

Gut-^{12/2022} achten

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

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer
HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

HANSESTADT LÜNEBURG

Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

VERFASSER

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

Dortmund, 20.12.2022

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

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

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

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

Ausgangssituation und Zielsetzung

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

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

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

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

¹ Nachfolgend abgekürzt als EHK Lüneburg 2011.

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

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

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

Angebotsanalyse

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

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

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

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

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

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz/Umsatzprognose)

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

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

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

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

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

Umgang mit der Erweiterung des Planvorhabens

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

Nachfrageanalyse

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

Städtebauliche Analyse

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

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

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

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

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

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

Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

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

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

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

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

Auf dieser Grundlage werden sodann Umsatzumverteilungen im Worst Case ermittelt.

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

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

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

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

Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

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

Dynamische Wirkungsanalyse

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

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

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

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

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

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

Bevölkerungsprognose

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

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

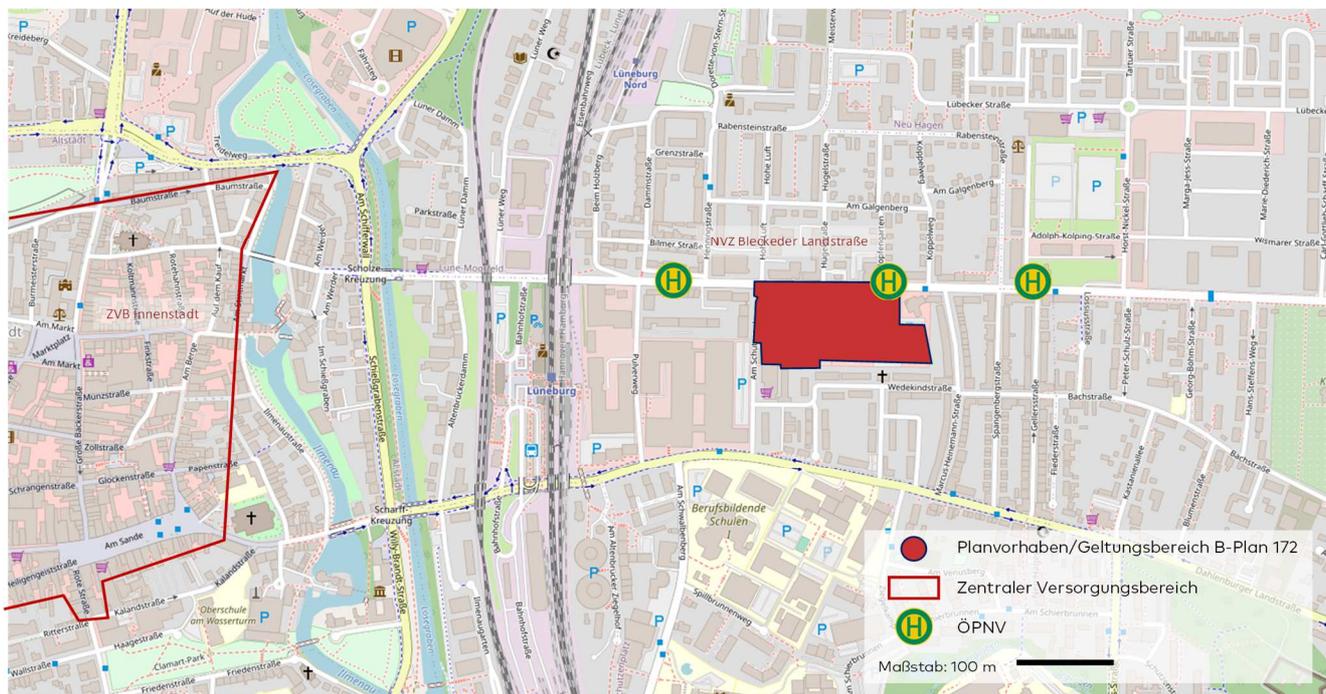
Kommune	Bevölkerung (Stand 30.06.2022)	Bevölkerung (Prognose 2024)	Bevölkerungsentwicklung in %
Lüneburg	75.891	76.242	+ 0,5
Adendorf	10.957	10.974	+ 0,2
GESAMT	86.848	87.216	+ 0,4

Quelle: LSN 2022.

3.2 MIKROSTANDORT

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

Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens



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

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

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

¹⁵ Nach Einwohnern gewichteter Wert.

