



Teilfortschreibung Einzelhandels- entwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Berlin Hannover
Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511 22 00 79 65
F 0511 22 00 79 99
cima.hannover@cima.de
www.cima.de

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Ausgangslage	3
1.1 Hintergrund der Neuabgrenzung.....	3
1.2 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg 2011/Teilfortschreibung 2014	4
2 Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz	6
3 Neuaufstellung Zentrenkonzept für das östliche Stadtgebiet	8
3.1 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg: Teilfortschreibung 2018.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Schematische Darstellung des aktuellen Lüneburger Zentrenkonzepts nach Teilfortschreibung 2014 (östliches Stadtgebiet)	5
Abb. 2: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz	7
Abb. 3: Schematische Darstellung des Lüneburger Zentrenkonzepts (östliches Stadtgebiet).....	10
Abb. 4: Schematische Darstellung des Lüneburger Zentrenkonzepts (östliches Stadtgebiet).....	12

1 Auftrag und Ausgangslage

1.1 Hintergrund der Neuabgrenzung

Das Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg besteht in seiner aktuellen Form seit dem Jahr 2011 und ist Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Oberzentrums legt das politisch beschlossene Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

In den letzten Jahren hat sich das planerische Instrument des Einzelhandelskonzeptes stetig weiterentwickelt. Darüber hinaus liefert vor allem die Novellierung des LROP Niedersachsen 2017 neue Bewertungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung anzupassen, sodass im Rahmen der hier vorgelegten Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes die kommunalen Entwicklungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Einklang gebracht werden.

Ferner wird in der Hansestadt Lüneburg aktuell das Planvorhaben zur Verlagerung und Erweiterung der im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann auf das sog. Lucia-Gelände am Standort Am Schützenplatz diskutiert.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage in lediglich ca. 150-250 m Entfernung zum Altstandort an der Bleckeder Straße. Das Areal ist eingebettet in die nördlich und östlich anschließenden Wohngebiete. Die in westlicher und südlicher Richtung angrenzenden Flächen sind überwiegend gewerblich oder öffentlich (Berufsbildende Schulen, Technologiezentrum der Handwerkskammer) genutzt.

Um die Nahversorgung in dem Stadtteil Schützenplatz auch zukünftig in marktgerechter Form zu gewährleisten, soll insbesondere der nahversorgungsrelevante Einzelhandel gestärkt werden.

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.

Die ÖPNV-Anbindung wird grundsätzlich durch die in unmittelbarer Nähe gelegene Haltestelle „Am Schützenplatz“ an der Dahlenburger Landstraße sowie die in 300 m Entfernung gelegene Haltestelle „Pulverweg (Nord)“ an der Bleckeder Landstraße gewährleistet.

Eine direkt am Standort (Am Schützenplatz) gelegene Haltestelle wäre allerdings für die Erreichbarkeit über den ÖPNV wünschenswert.

In der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg (cima 2014) ist der Standort Lucia-Gelände als solitärer Nahversorgungsstandort klassifiziert worden.

Da der hier zur Diskussion stehende Standortbereich auf dem ehemaligen Lucia-Gelände die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllen soll, wird nachfolgend die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz vorgenommen.

