



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts



Endbericht

Im Auftrag der Hansestadt Lüneburg
Hamburg, 20.12.2024



Dr. Lademann & Partner
Wissen bewegt.

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

Projektnummer: 24DLP3572

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Axel Dreher

Im Auftrag der

Hansestadt Lüneburg

Neue Sülze 35

21215 Lüneburg

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhalt

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

8	Festsetzungsempfehlungen	39
9	Zusammenfassung	41
I	Glossar	43

Abbildungsverzeichnis

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

Tabellenverzeichnis

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

1 Grundlagen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁵ Nahversorgungsstandorte stellen keine zentralen Versorgungsbereiche dar.

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

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

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

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

1.2 Untersuchungsdesign und Vorgehensweise

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

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

Baustein 1: Status Quo Analyse Angebots- und Nachfragesituation

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

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

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

Baustein 2: Standortanalyse

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

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

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

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

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

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

Baustein 3: Herleitung, Abgrenzung und Funktionsbestimmung des zentralen Versorgungsbereichs

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

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

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

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

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

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

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

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

Baustein 4: Erarbeitung von Festsetzungsempfehlungen für die Bauleitplanung

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

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

2 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg

2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Funktion

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

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

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

2.2 Sozioökonomische Rahmendaten

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

Insgesamt lebten in Lüneburg am 1.1.2024

rd. 79.600 Einwohner.

Einwohnerentwicklung im Vergleich

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

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

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

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

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Vergleich

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

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

rd. 83.000 Einwohnern.

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

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

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

¹⁴ Vgl. MB-Research 2023, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern.

3 Nachfragesituation im Untersuchungsraum

3.1 Abgrenzung Untersuchungsraum / Marktgebiet

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

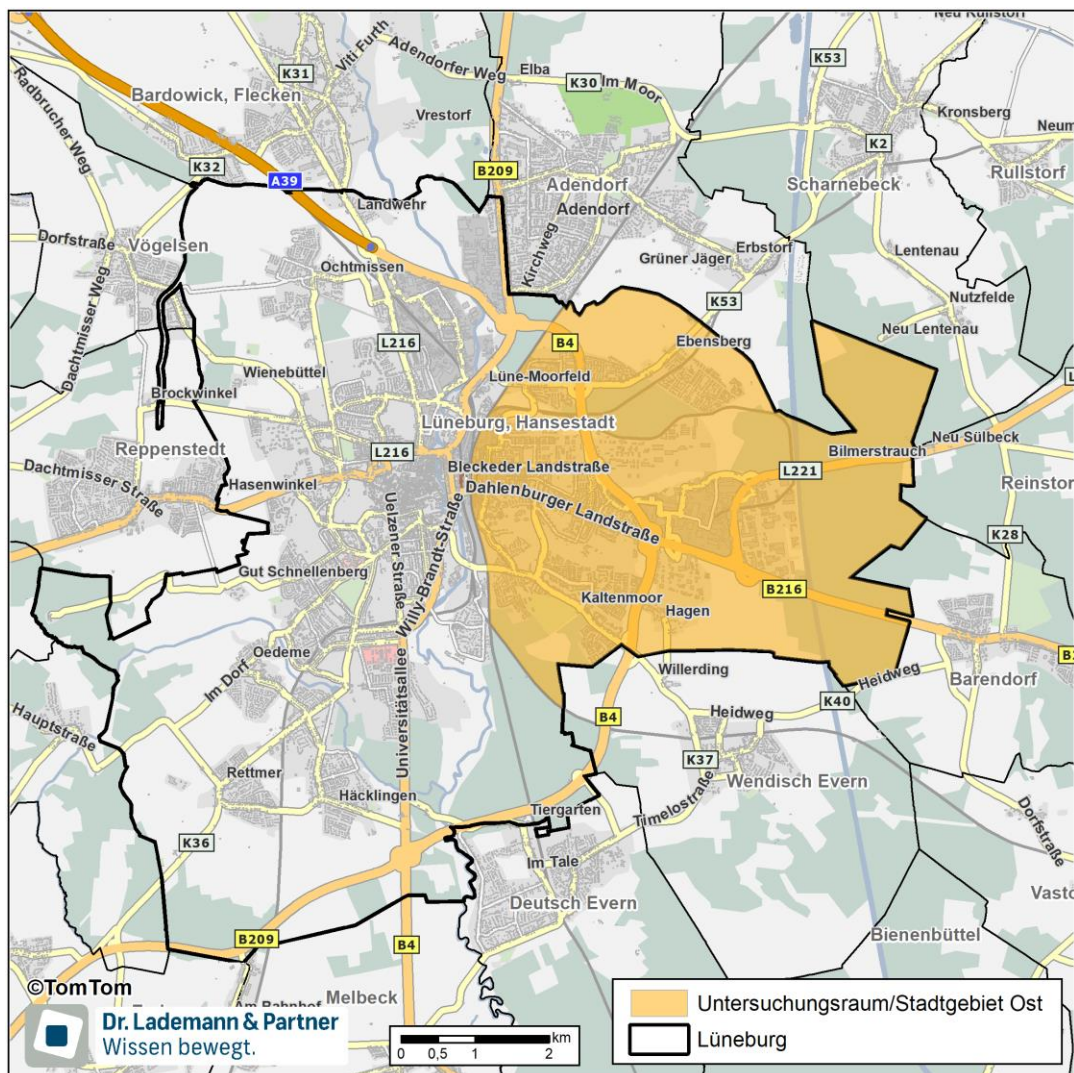


Abbildung 1: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraum

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

rd. 26.600 Einwohner auszugehen.