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

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

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

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

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

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

4

Markt- und Standortanalyse

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

4.1 EINZUGSGEBIET UND ABLEITUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

Einzugsgebiet

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

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

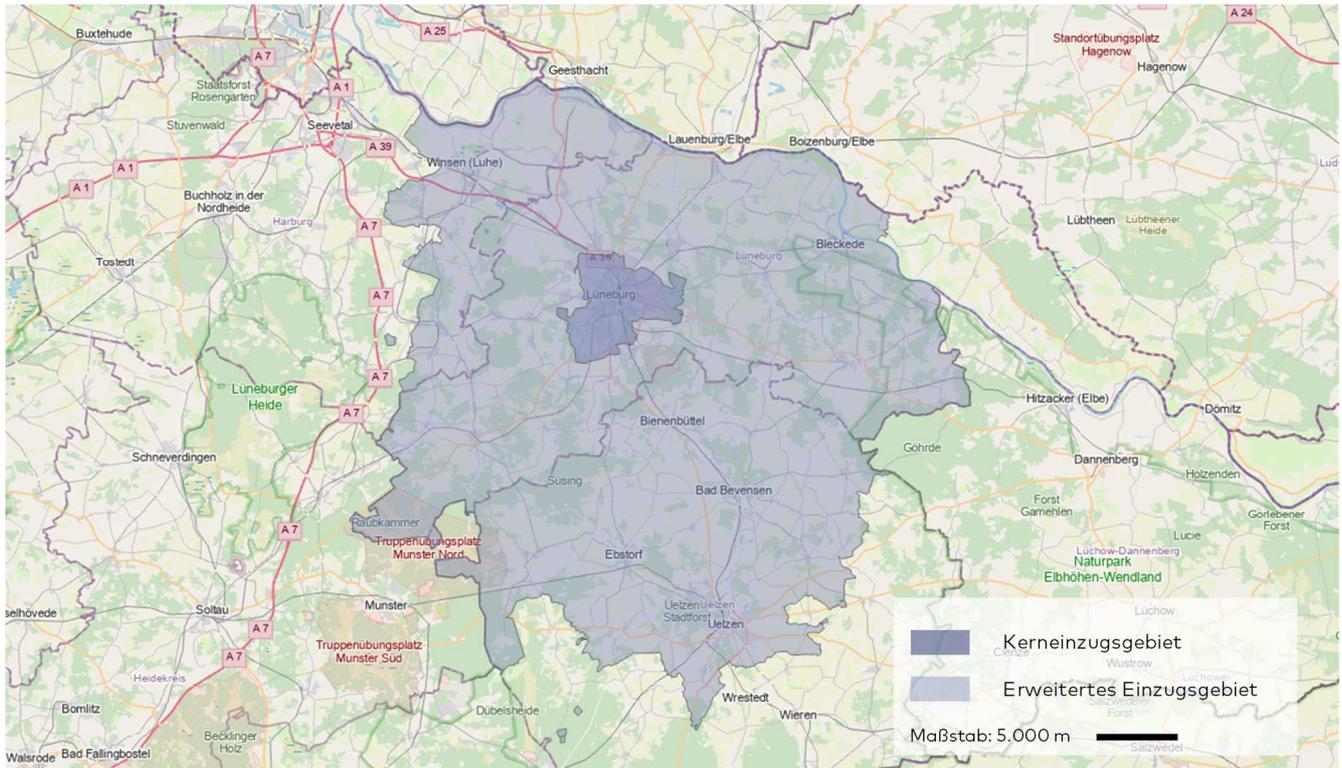
- die zu erwartende Attraktivität und Anziehungskraft des Planvorhabens (u. a. Branche, Betreiber, Größe, Standorteigenschaften);
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld;
- die verkehrlichen,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

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

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

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

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens



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

Ableitung des Untersuchungsraumes

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

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

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

4.2 ANGEBOTSANALYSE

Angebotsrelevante Annahmen

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

Relevante Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum (unter Berücksichtigung der Erhebungsmethodik)

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

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

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

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

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

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

Kommune	Lagedetail	Schuhe	
		VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Lüneburg	ZVB Innenstadtzentrum	5.600	15,4
	ZVB NVZ Auf der Höhe	*	*
	ZVB NVZ Bleckeder Landstraße**	100	0,7
	sonstige Lagen	< 100	< 0,1
Adendorf	sonstige Lagen	100	0,3
GESAMT***		5.900	16,5

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

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

4.3 NACHFRAGEANALYSE

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

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

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

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

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

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

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

Berücksichtigung der Entwicklung des Nachfragepotenzials (s. Kapitel 2)

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

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

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

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

4.4 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE IM UNTERSUCHUNGSRAUM

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

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

¹⁸ Nach Einwohnern gewichteter Wert.

