiche abgegeben werden kann (vgl. hierzu Kap. 3.3).

Abb. 4: Fotos des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße



Fotos: CIMA GmbH 2014

Abb. 5: Aktuelle Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2.2 Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der gleichnamigen Hauptverkehrsachse im Stadtteil Neu Hagen zwischen der Einmündung Marcus-Heinemann-Straße und dem Kreuzungsbereich Theodor-Heuss-Straße/ Kastanienallee.

Bedeutendster Nahversorger dieses zentralen Versorgungsbereiches ist ein Penny Lebensmitteldiscounter. Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs sind ein Supermarkt für osteuropäische Lebensmittel, ein Tankstellenshop, eine Apotheke und ein Kiosk. Das Angebot wird ergänzt durch einige kleinteilige Angebote des aperiodischen Bedarfs (u.a. Hörgeräteakustiker, Textil-Stickerei, Outdoor-Geschäft) sowie verschiedene Dienstleistungen (Friseur, Bank, Ärzte/ med. Dienstleistungen).

Mit rd. 500 qm Verkaufsfläche weist der Penny-Markt im Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße eine nicht mehr zeitgemäße Dimensionierung auf. Auch die Parkplatzsituation stellt sich mit rd. 30 Stellplätzen auf der Gebäuderückseite (Zufahrt über Kastanienallee) wenig attraktiv dar. Der Penny-Markt kann daher kaum von den Pkw-Frequenzen auf der Hauptverkehrsachse Dahlenburger Landstraße profitieren. Er übernimmt fast ausschließlich eine Nahversorgungsfunktion für die umgebenden, fußläufig entfernten Wohngebiete. Aufgrund der beengten baulichen Gegebenheiten dürften wesentliche Verkaufsflächenerweiterungen sowie eine Optimierung des Stellplatzangebotes nur schwer realisierbar sein.

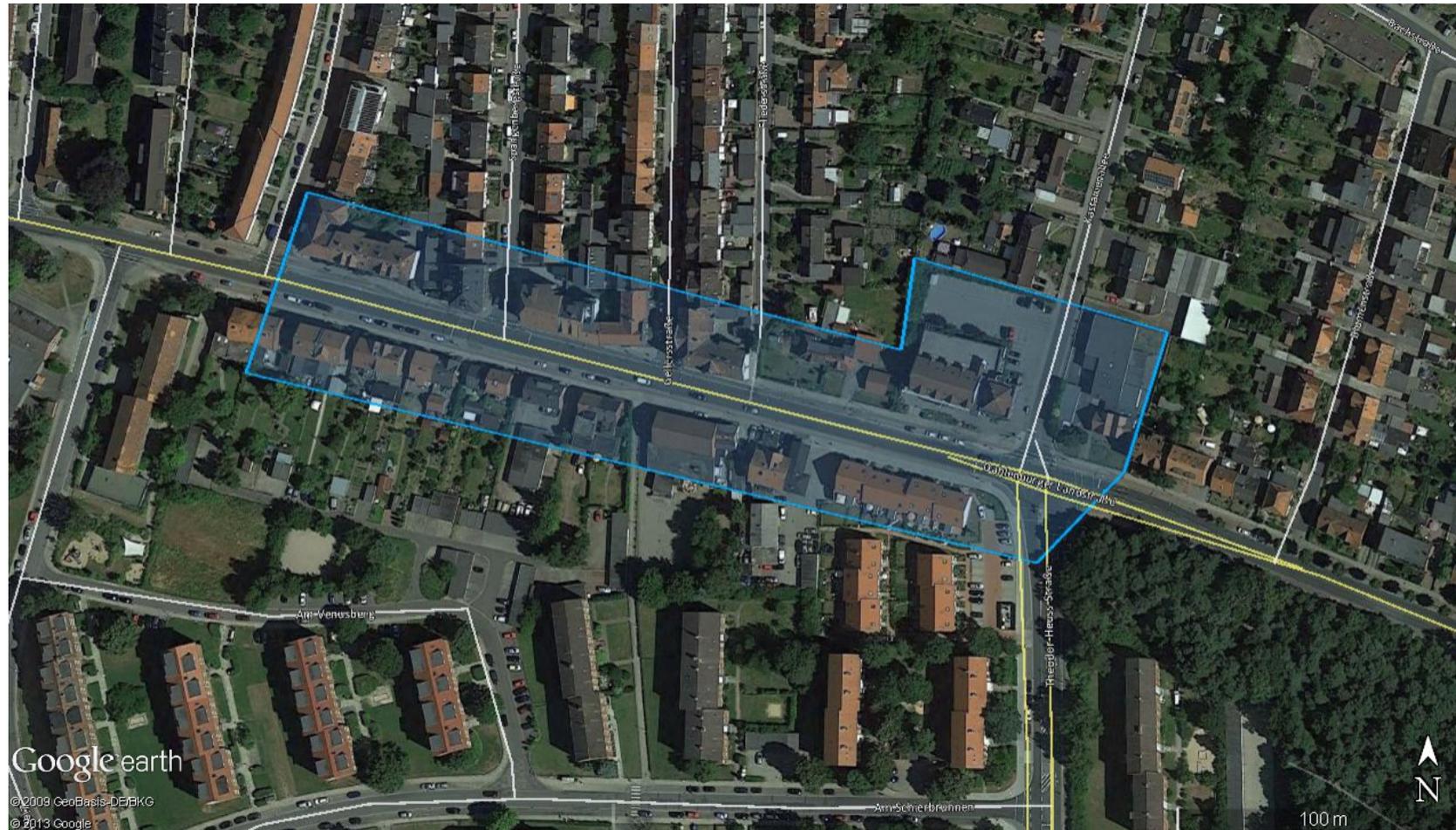
Daher ist der langfristige Fortbestand dieses Nahversorgungszentrums ungewiss. Auf der Südwestseite des Kreuzungsbereiches Dahlenburger Landstraße/ Theodor-Heuss-Straße wurde bereits der Standort eines ehemaligen Edeka-Marktes mit Wohnhäusern neu bebaut. Entsprechend dieser Entwicklung ist auch für das übrige Nahversorgungszentrum eher von einer weiteren Abnahme der Einzelhandelsfunktion auszugehen.

Abb. 6: Foto des Nahversorgungszentrums Dahlenburger Landstraße



Fotos: CIMA GmbH 2014

Abb. 7: Aktuelle Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dahlenburger Landstraße



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2.3 Nahversorgungszentrum Loewe-Center

Das Nahversorgungszentrum Loewe-Center befindet sich im nordöstlichen Lüneburger Stadtgebiet, im Stadtteil Lüne-Moorfeld, an der Hauptverkehrsachse Erbstorfer Landstraße zwischen den Einmündungen Klaus-Groth-Straße und Wulf-Werum-Straße.

Bei dem Loewe-Center handelt es sich um einen zentral geplanten, kompakten Einzelhandelsstandort, dessen Angebote deutliche auf die Nahversorgungsfunktion fokussiert sind. Hier sind ein Edeka Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Aldi Lebensmitteldiscounter ansässig, außerdem ein Rossmann Drogeriemarkt, ein Bäcker, eine Apotheke, ein Blumenladen und ein Kiosk mit Post-Shop. Im aperiodischen Bedarfsbereich ergänzt ein Freßnapf Tierfutterfachmarkt das Angebot. Diese Angebote werden ergänzt durch eine Sparkassen-Filiale und einen Imbiss.

Insgesamt kann damit das Nahversorgungszentrum Loewe-Center ein sehr umfangreiches Angebot des periodischen Bedarfs bieten. Der Standort ist dementsprechend sehr beliebt und wird aufgrund der verkehrsgünstigen Lage außer von Kunden aus den östlichen Lüneburger Stadtteilen auch aus dem östlichen Umland (Scharnebeck, Adendorf usw.) stark frequentiert.

Dementsprechend ist die Stellplatzanlage selbst wochentags stark ausgelastet. Erweiterungen dürften aber aufgrund der kompakten Struktur des Nahversorgungszentrums und der angrenzenden Bebauung nur schwer realisierbar sein. Auch Verkaufsflächenerweiterungen der ansässigen Betriebe (z.B. Edeka derzeit nur rd. 1.300 qm VK) dürften nur durch Umstrukturierungen innerhalb des bestehenden Gebäudes, bspw. durch die Herausnahme des Tierfutterfachmarktes, umsetzbar sein. Dem Standort Loewe-Center sind somit – trotz seiner sehr guten Leistungsfähigkeit – gewisse Wachstumsgrenzen gesetzt.

Abb. 8: Fotos des Nahversorgungszentrums Loewe-Center



Fotos: CIMA GmbH 2014

Abb. 9: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Loewe-Center



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2.4 Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße

Das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße befindet sich zwischen der Hauptverkehrsachse Theodor-Heuss-Straße im Westen, der Kurt-Huber-Straße im Osten und der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße im Süden. Das Nahversorgungszentrum stellt den wichtigsten Versorgungsbereich für Kaltenmoor, den einwohnerreichsten Stadtteil Lüneburgs, dar.

Das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße ist geprägt durch die St. Stephanus-Passage, eine sichtbar in die Jahre gekommene, sanierungsbedürftige Einkaufspassage aus den 1960er Jahren. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes erscheint hier sehr beengt, ebenso entsprechen die Ladenlokale überwiegend nicht mehr den Anforderungen moderner Mieter. Derzeit sind daher auch umfassende Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen für die St. Stephanus-Passage geplant. Auf diese Weise soll u.a. dem ansässigen Penny Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rd. 550 qm auf knapp 800 qm ermöglicht werden. Darüber hinaus ist im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen geplant, einen Drogeriemarkt im Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße anzusiedeln, da seit der insolvenzbedingten Schließung einer Schlecker-Filiale hier kein Drogeriemarkt mehr ansässig ist.

Weitere Anbieter des periodischen Bedarfs in der St. Stephanus-Passage sind eine Apotheke, ein Kiosk und ein internationaler Lebensmittelmarkt ansässig. Einige Dienstleister (Friseur, Bank, Ärzte usw.) und gastronomische Angebote ergänzen das Angebot in der Passage.

Nördlich der St. Stephanus-Passage wurde vor einigen Jahren ein weiterer Lebensmitteldiscounter, ein moderner Lidl-Markt mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche und großzügiger Stellplatzanlage, errichtet. Dieser Markt zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage an der Theodor-Heuss-Straße aus und generiert dementsprechend gute Kundenfrequenzen. Gegenwärtig ergeben sich hieraus jedoch kaum Synergieeffekte für das übrige Nahversorgungszentrum bzw. für die St. Stephanus-Passage.

Abb. 10: Fotos des Nahversorgungszentrums Kurt-Huber-Straße



Fotos: CIMA GmbH 2014

2.2.5 Nahversorgungszentrum Bülows Kamp

Das Nahversorgungszentrum Bülows Kamp befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Kaltenmoor an der Nordseite der Hauptverkehrsachse Konrad-Adenauer-Straße im Bereich der Straßen Bülows Kamp und Käthe-Krüger-Straße.

In dem Nahversorgungszentrum Bülows Kamp befinden sich zwei Lebensmittelnahversorger: Ein kleiner Edeka Lebensmittel-Markt weist mit seiner Verkaufsfläche von nur rd. 600 qm¹ und der beengten Stellplatzsituation einen ausgeprägten Gebietsversorgungscharakter auf – von Pendlern bzw. Kunden aus benachbarten Stadtteilen und Orten wird dieser Standort kaum frequentiert. Auch der zweite Lebensmittelmarkt des Nahversorgungszentrums Bülows Kamp, ein Penny Lebensmitteldiscounter weist eine geringe Dimensionierung von nur rd. 600 qm auf und ist aufgrund seiner introvertierten „Innenhof“-Lage von außen kaum wahrnehmbar und für Pkw-Kunden wenig attraktiv. Weitere nahversorgungsrelevante Anbieter sind zwei Bäcker sowie einige einzelhandelsnahe Dienstleister (Friseur, Kosmetikstudio, Sparkassen-SB-Filiale).

Insgesamt weist das Nahversorgungszentrum Bülows Kamp damit einen ausgeprägten Nahversorgungscharakter auf. Das Einzugsgebiet dürfte sich überwiegend auf die nördlich und südlich angrenzenden Wohnquartiere um den Bülows Kamp und den Klosterkamp erstrecken.

Im östlichen Bereich weist das Nahversorgungszentrum Bülows Kamp einen eher gewerblich geprägten Charakter auf. Hier befinden sich ein Fahrrad- sowie ein Bürotechnik- und Büromöbelfachmarkt und darüber hinaus vor allem Gewerbebetriebe und Büronutzungen.

Abb. 12: Fotos des Nahversorgungszentrums Bülows Kamp



Fotos: CIMA GmbH 2014

¹ eine Baugenehmigung für eine Erweiterung auf 700 qm Verkaufsfläche liegt vor

Abb. 13: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bülow's Kamp



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2.6 Sonderstandort Bilmer Berg

Der Sonderstandort Bilmer Berg befindet sich im Bereich des gleichnamigen Gewerbegebietes im Bereich der Lilienthalstraße/ Auf den Blöcken/ August-Wellenkamp-Straße. Durch die Lage östlich der Bundesstraße B 4 ist der Sonderstandort räumlich deutlich getrennt von den Wohngebieten im östlichen Lüneburger Stadtgebiet, welche sich alle westlich der B 4 befinden.

Innerhalb des Sonderstandortes Bilmer Berg (Abgrenzung vgl. Abb. 15) befindet sich ein Famila Verbrauchermarkt nebst Getränkemarkt sowie kleineren Läden und Dienstleistern in der Vorkassenzone (u.a. Bäcker, Blumenladen, Friseur, Post-Shop).

Der Famila Verbrauchermarkt bildet eine Standortgemeinschaft mit einem Bau- und Gartenmarkt. Dieser wurde bis Februar 2014 von Max Bahr betrieben. Nach der insolvenzbedingten Schließung soll die Immobilie ab Frühjahr 2014 durch das Unternehmen Bauhaus weiterbetrieben werden.

Weitere Einzelhandelsbetriebe sind am Sonderstandort Bilmer Berg nicht vorhanden. Im Standortumfeld befinden sich zahlreiche gewerbliche Betriebe. Es ist vorgesehen, auch zukünftig den Gewerbegebietscharakter zu erhalten und daher über die vorhandenen Nutzungen des Sonderstandortes hinaus keine weiteren Einzelhandelsbetriebe am Bilmer Berg zuzulassen.

Abb. 14: Fotos des Sonderstandortes Bilmer Berg



Fotos: CIMA GmbH 2014

Abb. 15: Abgrenzung des Sonderstandortes Bilmer Berg



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.2.7 Sonderstandort Am Schwalbenberg

Der Sonderstandort Am Schwalbenberg befindet sich in einem gewerblich geprägten Standortumfeld östlich des Bahnhofes und südlich der Dahlenburger Landstraße an der Straße Am Schwalbenberg in Höhe der Einmündung Spillbrunnenweg.

Dieser Standort ist für die vorliegende Untersuchung nicht relevant, da hier gegenwärtig keine Einzelhandelsbetriebe des periodischen Bedarfs ansässig sind und der Standort auch zukünftig nicht für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geöffnet werden soll.

Am Sonderstandort ist somit geprägt durch Fachmärkte des aperiodischen Bedarfs: Hier sind ein Kik Bekleidungsfachmarkt, ein Tedi Haushaltswarenfachmarkt, ein Baby One Fachmarkt für Babybedarf sowie ein Das Futterhaus Tierfutterfachmarkt.