Kundenpotenzial im Untersuchungsraum

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

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

Tabelle 2: Marktgebiet des Einzelhandels

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

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

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

3.2 Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

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

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

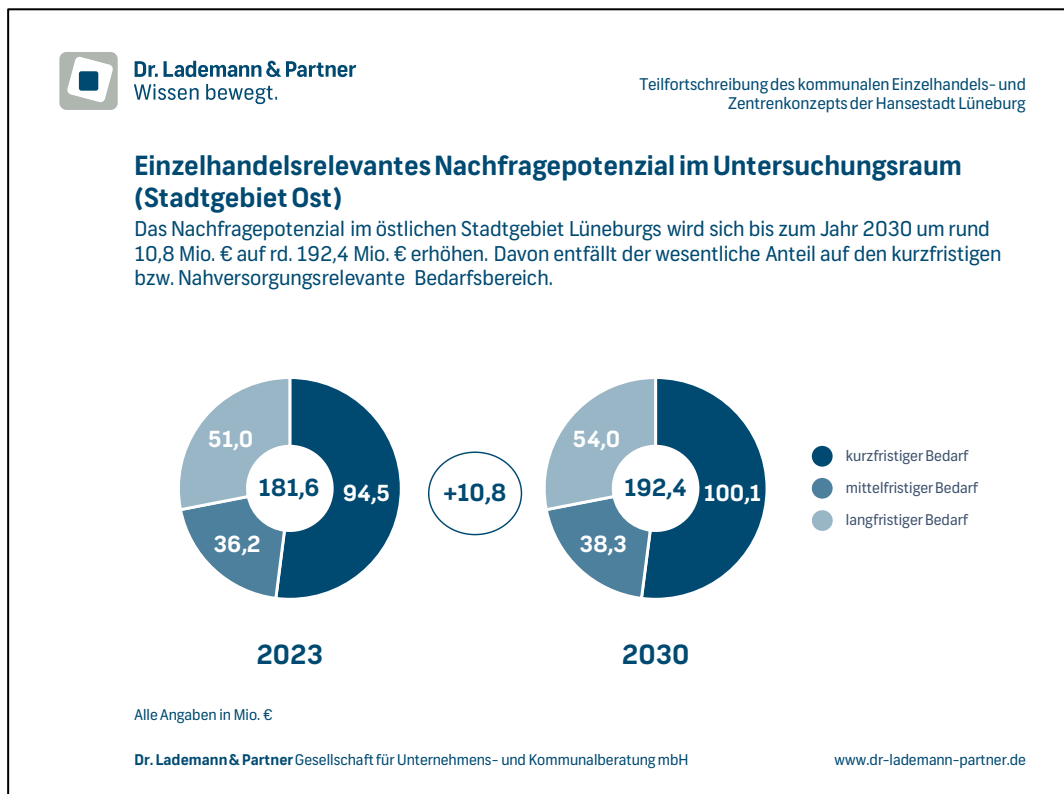


Abbildung 2: Nachfragepotenzial im Untersuchungsraum

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

²² Vgl. HDE Online-Monitor 2023.

4 Angebotssituation im Untersuchungsraum

4.1 Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur

4.1.1 Branchenstruktur

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

rd. 37.400 qm.

Die Unterteilung nach Hauptbranchengruppen zeigt dabei folgendes Bild:

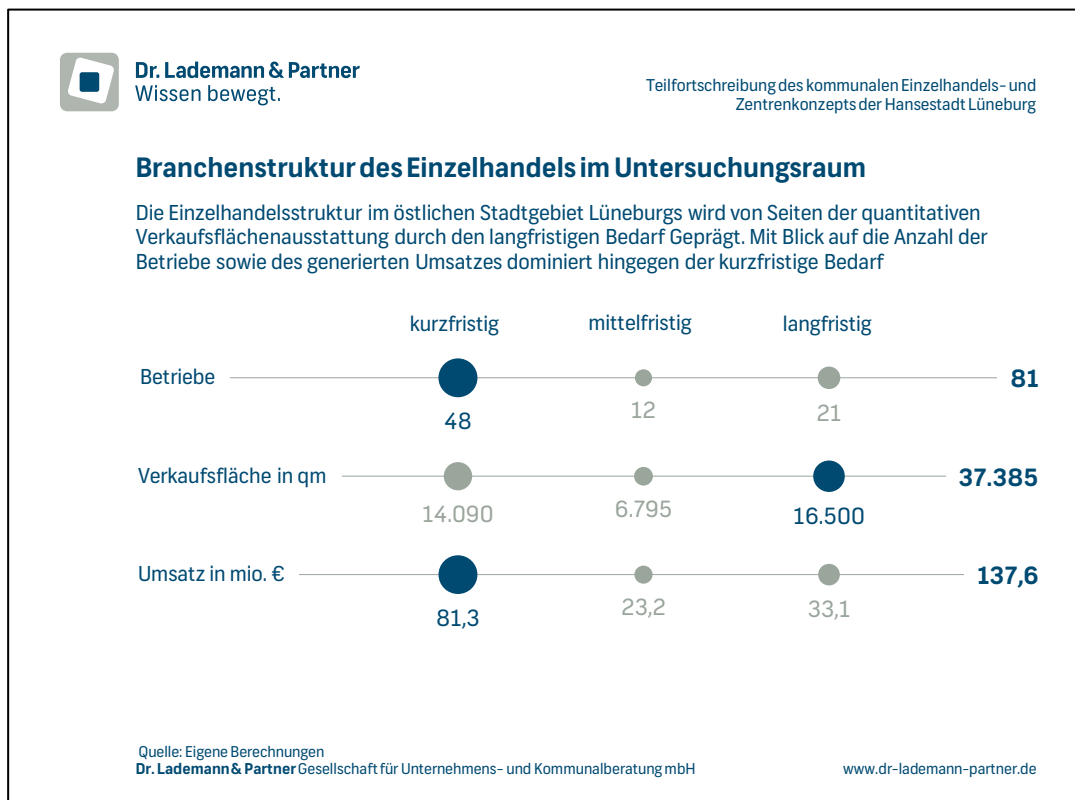


Abbildung 3: Branchenstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

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

²³ Ohne Leerstände und ohne gesicherte Planvorhaben.

