



**Dr. Lademann & Partner**  
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg

Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg



im Auftrag des Landkreises Lüneburg  
Hamburg, März 2021



**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

## Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg

Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg

Projektnummer: DLP2443

Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Jonas Hopfmann

im Auftrag des

Landkreises Lüneburg

Regional- und Bauleitplanung

Auf dem Michaeliskloster 4 • 21335 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

Königstraße 10c • 70173 Stuttgart



## Inhalt

---

	Abbildungsverzeichnis	V
	Tabellenverzeichnis	IX
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Untersuchungsdesign	2
1.3	Vorgehensweise	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel</b>	<b>6</b>
2.1	Demografischer Wandel	6
2.2	Betriebsformenwandel	7
2.3	Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich	10
2.4	Digitalisierung und interaktiver Handel	14
2.4.1	Der Online-Handel erobert die Märkte	14
2.4.2	Der Online-Handel im ländlichen Raum	18
2.5	Fazit	19
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg</b>	<b>22</b>
3.1	Lage im Raum	22
3.2	Zentralörtliche Funktionen	24
3.3	Sozioökonomische Rahmenbedingungen	26
3.4	Nachfragepotenzial für den Einzelhandel	33
<b>4</b>	<b>Angebotssituation des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg</b>	<b>35</b>
4.1	Einzelhandelsstruktur im Landkreis Lüneburg	36
4.1.1	Verkaufsflächenstruktur	36
4.1.2	Branchen- und Sortimentsstruktur	37



4.1.3	Raumstruktur	38
4.1.4	Umsatzstruktur	40
4.1.5	Einzelhandelszentralität	41
4.2	Einzelhandelsstruktur in den Kommunen des Landkreises Lüneburg	43
4.2.1	Hansestadt Lüneburg	43
4.2.2	Stadt Bleckede	59
4.2.3	Gemeinde Amt Neuhaus	64
4.2.4	Gemeinde Adendorf	68
4.2.5	Samtgemeinde Amelinghausen	74
4.2.6	Samtgemeinde Bardowick	79
4.2.7	Samtgemeinde Dahlenburg	86
4.2.8	Samtgemeinde Gellersen	91
4.2.9	Samtgemeinde Ilmenau	97
4.2.10	Samtgemeinde Ostheide	104
4.2.11	Samtgemeinde Scharnebeck	111
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Versorgungssituation	117
5	Abgleich der bestehenden einzelhandelsrelevanten Festlegungen des RROP mit den Festlegungen des LROP Niedersachsen 2017	124
<hr/>		
5.1	Einzelhandelsrelevante Festlegungen im LROP 2017	124
5.2	Einzelhandelsrelevante Festlegungen im RROP 2003 und deren Anpassungsbedarf	131
6	Raumordnerische Steuerung der Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick	138
<hr/>		
6.1	Grundsätzliche Überlegungen zur raumordnerischen Steuerung des Großraums Lüneburg – Adendorf – Bardowick	138
6.2	Empfehlungen zur raumordnerischen Steuerung im RROP	142
6.2.1	Abgrenzung der Standorte	142
6.2.2	Verkaufsflächenbestand und Sortimentsbegrenzungen	146
6.2.3	Maßgeblicher Kongruenzraum und Verkaufsflächenbeschränkung	148



6.2.4	Randsortimentsregelung	151
<b>7</b>	<b>Abgrenzung von Kongruenzräumen</b>	<b>155</b>
7.1	Methodik bei der Abgrenzung von Kongruenzräumen im Landkreis Lüneburg	157
7.2	Oberzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg	163
7.3	Mittelzentraler Kongruenzraum für die Stadt Bleckede	168
7.4	Mittelzentraler Kongruenzraum für Lüneburg	172
7.5	Grundzentrale Kongruenzräume in Samtgemeinden mit zwei Grundzentren	175
7.5.1	Samtgemeinde Ilmenau mit den Grundzentren Embsen und Melbeck	175
7.5.2	Samtgemeinde Ostheide mit den Grundzentren Barendorf und Neetze	177
<b>8</b>	<b>Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung</b>	<b>180</b>
8.1	Methodische Herangehensweise und Prüfschema	181
8.2	Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Lüneburg	187
8.2.1	Handorf (Samtgemeinde Bardowick)	193
8.2.2	Brietlingen (Samtgemeinde Scharnebeck)	196
8.2.3	Kirchgellersen (Samtgemeinde Gellersen)	199
8.2.4	Hohnstorf/Elbe (Samtgemeinde Scharnebeck)	203
8.3	Sicherung der Nahversorgung	208
<b>9</b>	<b>Abgrenzung von Versorgungskernen</b>	<b>210</b>
<b>10</b>	<b>Ableitung textlicher Festlegungen zur Konkretisierung des LROP Niedersachsen 2017 für die Fortschreibung des RROP Lüneburg</b>	<b>214</b>



10.1	Entwicklung der Zentralen Orte	215
10.2	Entwicklung der Versorgungsstrukturen	218
10.3	Begründungen für die Plansätze	227
11	Glossar	262
12	Anhang	268
<hr/>		
12.1	Angebotsstruktur in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg	268
12.1.1	Angebotsituation im periodischen Bedarf	268
12.1.2	Angebotsituation im aperiodischen Bedarf	269
12.2	Kongruenzräume	271
12.2.1	Oberzentraler Kongruenzraum Lüneburg	271
12.2.2	Mittelzentraler Kongruenzraum Lüneburg	274
12.2.3	Mittelzentraler Kongruenzraum Bleckede	275
12.3	Versorgungkerne	276



## Abbildungsverzeichnis

---

■ Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen	8
■ Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel	9
■ Abbildung 3: Wesentliche Standorttrends im Lebensmitteleinzelhandel	13
■ Abbildung 4: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz	14
■ Abbildung 5: Prognose des Umsatzanteils von stationärem und interaktivem Handel	16
■ Abbildung 6: Lage im Raum	22
■ Abbildung 7: Zentrale Orte im Landkreis Lüneburg	24
■ Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich	29
■ Abbildung 9: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg	37
■ Abbildung 10: Branchenstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg	38
■ Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Verkaufsflächenbestände	39
■ Abbildung 12: Umsatzstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg 2018	40
■ Abbildung 13: Bestehende Nachfrageströme im Bereich des periodischen Bedarfs	41
■ Abbildung 14: Räumliche Verortung der zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtgebiets der Hansestadt Lüneburg	48
■ Abbildung 15: Die Große Bäckerstraße in der Innenstadt von Lüneburg	49
■ Abbildung 16: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt Lüneburgs an der Gesamtstadt	51
■ Abbildung 17: Einzelhandelsbestand in der Innenstadt von Lüneburg	52
■ Abbildung 18: Zentrenergänzende Nutzungen in der Innenstadt von Lüneburg	53



■ Abbildung 19: Der Penny-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Bleckede	62
■ Abbildung 20: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Bleckede	63
■ Abbildung 21: Der Penny-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Amt Neuhaus	66
■ Abbildung 22: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Amt Neuhaus nach Bedarfsstufen	67
■ Abbildung 23: Der Rewe-Verbrauchermarkt im südlichen Zentrumsbereich des Ortskerns Adendorf	71
■ Abbildung 24: Übersicht über die prägenden Einzelhandelsstandorte in Adendorf (Sonderstandort Adendorf/B 209 und Ortskern)	72
■ Abbildung 25: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Adendorf nach Bedarfsstufen	73
■ Abbildung 26: Fachmarkttagglomeration am Grenzweg im Ortskern von Amelinghausen	77
■ Abbildung 27: Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Amelinghausen nach Bedarfsstufen	78
■ Abbildung 28: Die Pieperstraße im Ortskern von Bardowick	83
■ Abbildung 29: Übersicht über die prägenden Einzelhandelsstandorte in Bardowick (Bardowick/K 4 und Ortskern)	84
■ Abbildung 30: Einzelhandelsbestand im Ortskern des Flecken Bardowick	85
■ Abbildung 31: Der Marktplatz im Ortskern von Dahlenburg	89
■ Abbildung 32: Einzelhandelsbestand im Ortskern des Flecken Dahlenburg	90
■ Abbildung 33: Der Rewe-Verbrauchermarkt im westlichen Zentrumsbereich von Reppenstedt	94
■ Abbildung 34: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Reppenstedt	95
■ Abbildung 35: Die Uelzener Straße (B 4) im Ortskern von Melbeck	100
■ Abbildung 36: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Melbeck	101
■ Abbildung 37: Einzelhandelsbestand im Versorgungskern von Embsen	102
■ Abbildung 38: Der EDEKA-Markt im Ortskern von Barendorf	107