Abb. 16: Fotos des Sonderstandortes Am Schwalbenberg



Fotos: CIMA GmbH 2014

Abb. 17: Abgrenzung des Sonderstandortes Am Schwalbenberg



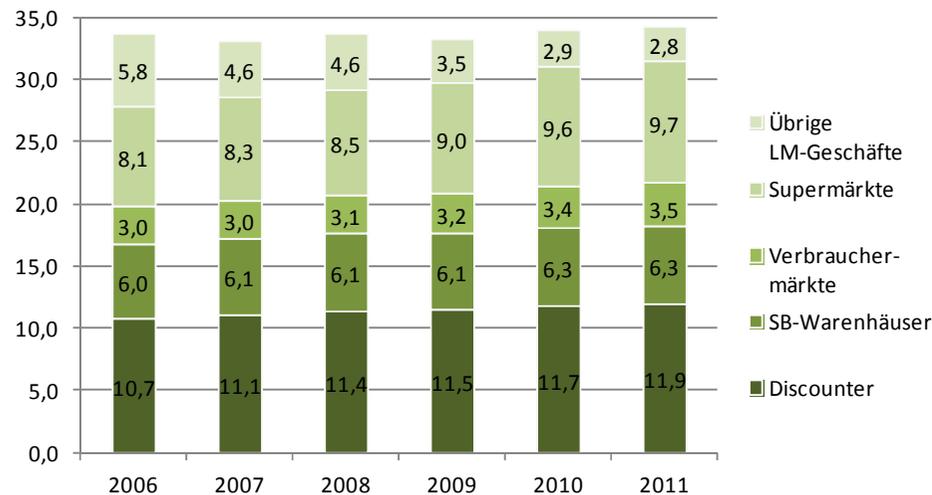
Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011
Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

2.3 Nahversorgungssituation im östlichen Lüneburg

2.3.1 Exkurs: Allgemeine Trends in der Nahversorgung

In den letzten Jahren haben sich bundesweit im Nahversorgungseinzelhandel insbesondere die Lebensmitteldiscounter sehr expansiv entwickelt. Diese Betriebsform dringt in letzter Zeit auch in immer kleinere Kommunen und Ortsteile vor und hat vor allem inhabergeführte Nahversorger verdrängt, die der aggressiven Preispolitik der überregional agierenden Unternehmen in der Regel wenig entgegensetzen haben. Nach einer langjährigen Stagnation entwickelt sich in jüngster Zeit nun auch die Zahl der Supermärkte (Lebensmittelvollsortimenter bis 1.500 qm Verkaufsfläche) wieder positiv.

Abb. 18: Verkaufsflächenentwicklung im deutschen Lebensmittel-einzelhandel nach Betriebsformen (in Mio. qm)

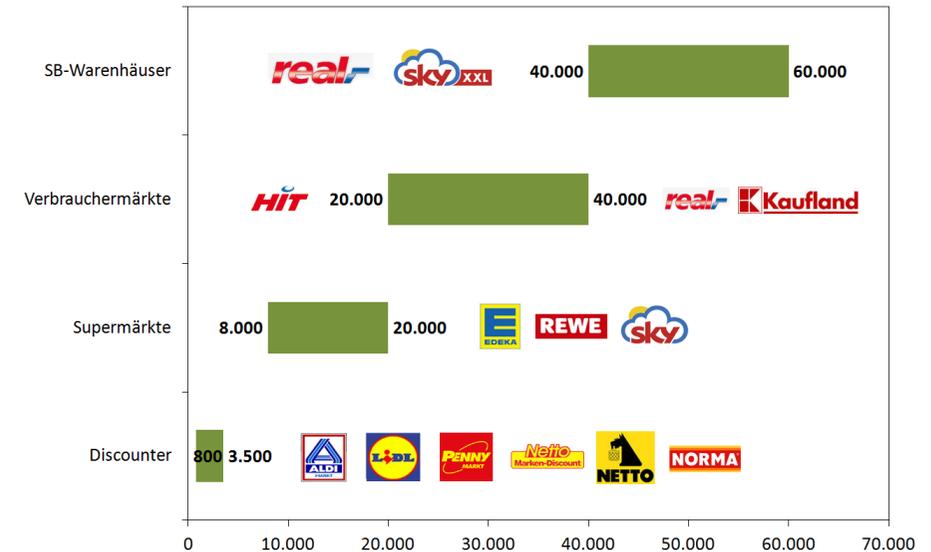


Quelle: EHI/Handelsdaten.de 2013
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

Obwohl die Gesamtzahl der Lebensmittelmärkte deutlich zurückgegangen ist (1990: rd. 85.000, 2011: rd. 39.000), ist die Gesamtverkaufsfläche deutlich gestiegen (1990: rd. 18,6 Mio. qm, 2011: rd. 34,2 Mio. qm).

Von Bedeutung für die Nahversorgung ist diese Tatsache vor allem in qualitativer Hinsicht. Denn Lebensmitteldiscounter bieten deutlich weniger Artikel an als Supermärkte – und das auf ähnlichen Verkaufsflächengrößen. Demnach kann die Qualität der Nahversorgung in einer Kommune erheblich differieren, je nachdem, wie der Anteil der Lebensmittelverkaufsflächen auf Discounter und Vollsortimenter (Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser) verteilt ist. Daher ist es erstrebenswert, ein ausgewogenes Angebot zwischen Lebensmittelvollsortimentern und Lebensmitteldiscountern herzustellen.

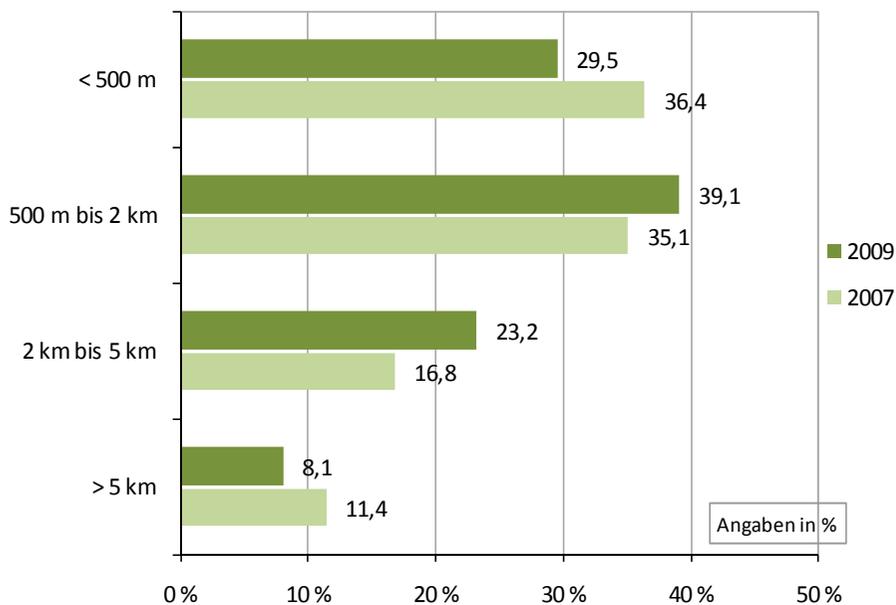
Abb. 19: Durchschnittliche Artikelanzahl im Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen



Quelle: HCU/IREBS 2013 (auf Basis EHI-2012, BBE 2011, IfH 2006)
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

Neben dem Angebotsumfang spielt beim Konsumenten vor allem die Nähe des Einkaufsortes zum Wohnort eine Rolle bei der Entscheidung, welchen Lebensmittelmarkt er aufsucht. Abb. 20 veranschaulicht die Ergebnisse deutschlandweiter repräsentativer telefonischer Haushaltsbefragungen in den Jahren 2007 und 2009. Demnach besuchten im Jahr 2009 29,5 % (2007: 36,4 %) der befragten Personen Lebensmittelmärkte, die weniger als 500 Meter vom Wohnort entfernt sind. 35,1 % (2007: 39,1 %) der befragten Personen suchen Lebensmittelmärkte auf, die 500 m bis zu 2 km vom Wohnort entfernt sind. 23,2 % (2007: 16,8 %) der befragten Personen suchen Lebensmittelmärkte auf, die 2 km bis zu 5 km vom Wohnort entfernt sind. 8,1 % (2007: 11,4 %) der befragten Personen suchen Lebensmittelmärkte auf, die mehr als 5 km vom Wohnort entfernt sind.

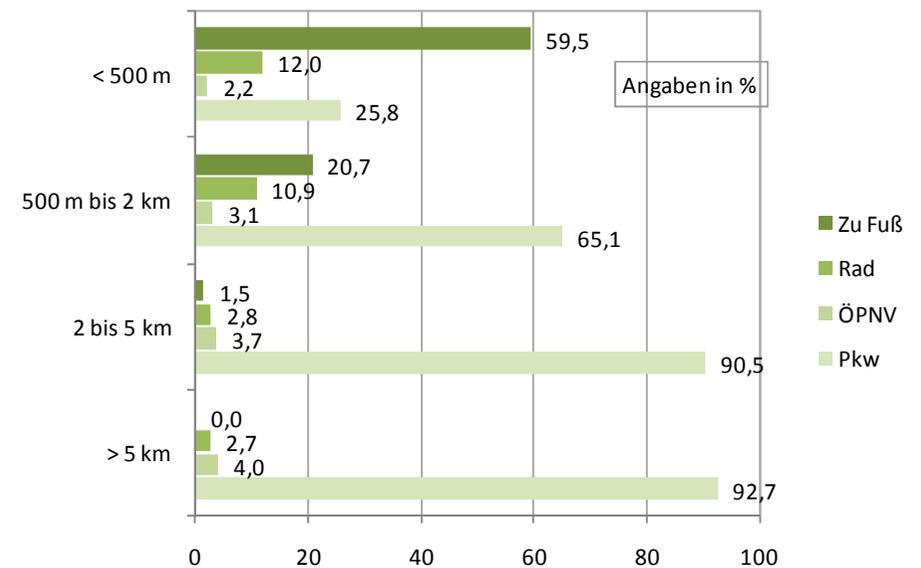
Abb. 20: Entfernung des Einkaufsortes zum Wohnort



Quelle: CIMA-Monitor 2007 / 2009; n (2007) = 1.800; n (2009) = 2.000
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

Wie wichtig die Nähe des Einkaufsortes zum Wohnort ist, geht aus Abb. 21 hervor. Je näher der Einkaufsort am Wohnort liegt, umso höher ist der Anteil der Fußgänger und Radfahrer. Bei Distanzen von mehr als 500 m geht der Anteil der fußläufig Einkaufenden schon stark zurück, der Anteil der Pkw-Nutzer steigt hingegen deutlich an. Bei Distanzen von 2 km und mehr legen bereits mehr als 90 % den Weg zum Einkaufsort mit dem Pkw zurück.

Abb. 21: Modal Split (Anteile der Verkehrsmittel) in Abhängigkeit von der Entfernung des Einkaufsortes



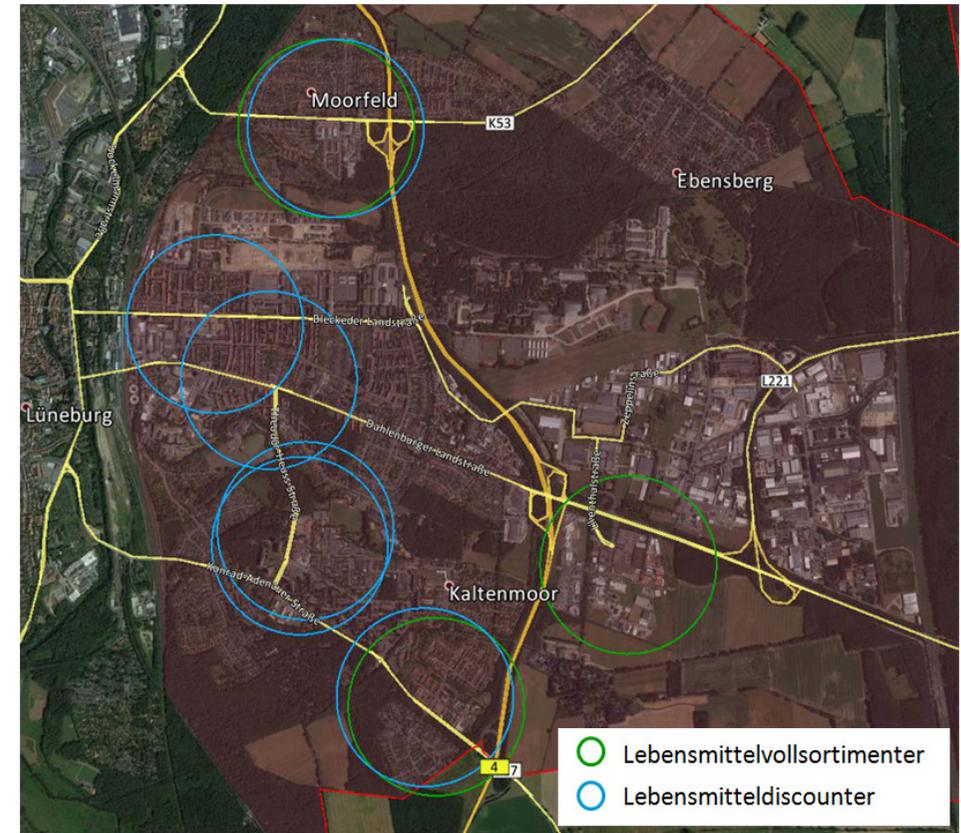
Quelle: CIMA-Monitor 2007 / 2009; n (2007) = 1.800; n (2009) = 2.000
Bearbeitung: CIMA GmbH 2011

2.3.2 Räumliche Verteilung des Lebensmittel-Nahversorgung im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Wie der Darstellung der 500 m-Nahversorgungsradien in Abb. 22 zu entnehmen ist, ist im östlichen Lüneburger Stadtgebiet eine relativ gute räumliche Nahversorgungssituation vorhanden:

- Im Stadtteil Moorfeld sorgt der Aldi-Edeka-Koppelstandort im Loewe-Center für eine gute fußläufige Versorgung, lediglich die Bewohner des östlichen Moorfeld (in etwa östlich Hölderlinstraße) müssen weitere Distanzen in Kauf nehmen.
- Der Stadtteil Schützenplatz sowie das westliche Neu Hagen wird durch die Lebensmitteldiscounter an der Bleckeder sowie Dahlenburger Landstraße nahversorgt. Hier ist lediglich in qualitativer Hinsicht eine Angebotslücke festzustellen aufgrund des Fehlens eines Lebensmittelvollsortimenters.
- Die östlicheren Wohngebiete des Stadtteils Neu Hagen (in etwa östlich Ahornweg) verfügen nicht über einen Lebensmittelnahversorger in fußläufiger Entfernung. Hier wäre daher die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, bspw. im Bereich Wacholderweg/ Walter-Bötcher-Straße, wünschenswert. Aufgrund des baulichen Bestandes lassen sich hier jedoch keine geeigneten Potenzialflächen erkennen, weshalb aus heutiger Sicht eine entsprechende Neuansiedlung nicht absehbar ist.
- Im Stadtteil Kaltenmoor sorgen die beiden Nahversorgungszentren Kurt-Huber-Straße (Lidl, Penny) und Bülow's Kamp (Edeka, Penny) für eine gute Nahversorgungssituation. Lediglich die nordöstlichen Siedlungsgebiete (Bereich In den Kämpen) befinden sich außerhalb der 500 m-Nahversorgungsradien, aber noch in einer akzeptablen Entfernung. Das südwestliche Wohngebiet um den Dachstiege befindet sich ebenfalls außerhalb der fußläufigen 500 m-Distanz.
- Für den Familia-Markt am Bilmer Berg östlich der B 4 wird deutlich, dass dieser Markt an seinem Pkw-orientierten Standort in Gewerbegebietslage keinerlei fußläufige Nahversorgungsfunktion wahrnehmen kann.