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

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

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

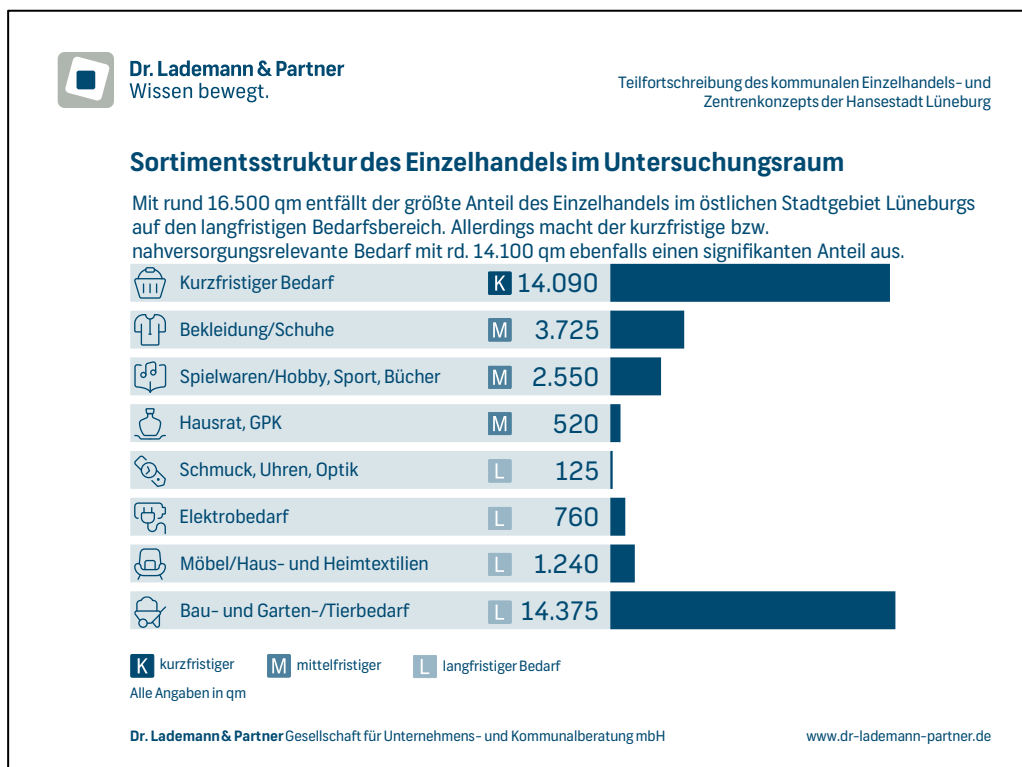


Abbildung 4: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

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

4.1.2 Raumstruktur des Einzelhandels

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

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

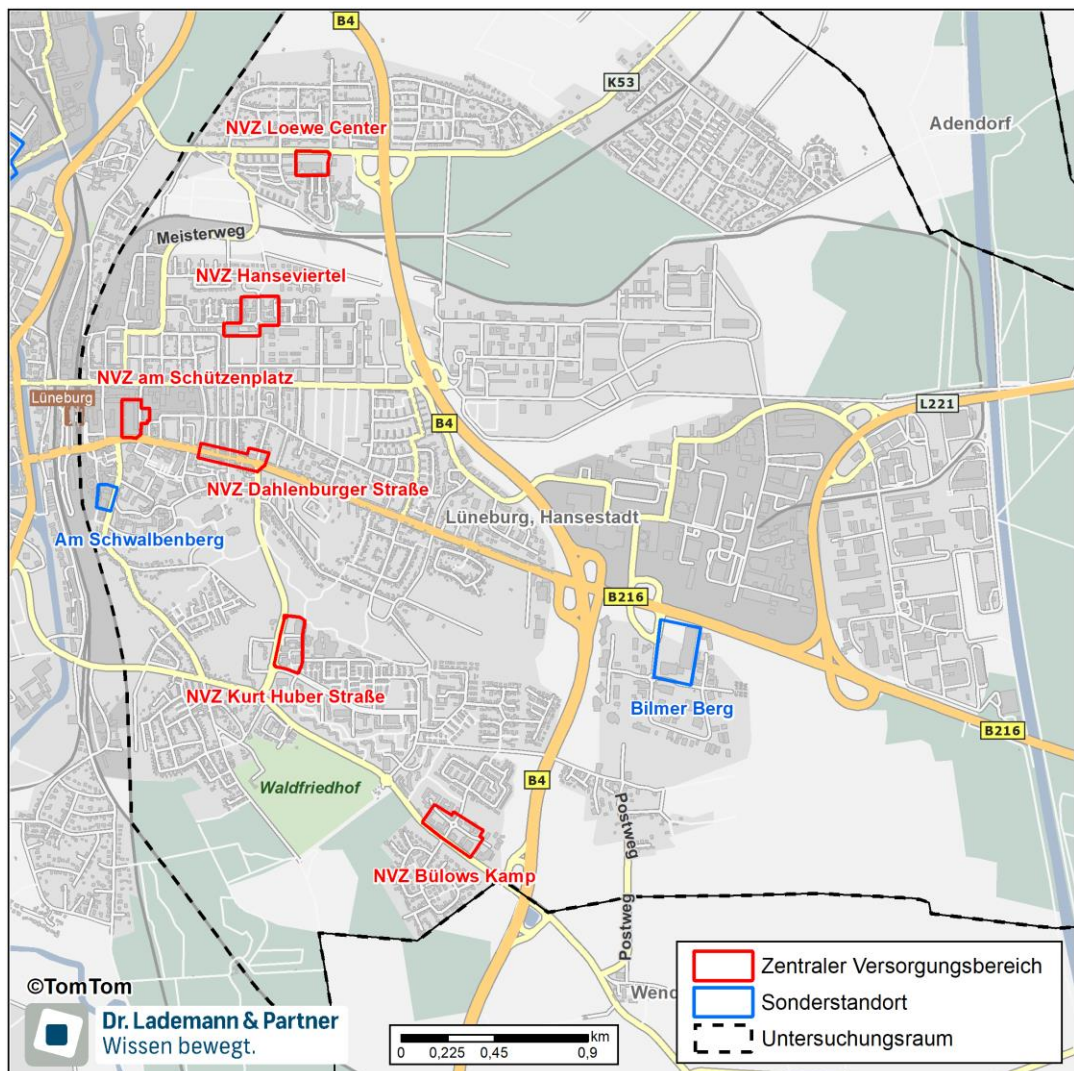


Abbildung 5: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

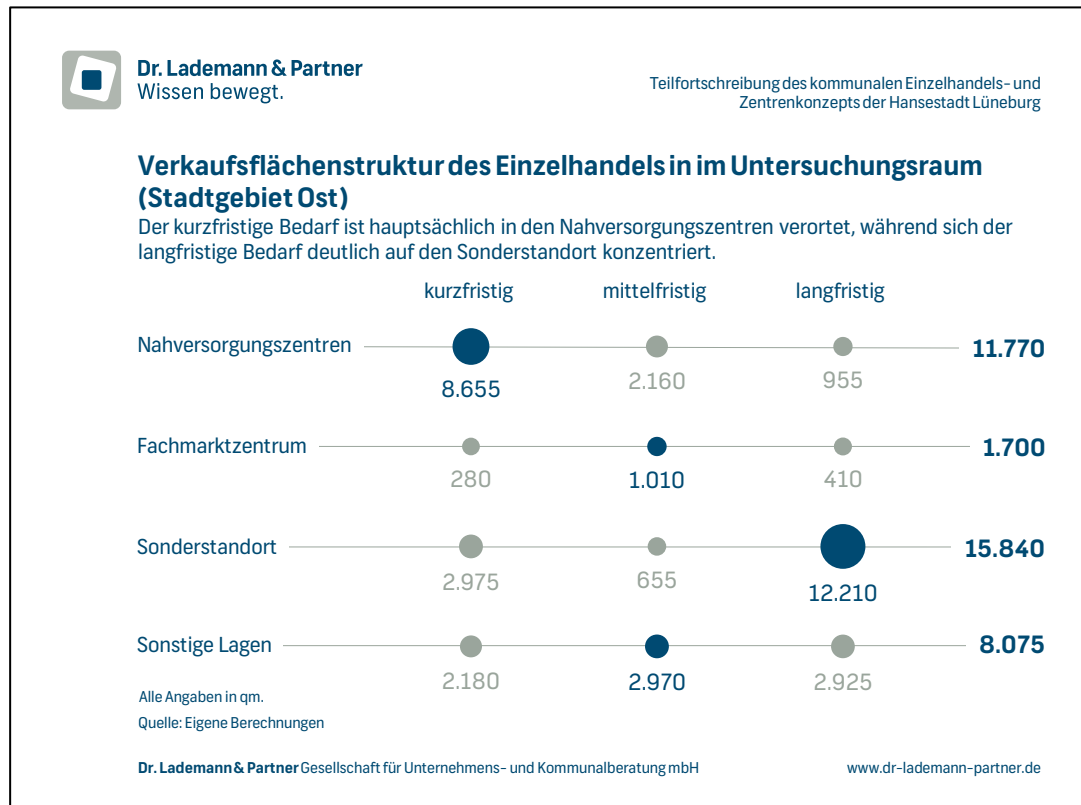


Abbildung 6: Räumlich-funktionale Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum

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

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

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

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

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

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Standortbereichen

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

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 3: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur nach Standortbereichen

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

4.1.3 Umsatzsituation des Einzelhandels

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

rd. 137,6 Mio. €.