■ Abbildung 39: Der bestehende EDEKA-Markt im Ortskern von Neetze	108
■ Abbildung 40: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Barendorf	109
■ Abbildung 41: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Neetze	110
■ Abbildung 42: Der Ortskern von Scharnebeck	115
■ Abbildung 43: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Scharnebeck	116
■ Abbildung 44: Einzelhandelszentralitäten im Landkreis Lüneburg im Vergleich	117
■ Abbildung 45: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralitäten im Landkreis Lüneburg im Vergleich	119
■ Abbildung 46: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichten im Landkreis Lüneburg	120
■ Abbildung 47: Nahversorgungssituation im Landkreis Lüneburg (10-Fahrminuten)	121
■ Abbildung 48: Nahversorgungssituation im Landkreis Lüneburg (3.000-Meter-Radien)	122
■ Abbildung 49: Abgrenzung des Standorts für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf/B 209	144
■ Abbildung 50: Abgrenzung des Standorts für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Bardowick/K 4	145
■ Abbildung 51: Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix für das Oberzentrum Lüneburg	163
■ Abbildung 52: Oberzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg	166
■ Abbildung 53: Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums von Bleckede	168
■ Abbildung 54: „Fiktiver“ mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg	173
■ Abbildung 55: Teilörtliche Verflechtungsbereiche für die Grundzentren Embsen und Melbeck	176
■ Abbildung 56: Teilörtliche Verflechtungsbereiche für die Grundzentren Barendorf und Neetze	178



■ Abbildung 57: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Handorf	195
■ Abbildung 58: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Brietlingen	197
■ Abbildung 59: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Kirchgellersen	202
■ Abbildung 60: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Hohnstorf/Elbe	206
■ Abbildung 61: Der Ortskern von Bardowick als Versorgungskern des Grundzentrums im Maßstab 1:50.000	211
■ Abbildung 62: Versorgungskern des Oberzentrums Lüneburg	276
■ Abbildung 63: Versorgungskern des Grundzentrums Adendorf	277
■ Abbildung 64: Versorgungskern des Grundzentrums Amelinghausen	278
■ Abbildung 65: Versorgungskern des Grundzentrums Amt Neuhaus	279
■ Abbildung 66: Versorgungskern des Grundzentrums Barendorf	280
■ Abbildung 67: Versorgungskern des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede	281
■ Abbildung 68: Versorgungskern des Grundzentrums Dahlenburg	282
■ Abbildung 69: Versorgungskern des Grundzentrums Embsen	283
■ Abbildung 70: Versorgungskern des Grundzentrums Melbeck	284
■ Abbildung 71: Versorgungskern des Grundzentrums Neetze	285
■ Abbildung 72: Versorgungskern des Grundzentrums Reppenstedt	286
■ Abbildung 73: Versorgungskern des Grundzentrums Scharnebeck	287



## Tabellenverzeichnis

---

■ Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Landkreis Lüneburg	27
■ Tabelle 2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen	30
■ Tabelle 3: Ein- und Auspendler im Vergleich	31
■ Tabelle 4: Tourismusentwicklung im Vergleich	32
■ Tabelle 5: Bedarfsstufen und zugeordnete Branchen	33
■ Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Landkreis Lüneburg 2018	33
■ Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur im Landkreis Lüneburg	36
■ Tabelle 8: Einzelhandelsstruktur in der Hansestadt Lüneburg	43
■ Tabelle 9: Verkaufsflächendichten der Hansestadt Lüneburg im Vergleich	45
■ Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen Lüneburgs	47
■ Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur an den Einzelhandelsstandorten Lüneburgs	47
■ Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Innenstadt von Lüneburg	50
■ Tabelle 13: Einzelhandelsstruktur in der Stadt Bleckede	59
■ Tabelle 14: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Stadt Bleckede	61
■ Tabelle 15: Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Amt Neuhaus	64
■ Tabelle 16: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Gemeinde Amt Neuhaus	65
■ Tabelle 17: Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Adendorf	68
■ Tabelle 18: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Gemeinde Adendorf	70
■ Tabelle 19: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Amelinghausen	74
■ Tabelle 20: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Amelinghausen	75



■ Tabelle 21: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Amelinghausen nach Mitgliedsgemeinden	76
■ Tabelle 22: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Bardowick	79
■ Tabelle 23: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Bardowick	81
■ Tabelle 24: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Bardowick nach Mitgliedsgemeinden	81
■ Tabelle 25: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Dahlenburg	86
■ Tabelle 26: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Dahlenburg	87
■ Tabelle 27: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Dahlenburg nach Mitgliedsgemeinden	88
■ Tabelle 28: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Gellersen	91
■ Tabelle 29: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Gellersen	92
■ Tabelle 30: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Gellersen nach Mitgliedsgemeinden	93
■ Tabelle 31: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ilmenau	97
■ Tabelle 32: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Ilmenau	98
■ Tabelle 33: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ilmenau nach Mitgliedsgemeinden	99
■ Tabelle 34: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ostheide	104
■ Tabelle 35: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Ostheide	105
■ Tabelle 36: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ostheide nach Mitgliedsgemeinden	106
■ Tabelle 37: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Scharnebeck	111
■ Tabelle 38: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Scharnebeck	113



■ Tabelle 39: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Scharnebeck nach Mitgliedsgemeinden	113
■ Tabelle 40: Anzahl unterversorgter Einwohner im Gemeindevergleich	123
■ Tabelle 41: Aktueller Verkaufsflächenbestand der nicht-zentrenrelevanten Betriebe an den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf und Bardowick	146
■ Tabelle 42: Sortimentsliste für den Raum Lüneburg – Adendorf – Bardowick	147
■ Tabelle 43: Kaufkraft-Umsatz-Relation Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Bardowick	150
■ Tabelle 44: Kaufkraft-Umsatz-Relation Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf	150
■ Tabelle 45: Auszug aus der Erreichbarkeitsmatrix für das Oberzentrum Lüneburg	159
■ Tabelle 46: Einwohner im oberzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg	167
■ Tabelle 47: Einwohner im mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Bleckede	171
■ Tabelle 48: Einwohner im „fiktiven“ mittelzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg	174
■ Tabelle 49: Einwohner in den grundzentralen Kongruenzräumen innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau	177
■ Tabelle 50: Einwohner in den grundzentralen Kongruenzräumen innerhalb der Samtgemeinde Ostheide	179
■ Tabelle 51: Rechenmodell zur Tragfähigkeitsberechnung für Lebensmitteldiscounter	186
■ Tabelle 52: Rechenmodell zur Tragfähigkeitsberechnung für Lebensmittelvollsortimenter	186
■ Tabelle 53: Zu versorgende Bereiche der „Verdachtsstandorte“	188
■ Tabelle 54: Tragfähigkeitsberechnungen für Nahversorger an den „Verdachtsstandorten“	188



■ Tabelle 55: Entfernung des „Verdachtsstandorts“ zum nächstgelegenen Versorgungskern eines Zentralen Orts	189
■ Tabelle 56: Aktueller Verkaufsflächenbestand an den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf und Bardowick	247
■ Tabelle 57: Angebotssituation in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg (periodischer Bedarf)	269
■ Tabelle 58: Angebotssituation in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg (aperiodischer Bedarf)	270
■ Tabelle 59: Oberzentraler Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg – zugehörige Gemeinden und Einwohner	271
■ Tabelle 60: Oberzentraler Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg – Distanztabelle	273
■ Tabelle 61: Mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg – zugehörige Gemeinden und Einwohner	274
■ Tabelle 62: Mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg - Distanztabelle	274
■ Tabelle 63: Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Bleckede – zugehörige Gemeinden und Einwohner	275
■ Tabelle 64: Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Bleckede – Distanztabelle	275



# 1 Grundlagen

---

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der Landkreis Lüneburg befindet sich am nordöstlichen Rand von Niedersachsen und grenzt an die Nachbarländer Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern an. Südlich der Hansestadt Hamburg gelegen, ist er Teil der Metropolregion Hamburg. Als Kreisstadt fungiert die Hansestadt Lüneburg. Aktuell verfügt der Landkreis über eine Bevölkerungszahl von rd. 182.000 Personen – Tendenz steigend.