Abb. 22: 500 m-Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte im östlichen Lüneburger Stadtgebiet



Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

- Der räumlich getrennt liegende Stadtteil Ebensberg verfügt über keinerlei Nahversorgungsmöglichkeit. Aufgrund der vergleichsweise geringen Einwohnerbasis von rd. 1800 Personen ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht realistisch. Die Ebensberger Bevölkerung ist daher

stark auf den Einzelhandelsstandort Loewe-Center in Moorfeld konzentriert. Sollten zukünftig neue Wohnbaugebiete im Umfeld von Ebensberg ausgewiesen werden und damit die Bevölkerungszahl signifikant erhöht werden, sollte in diesem Zusammenhang auch die Einrichtung angemessener Nahversorgungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

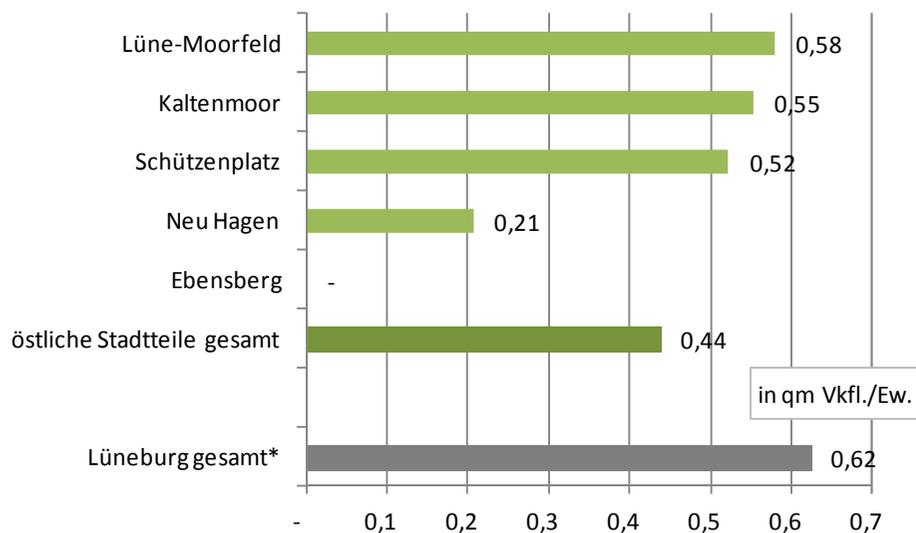
Wie erwähnt ist damit räumlich betrachtet eine relativ gute Nahversorgungssituation im östlichen Lüneburger Stadtgebiet vorhanden. Bei qualitativer Betrachtung muss jedoch berücksichtigt werden, dass hier derzeit lediglich drei Lebensmittelvollsortimenter vorhanden sind, wovon einer (Edeka, Bülow's Kamp) mit nur rd. 600 qm Verkaufsfläche (bzw. 700 qm nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung) eine nicht mehr zeitgemäße Dimensionierung aufweist und ein weiterer (Famila, Bilmer Berg) aufgrund der räumlich separierten Gewerbegebietslage keine fußläufig erreichbare Nahversorgungsfunktion übernehmen kann.

Über die reine Lebensmittel-Nahversorgung hinaus sind außerdem Drogeriemärkte von Bedeutung für die Nahversorgung. Hier wurde das Filialnetz aufgrund der Insolvenz des Unternehmens Schlecker/ Ihr Platz in Lüneburg wie bundesweit deutlich ausgedünnt. Gegenwärtig sind im östlichen Lüneburger Stadtgebiet nur zwei Drogeriemärkte des Unternehmens Rossmann ansässig (Bleckeder Landstraße, Loewe-Center). Somit ergeben sich auch im Drogeriemarkt-Segment Potenziale, die Nahversorgungsstrukturen durch Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen zu verbessern.

2.3.3 Verkaufsflächendichte im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Als Indikator für die quantitative Versorgungssituation im periodischen, also nahversorgungsrelevanten, Bedarfsbereich kann die **Verkaufsflächendichte**, also die Verkaufsfläche (in qm) je Einwohner im periodischen Bedarf herangezogen werden:

Abb. 23: Verkaufsflächendichte der östlichen Lüneburger Stadtteile im Vergleich



Quelle: CIMA GmbH 2014

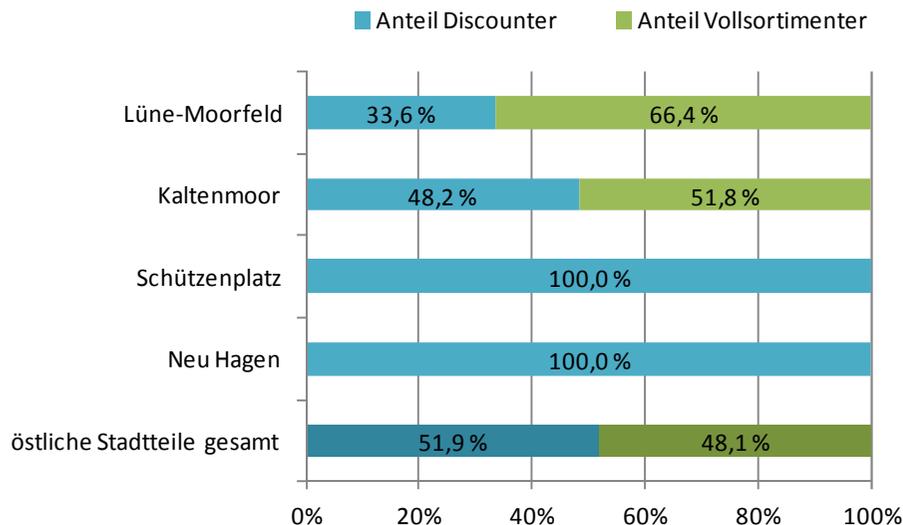
*: Der Vergleichswert Lüneburg gesamt wurde auf Basis von Daten aus dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg 2011 berechnet.

Die Verkaufsflächendichte weist in den Stadtteilen Schützenplatz, Kaltenmoor und Lüne-Moorfeld mit 0,52, 0,55 bzw. 0,58 qm Verkaufsfläche je Einwohner gute Werte auf. Im Stadtteil Neu Hagen ist im Vergleich dazu mit 0,21 qm Verkaufsfläche je Einwohner eine deutlich geringere Verkaufsflächendichte feststellbar, der Stadtteil Ebensberg ist wie erwähnt gänzlich ohne Nahversorgung. Im Durchschnitt liegen die östlichen Lüneburger Stadtteile mit 0,44 qm Verkaufsfläche je Einwohner unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 0,62 qm Verkaufsfläche je Einwohner. Bis zum Erreichen dieses gesamtstädtischen Durchschnittswertes besteht in den östlichen Lüneburger Stadtteilen rein rechnerisch ein Potenzial von zusätzlich rd. 4.500 qm Verkaufsfläche im periodischen Bedarf.

2.3.4 Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Als weiterer Kennwert für Qualität der Nahversorgung kann das **Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis** (oft auch als Discounterquote bezeichnet) herangezogen werden. Es stellt das Verhältnis von Lebensmitteldiscountern zu Lebensmittelvollsortimentern, d.h. Supermärkten, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern dar und lässt somit Aussagen über die qualitative Versorgungssituation zu:

Abb. 24: Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis der Lebensmittel-Verkaufsflächen im Vergleich



Quelle: CIMA GmbH 2014

Das Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis zeigt im Gesamtdurchschnitt der östlichen Stadtteile ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Lebensmittel-Verkaufsflächen in Discountern und in Vollsortimentern (ca. 52 % zu 48 %).

- Der Stadtteil Lüne-Moorfeld mit dem Aldi-Edeka-Koppelstandort im Loewe-Center hat den höchsten Lebensmittel-Verkaufsflächenanteil von Vollsortimentern (rd. 66 %) gegenüber Discountern (rd. 34 %).
- In Kaltenmoor ist die Lebensmittel-Verkaufsflächenverhältnis von Discountern (rd. 48 %) zu Vollsortimentern (rd. 52 %) zwar ausgeglichen. Ohne Berücksichtigung des nicht-integriert gelegenen Familia-Verbrauchermarktes läge das Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis in Kaltenmoor jedoch bei rd. 77 % zu 33 %.
- In den Stadtteilen Schützenplatz und Neu Hagen sind keine Lebensmittelvollsortimenter ansässig. Dementsprechend liegt hier der Anteil der Discountern an den Lebensmittel-Verkaufsflächen bei 100 %.
- Im Stadtteil Ebensberg sind weder Discounter noch Vollsortimenter ansässig.

Abgesehen vom Stadtteil Lüne-Moorfeld, wo durch den Koppelstandort im Loewe-Center ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern besteht, ist im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs eine Dominanz von Lebensmitteldiscountern festzustellen. Dies belegt auch die räumliche Darstellung der 500 m-Nahversorgungsradien in Abb. 22. Bei zukünftigen Entwicklungen sollten daher nach Möglichkeit Lebensmittelvollsortimenter gegenüber Discountern bevorzugt werden, um dadurch die Qualität der Nahversorgung in diesen Stadtteilen zu verbessern.

3 AKTUELLE PLANVORHABEN

3.1 Hanseviertel

Im westlichen Stadtteil Neu Hagen soll auf einem ehemaligen Kasernenareal nördlich der Bleckeder Landstraße ein neues Stadtquartier, das Hanseviertel, entstehen (vgl. Abb. 25).

Im Hanseviertel sollen insgesamt etwa 700 Wohneinheiten für rd. 1.500 Einwohner geschaffen werden. Darüber hinaus sollen im Hanseviertel rd. 500 Arbeitsplätze angesiedelt werden, überwiegend im Behördenzentrum Ost im südlichen Bereich des Areals.

Um das Hanseviertel als Wohn- und Arbeitsplatzstandort attraktiv zu gestalten, ist auch die Ansiedlung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomie-Angeboten vorgesehen. Diese sollen sich überwiegend beidseitig der Tartuer Straße (Verlängerung der Horst-Nickel-Straße in nördlicher Richtung) befinden und das räumliche wie funktionale Zentrum des Hanseviertels bilden.

Bei den geplanten Einzelhandelsbetrieben soll es sich überwiegend um kleinteilige Ladeneinheiten mit Quartiersversorgungscharakter handeln (bspw. Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Kiosk, Apotheke).

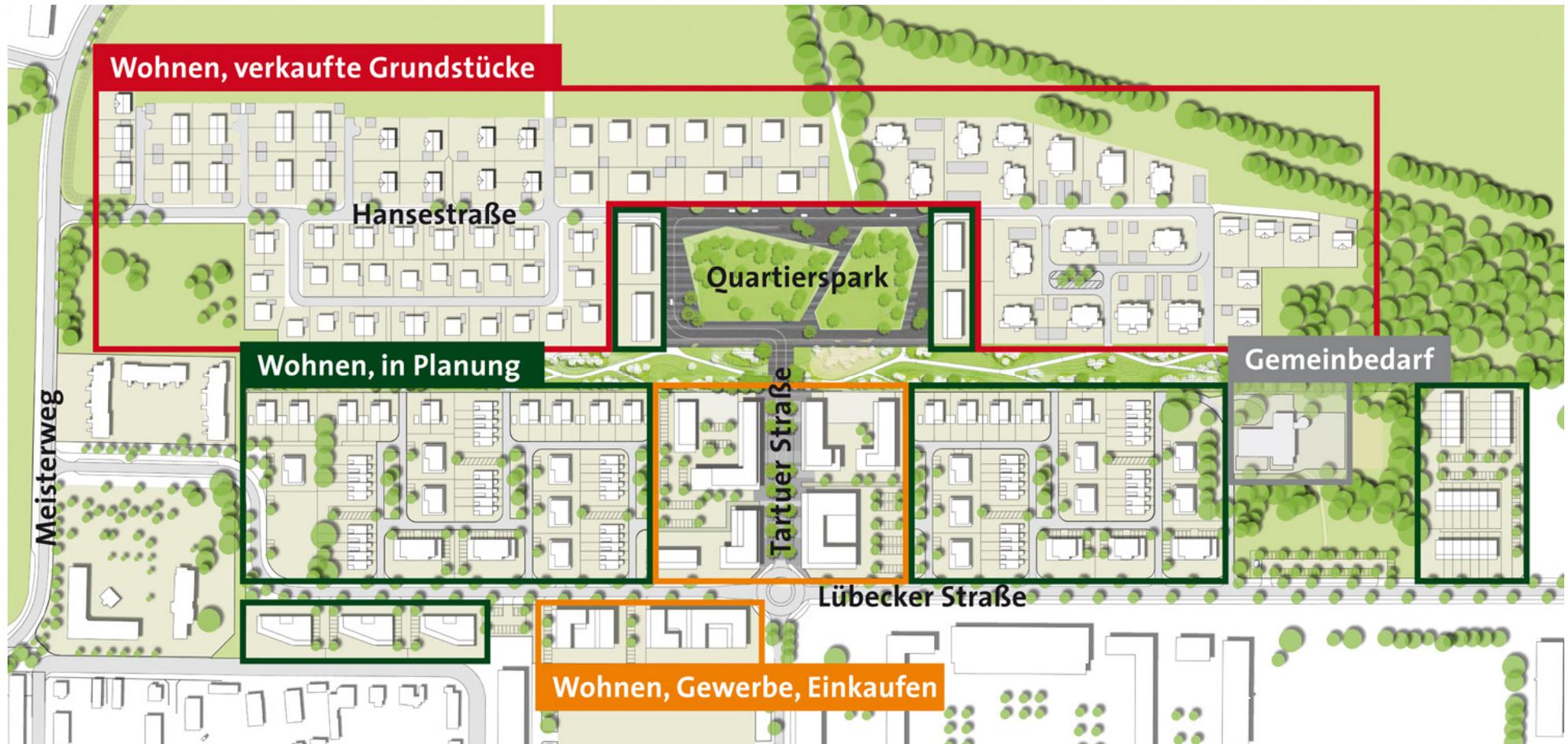
Zudem soll zur Versorgung der Bewohner wie auch der Beschäftigten im Hanseviertel ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Dieser soll sich südwestlich der Kreuzung Lübecker Straße/ Horst-Nickel-Straße befinden, sodass der Lebensmittelmarkt im räumlichen Zusammenhang mit den kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an der Tartuer Straße stehen würde, gleichzeitig aber auch aus südlicher Richtung von der Bleckeder Straße gut zu Fuß und per Pkw zu erreichen wäre, ohne dass die Pkw-Verkehre unnötig durch das Zentrum des Hanseviertels geleitet werden würden.

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt soll es sich um einen Vollsortimenter handeln, um auch in qualitativer Hinsicht ein möglichst breites und tiefes Angebot sicherzustellen (vgl. Abb. 24). Die Dimensionierung des Marktes soll so gewählt sein, dass dieser einerseits den Anforderungen der Kunden an moderne Lebensmittelmärkte gerecht wird (d.h. breite Gänge, niedrige Regale usw.) andererseits soll die Dimensionierung nicht über die Größe eines Marktes mit reiner Nahversorgungsfunktion hinausgehen, er soll also nicht die Größe bspw. der Pkw-orientierten Familia- oder Kaufland-Verbrauchermärkte erreichen. Dementsprechend ist eine Dimensionierung von etwa 1.400 qm bis maximal 1.800 qm Verkaufsfläche geplant.

Für diesen Lebensmittelvollsortimenter hat die CIMA im Rahmen der vorliegenden Untersuchung eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass die geplante Größe von maximal 1.800 qm als verträglich bzw. als unschädlich für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im östlichen Lüneburger Stadtgebiet ist (vgl. Kap. 4.2).