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

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

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

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

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

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

4.2 Nahversorgungssituation

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

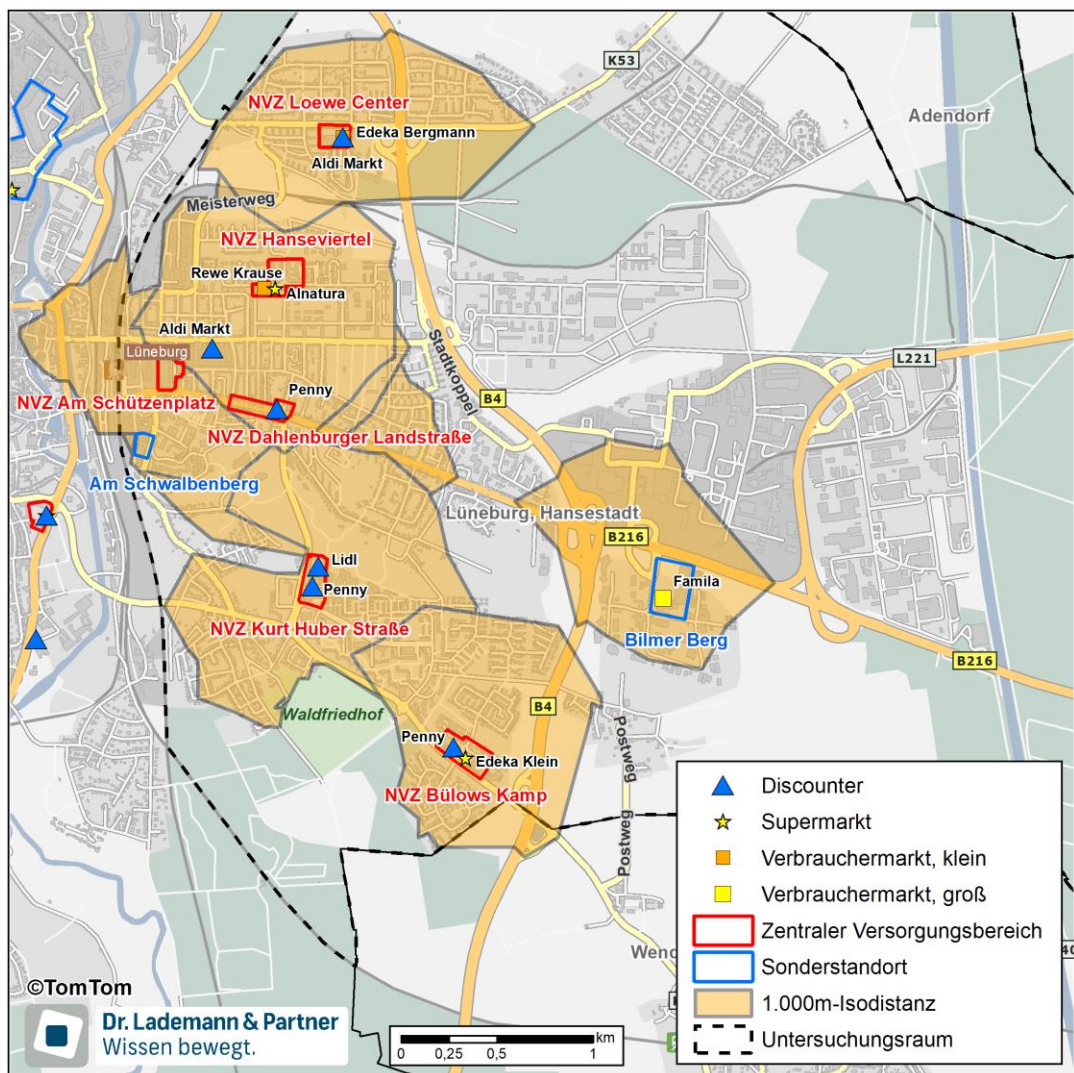


Abbildung 7: Standort- und Zentrenstruktur im östlichen Stadtgebiet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 4: Nahversorgungsrelevante Betriebstypenstruktur im Untersuchungsraum

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

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

4.3 Einzelhandelsrelevante Planvorhaben

Gegenwärtig bestehen folgendes Planvorhaben innerhalb des Untersuchungsraums:

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

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

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

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

5 Bewertung der Versorgungslage

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

rd. 1.490 qm je 1.000 Einwohner.

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

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

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

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

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

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

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

rd. 76 %.

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

Nach Branchen gegliedert, zeigen die Zentralitätswerte folgendes Bild:

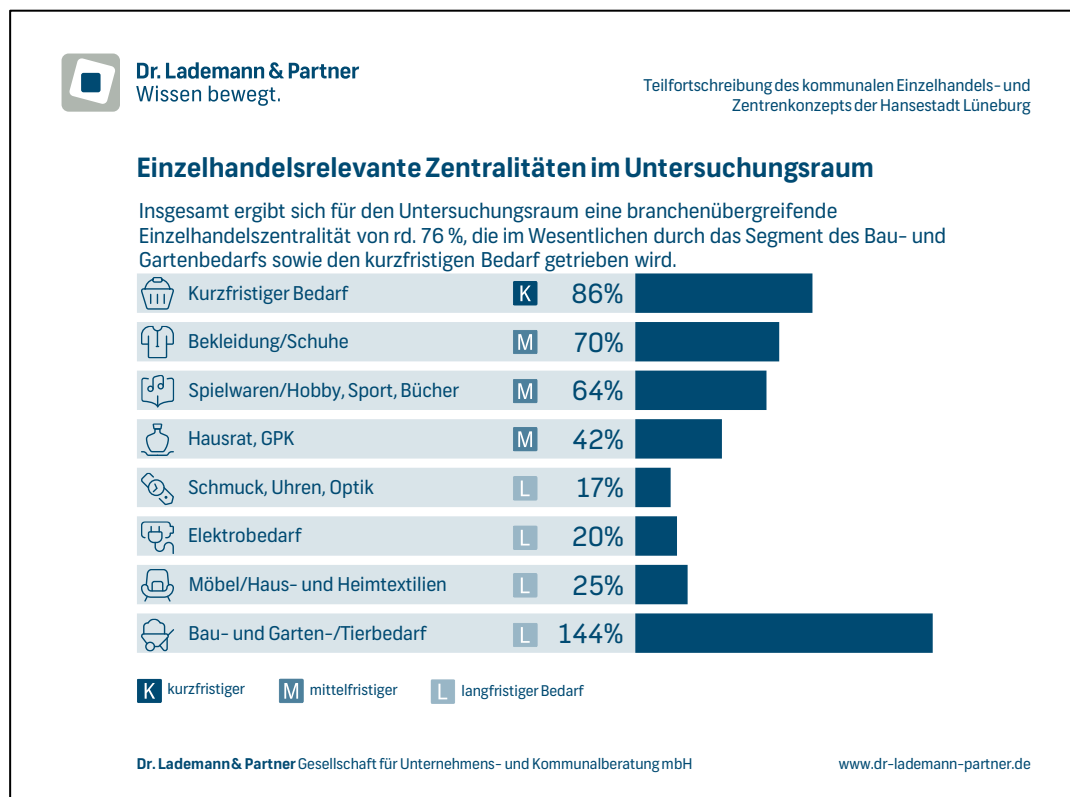


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Untersuchungsraum

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

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

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

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

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

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

6 Standortanalyse Bleckeder Landstraße

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

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

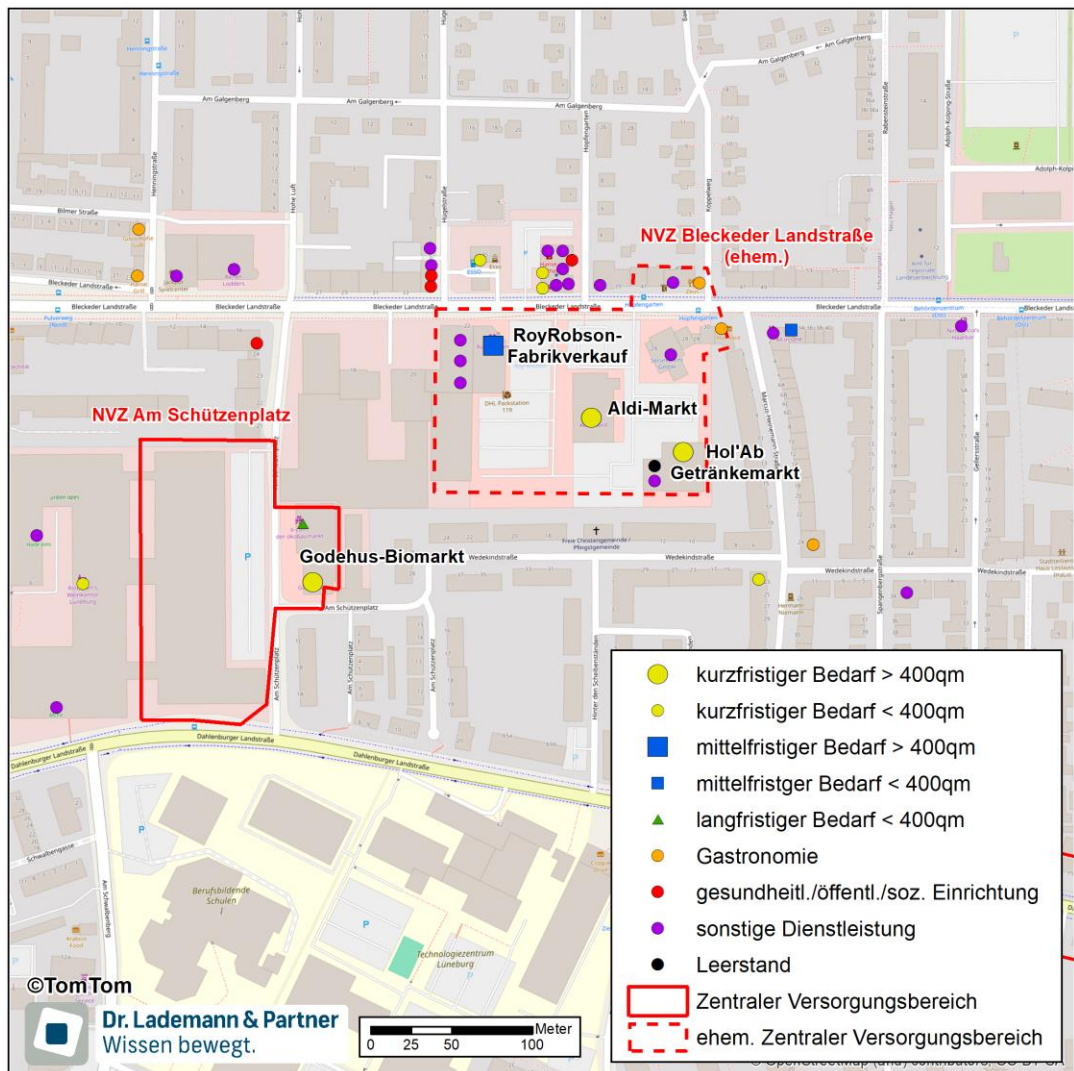


Abbildung 9: Prüfstandort an der Bleckeder Landstraße

Räumliche Analyse

Lagebeschreibung

Zentral im östlichen Stadtgebiet entlang der Bleckeder Landstraße gelegen

Versorgungsfunktion

RoyRobson mit überregionaler Ausstrahlungskraft; ansonsten Vahversorgungsfunktion für das Wohnumfeld

Städtebau/Umfeld

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

Funktionale Analyse

Einzelhandelsstruktur

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

Branchen-Mix

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

Magnetbetriebe

RoyRobson, Getränkemarkt Holab, Aldi

Ergänzende Nutzungen

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

Städtebauliche Analyse

Bebauungsstruktur

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

Erreichbarkeit MIV/ÖPNV

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

Fußläufige Erreichbarkeit

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

Stellplatzangebot

Umfangreiches Stellplatzangebot auf Parkflächen der strukturprägenden Einzelhandelsanbieter

Aufenthaltsqualitäten

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

Leerstandssituation

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

Potenzialflächen und Planvorhaben

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

Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Hansestadt Lüneburg | Räumliche Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts



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



Abbildung 11: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in östliche Richtung



Abbildung 12: Blick entlang der Bleckeder Landstraße in westliche Richtung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴⁸ Urteil vom 11.10.2007 – BVerwG 4 C 7.07