Für die Aufstellung der Regionalpläne, welche in Niedersachsen „Regionale Raumordnungsprogramme“ (RROP) heißen, sind die Landkreise als sogenannte „Träger der Regionalplanung“ zuständig. Derzeit stellt der Landkreis Lüneburg das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) neu auf. Dabei umfasst der Planungsraum, zusätzlich zur Kreisstadt Lüneburg, drei Einheitsgemeinden sowie insgesamt sieben Samtgemeinden. Das Netz der zentralen Orte setzt sich neben dem Oberzentrum Lüneburg und dem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede aus elf Grundzentren (Barendorf, Dahlenburg, Neetze, Scharnebeck, Melbeck, Embesen, Amelinghausen, Reppenstedt, Bardowick, Adendorf und Neuhaus) zusammen.

Bei der Neuaufstellung sind die Festlegungen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) umzusetzen und zu konkretisieren. Gleichzeitig sollen eigene Planungsziele unter Berücksichtigung vorliegender aktueller fachlicher Grundlagen festgelegt werden. Sämtliche Inhalte des RROP werden in diesem Zuge auf Aktualität und Vollständigkeit geprüft.

Die Einzelhandelssituation im Landkreis fungiert dabei als ein wesentlicher Themenschwerpunkt. Neben weiteren Versorgungsfunktionen soll die Sicherung und Entwicklung des Einzelhandels grundsätzlich zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse beitragen. Folglich finden sich sowohl im LROP als auch im RROP verschiedene Festlegungen zu Daseinsvorsorge und Einzelhandel sowie zu anderen Themen, auf die sich der Einzelhandel auswirkt. Im LROP 2017 wurden die Festlegungen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels weitgehend überarbeitet und um Handlungsaufträge an die Regionalplanung ergänzt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RROP bedarf es daher eines neuen Fachgutachtens, welches neben der Aktualisierung des bestehenden Einzelhandelsgutachtens den Einzelhandelsbestand im gesamten Landkreis erfasst und bewertet und



darüber hinaus Handlungsempfehlungen für die Regionalplanung sowie einen Abgleich mit den Anforderungen aus dem LROP 2017 enthält.

## 1.2 Untersuchungsdesign

Das Untersuchungskonzept zur Bearbeitung der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung umfasste folgende Schritte:

### **Baustein 1: Trends im Einzelhandel**

- Darstellung wesentlicher allgemeiner Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen des Einzelhandels in Deutschland (Angebots- und Nachfrageseite);
- Darstellung von Gegenstand und Auswirkungen des Online-Handels unter besonderer Berücksichtigung der Nahversorgungsperspektiven im ländlichen Raum.

### **Baustein 2: Bestandssituation des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg**

- Stand und Entwicklung der sozioökonomischen Eckdaten als Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg und als wesentliche Grundlage des Einzelhandelsgutachtens (Einwohnerentwicklung und -prognose, Kaufkraft, Nachfragevolumen, Altersstruktur, Beschäftigte, Pendlerbeziehungen und Tourismuszahlen);
- Darstellung der ermittelten Kennzahlen auf der jeweils inhaltlich angemessenen Gebietsebene;
- Ermittlung und Bewertung der Angebots- und Leerstandssituation im gesamten Landkreis Lüneburg über einzelhandelsrelevante Verkaufsflächen nach Betriebstypen/Branchenmix, Standortlagen und Siedlungsbereichen sowie Umsatz und Flächenproduktivität; Differenzierung der Einzelhandelsstruktur nach Bedarfsbereichen sowie Zentrenrelevanz;
- Bewertung der Versorgungslage des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg: Analyse und Bewertung nach Verkaufsflächen für Branchen/Bedarfshäufigkeit nach Gemeinden/Ortsteilen und Standortbereichen/Einkaufslagen (v.a. auch Differenzierung nach den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen); Analyse und Bewertung der Verkaufsflächendichten und Einzelhandelszentralitäten im Landkreis Lüneburg nach Sortimentsgruppen/Bedarfshäufigkeit sowie vergleichende Gegenüberstellung für die jeweiligen Gebietseinheiten; Gegenüberstellung wichtiger einzelhandelsrelevanter Kennzahlen mit geeigneten Vergleichsdaten (Bundes- und Landkreisebene);



- qualitative Bewertung der Versorgungssituation unter Einbezug weiterer Kriterien (u.a. Betriebsformen und -größen, Nahversorgungslücken, städtebauliche Situation, zentrenergänzende Funktionen, Leerstandssituation).

### **Baustein 3: Einzelhandel und Raumordnung**

- Vergleichende Gegenüberstellung der bestehenden einzelhandelsrelevanten Festlegungen des RROP mit den Festlegungen des LROP 2017; Herausstellung von ggf. bestehendem Anpassungsbedarf;
- Abgleich der Ergebnisse der Einzelhandelsbestandsanalyse mit den Festlegungen von LROP sowie RROP; Bewertung der Versorgungslage in den Städten und Gemeinden des Landkreises Lüneburg im Hinblick auf ihre Rolle im zentralörtlichen System gemäß LROP und RROP; Identifizierung von ggf. vorliegenden Widersprüchen und daraus abzuleitendem Anpassungsbedarf;
- Ableitung textlicher Festlegungen zur Konkretisierung des LROP und zur weiteren Verwendung im neu aufzustellenden RROP; ein besonderes Augenmerk lag hierbei auf den Festlegungen zur interkommunalen Zusammenarbeit von Lüneburg, Adendorf und Bardowick;
- Abgrenzung des oberzentralen Kongruenzraums für das Oberzentrum Lüneburg sowie für einzelne, die oberzentralen Funktionen Lüneburgs ergänzenden Sortimentgruppen und Standortbereiche in den Grundzentren Adendorf und Bardowick anhand bestehender Kriterien der Landesplanung (zentralörtliche Versorgungsaufträge, verkehrliche Erreichbarkeit, grenzüberschreitende Verflechtungen, Marktgebiete u.a.) und unter Berücksichtigung des zentralörtlichen Gefüges umliegender Landkreise;
- Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums für das Oberzentrum Lüneburg sowie für das Grundzentrum Bleckede mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel anhand o.g. Kriterien;
- Abgrenzung der grundzentralen Kongruenzräume in Samtgemeinden mit zwei Grundzentren (Samtgemeinde Ilmenau mit den Grundzentren Melbeck und Embsen und Samtgemeinde Ostheide mit den Grundzentren Barendorf und Neetze) anhand o.g. Kriterien;
- Erarbeitung von Sortimentslisten für die zentralen Orte Lüneburg, Adendorf und Bardowick sowie für das Grundzentrum Bleckede mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel hinsichtlich der Zentren- und Nahversorgungsrelevanz einzelner Sortimente und anhand der faktischen Situation, planerischer Überlegungen und sortimentsspezifischer Eigenheiten (z.B. Flächenbedarf);



- Ableitung möglicher Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung u.a. im Abgleich mit den bisher im RROP festgelegten Standorten, unter Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und der integrierten Versorgungsstandorte und unter Angabe eines jeweils zu versorgenden und ausreichend großen (Umsatz-Kaufkraft-Relation) Bereichs;
- Abgrenzung und kartografische Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche als Versorgungskerne im RROP; Abgleich mit bereits bestehenden Einzelhandelskonzepten oder Flächennutzungsplänen.