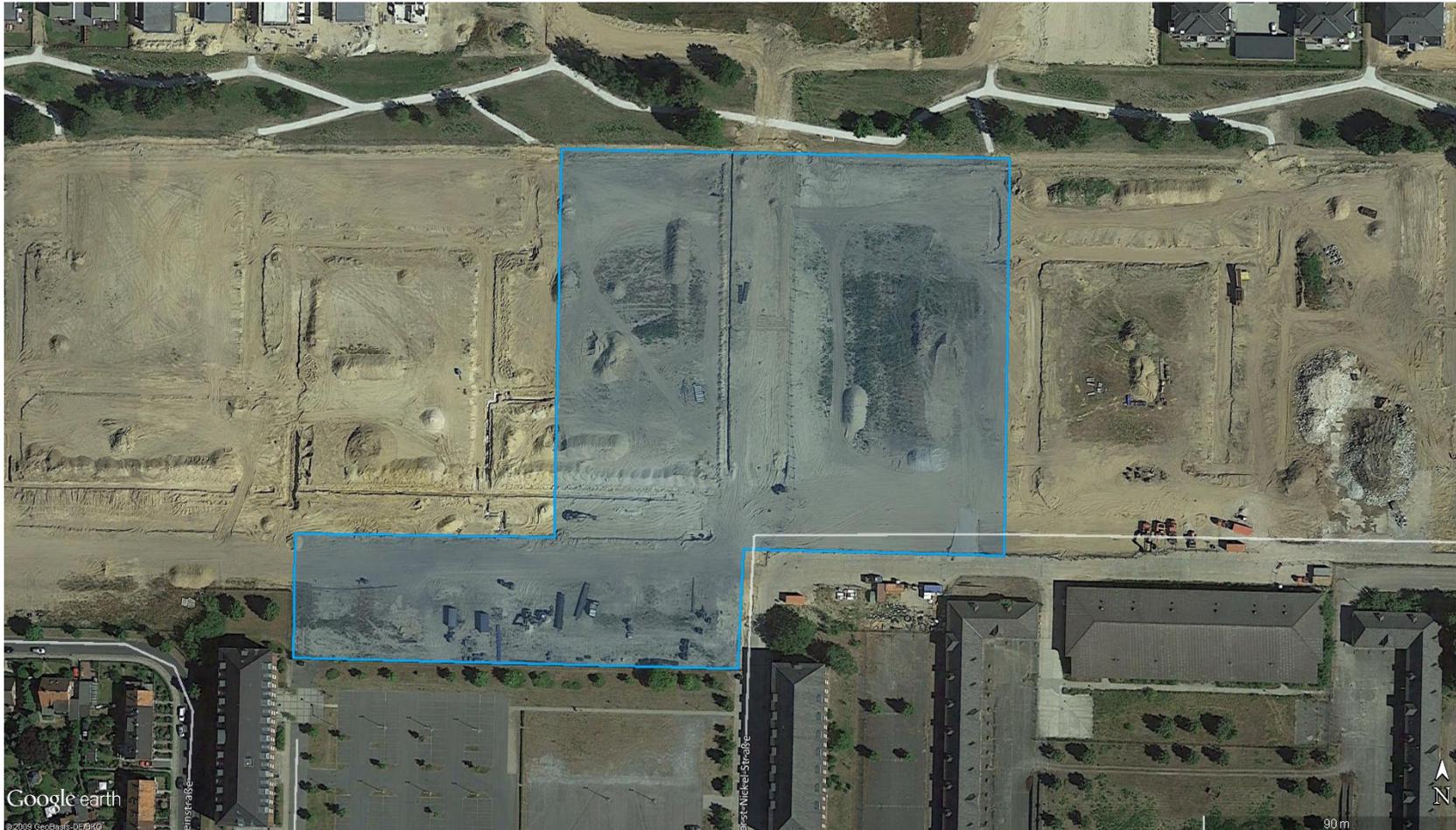
Um den planerischen Willen zum Ausdruck zu bringen, dass das Zentrum des Hanseviertels künftig die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße übernehmen soll (vgl. Kap. 3.3), sollte bereits frühzeitig eine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hanseviertel“ erfolgen. Diese Ausweisung würde der geplanten Funktionsmischung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen entsprechen und sollte sich räumlich an den geplanten Standorten der Wohn- und Gewerbenutzungen im Lageplan bzw. im B-Plan für das hanseviertel orientieren. Dementsprechend wurde in Abb. 26 ein Abgrenzungsvorschlag vorgenommen.

Abb. 25: Lageplan des Hanseviertels (Stand März 2013)



Quelle: Immobilien Development und Beteiligungsgesellschaft Niedersachsen mbH & Co. KG, <http://www.hanseviertel-lueneburg.de>, 24.03.2014

Abb. 26: Entwurf zur Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hanseviertel



Kartenbasis: Google Earth Pro 2014

Bearbeitung: CIMA GmbH 2014 (Abgrenzung auf Basis Lageplan Hanseviertel, Stand März 2013, IDB GmbH & Co. KG)

3.2 Lucia-Gelände

Das sog. Lucia-Gelände befindet sich an der Straße Am Schützenplatz zwischen den Hauptverkehrsachsen Bleckeder Landstraße im Norden und Dahlenburger Landstraße im Süden (vgl. Abb. 27).

Bei dem Lucia-Gelände handelt es sich um das ehemalige Werksgelände des 2008 in Insolvenz gegangenen Strickmodenherstellers Lucia. Seither liegt ein Großteil des Areals brach. Im westlichen Teil des Areals, zum Pulverweg hin, wurden die ehemaligen Werks- und Verwaltungsgebäude neuen Nutzungen zugeführt. Zu den Mietern gehören hier u.a. ein Fitnessstudio, ein Weinhandel, Logistikunternehmen und Büros.

Die auf dem östlichen Teil des Areals befindliche Werkshalle ist bislang ungenutzt und soll im Zuge der Überplanung abgerissen werden. An ihrer Stelle sollen künftig Neubauten für Nahversorgungseinzelhandel entstehen. Geplant ist die Verlagerung des Aldi-Marktes von der Bleckeder Landstraße. In diesem Zuge soll dem Aldi-Markt die notwendige Erweiterung von derzeit unter 700 qm auf zukünftig rd. 1.200 qm ermöglicht werden. Auch der Umzug des Rossmann-Marktes von der Bleckeder Landstraße auf das Lucia-Gelände wird derzeit diskutiert. Dort könnte Rossmann auf eine zeitgemäße Verkaufsflächengröße von etwa 700 qm erweitert werden.

Nach Einschätzung der CIMA ist das Lucia-Gelände bedingt für die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel geeignet. Positiv zu bewerten ist insbesondere die sehr verkehrsgünstige Lage zwischen der Bleckeder Landstraße und der Dahlenburger Landstraße. Dadurch ist der Standort sowohl aus nördlicher wie auch aus südlicher Richtung gut zu erreichen und kann daher eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die nördlich, südlich und östlich angrenzenden Wohngebiete wahrnehmen. Demgegenüber ist der bisherige Aldi-/Rossmann-Standort an der Bleckeder Landstraße aus den Wohnquartieren um die Dahlenburger Landstraße weniger gut zu erreichen. Die fußläufige Erreichbarkeit des Lucia-Geländes wird nur dadurch eingeschränkt, dass sich in

westlicher Richtung keine Wohngebiete befinden und die Bahngleise in westlicher Richtung das Einzugsgebiet beschränken. Per Pkw kann das Lucia-Gelände ebenfalls bequem erreicht werden. Damit ist der Standort potenziell auch ein attraktiver Versorgungsstandort für die derzeit nicht ausreichend „nahversorgten“ Wohnquartiere an der östlichen Dahlenburger Landstraße (vgl. Kap. 2.3.2), für welche das Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße aufgrund der problematischen Stellplatzsituation und des begrenzten Angebotes heute keine attraktive Versorgungsmöglichkeit darstellt.

Der auf dem Lucia-Gelände geplante Nahversorgungseinzelhandel könnte also durchaus bedeutsame Versorgungsfunktionen für die Stadtteile Schützenplatz und Neu Hagen übernehmen. Die geplanten Angebotsstrukturen und vor allem die städtebaulich nicht in Wohngebiete integrierte Lage sprechen jedoch dafür, den Standort nicht als zentralen Versorgungsbereich auszuweisen. Das Lucia-Gelände sollte daher zukünftig als Solitärstandort (solitärer Nahversorgungsstandort) eingestuft werden. Diese Einstufung macht deutlich, dass der Standort in seiner Entwicklungspriorität hinter den zentralen Versorgungsbereichen (Nahversorgungszentren) steht, gleichwohl aber bedeutende Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen kann und vor allem für solche Nahversorgungsangebote geöffnet werden sollte, die in den vorhandenen Nahversorgungszentren aufgrund des Platzbedarfs nicht realisierbar sind. So könnte das Lucia-Gelände nicht nur wie beschrieben als Ausweichstandort für das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße dienen, sondern auch das räumlich beengte Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße entlasten.

Da der solitäre Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände sich nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) entwickeln soll, sollen über die geplanten Nahversorgungsbetriebe (Lebensmittel- und Drogeriemarkt) hinaus keine ergänzenden Sortimente und Betriebe zugelassen werden. Dadurch soll vermieden werden, dass bspw. die kleinteiligen Anbieter aus dem Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße auf das Lucia-Gelände umsiedeln. Die Funktions- und Versorgungsvielfalt der Nahversorgungszentren soll also durch den Solitärstandort Lucia-Gelände nicht gefährdet werden.

Abb. 27: zukünftiger solitärer Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände



Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

3.3 Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße

Das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße leidet, wie in Kap. 2.2.1 beschrieben unter einer problematischen Stellplatzsituation und Verkehrsführung sowie unter beengten baulichen Gegebenheiten, weshalb es an diesem Standort nicht möglich ist, die notwendigen Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen der ansässigen Ankermieter Aldi und Rossmann umzusetzen.

Aus diesem Grund ist geplant, den Aldi Lebensmitteldiscounter und ggf. den Rossmann Drogeriemarkt auf das nahegelegene Lucia-Gelände zu verlagern. Dort soll ein neuer Nahversorgungsstandort mit modernen Verkaufsflächeneinheiten entstehen (vgl. Kap. 3.2).

Über diesen Verlagerungswunsch von Aldi und Rossmann hinaus steht bereits fest, dass die Sparkasse ihre Filiale im Nahversorgungszentrum Bleckeder Straße aufgeben wird. Geplant ist eine Standortverlagerung der Filiale in das neue Hanseviertel an der Tartuer Straße.

Zukünftig würden damit drei wichtige Mieter im Nahversorgungszentrum Bleckeder Straße wegfallen. Verbleiben würden neben dem Roy Robson Outlet noch der Getränkemarkt, eine Bäckerei, ein Blumenladen sowie ein Tankstellenshop. Der Standort Bleckeder Landstraße würde damit nicht mehr die Mindestanforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) erfüllen, da er nicht mehr über ein hinreichend „vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen“ verfügen würde².

Der Funktionsverlust von zentralen Versorgungsbereichen ist aus städtebaulicher und einzelhandelskonzeptioneller Sicht zwar grundsätzlich kritisch zu betrachten. Im vorliegenden Fall würde sich daraus jedoch keine Verschlechterung der Versorgungssituation im Standortumfeld ergeben, weil der neu ent-

stehende zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Hanseviertel“ (vgl. Kap. 3.1) sowie der neu entstehende solitäre Nahversorgungsstandort „Lucia-Gelände“ (vgl. Kap. 3.2) zu einem Erhalt bzw. zu einer nachhaltigen Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Schützenplatz und dem westlichen Neu Hagen führen würden.

Die CIMA empfiehlt daher, im Zuge der Neuausweisung des Nahversorgungszentrums Hanseviertel und des Solitärstandortes Lucia-Gelände dem Standort Bleckeder Straße den Status als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) zu entziehen.

Mit dieser Herabstufung würde die Stadt Lüneburg außerdem das planerische Ziel zum Ausdruck bringen, dass das neue Nahversorgungszentrum Hanseviertel zukünftig die zentrale Versorgungsfunktion für den Stadtteil Schützenplatz und das westliche Neu Hagen wahrnehmen soll. Der Sonderstandort Lucia-Gelände würde in diesem Sinne eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen. Dies würde außerdem eine konsequente Fortsetzung des konzeptionellen Ansatzes aus dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011 sein, nach dem die Nahversorgungszentren „marktfähig, schützenswert und weiterentwicklungswürdig“ sein sollen (a.a.O. S. 21). Da die Strukturen im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße nachweislich nicht mehr marktfähig sind und eine Weiterentwicklung aufgrund des baulichen Umfeldes nicht möglich ist, ist die Herabstufung in diesem Kontext folgerichtig.

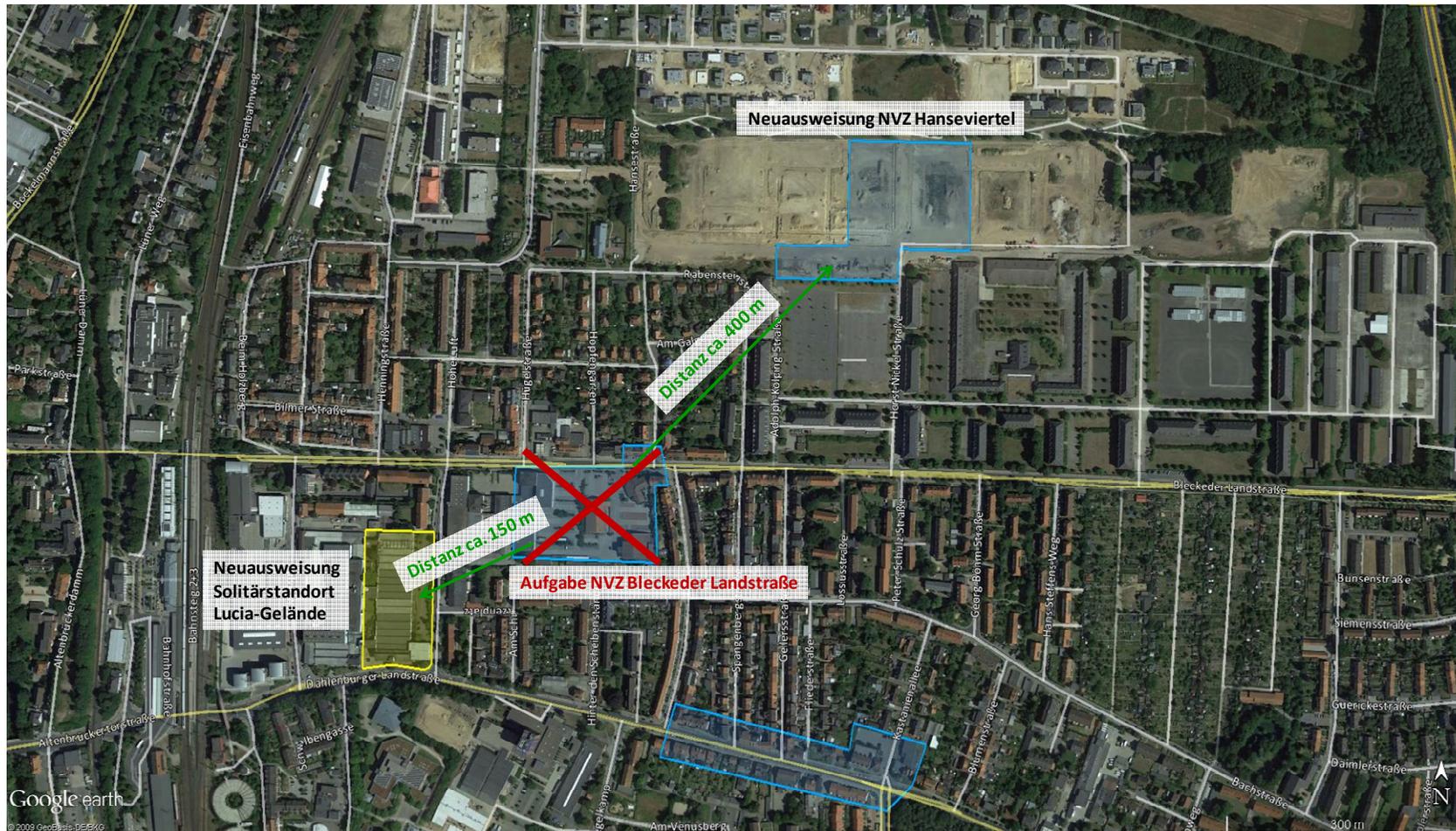
In diesem Zusammenhang wäre es daher auch positiv zu bewerten, wenn auch die restlichen Einzelhandelsbetriebe das (ehemalige) Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße verlassen und bevorzugt in das neue Nahversorgungszentrum Hanseviertel umziehen. Dies betrifft bspw. den Bäcker, den Blumenladen oder auch den Getränkemarkt, die zu einer weiteren Belebung des Hanseviertels oder auch des Lucia-Geländes beitragen könnten.