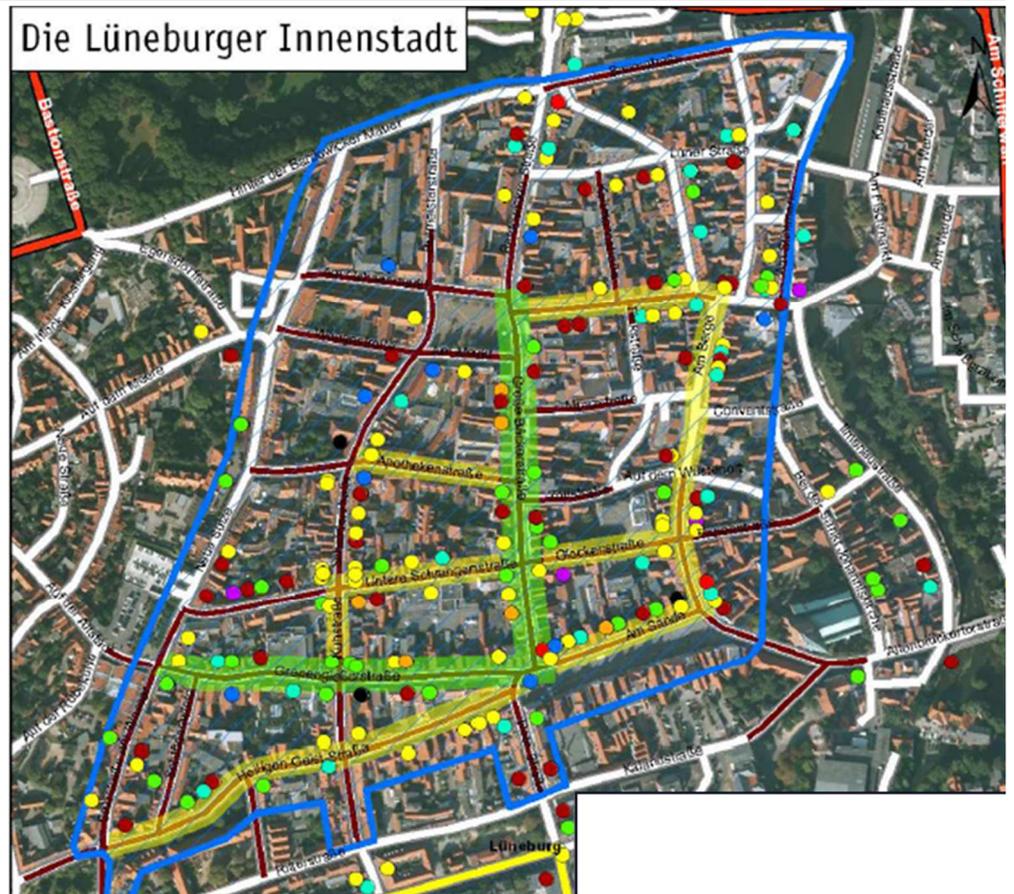
in Kapitel 4.1 dargestellten Untersuchungsraumes. Die weiteren nicht näher untersuchten ZVB stellen ausgewiesene bzw. faktische Nahversorgungszentren (A-dendorf) dar.

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

Tabelle 5: Steckbrief ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg

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

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)