### 1.3 Vorgehensweise

Folgende Primär- und Sekundärerhebungen waren insgesamt erforderlich, um das Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellter Unterlagen (z.B. Demografiegutachten für den Landkreis Lüneburg) sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Sichtung und Auswertung der übergeordneten Vorgaben der Landesplanung (LROP Niedersachsen, RROP Landkreis Lüneburg), untersuchungsrelevanter bestehender Konzepte auf Kreis- und Gemeindeebene sowie weiterer vom Auftraggeber bereitgestellter Materialien;
- flächendeckende Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im gesamten Landkreis Lüneburg u.a. nach Standorten, Branchenmix und Betriebstypen; in den Versorgungskernen der zentralen Orte wurden darüber hinaus zentrenergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) erfasst; sämtliche Daten entsprechen dem Stand Juli/August 2018 – allerdings wurden ergebnisrelevante Veränderungen nach 2018 (insbesondere die Normansiedlung in Artlenburg in August 2019) noch berücksichtigt;
- gründliche Begehung wesentlicher Standortbereiche des Einzelhandels (v.a. Ortskerne) im Landkreis Lüneburg zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie zur Abgrenzung von Versorgungskernen;
- umfassender Einbezug der relevanten Akteure; hierfür Durchführung von
  - einem verwaltungsinternen Vergabegespräch sowie drei weiteren Abstimmungsgesprächen;



- einer Präsentation der Bestandsaufnahme und Zwischenergebnisse im Fachausschuss;
- einem Präsentationstermin zur Abstimmung mit den Kommunen des Landkreises Lüneburg;
- einem Abstimmungstermin mit den Kommunen Lüneburg, Adendorf und Bardowick hinsichtlich der raumordnerischen Steuerung des Großraums Lüneburg – Adendorf – Bardowick im RROP.

Gegenstand der Untersuchung war der stationäre Einzelhandel im engeren Sinne. Dies sind Einzelhandelsangebote, die auf den Verbraucher bzw. Letztverwender ausgerichtet sind. Solche Betriebe, die ihren Umsatzschwerpunkt eindeutig nicht im stationären Einzelhandel haben, d.h. auf gewerbliche Kunden orientiert sind (vgl. Großabnehmer z.B. im Lebensmittel-Großhandel), sowie der Kfz-Handel<sup>1</sup> wurden in der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung nicht berücksichtigt.

Nachfrageseitig wurde zudem der nicht-stationäre Handel (Online- und Versandhandel) berücksichtigt, da er immer stärker an Bedeutung gewinnt und Verschiebungen zu Lasten des stationären Einzelhandels zu erkennen sind.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2035 zu Grunde gelegt.

<sup>1</sup> Die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamts unterscheidet klar zwischen „normalem Einzelhandel“ und dem Handel mit Kraftfahrzeugen. Dies deutet auf offensichtliche Unterschiede zwischen diesen beiden Wirtschaftszweigen hin. Obwohl es keine rechtsverbindliche Definition dazu gibt, ob der Kfz-Handel einen klassischen Einzelhandelsbetrieb darstellt oder nicht, sind Dr. Lademann & Partner der Auffassung, dass es sich dabei nicht um Einzelhandel i.e.S. handelt. Diese Einschätzung wird auch von der IHK Lüneburg-Wolfsburg geteilt.



## 2 Allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel

---

### 2.1 Demografischer Wandel

Der demografische Wandel stellt den deutschen Einzelhandel anhaltend vor neue Herausforderungen. Nach einem langen Zeitraum des Wachstums steht in den nächsten Jahrzehnten ein Rückgang der Einwohnerzahl bevor. Während die Lebenserwartung vor 100 Jahren noch durchschnittlich 46 Jahre betrug, liegt die Lebenserwartung bei neugeborenen Jungen heute bei durchschnittlich rd. 78 Jahren und bei neugeborenen Mädchen sogar bei rd. 83 Jahren.<sup>2</sup> In einigen Jahren wird die Hälfte der deutschen Bevölkerung 50 Jahre oder älter sein.

Für den Einzelhandel bedeutet dies konkret, dass der demografische Wandel ...

- ... sich langfristig und stetig vollzieht, seine Ausprägungen und Auswirkungen nicht grundsätzlich umkehrbar sind, aber durch politische Entscheidungen in Teilen steuerbar. Der Einzelhandel kann sich frühzeitig anpassen und Wettbewerbsvorteile generieren.
- ... mit unterschiedlicher Intensität in den einzelnen Regionen sowie auch zeitversetzt voranschreitet. Bundesweit ist ein Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitig absoluter Zunahme der über 60-Jährigen zu erwarten. Jedoch wird der Leidensdruck in den meisten ländlichen Regionen durch zusätzliche Abwanderungsprozesse, vor allem junger und mobiler Bevölkerungsgruppen, nochmals verstärkt. Strukturschwache, ländliche Gebiete sind demnach umso stärker von Bevölkerungsschrumpfung und Überalterung betroffen. Im Gegensatz dazu gelingt es vielen stärker agglomerierten Räumen und vor allem den (auch für den Einzelhandel) attraktiven Ballungszentren, den natürlichen Bevölkerungsrückgang durch Zuwanderung zu dämpfen oder sogar vollständig zu kompensieren.
- ... je nach regionaler Ausgangslage unterschiedliche Herausforderungen für den Einzelhandel mit sich bringt. So ist in einzelnen Teilen mit starker Urbanisierung, in anderen mit Suburbanisierung zu rechnen. Wieder andere Regionen überaltern stark und andere wiederum ziehen verstärkt jüngeres Publikum an. Daher müssen Standortumfeld und Marketingkonzepte aufeinander abgestimmt werden.

Zieht man zusätzlich die soziografischen und ökonomischen Tendenzen

<sup>2</sup> Statistisches Bundesamt: vdek – Basisdaten des Gesundheitswesens 2017/2018. April 2018.



- Veränderung der Konsumentenbedürfnisse,
- Haushaltstypenverschiebung („Singlesierung“) und
- Absinken des Einzelhandels-Anteils am privaten Verbrauch

mit in Betracht, so folgt daraus ein starker Anpassungsdruck für den Einzelhandel.

## 2.2 Betriebsformenwandel

Der Einzelhandel in Deutschland sieht sich zahlreichen Veränderungen ausgesetzt. Mit den o.g. demografischen Entwicklungen gehen bei den Verbraucherbedürfnissen Präferenzverschiebungen einher. U.a. sind im Bereich des Food und Nearfood-Segments in Verbindung mit diversifizierten Arbeitszeitmodellen ein gesteigertes Gesundheitsbewusstsein, eine steigende Nachfrage nach mehr „Convenience“ sowie der Wunsch nach Fair Trade/Bio, Regionalität und „Handwerk“ erkennbar. Mit sich verändernden Haushaltsgößen geht zudem eine veränderte Nachfrage nach Produktgrößen einher. Dieser demografische und sozioökonomische Wandel macht es für den Einzelhandel unumgänglich, neue Konzepte zu entwickeln, um Konkurrenz- und somit auch überlebensfähig wirtschaften zu können.

Dabei ist zu prüfen, ob der Lebenszyklus (Wandel) einzelner Betriebsformen von temporärer Natur ist (z.B. durch Nachfrageschwäche) oder ob sich hierin bereits Vorzeichen eines (nur hinausschiebbaren) Niedergangs ausdrücken (siehe Abbildung 1). So hat beispielsweise das Warenhaus seinen Zenit bereits überschritten. Handelsmanager dieser Vertriebsform sind folglich gezwungen das Format anzupassen und durch einen Relaunch des Marketingkonzepts den Abschwung zu verhindern. Kleinflächigere Betriebstypen wiederum werden entweder aus dem Markt gedrängt oder müssen sich zunehmend spezialisieren („Nischenplayer“). Absatzkanäle hingegen wie der B2C E-Commerce<sup>3</sup> sind weiterhin aufstrebend und verfügen über hohes Wachstumspotenzial.

<sup>3</sup> B2C steht für Business-to-Consumer und somit für den Teil des Online-Handels, der zwischen einem Unternehmen und einem Konsumenten stattfindet. Im Gegensatz dazu definiert der B2B E-Commerce den elektronischen Handel zwischen zwei Unternehmen bzw. der C2C E-Commerce zwischen zwei Privatpersonen.