Für den Bereich des Nahversorgungszentrums ist gleichwohl nicht die Entstehung eines städtebaulichen Problembereiches aufgrund des Leerfallens der

² vgl. Definition zentraler Versorgungsbereiche im Materialband zum LROP 2008, zu 2.3 Sätze 6 u. 7

Handelsimmobilien zu befürchten – dies wäre unbedingt zu vermeiden. Das angrenzende Unternehmen Roy Robson hat bereits Bedarf zur Erweiterung des Betriebsgeländes und des Werksverkaufs angemeldet, wofür ein Teil des ehemaligen Nahversorgungszentrums umgenutzt werden könnte. Die übrigen Flächen sollen ebenfalls abgerissen und durch Wohnbebauung nachgenutzt werden. Dies hätte zudem den positiven Effekt, dass durch die neuen Wohnnutzungen zusätzliche Kaufkraftpotenziale für das Nahversorgungszentrum Hanseviertel und den Solitärstandort Lucia-Gelände angesiedelt werden würden.

Abb. 28: Einzelhandelskonzeptionelle Änderungen der Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs



Kartenbasis: Google Earth Pro 2014

Bearbeitung: CIMA GmbH 2014 (Fortschreibung auf Basis Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011)

3.4 Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße

Das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße besteht – neben dem Lidl-Markt an der Theodor-Heuss-Straße – im Wesentlichen aus der in den 1960er Jahren errichteten St. Stephanus-Passage. Diese ist geprägt durch eine beengte und verwinkelte Wegeführung. Die Gebäude und der öffentliche Raum machen einen stark in die Jahre gekommenen Eindruck, sodass die Passage aus Kundensicht eine geringe Attraktivität besitzt und ein dringender Sanierungs- und Revitalisierungsbedarf offensichtlich wird.

Der Bereich ist als Sanierungsgebiet ausgewiesen, im Standortumfeld und im südlichen Bereich des Nahversorgungszentrums haben bereits umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum stattgefunden.

Aktuell ist geplant, den ansässigen Penny Lebensmitteldiscounter von derzeit rd. 550 qm Verkaufsfläche auf 780 qm Verkaufsfläche zu erweitern. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass über die reine Verkaufsflächenerweiterung auch auf eine Aufwertung der Außen- und Innengestaltung zu achten, um den Penny-Markt zukünftig wieder zu einem attraktiven Magneten für die Kunden und somit zu einem „Ankerbetrieb“ für die St. Stephanus-Passage werden zu lassen.

Zudem ist angedacht, einen neuen Drogeriemarkt anzusiedeln, um den Verlust des insolvenzbedingt geschlossenen Schleckermarktes auszugleichen. Die Kaufkraftpotenziale im Stadtteil Kaltenmoor würden für Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes (Rossmann, dm, BUND) ausreichen. Allerdings ergeben sich aus dem Gebäudebestand keine geeigneten Flächen eine solche Ansiedlung – moderne Drogeriemarkte benötigen in der Regel Verkaufsflächen-größen von mindestens rd. 600 qm. Um die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich der St. Stephanus Passage zu ermöglichen, wäre daher vermutlich der Abriss von Bestandsgebäuden notwendig, um den Neubau eines moder-

nen Ladenlokals und darüber hinaus die Optimierung der Stellplatzsituation zu ermöglichen.

Eine räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Kurt-Huber-Straße sollte – über die bereits vollzogene Ansiedlung des Lidl-Marktes hinaus - vermieden werden. Jede Ansiedlung abseits der St. Stephanus-Passage würde zu einem weiteren Frequenzverlust in der Passage führen und damit die städtebaulichen Probleme weiter verschärfen.

3.5 Zusammenfassende Betrachtung der aktuellen Planvorhaben

Im östlichen Lüneburger Stadtgebiet bestehen derzeit die folgenden Planvorhaben im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel:

1. Neuausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Hanseviertel“ mit Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und kleinteiligem Nahversorgungseinzelhandel, ggf. Verlagerung und Erweiterung des Drogeriemarktes vom Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße in das Nahversorgungszentrum Hanseviertel
2. Neuausweisung eines solitären Nahversorgungsstandortes „Lucia-Gelände“, um dem Aldi-Lebensmitteldiscounter eine zeitgemäße Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung im direkten Umfeld des jetzigen Standortes an der Bleckeder Landstraße zu ermöglichen; ggf. auch Verlagerung des Rossmann-Drogeriemarktes von der Bleckeder Landstraße an diesen Standort, sofern eine Verlagerung in das Hanseviertel nicht möglich ist
3. Nach Wegzug von Aldi, Rossmann und Sparkasse aus dem Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße Entzug des Status als zentraler Versorgungsbereich; Nachnutzung durch Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzung (Roy Robson) einschließlich Fabrikverkauf
4. Erweiterung des Penny Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße, bauliche und gestalterische Aufwertung/Neubebauung der St. Stephanus-Passage, um möglichst die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes zu erreichen.

Damit sind gegenwärtig umfangreiche Umstrukturierungen im Nahversorgungseinzelhandel des östlichen Lüneburger Stadtgebietes geplant. Um die Auswirkungen dieser Planungen abzubilden wurde neben einer kumulierten

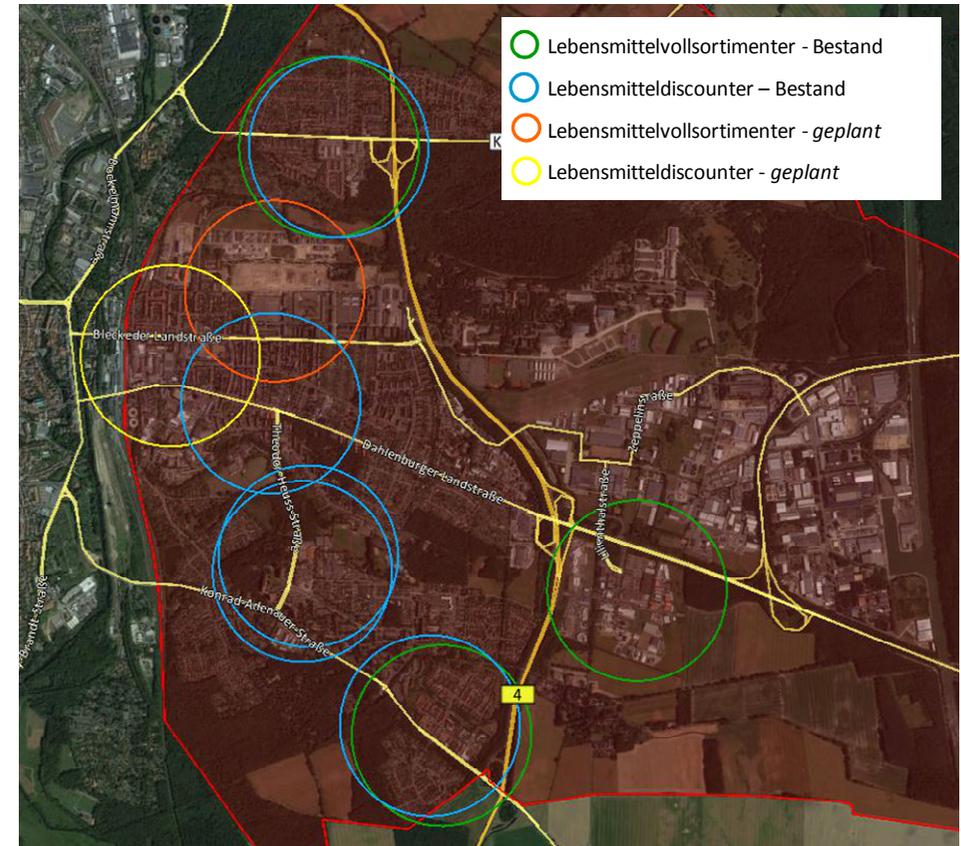
ökonomischen Wirkungsprognose (vgl. Kap. 4.3) nachfolgend eine Neuberechnung der relevanten Kennwerte vorgenommen.

3.5.1 Prognose zur räumlichen Verteilung des Lebensmittel-Nahversorgung im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Wie der nebenstehenden Abbildung zu entnehmen ist, würde sich die räumliche Nahversorgungssituation nach Verlagerung des Aldi-Marktes von der Bleckeder Landstraße auf das Lucia-Gelände sowie die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Hanseviertel verbessern.

- Insbesondere für die Bewohner der Wohnquartiere nördlich und südlich der Bleckeder Landstraße wären dadurch nicht nur Lebensmitteldiscounter (Penny, Dahlenburger Landstraße; Aldi, Lucia-Gelände), sondern auch ein Lebensmittelvollsortimenter bequem erreichbar.
- Der Aldi-Standort auf dem Lucia-Gelände stellt dabei nicht nur eine gute Alternative zum jetzigen Standort an der Bleckeder Landstraße dar, er ist aufgrund der Lage an der Straße Am Schützenplatz auch von der Dahlenburger Landstraße gut zu erreichen und kann damit eine Nahversorgungsmöglichkeit darstellen, falls zukünftig der Fortbestand des dortigen Penny-Marktes nicht gesichert werden kann.
- Für die Bereiche entlang der Dahlenburger Landstraße östlich des Ahornweges bis zur B 4 besteht aber weiterhin keine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit. Sollte hier aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit auch weiterhin keine Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers möglich sein, stellen die Standorte Lucia-Gelände und Kurt-Huber-Straße zumindest verkehrlich – auch per ÖPNV – gut erreichbare Versorgungsalternativen dar.

Abb. 29: 500 m-Nahversorgungsradien der Lebensmittelmärkte unter Berücksichtigung der Planvorhaben im östlichen Stadtgebiet

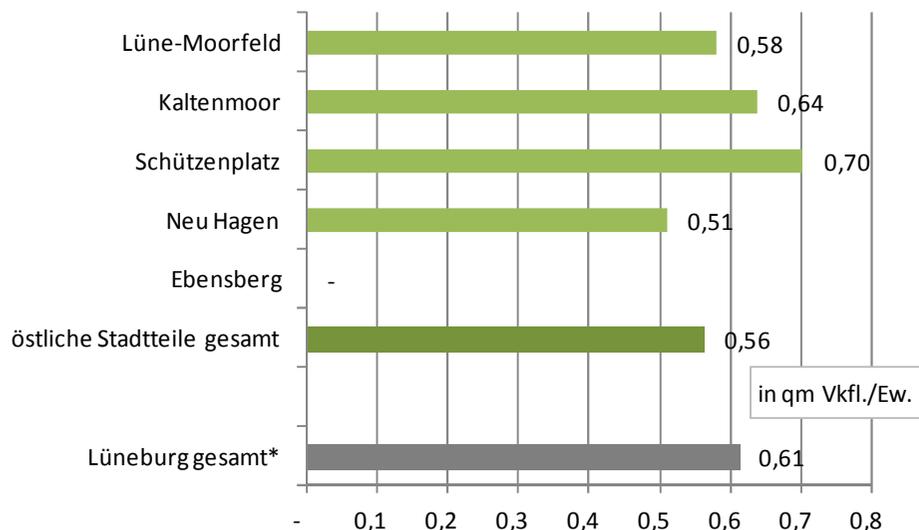


Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014

3.5.2 Prognose zur Entwicklung der Verkaufsflächendichte im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Das folgende Diagramm stellt dar, wie sich die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf in den einzelnen Stadtteilen entwickeln würde, wenn alle Planvorhaben wie auf S. 41 dargestellt umgesetzt werden würden:

Abb. 30: Prognose zur Entwicklung der Verkaufsflächendichte im östlichen Lüneburger Stadtteile im Vergleich



Quelle: CIMA GmbH 2014
*: Der Vergleichswert Lüneburg gesamt wurde auf Basis von Daten aus dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg 2011 berechnet.

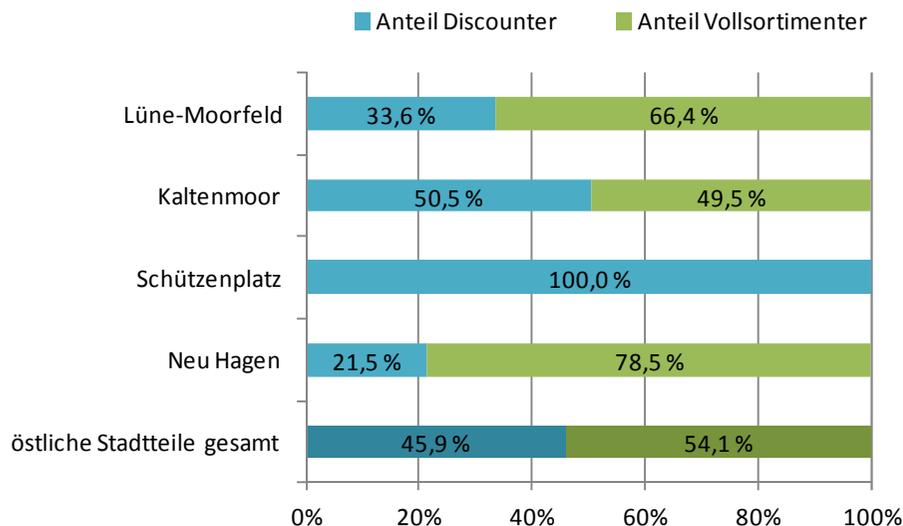
Der Abb. 23 ist zu entnehmen, dass die Verkaufsflächendichte im periodischen Bedarf der östlichen Lüneburger Stadtteile insgesamt mit 0,56 qm Verkaufsfläche je Einwohner auch nach Realisierung aller Planvorhaben noch unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (0,61 qm Vkafl./Ew.) liegen würde. In den einzelnen Stadtteilen sind jedoch deutliche Unterschiede festzustellen:

- Im Stadtteil Lüne-Moorfeld sind keine Neuansiedlungen oder Verkaufsflächenerweiterungen geplant. Dementsprechend bleibt hier die Verkaufsflächendichte unverändert auf einem guten Niveau von 0,58 qm Verkaufsfläche je Einwohner.
- Im Stadtteil Kaltenmoor würde die Verkaufsflächendichte bei der geplanten Erweiterung des Penny-Marktes und der Neuansiedlung eines Drogeriemarktes auf 0,64 qm Verkaufsfläche je Einwohner und damit leicht über den gesamtstädtischen Durchschnitt steigen.
- Im Stadtteil Schützenplatz würde die Verkaufsflächendichte von derzeit 0,52 deutlich auf 0,70 qm Verkaufsfläche je Einwohner steigen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben auf dem Lucia-Gelände nicht nur für den Stadtteil Schützenplatz, sondern auch für den westlichen Bereich des direkt benachbarten Stadtteils Neu Hagen übernehmen würde.
- Im Stadtteil Neu Hagen würde die Verkaufsflächendichte durch die Realisierung des Nahversorgungszentrums Hanseviertel zwar deutlich steigen von derzeit 0,21 auf 0,56 qm Verkaufsfläche je Einwohner, würde aber dennoch unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert bleiben.

3.5.3 Prognose zur Entwicklung des Discounter-Vollsortimenter-Verhältnisses im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Als weiterer Kennwert für Qualität der Nahversorgung kann das **Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis** (oft auch als Discounterquote bezeichnet) herangezogen werden. Es stellt das Verhältnis von Lebensmitteldiscountern zu Lebensmittelvollsortimentern, d.h. Supermärkten, Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern dar und lässt somit Aussagen über die qualitative Versorgungssituation zu:

Abb. 31: Prognose zur Entwicklung des Discounter-Vollsortimenter-Verhältnisses der Lebensmittel-Verkaufsflächen im Vergleich



Quelle: CIMA GmbH 2014

Das Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis zeigt im Gesamtdurchschnitt der östlichen Stadtteile ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Lebensmittel-Verkaufsflächen in Discountern und in Vollsortimentern (ca. 52 % zu 48 %).