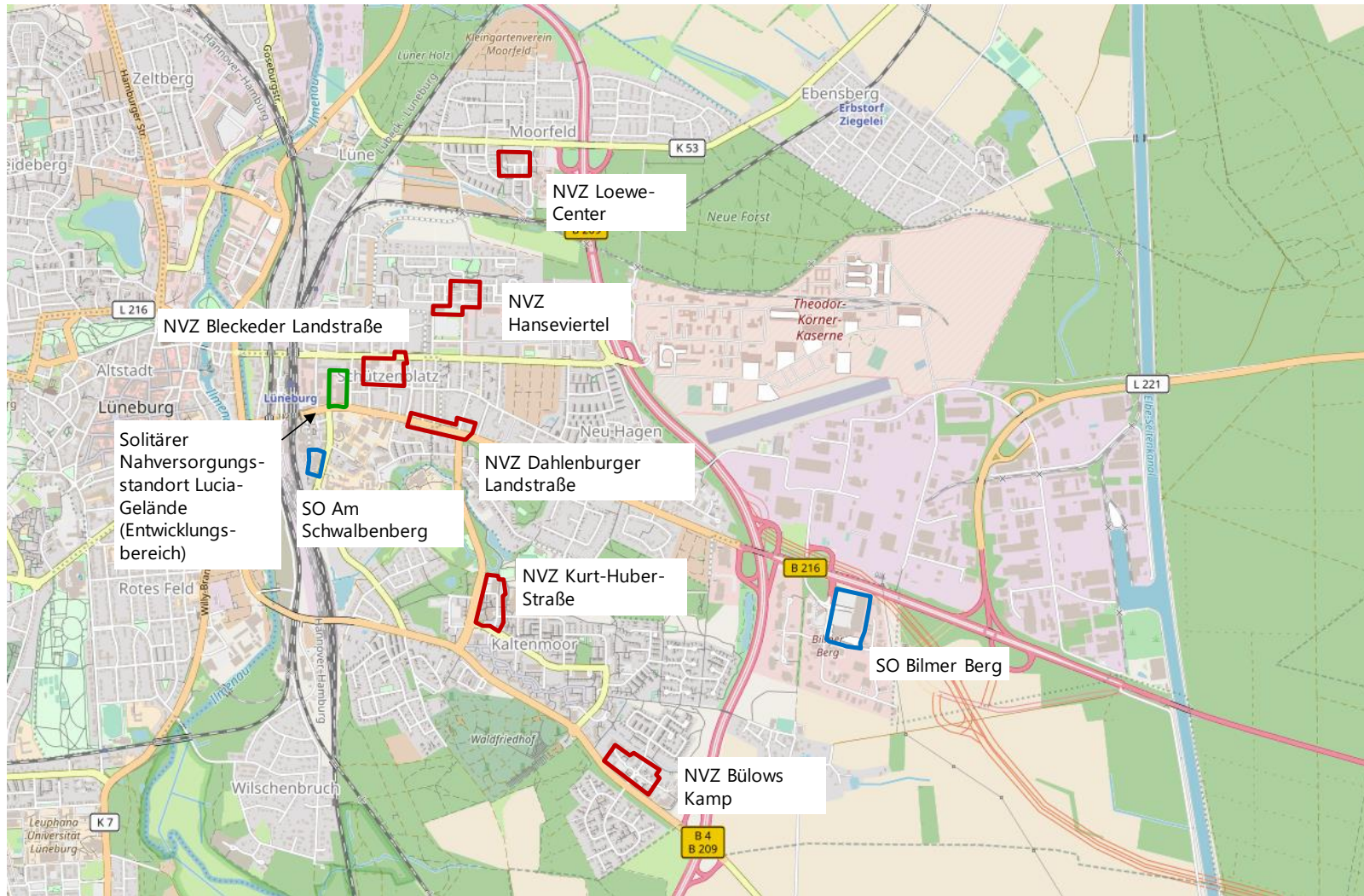
1.2 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg 2011/Teilfortschreibung 2014

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet definiert insgesamt acht bedeutende Einzelhandelsstandorte, von denen sechs als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind.

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

Als Sonderstandorte des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist der Fachmarktstandort SO Am Schwalenberg und SO Bilmer Berg Bestandteil des Lüneburger Zentrenkonzeptes. (vgl. Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet, cima 2014).

Abb. 1: Schematische Darstellung des aktuellen Lüneburger Zentrenkonzepts nach Teilfortschreibung 2014 (östliches Stadtgebiet)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende
Bearbeitung cima 2018

2 Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz

Derzeit wird in der Hansestadt Lüneburg das Planvorhaben zur Verlagerung und Erweiterung der im Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße ansässigen Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann auf das sog. Lucia-Gelände am Standort Am Schützenplatz diskutiert.

Großflächige Planvorhaben des nahversorgungsrelevanten und damit gleichzeitig zentrenrelevanten Einzelhandels sind gemäß Landesraumordnung nur in den zentralen Versorgungsbereichen zu realisieren.

Der Vorhabenstandort befindet sich im Lüneburger Stadtteil Schützenplatz an der Straße Am Schützenplatz zwischen den Hauptverkehrsachsen Bleckeder Landstraße im Norden und Dahlenburger Landstraße im Süden.

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 und Wohnen entstehen.

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, für welche das Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße aufgrund der problematischen Stellplatzsituation und des begrenzten Angebotes heute keine attraktive Versorgungsmöglichkeit darstellt.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzungen der raumordnerischen Vorgaben ist die Realisierung des Planvorhabens u. a. dann konform, wenn der Standort als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen wird. Um die geplante Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Standortbereich Am Schützenplatz zu ermöglichen, erfolgt die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

In der nachfolgenden Abbildung wird die Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Am Schützenplatz dargestellt. Diese umfasst neben dem bislang unbebauten Teil des ehemaligen Lucia-Geländes das östlich angrenzende Grundstück des Biolebensmittelmarktes und des Baumarktes. Im Süden begrenzt die Bleckeder Landstraße den zentralen Versorgungsbereich.

Mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Drogeriefachmarkt und einem Biolebensmittelmarkt soll der zentrale Versorgungsbereich Am Schützenplatz die Versorgung für den periodischen Bedarf sicherstellen.

Er übernimmt die fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete.

Abb. 2: Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Am Schützenplatz



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Bearbeitung: cima 2018

3 Neuaufstellung Zentrenkonzept für das östliche Stadtgebiet

Im Zuge der Neuausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz und der damit einhergehenden geplanten Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe Aldi und Rossmann finden an dem derzeitigen Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße tiefgreifende Veränderung statt.

Das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße leidet, wie schon in der Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept festgestellt, unter einer problematischen Stellplatzsituation und Verkehrsführung sowie unter beengten baulichen Gegebenheiten. Daher ist es an diesem Standort nicht möglich, 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 Nahversorgungstandort mit modernen Verkaufsflächeneinheiten entstehen.

Über diesen Verlagerungswunsch von Aldi und Rossmann hinaus hat die Sparkasse ihre Filiale im Nahversorgungszentrum Bleckeder Straße in den letzten Jahren aufgeben und in das Nahversorgungszentrum Hanseviertel an der Lübecker Straße verlagert.

Zusammen mit den in Umsiedlungsdiskussion stehenden Märkten Aldi und Rossmann würden damit zukünftig drei wichtige Mieter im Nahversorgungszentrum Bleckeder Straße weggefallen sein. Verbleiben würden neben dem Roy Robson Outlet noch der Getränkemarkt, eine Bäckerei, ein Birolebensmittelladen, eine Apotheke sowie ein Tankstellenshop. Der Standort Bleckeder Landstraße würde damit nur noch unzureichend die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) erfüllen, da er nicht mehr über ein hinreichend „vielfältiges und

dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen“¹ verfügen würde. Mit dem Fehlen eines Nahversorgungsbetriebs würde der Standort nur noch eine sehr eingeschränkte Nahversorgungsaufgabe besitzen.

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 entstehende zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz sowie der neu entstandene Nahversorgungszentrum Hanseviertel 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 Am Schützenplatz (Lucia-Gelände) dem Standort Bleckeder Straße den Status als zentraler Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum) zu entziehen.

Mit dieser Herabstufung würde die Hansestadt Lüneburg außerdem das planerische Ziel zum Ausdruck bringen, dass die neuen Nahversorgungszentren Am Schützenplatz und Hanseviertel zukünftig die zentralen Versorgungsfunktionen für den Stadtteil Schützenplatz und das westliche Neu Hagen wahrnehmen sollen.

Dies würde außerdem eine konsequente Fortsetzung des konzeptionellen Ansatzes aus dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2011 sein, nach dem die Nahversorgungszentren

¹ vgl. Begründung zur Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017)

tren „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.

Für den Bereich des Standortes Bleckeder Landstraße ist gleichwohl nicht die Entstehung eines städtebaulichen Problembereiches aufgrund des Leerfallens der 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 sollten einer adäquaten Nachnutzung - etwa in Form von Wohnbebauung - zugeführt werden. Dies hätte zudem den positiven Effekt, dass durch neue Wohnnutzungen zusätzliche Kaufkraftpotenziale für die Nahversorgungszentren Hanseviertel und Am Schützenplatz (Lucia-Gelände) angesiedelt werden würden.

Abb. 3: Schematische Darstellung des Lüneburger Zentrenkonzepts (östliches Stadtgebiet)



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Bearbeitung cima 2018

3.1 Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept Lüneburg: Teilfortschreibung 2018

Zusammenfassend ergibt sich folgendes aktualisiertes Zentrenkonzept für das östliche Stadtgebiet der Hansestadt Lüneburg:

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg für das östliche Stadtgebiet 2018 definiert weiterhin insgesamt acht bedeutende Einzelhandelsstandorte, von denen sechs als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind.

- Nahversorgungszentrum Loewe-Center
- Nahversorgungszentrum Hanseviertel
- Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz
- Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße
- Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße
- Nahversorgungszentrum Bülows Kamp

Als Sonderstandorte des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels sind weiterhin die Fachmarktstandorte SO Am Schwalenberg und SO Bilmer Berg Bestandteil des Lüneburger Zentrenkonzeptes (vgl. Abb. 4).

Abb. 4: Schematische Darstellung des Lüneburger Zentrenkonzepts (östliches Stadtgebiet)



Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Bearbeitung cima 2018

© CIMA Beratung + Management GmbH

Die fachlichen Ausarbeitungen fallen unter §2, Abs. 1 sowie §31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.