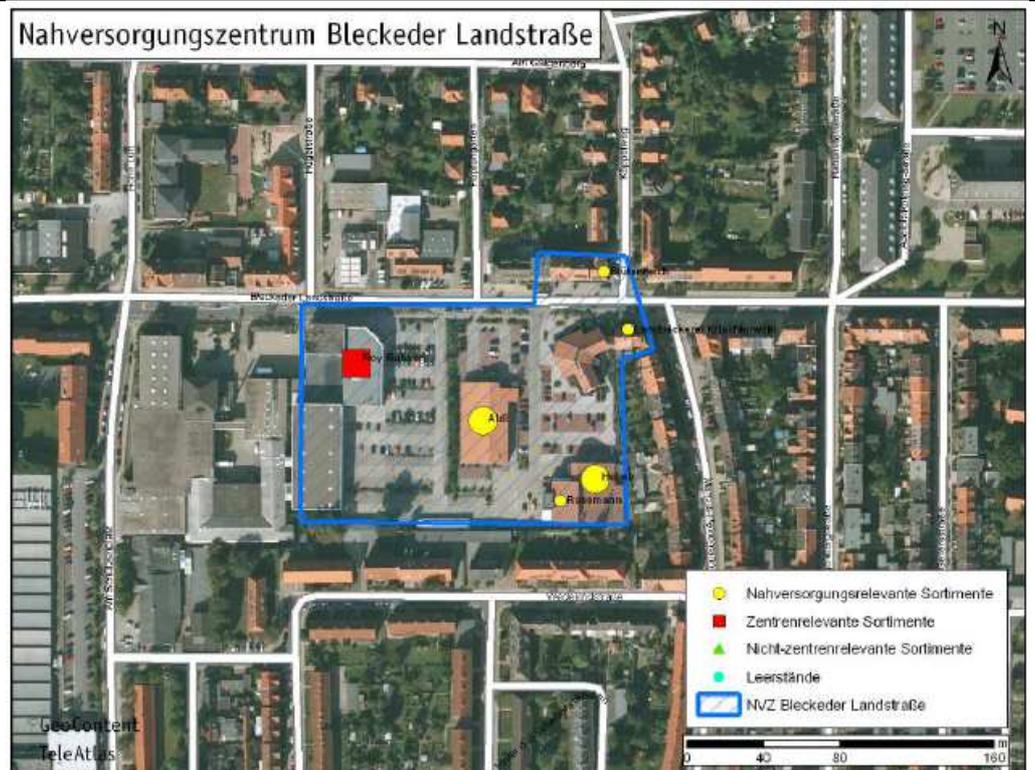


Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011

Tabelle 6: Steckbrief NVZ Bleckeder Landstraße

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

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011.

Tabelle 7: Steckbrief ZVB NVZ Auf der Höhe

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

Abgrenzung des ZVB
(Veränderungen im dargestellten Einzelhandelsbesatz möglich)



Quelle: Eigene Darstellung nach EHK Lüneburg 2011.

4.5 BEWERTUNG DER ANGEBOTS- UND NACHFRAGESEITIGEN STRUKTUREN

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

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

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

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

5.1 MERKMALE DES BESTANDBETRIEBS BZW. DES PLANVORHABENS

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

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

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

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

¹⁹ Gabler Wirtschaftslexikon 2022

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

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

5.2 SORTIMENTE UND VERKAUFSFLÄCHEN

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

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

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

Tabelle 8: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

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

Quelle: VKF-Angaben des Auftraggebers.

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

5.3 UMSATZ DES BESTANDSOBJEKTS

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

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

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

Angebots- und nachfrageseitige Faktoren

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

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

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

Standortspezifische Rahmenbedingungen

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

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

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

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

Ableitung Flächenproduktivität

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

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

5.4 UMSATZPROGNOSE FÜR DAS PLANVORHABEN

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

Folgendes ist diesbezüglich zu berücksichtigen:

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

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



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

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

5.5 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG

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

Tabelle 9: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

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

Quelle: VKF-Angaben des Auftraggebers.

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

Tabelle 10: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Sortimente	Bestand		nach Erweiterung		max. Umsatz- differenz in Mio. Euro*
	Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	Flächen- produktivität in Euro/m ² VKF	Umsatz in Mio. Euro	
Roy Robson					
Bekleidung	5.000	13,5	4.700	18,5	+ 5,0
Schuhe	5.700	0,8	5.300	1,1	+ 0,3
GESAMT*	5.050	14,3	4.750	19,6	+ 5,3

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

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

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

²¹ BBE 2020: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels.

6 Auswirkungsanalyse

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

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

6.1 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN

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

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

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

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

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

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

Tabelle 11: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung (Worst Case)

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

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

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

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

Tabelle 12: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Schuhe (Worst Case)

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

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

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

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

6.2 STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG DER ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN AUSWIRKUNGEN

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

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

Auswirkungen auf den ZVB Innenstadtzentrum Lüneburg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 EINORDNUNG IN DIE RELEVANTEN VORGABEN DES EHK LÜNEBURG 2011