- Der Stadtteil Lüne-Moorfeld mit dem Aldi-Edeka-Koppelstandort im Loewe-Center hat den höchsten Lebensmittel-Verkaufsflächenanteil von Vollsortimentern (rd. 66 %) gegenüber Discountern (rd. 34 %).
- In Kaltenmoor ist die Lebensmittel-Verkaufsflächenverhältnis von Discountern (rd. 48 %) zu Vollsortimentern (rd. 52 %) zwar ausgeglichen. Ohne Berücksichtigung des nicht-integriert gelegenen Familia-Verbrauchermarktes läge das Discounter-Vollsortimenter-Verhältnis in Kaltenmoor jedoch bei rd. 77 % zu 33 %.
- In den Stadtteilen Schützenplatz und Neu Hagen sind keine Lebensmittelvollsortimenter ansässig. Dementsprechend liegt hier der Anteil der Discountern an den Lebensmittel-Verkaufsflächen bei 100 %.
- Im Stadtteil Ebensberg sind weder Discountern noch Vollsortimenter ansässig.

Abgesehen vom Stadtteil Lüne-Moorfeld, wo durch den Koppelstandort im Loewe-Center ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Vollsortimentern besteht, ist im östlichen Stadtgebiet Lüneburgs eine Dominanz von Lebensmitteldiscountern festzustellen. Dies belegt auch die räumliche Darstellung der 500 m-Nahversorgungsradien in Abb. 22. Bei zukünftigen Entwicklungen sollten daher nach Möglichkeit Lebensmittelvollsortimenter gegenüber Discountern bevorzugt werden, um dadurch die Qualität der Nahversorgung in diesen Stadtteilen zu verbessern.

4 ÖKONOMISCHE WIRKUNGSPROGNOSE

4.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.³ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁴

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.⁵

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{6 7}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁸

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁹

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹⁰ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹¹

³ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁴ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁵ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

⁶ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

⁷ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁸ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹⁰ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹¹ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Lüneburger Hanseviertel. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.2 Planvorhaben Hanseviertel

4.2.1 Beschreibung des Planvorhabens

Wie bereits erläutert (vgl. Kap. 3.1) ist im östlichen Lüneburger Stadtgebiet geplant, im Rahmen des Gesamtvorhabens Hanseviertel auch einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, der als Ankermieter des neu zu schaffenden zentralen Versorgungsbereiches fungieren soll und eine Nahversorgungsfunktion primär für das neue Wohnquartier Hanseviertel sowie darüber hinaus für die angrenzenden Wohnquartiere der Stadtteile Schützenplatz und Neu Hagen übernehmen soll.

Zum gegenwärtigen Planungsstand steht weder die genaue Größe noch der Betreiber des geplanten Lebensmittelmarktes fest. Prämisse ist jedoch, dass es sich um einen Lebensmittelvollsortimenter handeln soll, um in qualitativer Hinsicht ein breites Nahversorgungsangebot zu erreichen (vgl. Kap. 2.3.1 und 2.3.2) und dass der Markt in seiner Dimensionierung nicht über einen üblichen Nahversorgungcharakter hinausgehen soll, also bspw. nicht die Größe des autokundenorientierten Verbrauchermarktes am Bilmer Berg erreichen soll. Nach Erfahrung der CIMA sind für entsprechende Lebensmittelvollsortimenter mit Quartiersversorgungscharakter Größen von max. 1.800 qm Verkaufsfläche ausreichend. Dementsprechend wird für in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt:

- Lebensmittelvollsortimenter, 1.800 qm Verkaufsfläche,
- Bäckerei (Vorkassenzone), 30 qm Verkaufsfläche.

Bei der tatsächlichen Realisierung des Planvorhabens wird unter Umständen auch nur eine geringere Verkaufsflächengröße realisiert werden. Die 1.800 qm stellen demnach eine Obergrenze im Sinne des Worst-Case-Ansatzes dar.

Abb. 32: Ungefähre Lage des Planvorhabens im zukünftigen Nahversorgungszentrum Hanseviertel



Kartenbasis: Google Earth Pro 2014
Bearbeitung: CIMA GmbH 2014 (Abgrenzung auf Basis Lageplan Hanseviertel, Stand März 2013, IDB GmbH & Co. KG)

**Abb. 33: Foto des Planvorhabenstandortes
(Blick von der Horst-Nickel-Straße in westliche Richtung)**



Foto: CIMA GmbH 2014

Es muss davon ausgegangen werden, dass als Folge der geplanten Einzelhandelsansiedlungen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind, die durch den Gutachter zu bewerten sind. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

Zur Berechnung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe, die für die ökonomische Wirkungsanalyse angenommen wurden, basieren auf Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die Randsortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der CIMA und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in der Region.

Die genaue Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der einzelnen Planvorhabenkomponenten, die für die ökonomische Wirkungsprognose zugrunde gelegt wurden, zeigen die nachfolgenden Tabellen.

Abb. 34: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Lebensmittelvollsortimenters, Hanseviertel

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.730	7,2
Lebensmittel, Reformwaren	1.550	6,5
Gesundheit und Körperpflege	150	0,6
Zeitschriften, Schnittblumen	30	0,1
Randsortimente aperiodischer Bedarf	70	0,2
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	1.800	7,4

Quelle: CIMA GmbH 2014

Abb. 35: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Bäckers, Hanseviertel

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	30	0,3
Lebensmittel, Reformwaren	30	0,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	30	0,3

Quelle: CIMA GmbH 2014

Im Zusammenhang mit der Gesamtplanung des Hanseviertels ist auch die Schaffung von Wohnraum für 1.500 Einwohner geplant. Daher entstehen auch zusätzliche Kaufkraftpotenziale, die auf das Planvorhaben angerechnet werden können. Das bedeutet, dass nicht der gesamte Umsatz des Planvorhabens bereits im Einzelhandel gebunden ist und dementsprechend von anderen Einzelhandelsstandorten an den Vorhabenstandort umverteilt werden muss. Durch die 1.500 neu hinzukommenden Bewohner kommen neue Kaufkraftpotenziale in das östliche Lüneburger Stadtgebiet, die dann dem Einzelhandel vor Ort zusätzlich zur Verfügung stehen würden. Von dieser Kaufkraft dürfte zumindest ein Teil in dem geplanten Vollsortimenter im Hanseviertel gebunden werden. Insgesamt geht die CIMA davon aus, dass von den 4,9 Mio. € vorhabenrelevantem Kaufkraftpotenzial der 1.500 neuen Bewohner rd. 2,8 Mio. € (rd. 56 %) im Planvorhaben gebunden werden:

Abb. 36: vorhabenrelevantes Kaufkraftpotenzial aus dem Quartier Hanseviertel

CIMA Warengruppe	Nachfragepotenzial gesamt	davon Bindung im Vorhaben
periodischer Bedarf	4,5	2,6
Lebensmittel, Reformwaren	3,2	2,1
Gesundheit und Körperpflege	1,2	0,5
Zeitschriften, Schnittblumen	0,1	0,1
Randsortimente aperiodischer Bedarf	0,4	0,1
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	4,9	2,8

Quelle: CIMA GmbH 2014

Diese Umsätze sind somit nicht umverteilungsrelevant und müssen von den Vorhabenumsätzen, die in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt werden, abgezogen werden. Im Ergebnis ist daher das Planvorhaben mit der folgenden Umsatzstruktur in die Wirkungsprognose einzustellen:

Abb. 37: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Planvorhabens insgesamt (Vollsortimenter + Bäcker)

CIMA Warengruppe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf insgesamt	1.760	4,89
Lebensmittel, Reformwaren	1.580	4,75
Gesundheit und Körperpflege	150	0,12
Zeitschriften, Schnittblumen	30	0,02
Randsortimente aperiodischer Bedarf	70	0,07
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	1.830	5,0

Quelle: CIMA GmbH 2014

4.2.2 Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens „Vollsortimenter Hanseviertel“

Abb. 38: Umsatzherkunft des geplanten Vollsorbitmenters Hanseviertel

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus...	in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet(östliche Lüneburger Stadtteile)	3,5	71,2
davon NVZ Bleckeder Landstraße (ZV)	0,5	10,6
davon NVZ Dahlenburger Landstraße (ZV)	0,3	5,4
davon NVZ Loewe-Center (ZV)	1,0	20,2
davon NVZ Kurt-Huber-Straße (ZV)	0,3	5,9
davon NVZ Bülow's Kamp (ZV)	0,2	4,4
davon übrige Standorte im Untersuchungsgebiet	1,2	24,8
Streuumsätze, diffuse Umsatzverlagerungen	1,4	28,8
Gesamtsumme	5,0	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2014

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass ca. 71,2 % des Planvorhabenumsatzes aus Umverteilung innerhalb des Untersuchungsgebietes, also innerhalb des östlichen Lüneburger Stadtgebietes (vgl. Abb. 1) generiert werden (CIMA-Berechnungen nach Huff¹²). Da es sich hierbei um reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Es handelt sich hierbei um die gesamte Umsatz-

herkunft des Planvorhabens, je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen stark variieren.

Der größte Anteil des Planvorhabenumsatzes würde mit 24,8 % aus den übrigen Standorten im Untersuchungsgebiet umverteilt werden. Dabei handelt es sich um Sonderstandorte und Solitärstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Als direkter Wettbewerber dürfte hier vor allem der Familia Verbrauchermarkt am Sonderstandort Bilmer Berg von den Umverteilungseffekten tangiert werden.

Mit 20,2 % wird ein weiterer bedeutender Anteil des Vorhabenumsatzes vom Nahversorgungszentrum Loewe-Center, wo mit dem Edeka Lebensmittelvollsortimenter ebenfalls ein direkter Wettbewerber des Planvorhabens ansässig ist.

Aus dem Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße würden rd. 10,6 % des Planvorhabenumsatzes generiert werden, aus den weiteren Nahversorgungszentren Dahlenburger Landstraße, Kurt-Huber-Straße und Bülow's Kamp würden mit 5,4 %, 5,9 % bzw. 4,4 % nur vergleichsweise geringe Anteile des Umverteilungsumsatzes stammen.

Zudem stammt mit rd. 28,8 % ein relativ großer Anteil des Umverteilungsumsatzes von außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen). Dies sind Käufe von Kunden, die heute in Standorten außerhalb des östlichen Lüneburger Stadtgebietes getätigt werden, bspw. an den Sonderstandorten Goseberg oder Am Alten Eisenwerk/Ilmenau Center, und die zukünftig an den Planvorhabenstandort umverlagert werden würden.

¹² Die CIMA interpretiert das ökonometrische Prognosemodell nach Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Abb. 39: Umverteilungseffekte des geplanten Lebensmittelvollsortimenters Hanseviertel im Untersuchungsgebiet

Sortiment	Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße (ZV)			Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße (ZV)			Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Loewe-Center (ZV)		
	Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	5,2	0,52	9,9	5,6	***	***	15,6	0,98	6,3
Lebensmittel, Reformwaren	3,9	0,50	12,7	3,6	0,26	7,2	11,6	0,95	8,2
Gesundheit und Körperpflege	1,1	0,01	1,4	1,9	***	***	3,7	0,03	0,8
Zeitschriften, Schnittblumen	0,2	***	***	0,2	***	***	0,3	***	***
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,2	***	***	0,1	***	***	1,3	***	***
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	5,4	0,53	9,7	5,7	0,27	4,7	16,9	1,00	5,9

Sortiment	Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße (ZV)			Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Bülows Kamp (ZV)			Hansestadt Lüneburg, übrige Standorte im Untersuchungsgebiet		
	Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	8,9	***	***	5,2	***	***	12,7	1,21	9,5
Lebensmittel, Reformwaren	6,3	0,29	4,5	4,7	0,21	4,5	10,7	1,19	11,1
Gesundheit und Körperpflege	2,2	***	***	0,4	***	***	1,7	0,02	1,2
Zeitschriften, Schnittblumen	0,3	***	***	0,1	***	***	0,3	***	***
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,2	***	***	0,1	***	***	1,7	***	***
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	9,0	0,29	3,2	5,3	0,22	4,1	14,4	1,23	8,6

Quelle: CIMA GmbH 2014
***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

4.2.3 Bewertung der Umverteilungswirkungen des Planvorhabens „Vollsortimenter Hanseviertel“

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.800 qm Verkaufsfläche zzgl. einer Bäckerei mit 30 qm Verkaufsfläche im geplanten Nahversorgungszentrum hanseviertel messbare Umsatzumverteilungen im östlichen Lüneburger Stadtgebiet ausgelöst werden würden, die teilweise über dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen. Im Folgenden wird in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. schädliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben zu erwarten sind:

In der Warengruppe **Lebensmittel und Reformwaren**, dem Hauptsortiment des Planvorhabens (rd. 1.580 qm Verkaufsfläche geplant), wird mit 12,7 % bedingt durch die räumliche Nähe die höchste Umsatzumverteilungsquote im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße erwartet. Für die bestehenden, insgesamt nicht mehr zeitgemäßen und damit nur noch eingeschränkt wettbewerbsfähigen Angebotsstrukturen im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße wären die prognostizierten Umsatzumverteilungen kritisch zu bewerten. Allerdings steht bereits eine Verlagerung und moderne Positionierung des ansässigen Aldi Lebensmitteldiscounters auf das benachbarte Lucia-Grundstück fest (vgl. Kap. 3.2). Daher und im Zusammenhang mit der geplanten Herabstufung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Kap. 3.3) sind infolge der prognostizierten Umverteilungseffekte keine negativen städtebaulichen Folgen zu erwarten.

Für das Nahversorgungszentrum Loewe-Center wurde eine Umsatzumverteilungsquote in Höhe von 8,2 % in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren prognostiziert. Die im Loewe-Center ansässigen Lebensmittelmärkte sind als sehr leistungsfähig einzuschätzen. Der prognostizierte Umsatzabzug würde daher nach Einschätzung der CIMA nicht zu mehr als unwesentlichen Auswir-

kungen führen. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Für das Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote bei rd. 7,2 %. Der dort ansässige Lebensmitteldiscounter Penny muss aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße und der problematischen Stellplatzsituation (vgl. Kap. 2.2.2) generell als eingeschränkt wettbewerbsfähig gelten, weshalb eine Schließung grundsätzlich – auch ohne Realisierung des Planvorhabens Hanseviertel – nicht ausgeschlossen werden kann. Durch die prognostizierte Umsatzumverteilung in Höhe von 7,2 % würde die Situation für das Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße weiter verschärft werden. Aus Sicht der CIMA ist dies jedoch hinnehmbar, da ein langfristiger Fortbestand des Penny-Marktes ohnehin als nicht gesichert gelten muss.

Für die Nahversorgungszentren Kurt-Huber-Straße und Bülows Kamp werden vergleichsweise geringe Umverteilungsquoten von jeweils 4,5 % prognostiziert. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Für die übrigen Standorte im Untersuchungsgebiet liegt die Umverteilungsquote bei 11,1 %. Als direkter Wettbewerber dürfte insbesondere der Famila Verbrauchermarkt am Sonderstandort Bilmer Berg von diesen Umverteilungswirkungen tangiert sein. Hierbei handelt es sich um einen leistungsfähigen Betrieb an einem städtebaulich nicht-integrierten, autokundenorientierten Standort. Für den Verbrauchermarkt sowie für alle weiteren Lebensmittel-Anbieter an den übrigen Standorten im Untersuchungsgebiet können wesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Mithin sind städtebauliche Folgen für den Sonderstandort Bilmer Berg und für das übrige Untersuchungsgebiet insgesamt nicht zu erwarten.

In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**, die in dem Planvorhaben als Randsortiment auf rd. 150 qm Verkaufsfläche angeboten werden würde, sind insgesamt nur geringe Umsatzumverteilungen zu erwarten. Diese liegen

im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße bei ca. 1,4 %, im Nahversorgungszentrum Loewe-Center bei lediglich 0,8 % und an den übrigen Standorten im Untersuchungsgebiet bei 1,2 %. In den weiteren Nahversorgungszentren im östlichen Lüneburger Stadtgebiet (Dahlenburger Landstraße, Kurt-Huber-Straße, Bülow's Kamp) liegen die Umverteilungswirkungen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. Insgesamt sind daher in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege für keinen der Standorte im Untersuchungsgebiet wesentliche Auswirkungen durch die Umsatzumverteilungen zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

In der Warengruppe **Zeitschriften, Schnittblumen** sowie bei den vorhabenrelevanten Warengruppen des **aperiodischen Bedarfs** (kumuliert) sind die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt so gering, dass sie an allen Standorten unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze liegen. Negative städtebauliche Effekte können daher auch in diesen Warengruppen ausgeschlossen werden.