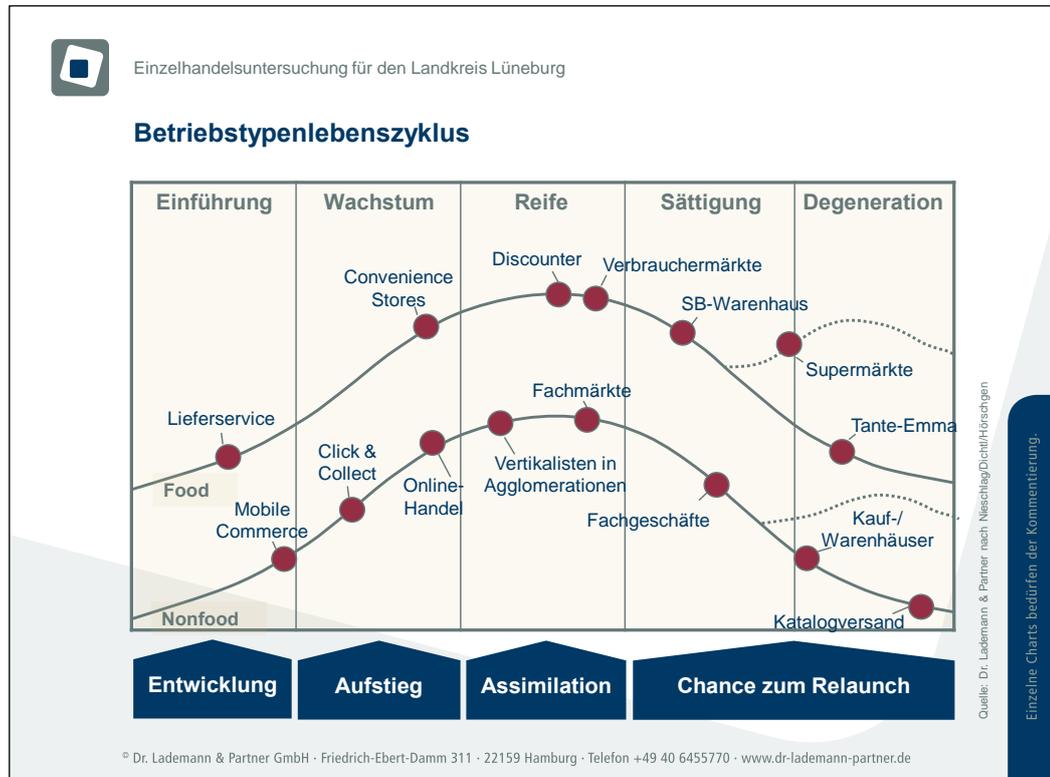


Abbildung 1: Lebenszyklus der Betriebsformen

Wirft man einen Blick auf die Marktanteilsverschiebung im gesamten Einzelhandel (Food- und Nonfood-Bereiche), so neigt sich das Gewicht hin zu discountorientierten Konzepten. In den vergangenen Jahren ist der Marktanteil der Fachmärkte und Lebensmitteldiscounter stark angestiegen (vgl. Abbildung 2). Der Trend konnte allerdings nicht gleichermaßen fortgesetzt werden.

Zu den Gewinnern der nächsten Jahre werden neuere Vertriebswege wie der Online-Handel oder stark fachmarktgeprägte Angebotsformen wie fachmarktorientierte Shoppingcenter gehören. In klassischen Shoppingcentern zeigt sich in den letzten Jahren ein Frequenzrückgang, weshalb u.a. mit der Ausweitung des Food-Courts und der Integration von digitalen Angeboten mit dem Ziel der Steigerung der Besuchsanlässe und der Erhöhung der Verweildauer entgegengewirkt wird („Third-Place“). Weiterhin an Marktanteilen verlieren werden voraussichtlich die Warenhäuser sowie traditionelle Fachgeschäfte (gepaart mit Altersnachfolgeproblemen). Diese Entwicklung unterstreicht den Fortlauf der Betriebstypendynamik in Deutschland, die sich in einem Verdrängungsprozess älterer Betriebstypen durch neuere darstellt.

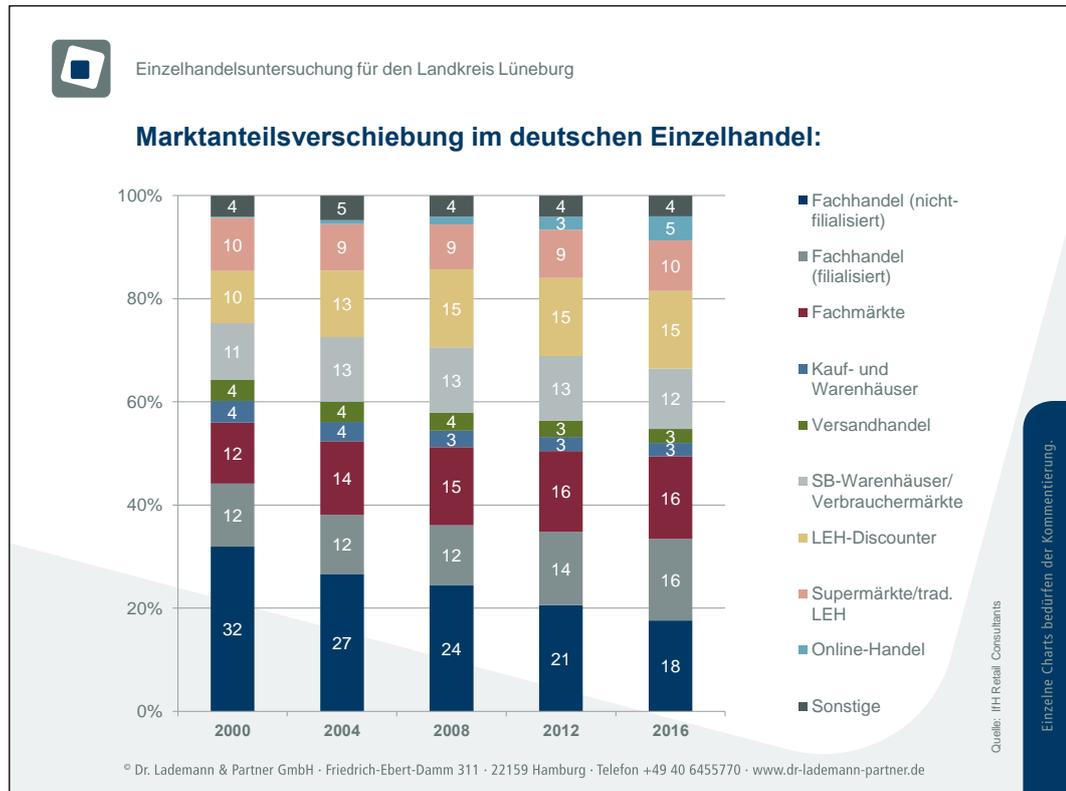


Abbildung 2: Marktanteilsverschiebung im deutschen Einzelhandel

Mit Blick auf die Betriebsformentheorie ist schließlich auch bemerkenswert, dass es in den vergangenen Jahren anstelle des Eintritts neuer Betriebsformen zu einem heftigen Preiswettbewerb und einem weiteren Verfall der Margen gekommen ist. Gerade weil die Discounter, Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser sich nicht assimiliert haben, haben sie offenbar das Reifestadium noch nicht erreicht. Solange dies der Fall ist und die Nahversorger konstitutiv bedingt ihre Wettbewerbsnachteile nicht verringern können, herrscht angesichts der Marktlage ein Verdrängungswettbewerb.<sup>4</sup> Dieser Umstand ist zuletzt hauptverantwortlich für das konstant hohe Flächenwachstum im deutschen Einzelhandel, wengleich nach Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner v.a. in den überbesetzten Räumen ein „Gesundschumpfen“ festzustellen ist.

<sup>4</sup> Vgl. Lademann, Rainer, *Betriebstypeninnovationen in stagnierenden Märkten unter Globalisierungsdruck*, 1999.