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

⁵⁰ Arbeitshilfe LROP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

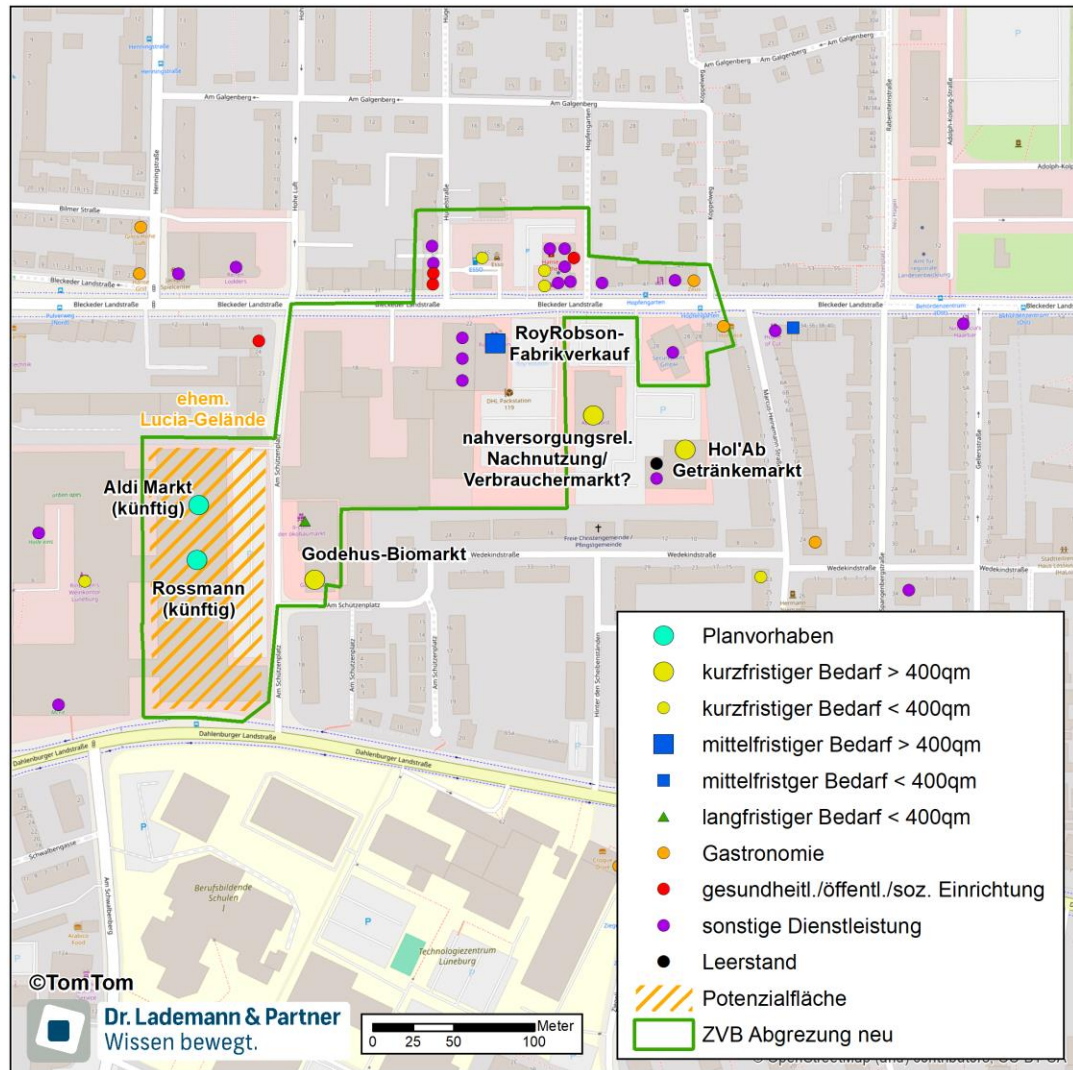


Abbildung 13: Neuabgrenzung des NVZ „Am Schützenplatz/Bleckeder Landstraße“

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

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

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

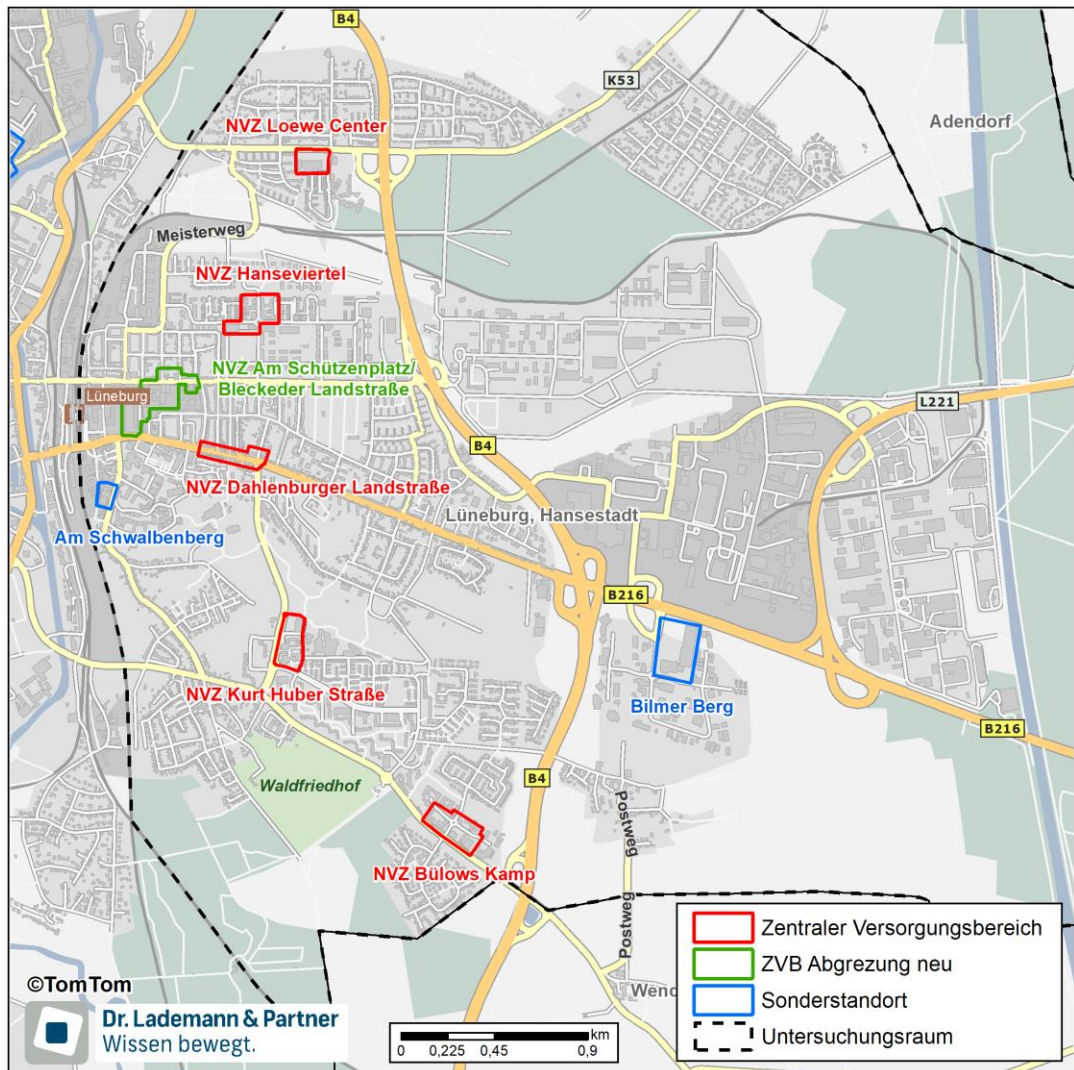


Abbildung 14: Standort- und Zentrenstruktur im Untersuchungsraum

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

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

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

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

8 Festsetzungsempfehlungen

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

Der Geltungsbereich stellt sich folgendermaßen dar:

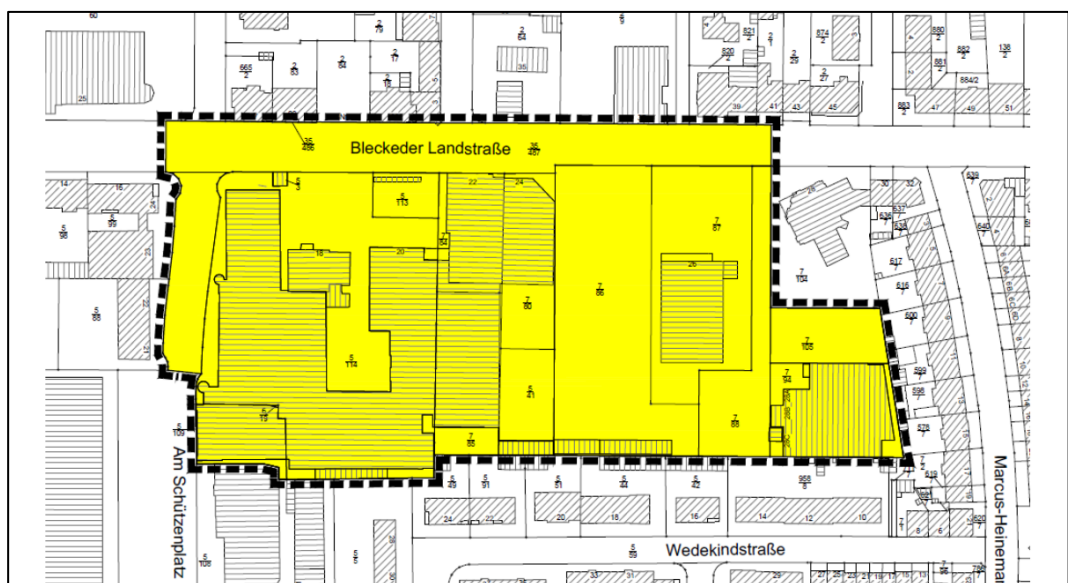


Abbildung 15: Geltungsbereich B-Plan Nr. 172 „Bleckeder Landstraße/Schützenplatz“

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

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

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

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

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

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

9 Zusammenfassung

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

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

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

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

Hamburg, 20. Dezember 2024

Boris Böhm

Axel Dreher

Dr. Lademann & Partner GmbH

I Glossar⁵⁶

Betriebstypen im Einzelhandel:

Food-Einzelhandel

■ Lebensmitteldiscounter

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

■ Supermarkt

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

■ Verbrauchermarkt, klein

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

■ Verbrauchermarkt, groß

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

■ SB-Warenhaus

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

■ Vollsortimenter

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

⁵⁶ Die Definitionen sind in Anlehnung an folgende Quellen formuliert:

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

Metro-Handelslexikon 2009/2010

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

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

Nonfood-Einzelhandel

■ Fachgeschäft

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

■ Fachmarkt

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

■ Warenhaus

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

■ Kaufhaus

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

■ Sonderpostenmarkt

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

Agglomerationen, Einkaufszentren und Spezialformen

■ Fachmarkttagglomeration

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

■ Fachmarktzentrum

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

■ Einkaufszentrum/Shopping-Center

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

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

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

■ Distanzhandel

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

■ Filialbetrieb (Filialist)

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

Begriffe aus dem Bauplanungsrecht⁵⁷

■ Großflächigkeit

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

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

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

■ Zentraler Versorgungsbereich

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

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

Differenzierung von Standortlagen

■ A-Lage

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

■ B-Lage

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

■ C-Lage

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

Sonstige Definitionen

■ Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

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

■ Ausgabesatz

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

■ Einzelhandelsrelevantes Kaufkraft-/Nachfragepotenzial

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

■ Flächenproduktivität

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

■ Periodischer Bedarf

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

■ Aperiodischer Bedarf

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

■ Nahversorgung

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