4.3 Kumulierte Betrachtung des Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

4.3.1 Beschreibung der kumulierten Planvorhaben

Wie in den vorhergehenden Kapiteln dargelegt wurde, werden im östlichen Lüneburger Stadtgebiet gegenwärtig mehrere Planvorhaben des Nahversorgungseinzelhandels diskutiert. Diese würden bei paralleler oder nahezu zeitgleicher Umsetzung zu deutlichen Umstrukturierungen in den Nahversorgungsstrukturen des östlichen Stadtgebietes führen.

Um die Wirkungen dieser Umstrukturierungsprozesse in der Gesamtheit einschätzen zu können, soll daher auch eine kumulierte Wirkungsprognose für alle Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet stattfinden. Dies sind:

1. Lebensmittelvollsortimenter mit 1.800 qm Verkaufsfläche zzgl. Bäckerei in der Vorkassenzone mit 30 qm Verkaufsfläche, NVZ Hanseviertel (vgl. Kap. 3.1 und 4.1)
2. Verlagerung und Erweiterung des Aldi Lebensmitteldiscounters um 540 qm auf 1.200 qm Verkaufsfläche und des Rossmann Drogeriemarktes um 390 qm auf 650 qm Verkaufsfläche vom NVZ Bleckeder Landstraße zum solitären Nahversorgungsstandort Lucia-Gelände (vgl. Kap. 3.2 und 3.3)
3. Erweiterung des Penny Marktes um 230 qm auf 780 qm Verkaufsfläche und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit 650 qm Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße

Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass eine kumulierte Betrachtung keine rechtssichere Wirkungsprognose im Sinne des Baurechts darstellt, da nicht ein konkretes Planvorhaben beurteilt wird, sondern die Auswirkungen mehrerer Planvorhaben aufsummiert werden. Die kumulierte Betrachtung soll damit vor allem der besseren Einschätzung der zu erwartenden Umstrukturierungsprozesse dienen.

Abb. 40: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Verlagerung und Erweiterung Aldi Lebensmitteldiscounter, Lucia-Gelände

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	445	3,3
Lebensmittel, Reformwaren	420	3,2
Gesundheit und Körperpflege	20	0,1
Zeitschriften, Schnittblumen	5	0,0
Randsortimente aperiodischer Bedarf	95	0,6
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	540	3,9

Quelle: CIMA GmbH 2014

Abb. 41: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Verlagerung und Erweiterung Rossmann Drogeriemarkt, Lucia-Gelände

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	350	1,7
Lebensmittel, Reformwaren	70	0,3
Gesundheit und Körperpflege	280	1,4
Randsortimente aperiodischer Bedarf	40	0,2
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	390	1,9

Quelle: CIMA GmbH 2014

Abb. 42: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Verlagerung und Erweiterung Penny Lebensmitteldiscounter, Kurt-Huber-Str.

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	205	1,5
Lebensmittel, Reformwaren	180	1,3
Gesundheit und Körperpflege	20	0,1
Zeitschriften, Schnittblumen	5	0,0
Randsortimente aperiodischer Bedarf	25	0,1
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	230	1,6

Quelle: CIMA GmbH 2014

Abb. 43: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Neuansiedlung Drogeriemarkt, Kurt-Huber-Str.

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	565	2,8
Lebensmittel, Reformwaren	115	0,5
Gesundheit und Körperpflege	450	2,3
Randsortimente aperiodischer Bedarf	85	0,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	650	3,1

Quelle: CIMA GmbH 2014

An den drei Standorten Hanseviertel, Lucia-Gelände und Kurt-Huber-Straße ist somit die Schaffung von insgesamt 3.640 qm zusätzlicher Verkaufsfläche durch Neuansiedlungen und Erweiterungen geplant. Kumuliert werden damit die folgenden Flächen und Umsätze in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt:

Abb. 44: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der kumulierten Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm*	Umsatz in Mio. €*
periodischer Bedarf	3.325	14,2
Lebensmittel, Reformwaren	2.365	10,1
Gesundheit und Körperpflege	920	4,0
Zeitschriften, Schnittblumen	40	0,1
Randsortimente aperiodischer Bedarf	315	1,3
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	3.640	15,5

Quelle: CIMA GmbH 2014

Bei der kumulierten Betrachtung ist zu beachten, dass hierbei nicht nur die Auswirkungen der einzelnen Planvorhaben aufsummiert werden. Sondern es entstehen auch „Kannibalisierungseffekte“ der einzelnen Planvorhaben untereinander. Das bedeutet, dass bspw. das Planvorhaben Hanseviertel auch vom Planvorhaben Lucia-Gelände Umsätze generieren würde, ebenso würde das Planvorhaben Lucia-Gelände auch vom Planvorhaben Hanseviertel Umsätze umverteilen usw. Dadurch fallen die Umsatzumverteilungsquoten in der kumulierten Betrachtung geringer aus, als wenn man die Umverteilungsquoten aus den Einzelbetrachtungen nur aufsummieren würde.

4.3.2 Ökonomische Wirkungsanalyse der kumulierten Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Abb. 45: Umsatzherkunft der kumulierten Planvorhaben

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus...	in Mio. €	in %
Untersuchungsgebiet (östliche Lüneburger Stadtteile)	9,4	60,7
davon NVZ Hanseviertel (ZV)	0,6	4,0
davon NVZ Dahlenburger Landstraße (ZV)	0,9	5,8
davon NVZ Loewe-Center (ZV)	2,2	14,3
davon NVZ Kurt-Huber-Straße (ZV)	1,7	10,8
davon NVZ Bülow's Kamp (ZV)	0,5	3,5
davon übrige Standorte im Untersuchungsgebiet	3,5	22,4
Streuumsätze, diffuse Umsatzverlagerungen	6,1	39,3
Gesamtsumme	15,5	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2014

Die ökonomischen Wirkungsprognosen haben ergeben, dass kumuliert ca. 63,3 % aller geprüften Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet aus Umverteilung innerhalb des Untersuchungsgebietes generiert werden würden (CIMA-Berechnungen nach Huff). Da es sich hierbei um reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Es handelt sich hierbei um die gesamte Umsatzherkunft aller geprüften Planvorhaben, je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft der Einzelvorhaben und der einzelnen Warengruppen stark variieren.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes würde der größte Anteil des Planvorhabenumsatzes würde mit 22,4 % aus den übrigen Standorten im Untersu-

chungsgebiet umverteilt werden. Hierzu zählen unter anderem der Sonderstandort Bilmer Berg mit dem Familia Verbrauchermarkt, aber auch der neu geplante solitäre Nahversorgungsstandort auf dem Lucia-Gelände, von welchem die Planvorhaben in den Nahversorgungszentren Hanseviertel und Kurt-Huber-Straße ebenfalls Umsätze umverteilen würden.

Mit 14,3 % stammt ebenfalls ein bedeutender Anteil der Umverteilungsumsätze aus dem Nahversorgungszentrum Loewe-Center. Dies liegt vor allem daran, dass im Loewe-Center derzeit der einzige umverteilungsrelevante Drogeriemarkt des östlichen Lüneburger Stadtgebietes ansässig ist und die geplante Verlagerung und Erweiterung eines Drogeriemarktes auf dem Lucia-Gelände sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes an der Kurt-Huber-Straße hier dementsprechend hohe Umverteilungswirkungen auslösen würden.

Außerdem stammt mit rd. 39,3 % ein bedeutender Anteil der Umverteilungsumsätze von außerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen). Dies sind Käufe von Kunden, die heute in Standorten außerhalb des östlichen Lüneburger Stadtgebietes getätigt werden, bspw. an den Sonderstandorten Goseberg oder Am Alten Eisenwerk/Ilmenau Center, und die zukünftig an den Planvorhabenstandort umverlagert werden würden. Aufgrund der beschriebenen nur schwach ausgeprägten Angebotssituation im Segment Drogeriewaren bestehen derzeit hohe Kaufkraftabflüsse in benachbarte Stadtteile, die durch die Planvorhabenrealisierung zum Teil wieder zurückgebunden werden könnten. Der hohe Anteil von Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes ist somit auch ein Hinweis auf eine Rückholung derzeit aus dem östlichen Stadtgebiet abfließender Kaufkraft.

Abb. 46: Umverteilungseffekte der kumulierten Planvorhaben des östlichen Lüneburger Stadtgebietes im Untersuchungsgebiet

Sortiment	Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Hanseviertel (ZV)			Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße (ZV)			Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Loewe-Center (ZV)		
	Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	7,5	0,60	7,9	5,6	0,86	15,3	15,6	2,05	13,2
Lebensmittel, Reformwaren	6,8	0,56	8,2	3,6	0,67	18,5	11,6	1,40	12,1
Gesundheit und Körperpflege	0,6	0,04	5,9	1,9	0,18	9,9	3,7	0,64	17,1
Zeitschriften, Schnittblumen	0,1	0,01	4,8	0,2	0,01	4,1	0,3	0,01	3,6
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,2	0,02	8,2	0,5	0,04	8,5	1,7	0,15	8,8
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	7,7	0,61	7,9	6,1	0,90	14,7	17,3	2,21	12,7

Sortiment	Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße (ZV)			Hansestadt Lüneburg, Nahversorgungszentrum Bülows Kamp (ZV)			Hansestadt Lüneburg, übrige Standorte im Untersuchungsgebiet		
	Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell	Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	13,1	1,56	11,9	5,2	0,52	10,0	22,4	3,19	14,2
Lebensmittel, Reformwaren	8,2	1,03	12,6	4,7	0,51	10,6	17,5	2,55	14,5
Gesundheit und Körperpflege	4,5	0,51	11,3	0,4	0,01	3,5	4,3	0,63	14,6
Zeitschriften, Schnittblumen	0,4	0,01	3,8	0,1	***	***	0,6	0,02	2,7
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	0,9	0,11	12,3	0,2	0,02	9,7	4,4	0,26	6,0
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	14,0	1,67	11,9	5,4	0,54	10,0	26,8	3,45	12,9

Quelle: CIMA GmbH 2014

***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

4.3.3 Bewertung der Umverteilungswirkungen der kumulierten Planvorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet

Die kumulierte ökonomische Wirkungsprognose bestätigt die Annahme, dass durch die zeitgleich geplanten Vorhaben im östlichen Lüneburger Stadtgebiet deutliche Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst werden würden. Diese liegen teilweise deutlich über dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung). Im Folgenden wird in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. schädliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben zu erwarten sind:

In der Warengruppe **Lebensmittel und Reformwaren**, in der insgesamt 2.365 qm Verkaufsfläche geplant sind, wird im Nahversorgungszentrum Dahlenburger Straße mit 18,5 % eine Umsatzumverteilungsquote deutlich oberhalb des Abwägungsschwellenwertes prognostiziert. Dieser Wert ist vor allem bedingt durch die räumliche Lage des Nahversorgungszentrums Dahlenburger Landstraße zwischen den beiden Vorhabenstandorten Lucia-Gelände und Kurt-Huber-Straße, sodass der Lebensmittelmarkt an der Dahlenburger Landstraße von Umsatzabzügen dieser beiden Vorhabenstandorte, aber auch an den Vorhabenstandort Hanseviertel, tangiert sein würde.

Da der an der Dahlenburger Landstraße ansässige Wettbewerber Penny aufgrund seiner geringen Verkaufsflächengröße und der problematischen Stellplatzsituation generell als eingeschränkt wettbewerbsfähig gelten muss ist die Frage zu stellen, ob eine Geschäftsaufgabe dieses Betriebes hinnehmbar wäre. Denn nach Einschätzung der CIMA müsste längerfristig ohnehin mit einer Schließung des Marktes gerechnet werden, da eine moderne Positionierung durch eine umfangreiche Verkaufsflächenerweiterung nicht umsetzbar scheint. Auch die Nachnutzung der Fläche eines ehemaligen Edeka-Marktes an der Dahlenburger Landstraße durch Wohnbebauung spricht dafür, dass der Bereich zukünftig seine Versorgungsfunktion an benachbarte Standorte abgeben könnte und – ähnlich wie das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße – zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich erhalten werden muss.

Erst ab einer eventuellen Schließung des Nahversorgers würde allerdings der städtebauliche Schutzanspruch des zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr gegeben sein. Ab diesem Zeitpunkt würde der Standort faktisch den Status als zentraler Versorgungsbereich verlieren.

Für das Nahversorgungszentrum Loewe-Center betragen die prognostizierten Umsatzumverteilungen durch die kumulierten Planvorhaben rd. 12,1 % in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren. Die hier ansässigen Lebensmittelmärkte sind wie beschrieben als sehr leistungsfähig einzustufen, weshalb die prognostizierten Umsatzabzüge aus Sicht der CIMA keine wesentlichen Auswirkungen hätten. Negative städtebauliche Folgen sind nicht zu erwarten.

Für das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße wurde eine kumulierte Umsatzumverteilungsquote von 12,6 % prognostiziert. Tangiert sind hier vor allem der moderne und leistungsfähige Lidl Lebensmitteldiscounter sowie der Penny Lebensmitteldiscounter, welcher nach der geplanten Erweiterung und Modernisierung ebenfalls als leistungsfähig einzuschätzen wäre. Es ist daher lediglich von absatzwirtschaftlichen Effekten auszugehen, die keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen würden.

Im Nahversorgungszentrum Bülows Kamp sind bei einer kumulierten Umsatzumverteilungsquote von 10,6 % spürbare absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten. Die CIMA geht jedoch nicht davon aus, dass diese Effekte in negative städtebauliche Auswirkungen (bspw. Trading-Down-Effekte, Leerstände) umschlagen würden. Das Nahversorgungszentrum Bülows Kamp dürfte auch weiterhin aus seiner Quartiersversorgungsfunktion ausreichende Umsätze für einen wirtschaftlichen Fortbestand generieren.

Für das Nahversorgungszentrum Hanseviertel liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote bei 8,2 %. Der dort tangierte, noch in Planung befindliche, Lebensmittelvollsortimenter dürfte insgesamt modern und leistungsfähig positioniert sein, weshalb hier nicht von mehr als unwesentlichen, absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auszugehen ist. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Für die übrigen Standorte im Untersuchungsgebiet liegt die Umverteilungsquote bei 14,5 %. Als direkter Wettbewerber dürfte hier zum einen der Familia Verbrauchermarkt am Sonderstandort Bilmer Berg von diesen Umverteilungswirkungen tangiert sein und zum anderen der neu geplante Aldi Lebensmittel-discounter auf dem Lucia-Gelände (Verlagerung und Erweiterung von der Bleckeder Landstraße). Beide Betriebe sind modern und leistungsfähig aufgestellt und dürften nach Einschätzung der CIMA die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen verkraften. Die CIMA geht hier nicht von negativen städtebaulichen Folgen aus, zumal es sich bei den tangierten Standorten nicht um zentrale Versorgungsbereiche handelt.

In der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege**, die in den kumulierten Planvorhaben insgesamt 920 qm Verkaufsfläche umfasst, liegt die Umsatzumverteilungsquote im Nahversorgungszentrum Loewe-Center bei 17,1 %. Da derzeit im östlichen Lüneburger Stadtgebiet eine unterdurchschnittliche Versorgung mit Drogeriemärkten besteht, verfügt der im Loewe-Center ansässige Rossmann Drogeriemarkt dementsprechend über eine sehr gute Umsatzleistung. Die CIMA geht daher davon aus, dass auch nach dem prognostizierten Umsatzabzug durch die geprüften Planvorhaben noch ein wirtschaftlicher Fortbestand des Drogeriemarktes im Loewe-Center realistisch ist. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

Im Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße beträgt die prognostizierte Umverteilungsquote in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege 11,3 %. Hier wäre vor allem der neu geplante Drogeriemarkt von den Umverteilungseffekten tangiert. Da es sich um einen modernen und dementsprechend leistungsfähigen Betrieb handeln würde geht die CIMA nicht von einem Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Effekte in negative städtebauliche Folgen aus.