### 2.3 Entwicklungen im kurzfristigen Bedarfsbereich

Durch die flächendeckende Einführung der Selbstbedienung haben sich die ursprünglichen Funktionen des Einzelhandels als Verteiler von Waren stark gewandelt. Es ist ein Netz der Filialisierung und Massendistribution mit ganz unterschiedlichen Betriebsformen entstanden. Die Betriebsformen unterscheiden sich in Sortiment, Preisgestaltung, Verkaufsform und Größe. Im Lebensmittelsegment gibt es folgende Betriebsformen:

- Lebensmittelgeschäft (bis zu 400 qm Verkaufsfläche)
- Supermarkt (400 bis 799 qm Verkaufsfläche)
- Kleiner Verbrauchermarkt (800 bis 1.499 qm Verkaufsfläche)
- Großer Verbrauchermarkt (1.500 bis 4.999 qm Verkaufsfläche)
- SB-Warenhaus (ab 5.000 qm) sowie
- Lebensmitteldiscounter<sup>5</sup> (heute zumeist bis 1.200 qm Verkaufsfläche)

Zusätzlich zur Angebotsform wird nach Sortimenten und Branchen differenziert. Das Gesamtsortiment Nahversorgung beinhaltet folgende Sortimentsgruppen mit den entsprechenden Inhalten:

- Nahrungs- und Genussmittel mit Bäckern, Fleischern, Getränkehandel, Tabakwaren, Kioskanbietern, Reformhäusern sowie dem gesamten Lebensmittelhandel und
- Gesundheits- und Körperpflege mit Drogeriewaren, Wasch- und Putzmitteln sowie Zeitungen/Zeitschriften.

Ein wesentlicher Faktor in der Nahversorgungsentwicklung ist durch die betriebswirtschaftlich bedingten Maßstabssprünge der durchschnittlichen Betriebsgrößen und einer damit verbundenen abnehmenden Anzahl von Betrieben und Standorten bedingt. So liegt die mindestoptimale Verkaufsfläche für Vollversorger aktuell im Bundesgebiet bei rd. 1.500 qm, bei Discountern häufig bei etwa 1.000 qm. Die Folge ist eine anhaltende Flächenexpansion im Lebensmittel-einzelhandel. Die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl kleinerer Betriebseinheiten wird nunmehr von immer weniger, dafür aber größeren Betrieben übernommen. Die angestrebten und auch betriebswirtschaftlich notwendigen Einzugsgebiete dieser Betriebe werden größer, was neben dem Wettbewerbsdruck unter den

<sup>5</sup> Discounter unterscheiden sich von den übrigen Lebensmittelbetrieben v.a. durch ihre aggressive Preisstruktur und die auf eine beschränkte Artikelzahl fokussierte Sortimentspolitik.



Betreiberfirmen auch zu einer deutlichen Präferenz von PKW-orientierten Standorten an wichtigen Verkehrsachsen geführt hat.

Größere Lebensmittelanbieter spielen allerdings auch eine wichtige Rolle für Stadtteil- und Wohngebietszentren durch ihre Funktion als Magnetbetriebe und Frequenzbringer. Vor diesem Hintergrund ist eine Integration dieser Betriebe in gewachsene, integrierte Standorte nach Möglichkeit zu fördern.

Die Erosion integrierter Nahversorgungslagen wird jedoch keineswegs nur durch den Angebotsausbau an peripheren Standorten und der damit verbundenen Verschiebung der Nachfrageströme zu Lasten bestehender, wohngebietsintegrierter Nahversorgungsbereiche ausgelöst oder verstärkt. Hierbei spielen zunehmende Aktivitätskopplungen der Verbraucher zwischen dem Einkauf von Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereichs und dem Arbeitsweg eine immer größere Rolle. So werden vor allem Lebensmittel und Drogeriewaren verstärkt an verkehrsgünstig und unmittelbar auf dem Arbeitsweg gelegenen Standorten nachgefragt. Daraus ergibt sich die Gefahr, dass die eigentlich am Wohnort verfügbare Kaufkraft zunehmend bereits am Arbeitsstandort abgeschöpft wird. Hieraus wiederum resultieren Umsatzrückgänge wohngebietsintegrierter Nahversorgungsbetriebe. Dies betrifft vor allem Gemeinden, die, beispielsweise aufgrund der Nähe zu einem attraktiven Oberzentrum, über stark negative Pendlersalden verfügen.

Wie eigene empirische Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner gezeigt haben, präferieren die Kunden für ihre Nahversorgung einen Standortverbund von einem leistungsfähigen, aber nicht zu großen Vollversorger und einem Discounter.

Eine wesentliche städtebauliche Herausforderung für die Nahversorgung stellt das Vordringen der Lebensmitteldiscounter mit verhältnismäßig reduzierter Sortimentsvielfalt auf größeren Flächen dar. Selbst diese Flächen werden immer weniger in oder an zentralen Standortbereichen entwickelt, sondern an verkehrlich gut erschlossenen Lagen oder in Gewerbegebieten mit der Gefahr der Verdrängung von gewerblichen Nutzungen oder von verkehrlichen Gemengelagen. Dabei ist die Verkaufsflächenexpansion der Discounter deutlich dynamischer verlaufen als die Entwicklung der Umsätze, was zu einem Absinken der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten (Umsatz je qm Verkaufsfläche) der Discounter geführt hat.

Nicht unerheblich trägt darüber hinaus auch das unternehmerische Potenzial (z.B. in Form von Erweiterungsbestrebungen) zur Attraktivitätssteigerung und Stabilität von Nahversorgungsstandorten und -bereichen bei, was stark auch mit der Dynamik mindestoptimaler Ladengrößen mit Blick auf eine Sicherung des Auskommens der Betreiber zusammenhängt. Die Problematik mindestoptimaler Betriebsgrößen wird wiederum durch die ausufernde Sortimentsentwicklung infolge der von den



Herstellern betriebenen Produktdifferenzierung forciert, die seit Jahrzehnten zu einer Zunahme der durchschnittlichen Betriebsgrößen geführt hat. Hinzu kommt, dass die Flächenbedarfe durch die gestiegenen Kundenerwartungen an Bequemlichkeit und Warenpräsentation angewachsen sind sowie veränderte Flächenansprüche durch Pfandsysteme und Bake-off-Stationen ausgelöst werden. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) benötigt. Bei Getränkeabholmärkten und breit aufgestellten Verbrauchermärkten (i.d.R. > 10.000 Artikel) ist zudem der Trend zur Sortimentskomplexität hinsichtlich Sortiment und Gebinde- bzw. Portionsgrößen als Antwort auf die Diversifizierung der Nachfrage zu sehen.

Auf die veränderten Marktbedingungen und den verschärften Strukturwandel reagiert der Lebensmitteleinzelhandel insbesondere mit einer Ausdifferenzierung des Angebots hinsichtlich seiner Frischekompetenz durch mehr Vielfalt und Inszenierung der Obst-Gemüse-Abteilung und Fleisch-/Käse-/Fischabteilung bzw. in Bezug auf Getränkeabholmärkte durch ein gegenüber den klassischen Lebensmittelmärkten deutlich umfassenderes Angebot, das auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten ist.<sup>6</sup> All diese Maßnahmen haben zum Ziel, den Kunden Aufenthaltsqualität zu bieten und die Aufenthaltsdauer und den Bezug zum Markt mit einem zugleich breiten und tiefen Angebot zu verbessern.

Zusammenfassend lassen sich folgende Tendenzen im Lebensmitteleinzelhandel in Deutschland festmachen:

- anhaltende Flächenexpansion;
- Marktanteilsverschiebung zu Lasten des kleinflächigen Lebensmitteleinzelhandels und älterer Betriebstypen (z.B. Warenhäuser und traditionelle Fachgeschäfte) bei zunehmender Anzahl an Betriebsaufgaben/Insolvenzen;
- Redimensionierung der Formate mit Tendenzen zu
  - kleineren Verkaufsflächen bei SB-Warenhäusern (von 10.000 qm zu 5.000 bis 7.000 qm);

<sup>6</sup>Dabei reicht es i.d.R. nicht aus „nur“ ein bestimmtes Produkt vorzuhalten. Dies zeigt sich z.B. im Bereich der Getränkeabholmärkte: In Abhängigkeit der Verkaufsflächengröße des Getränkemarkts werden gleiche Produkte in unterschiedlichen Gebinde- und Verpackungsgrößen angeboten (d.h. Mehrweg Glas, Mehrweg Plastik, Einweg Plastik, Einweg Dose, u.a. - in den Größen 0,2 l, 0,5 l, 1,0 l und 1,5 l). Hinzu kommt die allgemeine Produktdifferenzierung und Sortimentskomplexität, die sich z.B. im Bereich der Produktpalette des Craft-Biers gut nachvollziehen lässt.