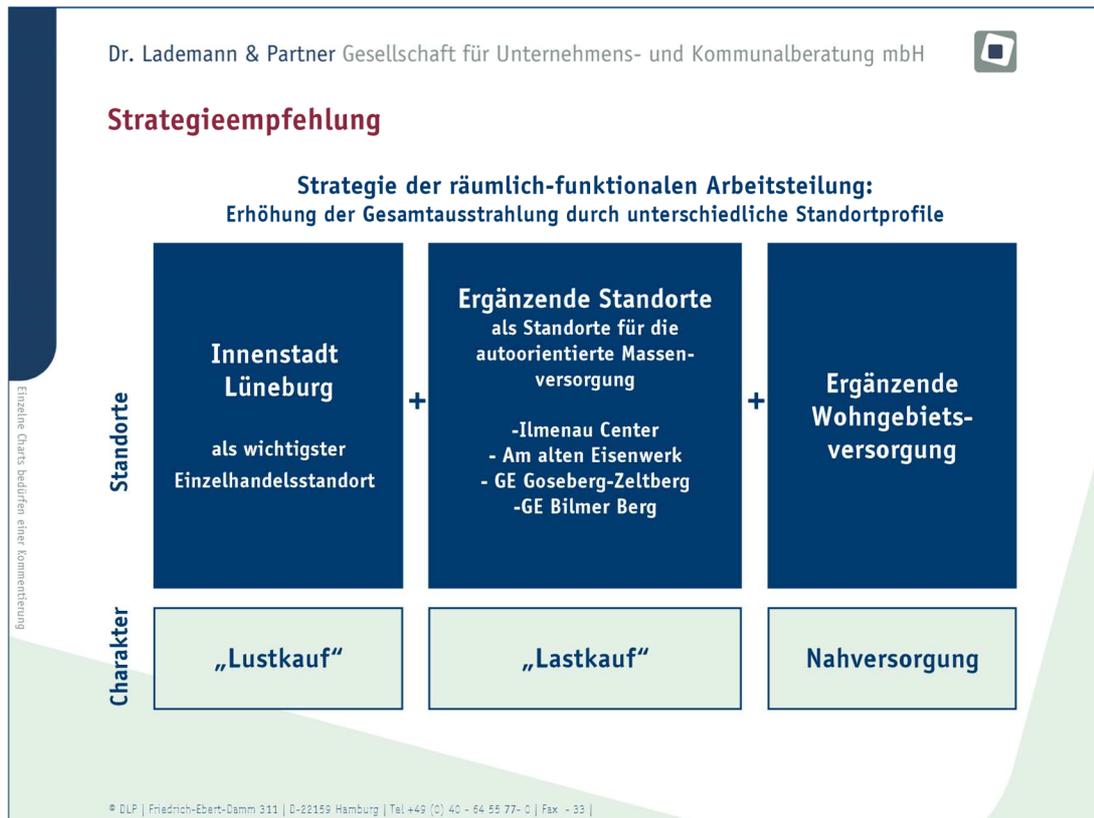
Das EHK Lüneburg 2011 definiert zur Steuerung des Einzelhandels in Kapitel 5.5 verschiedene Strategische Ordnungsprinzipien.

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

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

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

Abbildung 5: Strategieempfehlung



Quelle: EHK Lüneburg 2011, S. 85.

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

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

Diesbezüglich ist für das Planvorhaben Folgendes festzuhalten:

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

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

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

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

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

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

Einzelhandelsgroßprojekte i. S. der LROP-VO Niedersachsen 2017

Abschnitt 2.3 Ziffer 02:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbeurteilung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

Einordnung:

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

Kongruenzgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 03:

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

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 04:

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

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

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

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 05:

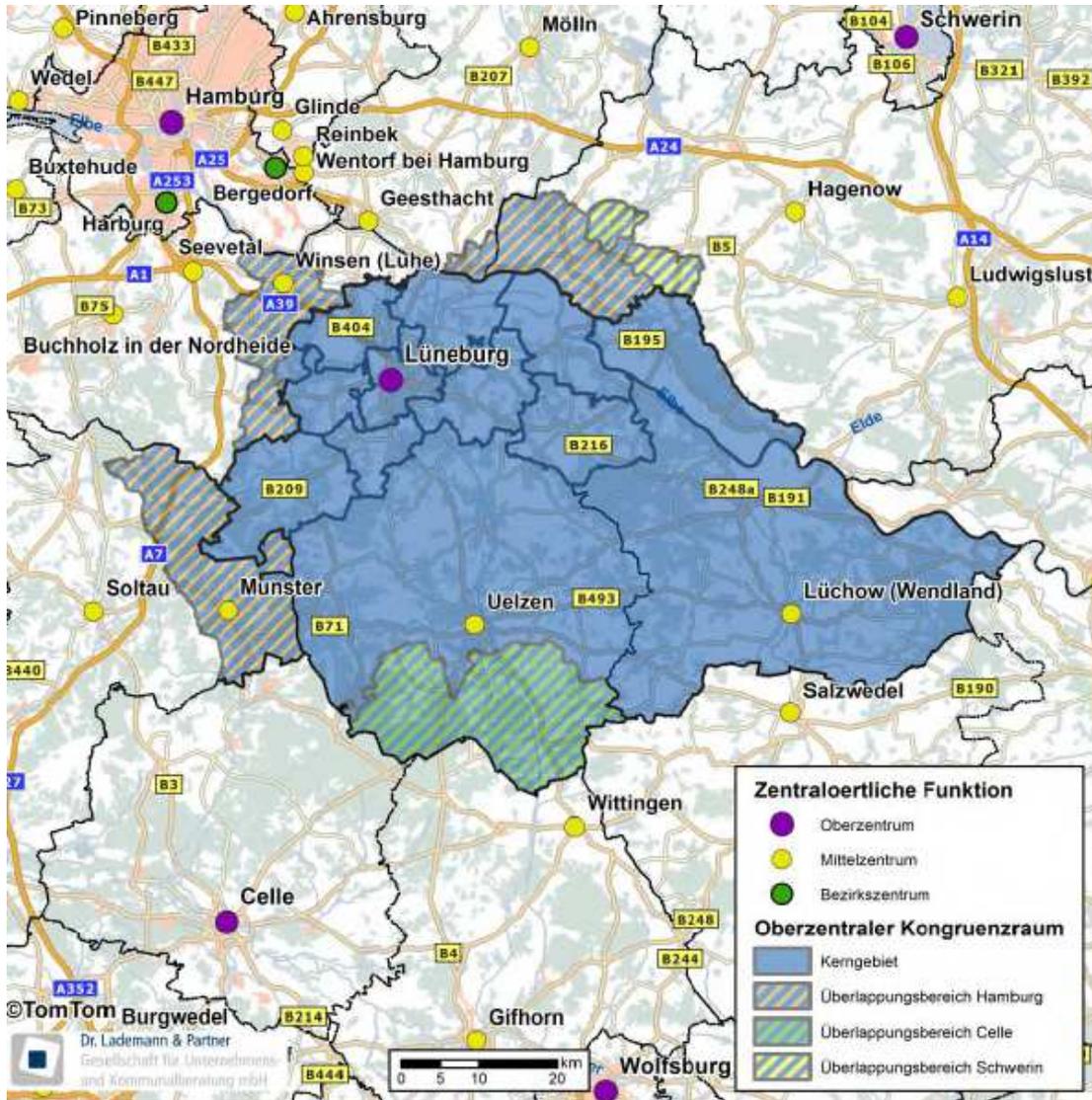
„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“

Einordnung:

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

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

Abbildung 6: Oberzentraler Kongruenzraum Lüneburg



Quelle: REHK Lüneburg 2021, S. 166.

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

²⁸ Nachfolgend abgekürzt als REHK Lüneburg 2021.

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

Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot.

Konzentrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 04:

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

Einordnung:

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

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

Integrationsgebot

Abschnitt 2.3 Ziffer 05:

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

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

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

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

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

Einordnung:

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

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

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

Das Planvorhaben ist somit nicht kongruent zum Integrationsgebot.

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

Beeinträchtungsverbot

Abschnitt 2.3 Ziffer 08:

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

Einordnung:

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

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

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

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

7

Zusammenfassung der Ergebnisse

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

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

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

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

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

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen:

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

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

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

Einordnung gemäß der relevanten Vorgaben des EHK Lüneburg 2011

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

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

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

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

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

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zum Integrationsgebot.

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

Das Planvorhaben ist nicht kongruent zum Integrationsgebot.

Das Planvorhaben ist nicht konform zum EHK Lüneburg 2011.

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

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

Anhang

Abbildungsverzeichnis

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

—

Tabellenverzeichnis

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

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR UND HANDELSFACHDATEN

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

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

EHK Lüneburg (2018): Ergänzung zum EHK Lüneburg 2011

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

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

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

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

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

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

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

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

SONSTIGE QUELLEN

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

Gabler Wirtschaftslexikon 2022

Gif (2022): Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung - Glossar

Landesamt für Statistik Niedersachsen – LSN-Online Datenbank.

Abkürzungsverzeichnis

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

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11

44263 Dortmund

Fon +49 231 86 26 890

Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21

22459 Hamburg

Fon +49 40 53 30 96 46

Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe

Fon +49 721 14 51 22 62

Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9

04109 Leipzig

Fon +49 341 92 72 39 42

Fax +49 341 92 72 39 43