Im Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote bei 9,9 %. Tangiert ist hier vor allem das Randsortiment des ansässigen Lebensmitteldiscounters. Die Umverteilungseffekte sind

daher in Bezug auf den Gesamtbetrieb zu relativieren. Es gelten die obigen Ausführungen in Bezug auf die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren.

In den Nahversorgungszentren Hanseviertel und Bülow's Kamp werden Drogeriartikel lediglich als Randsortiment der dort ansässigen Lebensmittelmärkte angeboten. Dementsprechend fallen die Umverteilungsquoten mit 5,9 % bzw. 3,5 % vergleichsweise gering aus. Wesentliche Auswirkungen sind hier nach Einschätzung der CIMA nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden.

In der Warengruppe **Zeitschriften, Schnittblumen** sind die Umsatzumverteilungseffekte insgesamt gering (zwischen 2,7 bis 4,8 %). Nicht nur in den geprüften Planvorhaben, sondern überwiegend auch bei den tangierten Angebotsstrukturen wird dieses Sortiment überwiegend als Randsortiment angeboten. Mehr als unwesentliche Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Negative städtebauliche Effekte sind auszuschließen.

5 ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN

Im östlichen Lüneburger Stadtgebiet befinden derzeit umfassende Umstrukturierungen des Nahversorgungseinzelhandels in der Diskussion bzw. in Planung.

Nachfrageseitig ist vor allem die Errichtung des Quartiers „Hanseviertel“ auf einem ehemaligen Kasernenareal zu nennen. Hier entstehen rd. 700 Wohneinheiten für rd. 1.500 Personen, die auch zu einer dementsprechenden Erhöhung der örtlichen Nachfrage führen würden.

Angebotsseitig ist daher – neben kleineren Ladeneinheiten – die Errichtung eines neuen Lebensmittelvollsortimenters im Hanseviertel geplant, der die Bewohner des Hanseviertels, aber auch die hier Arbeitenden sowie Bewohner aus den angrenzenden Wohngebieten versorgen soll. Insgesamt lassen die Planungen für das Hanseviertel erkennen, dass aufgrund der Angebotsvielfalt des Nahversorgungseinzelhandels sowie ergänzender Dienstleistungseinrichtungen faktisch ein zentraler Versorgungsbereich entstehen würde. Die CIMA empfiehlt daher, den planerischen Willen zu dieser Entwicklung auch dadurch zum Ausdruck zu bringen, dass das geplante Nahversorgungszentrum Hanseviertel in der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes abgegrenzt und ausgewiesen wird.

In räumlicher Nähe zum Standort Hanseviertel befindet sich derzeit noch das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße. Die dort ansässigen Ankermieter Aldi und Rossmann weisen jedoch keine zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen mehr auf. Auch die vorhandene Gebäudesubstanz der Handelsimmobilien ist teilweise in die Jahre gekommen. Zudem stellt sich die Stellplatzsituation und Verkehrsführung im Bereich des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße ungeordnet und aus Kundensicht wenig attraktiv dar. Da sich die notwendigen Verkaufsflächenenerweiterungen aufgrund der beengten baulichen Gegebenheiten am Standort nicht realisieren lassen wird derzeit diskutiert, die

Märkte Aldi und Rossmann auf das nahegelegene Lucia-Gelände (Gewerbebrache an der Straße Am Schützenplatz) zu verlagern, wo zeitgemäße und ausreichend dimensionierte Ladenlokale realisierbar wären. Zudem steht fest, dass die Sparkassen-Filiale ebenfalls aus dem Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße wegziehen wird. Mit dem Verlust dieser drei bedeutenden Mieter würde das Nahversorgungszentrum seine Funktion als zentraler Versorgungsbereich verlieren. Diese Entwicklung ist jedoch als unkritisch zu bewerten, da die Nahversorgung vor Ort durch die Standorte Lucia-Gelände und Hanseviertel in unmittelbarer Nachbarschaft aufgefangen werden könnten.

Zusammen mit der Neuweisung des Nahversorgungszentrums Hanseviertel und des solitären Nahversorgungsstandortes Lucia-Gelände wäre daher gleichzeitig eine Auflösung des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße vorzunehmen. Dies setzt jedoch voraus, dass im Bereich der Bleckeder Landstraße keine neuen Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden. Zwar ist eine vergleichbare Nachnutzung der Ladenlokale von Aldi und Rossmann aufgrund der unzureichenden Dimensionierung und des baulichen Zustandes ohnehin unwahrscheinlich, gleichwohl sollten die Planungen weiterverfolgt werden, das Areal für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen des benachbarten Unternehmens Roy Robson umzunutzen. Eine Wohnnutzung würde gleichzeitig zusätzliche Kaufkraftpotenziale für die Standorte Hanseviertel und Lucia-Gelände mit sich bringen. Erst ab einer eventuellen Schließung der Nahversorger im Nahversorgungszentrum würde der städtebauliche Schutzanspruch des zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr gegeben sein. Ab diesem Zeitpunkt würde der Standort faktisch den Status als zentraler Versorgungsbereich verlieren.

Der dritte Entwicklungsschwerpunkt im östlichen Lüneburger Stadtgebiet ist das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße im Stadtteil Kaltenmoor. Hier befindet sich die deutlich in die Jahre gekommene, aus den 1960er Jahren stammende St. Stephanus-Passage. Im Zusammenhang mit den hier geplanten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen soll auch der ansässige Penny Lebensmittel-discounter modernisiert und erweitert werden. Zudem ist geplant, einen

zeitgemäßen Drogeriemarkt anzusiedeln, um auf diese Weise Ersatz für den Verlust der insolvenzbedingt geschlossenen Schlecker-Filiale zu schaffen.

Die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Nahversorgungsbetriebe im östlichen Lüneburger Stadtgebiet können aus gutachterlicher Sicht insgesamt als sinnvoll bewertet werden. Sie dienen im Wesentlichen dazu, die jeweiligen Betriebe zeitgemäß zu positionieren und auch den Kundenansprüchen anzupassen. So ermöglichen bspw. breitere Gänge ein bequemes Begehen von Einkaufswagen, Kinderwagen, Rollstühlen oder Rollatoren und niedrigere Regalhöhen erleichtern die Orientierung im Laden. Die Verkaufsflächenerweiterungen dienen somit dazu, den neuen „Standards“ der jeweiligen Unternehmen gerecht zu werden und somit einen langfristigen Fortbestand der Nahversorger zu sichern.

Auch die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Hanseviertel ist aus gutachterlicher Sicht positiv zu bewerten. Sie trägt dazu bei, die Nahversorgungssituation im östlichen Lüneburger Stadtgebiet nicht nur quantitativ, sondern vor allem auch qualitativ zu verbessern. Denn bislang ist im östlichen Lüneburger Stadtgebiet ein Überwiegen von Lebensmitteldiscountern gegenüber Lebensmittelvollsortimentern festzustellen. Nur zwei Lebensmittelvollsortimenter sind in integrierten Lagen vorhanden (Nahversorgungszentren Loewe-Center und Bülow's Kamp), ein Lebensmittelvollsortimenter befindet sich an einem autokundenorientierten Standort am Bilmer Berg.

Ebenso ist die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße positiv zu bewerten. Das Nahversorgungszentrum weist mit der St. Stephanus-Passage erhebliche städtebauliche Probleme auf hat auch mit einer hohen Leerstandquote bzw. mit untergenutzten Ladenlokalen zu kämpfen. Die Ansiedlung eines modernen Drogeriemarktes dürfte zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Nahversorgungszentrums beitragen, woraus auch positive Synergieeffekte für benachbarte, kleinere Ladenlokale zu erwarten sind.

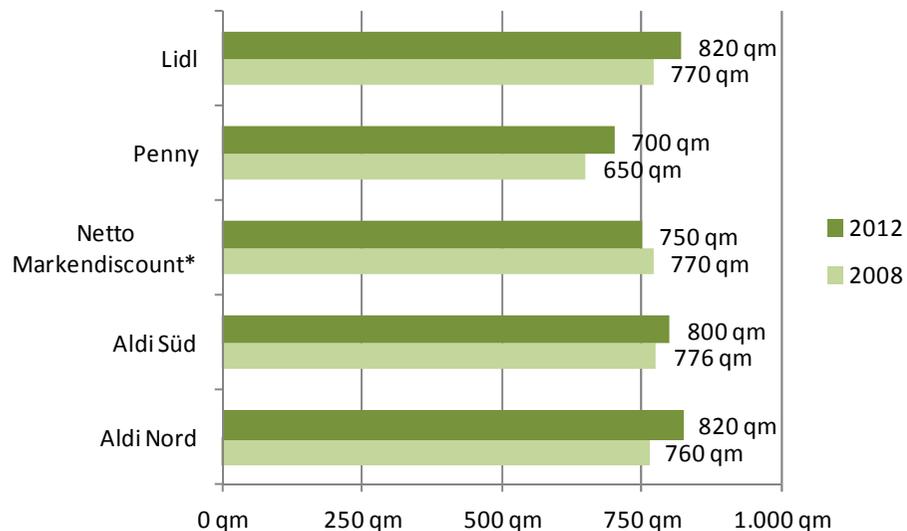
Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.800 qm Verkaufsfläche insgesamt als verträglich zu bewerten ist. Erst bei kumulierter Betrachtung aller Planvorhaben im östlichen Stadtgebiet wird deutlich, dass die zeitgleiche Umsetzung aller Planvorhaben die Umstrukturierungsprozesse in den Nahversorgungsstrukturen des östlichen Stadtgebietes deutlich beschleunigen dürfte.

Insbesondere für das Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße sind deutliche Auswirkungen zu erwarten. Denn dieses Nahversorgungszentrum befindet sich bereits aktuell in strukturellen Problemen. Der ansässige Lebensmittelmarkt Penny weist eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächengröße und eine problematische Stellplatzsituation auf. Daher ist der Standort heute kaum für Pkw-Kunden attraktiv und übernimmt eine Versorgungsfunktion fast nur noch für die direkt angrenzenden Wohnquartiere. Eine Verkaufsflächenerweiterung und eine Optimierung der Stellplatzsituation sind aufgrund der baulichen Gegebenheiten aber kaum umsetzbar, weshalb ein langfristiger Fortbestand dieses Marktes generell – also auch ohne Umsetzung der Planvorhaben im Umfeld – in Frage steht. In diesem Zusammenhang ist daher die Frage zu stellen, ob eine Geschäftsaufgabe dieses Betriebes infolge der prognostizierten Umsatzumverteilungen durch die kumulierten Planvorhaben hinnehmbar wäre. Nach Einschätzung der CIMA müsste längerfristig ohnehin mit einer Schließung des Marktes gerechnet werden, die Umsetzung der Planvorhaben dürfte allenfalls zu einer Beschleunigung dieses Prozesses führen. Dass der Erhalt dieses Standortbereiches als Nahversorgungszentrum langfristig schwierig sein dürfte zeigt bereits die Tatsache, dass vor einigen Jahren das Areal eines ehemaligen Edeka-Marktes an der Südwestseite des Kreuzungsbereiches Dahlenburger Landstraße/ Theodor-Heuss-Straße abgerissen und mit Wohnhäusern neu bebaut wurde. Diese Entwicklung unterstützt die Annahme, dass auch für das übrige Nahversorgungszentrum eher von einer weiteren Abnahme der Einzelhandelsfunktion auszugehen ist. Erst ab einer eventuellen Schließung des Nahversorgers würde allerdings der städtebauliche Schutzanspruch des zentralen Versorgungsbereichs nicht mehr gegeben sein. Ab diesem Zeit-

punkt würde der Standort faktisch den Status als zentraler Versorgungsbereich verlieren.

Die nachfolgende Abbildung stellt dar, dass Lebensmitteldiscounter im Durchschnitt heute Verkaufsflächen von deutlich mehr als 500 qm aufweisen. Bei Neuansiedlungen sind – je nach Betreiber – heute Flächen von etwa 1.000 bis 1.200 qm, teilweise auch bis zu 1.400 qm Verkaufsfläche üblich.

Abb. 47: Durchschnittliche Verkaufsflächengröße von Lebensmitteldiscounter-Filialen



*: Nach 2008 Übernahme ehemaliger Plus-Filialen in das Filialnetz von Netto Markendiscount. Dadurch erklärt sich die gesunkene Durchschnittsgröße.

Quelle: Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report Germany, Ausgaben 2009/2010 und 2013/2014

Die Nahversorgungsstandorte im Umfeld der Dahlenburger Landstraße – das Lucia-Gelände im Westen und das zu stärkende Nahversorgungszentrum Kurt-

Huber-Straße im Süden – können aus Sicht der CIMA eine gute und leistungsfähige Alternative zum Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße bieten.

Um jedoch im Bereich der östlichen Dahlenburger Landstraße keine längerfristige räumliche Versorgungslücke entstehen zu lassen, sollte künftig geprüft werden, ob und wie ein alternativer Nahversorgungsstandort geschaffen werden kann, der dem Penny einen Umzug und zeitgemäßen Neubau ermöglichen könnte. Gegenwärtig bestehen keine offensichtlichen Potenzialflächen im Standortumfeld des Penny-Marktes an der Dahlenburger Landstraße. Die Suche nach einer Ausweichfläche dürfte daher eher eine längerfristige Aufgabe sein.

Da nach Realisierung der geprüften Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen nur noch in begrenztem Umfang weitere Potenziale bestehen, sollte zukünftig darauf geachtet werden, dass zum Schutz der vorhandenen, integrierten Versorgungsstandorte mit Planvorhaben in nicht-integrierten Lagen restriktiv umgegangen wird. Vor diesem Hintergrund sollte bspw. die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Famila Verbrauchermarktes von 3.400 qm auf 4.000 qm Verkaufsfläche kritisch betrachtet werden, da sie zu einer weiteren Verlagerung von Kaufkraft an diesen nicht-integrierten, autoorientierten Standort führen würde. Auch der Sonderstandort Am Schwalbenberg sollte weiterhin von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel freigehalten werden, damit der Standort sich nicht zu einer Konkurrenz für die integrierten Nahversorgungsstandorte entwickelt.

6 METHODIK

Die Analyse des Einzelhandels im Untersuchungsgebiet wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der **Angebotsseite** Einzelhandels basiert auf einer Totalerhebung des Einzelhandels in den Stadtteilen des östlichen Lüneburger Stadtgebietes im Februar 2014 im Rahmen der vorliegenden Untersuchung.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

Abb. 48: Die CIMA-Branchen

1	Lebensmittel
2	Reformwaren
3	Arzneimittel (Apotheken)
4	Drogerie- und Parfümeriewaren
5	Schnittblumen, Floristik
6	Oberbekleidung
7	Wäsche, sonst. Bekleidung
8	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
9	Sportartikel
10	Schuhe
11	Sanitätswaren
12	Bücher
13	Schreibwaren
14	Spielwaren
15	Zoobedarf
16	Möbel
17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
18	Eisenwaren, Baumarktartikel
19	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
20	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
21	Elektrogeräte, Leuchten
22	Unterhaltungselektronik
23	Foto
24	Optik, Hörgeräteakustik
25	Uhren, Schmuck
26	Lederwaren
27	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
28	Fahrräder samt Zubehör
29	Kfz-Zubehör
30	Computer, Büro-/ Telekommunikation
32	Pflanzen, Gartenbedarf
33	Zeitschriften, Zeitungen

Quelle: CIMA GmbH 2014

Abb. 49: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment, i.d.R. inklusive Frischfleisch.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: CIMA GmbH 2012

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a.
(gemäß statistischer Warenkorb für 2011)
 - Periodischer Bedarf: 2.972 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.696 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.668 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.