- einem Vormarsch der großen Verbrauchermärkte (oftmals 2.000 qm bis 3.000 qm);
- größeren Verkaufsflächen bei Discontern (von 700 qm bis 800 qm auf 1.000 bis 1.300 qm);
- einem Relaunch der Supermärkte (bis 800 qm) und kleinen Verbrauchermärkte in hochverdichteten Lagen von Großstadregionen sowie an Frequenzstandorten (z.B. Bahnhöfe, Fußgängerzone etc.).

Die nachfolgende Abbildung fasst die beschriebenen wesentlichen Standort-trends im Lebensmitteleinzelhandel zusammen:



Abbildung 3: Wesentliche Standorttrends im Lebensmitteleinzelhandel



## 2.4 Digitalisierung und interaktiver Handel

### 2.4.1 Der Online-Handel erobert die Märkte

Der Einzelhandelsumsatz in Deutschland ist in den letzten zehn Jahren stetig leicht angestiegen. Mit mehr als 85 % entfällt der Großteil hiervon heute nach wie vor auf den stationären Einzelhandel. Allerdings verzeichnet der interaktive Handel ein deutlich stärkeres Wachstum. Während der stationäre Einzelhandelsumsatz im Zeitraum von 2008 bis 2017 jährlich lediglich um rd. 2 % anstieg, weist der Online-Handel im gleichen Zeitraum mit rd. 9 % eine deutlich dynamischere jährliche Zuwachsrate auf.<sup>7</sup>

Das Wachstum des E-Commerce-Markts in Deutschland setzt sich seit Jahren ungebremst fort. Hierbei erfolgte eine Verschiebung innerhalb des Distanzhandels in Form einer Verdrängung des klassischen Katalogversands: Belief sich im Jahr 2008 der Anteil des Online-Handels am Versandhandel noch auf rd. 47 %, wird für das Jahr 2018 bereits ein Anteil von rd. 95 % des gesamten Versandhandels prognostiziert.

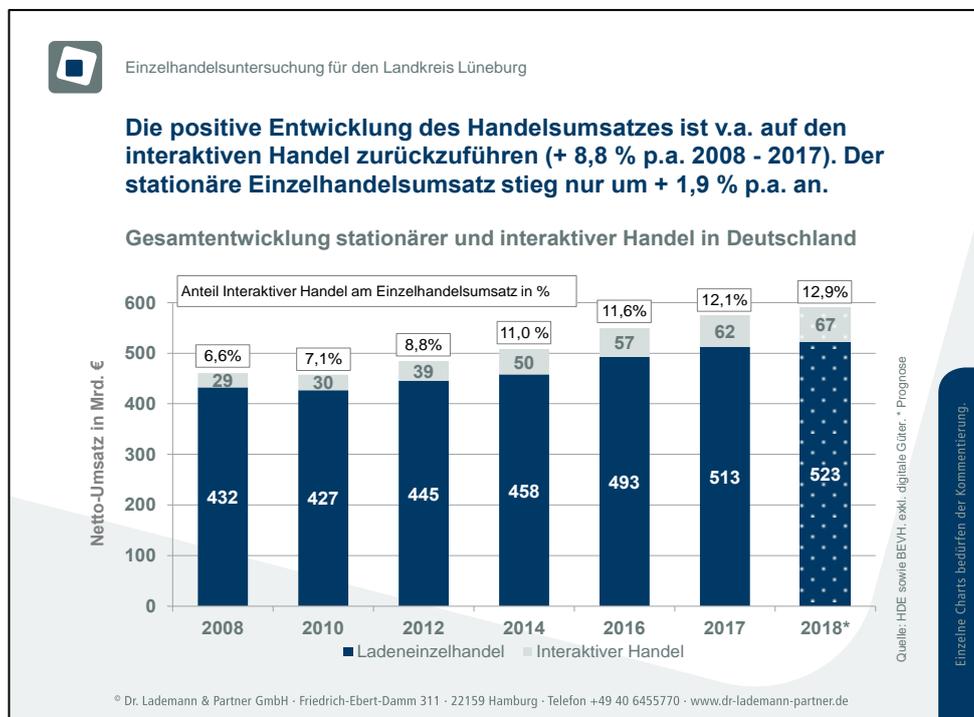


Abbildung 4: Entwicklung des Anteils des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz

<sup>7</sup> u.a. BEVH: Studie „Interaktiver Handel in Deutschland“. 2018.



Während zwischen den Jahren 2008 bis 2012 das Marktvolumen für den Distanzhandel im Vergleich zum jeweiligen Vorjahr durchschnittlich um ca. 8 % auf insgesamt 39,3 Mrd. € anstieg, war im Jahr 2013 ein deutlich stärkeres Wachstum von rd. 23 % zu verzeichnen. Die Wachstumstendenzen für die nachfolgenden Jahre 2014 und 2015 (rd. 10 %) sowie 2016 und 2017 (rd. 9 %) sind aber unter den Erwartungen geblieben. Für das Jahr 2018 wird damit gerechnet, dass die Zuwachsraten bei etwa 8 % liegen werden.

Festzuhalten bleibt damit, dass der Online-Handel auch künftig kräftig an Bedeutung gewinnen wird, dass das Wachstum des Online-Handels aber nicht vollständig zu Lasten des stationären Einzelhandels geht, sondern auch dieser noch moderate Wachstumszahlen aufweisen wird. Der Vormarsch des Online-Handels führt aber dazu, dass der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamt-einzelhandel (stationär und nicht-stationär) zunimmt. Der Anteil des interaktiven Handels am Einzelhandelsumsatz wird für das Jahr 2018 auf rd. 13 % prognostiziert (vgl. Abbildung 3).

Es verwundert daher nicht, dass der Vormarsch des Online-Handels zu beträchtlichen Umsatzverlagerungen zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels geführt hat. Dabei verliefen die Wachstumsraten in den einzelnen Sortimenten in den vergangenen Jahren sehr unterschiedlich. Der stationäre Handel gerät durch den Online-Handel unter Druck,

- wo Branchen durch Innovationen komplett auf den Kopf gestellt werden (z.B. Buchhandel);
- wo man als Händler durch den Fokus auf austauschbare Herstellermarken unmittelbar in einen Preisvergleich hineinkommt;
- wo der Kunde keinen echten Zusatznutzen für einen tendenziell höheren Preis bekommt (geringe Aufenthaltsqualität, geringe Beratungsqualität);
- der Kunde anonym bleibt und Kundenbindung auch nicht angestrebt wird;
- wo man als Händler stationär aufgrund rechtlicher Restriktionen oder faktischen Platzmangels nicht wachsen kann;
- wo die (Innen-)Stadt kein attraktives und ausreichend großes Angebot im stationären Einzelhandel aufweist und dieses nicht ausreichend vermarktet wird (z.B. Auffindbarkeit und Informationen im Internet).

Daraus wird deutlich, dass die Entwicklung des Online-Handels nicht nur allgemein für den stationären Handel eine große Herausforderung darstellt, sondern aufgrund der Ausrichtung auf Innenstadtleitsortimente zu Umsatzverlusten und folglich verstärktem Strukturwandel in den Zentren geführt hat. Hierbei zeigt sich,



dass „Verlierer“ der Entwicklung kleinere Mittelstädte sowie die Stadtteilzentren von Großstädten sind. Umgekehrt ist für die Metropolen in Deutschland sowie für Mittelstädte mit beachtlichem Einzugsgebiet ein weiteres Wachstum zu erwarten.

Das Einzelhandelsvolumen im stationären Handel bleibt nach den Prognosen<sup>8</sup> der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) „unterm Strich“ bis zum Jahr 2025 weitgehend stabil, da einerseits von einem Anstieg des Einzelhandelsumsatzes ausgegangen werden kann. Andererseits geht die GfK in ihrer Prognose bis 2025 davon aus, dass sich der Anteil des Online-Umsatzes am gesamten Einzelhandelsumsatz von 9 % (2014) in deutlich abgeschwächter Dynamik auf künftig etwa 15 % erhöhen wird. Hierbei sind deutliche Unterschiede nach einzelnen Segmenten zu erwarten:

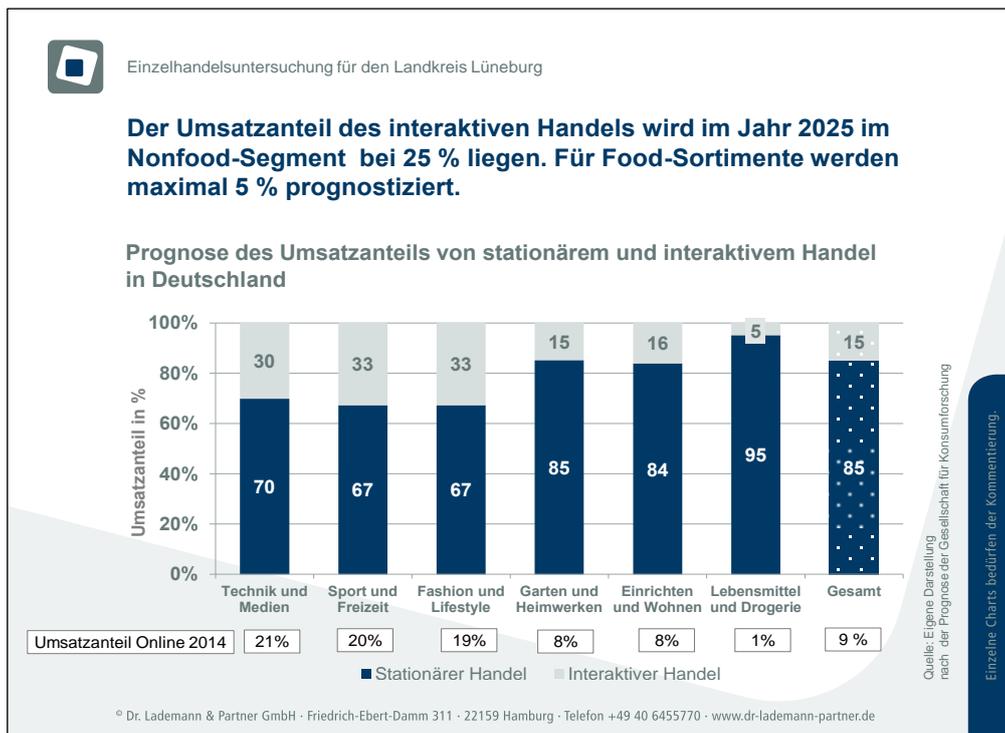


Abbildung 5: Prognose des Umsatzanteils von stationärem und interaktivem Handel

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach einzelnen Sortimenten betrachtet bereits erste Sättigungstendenzen festzustellen sind. Blickt man z.B. auf das Segment Bekleidung, zeigt sich nun für die jüngere Vergangenheit, dass die jährlichen Zuwachsraten auf +2 %- bis +5 %-Punkte abgesunken sind. Insofern sind bei den

<sup>8</sup>Vgl. ECOMMERCE: WACHSTUM OHNE GRENZEN? - Online-Anteile der Sortimente – heute und morgen - White Paper, Juli 2015.



onlineaffinen Segmenten die Grenzen des Wachstums allmählich erreicht. Der stationäre Handel wird somit auch künftig eine bedeutende Rolle einnehmen. Die Verknüpfung der Kanäle<sup>9</sup> trägt zudem zur Stabilisierung des stationären Handels bei. Demgegenüber zeigt sich u.a. im Lebensmitteleinzelhandel, dass die jährlichen Steigerungsraten (ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau) noch dynamisch ansteigen, der Online-Handel für den Lebensmittelhandel aber auch künftig von deutlich untergeordneter Bedeutung sein wird.

Mit Blick auf die nächsten Jahre ist zu berücksichtigen, dass es bei zunehmend mehr Sortimenten Sättigungstendenzen gibt. Der prozentuale Zuwachs nimmt in den meisten online-affinen Sortimenten deutlich ab – bei Büchern/Schreibwaren konnten z.B. zuletzt überhaupt keine nennenswerten Zuwächse mehr festgestellt werden. Sortimente, die eine komplexe Logistik (z.B. gekühlte Lebensmittel) aufweisen, waren bislang weniger durch den Online-Handel tangiert. Hier liegen noch wesentliche Wachstumspotenziale, wenngleich davon auszugehen ist, dass der Lebensmitteleinzelhandel auch zukünftig primär stationär abgewickelt werden wird.

Bei der Prognose von Umsatzanteilen der Kanäle „stationär“ bzw. „interaktiv“ muss darauf hingewiesen werden, dass eine exakte Trennung von Kanälen nicht möglich ist. Für den örtlichen Einzelhandel müssen diese Abflüsse in den nicht-stationären Handel nicht zwangsläufig mit einem Umsatzrückgang gleichzusetzen sein. Durch Multichannel-Strategien (wie click-and-collect) verschwimmen vielmehr zunehmend die Grenzen zwischen stationär und online (sog. Seamless Shopping). Faktisch muss auch auf die Innovationskraft des stationären Handels hingewiesen werden, der sowohl in den zurückliegenden Jahren stets Konzept- oder Sortimentsanpassungen vornahm und auch heute erfolgreich mit neuen Konzepten und Omnichannel-Lösungen auf den intensivierten Wettbewerb reagiert. Zugleich besteht die Möglichkeit, Waren zusätzlich über Online-Marktplätze wie eBay und Amazon abzusetzen.

<sup>9</sup> D.h., dass bisher rein stationär aktive Einzelhändler (z.B. mit einem Laden in der Innenstadt) neue Vertriebswege erschließen und z.B. durch die Einrichtung eines eigenen Online-Shops den Online-Handel stärker in den Verkaufsprozess einbinden. Hiermit können potenzielle Kunden über verschiedene Kommunikations- und Vertriebskanäle erreicht und zum Kauf angeregt werden. Mit einer Verknüpfung von Offline- und Online-Aktivitäten können sich Einzelhändler breiter aufstellen und die Vorteile des stationären Handels mit den Vorteilen des interaktiven Handels verknüpfen.



## 2.4.2 Der Online-Handel im ländlichen Raum

Seit vielen Jahren hat sich der Trend des Rückzugs von Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs in ländlichen Räumen verstetigt. Hierzu tragen vor allem die bereits beschriebenen nachfrageseitig veränderten Rahmenbedingungen (demografischer Wandel, Ausdifferenzierung von Konsummustern, erhöhte Mobilität) bei. Auf diese Entwicklungen haben die Anbieter entsprechend mit Anpassungen reagiert, die vor allem von Konzentrationsprozessen, einer sinkenden Anzahl von Verkaufsstellen, größeren Verkaufsflächen und höheren Mindesteinwohnerzahlen in Einzugsbereichen gekennzeichnet sind und mit neuen Standortanforderungen einhergehen. In diesem Zusammenhang kam es in den vergangenen Jahrzehnten zu einer signifikanten Ausdünnung der stationären Einzelhandelsangebote im ländlichen Raum. Hiervon sind vor allem Gebiete und Kommunen betroffen, welche unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichten und Kaufkraftniveaus aufweisen und von Bevölkerungsrückgängen betroffen sind.

Insgesamt hat sich die Lage der stationären Nahversorgung im dünn besiedelten ländlichen Raum wesentlich verschlechtert. Dies wiederum hat dazu geführt, dass der Online-Handel vor allem in ländlichen Räumen mit einer unterdurchschnittlichen Versorgungslage stark an Bedeutung gewonnen hat. Dies gilt aber im Wesentlichen für onlineaffine Sortimente (z.B. Elektroartikel, Bücher, Bekleidung) und weniger für nahversorgungsrelevante Sortimente wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Denn der Online-Handel mit Lebensmitteln, insbesondere mit verderblicher Waren, stellt sehr hohe Ansprüche an die Logistik, die häufig nur durch hohe Preisaufläge zu bewerkstelligen ist, wofür gerade der preissensible Kunden in Deutschland i.d.R. jedoch nicht bereit ist entsprechend hohe Aufschläge zu bezahlen. So werden Lebensmittel derzeit vor allem dort online vertrieben, wo das Standortnetz eigentlich dicht genug ist (in Städten) und eben nicht dort, wo es Lücken in der Versorgungsstruktur gibt (auf dem Land).

Vor diesem Hintergrund sind in den letzten Jahren digitale Nahversorgungskonzepte in den Fokus gerückt, die als Chance für ländliche Räume gesehen werden können, gleichzeitig aber einen erheblichen Entwicklungsaufwand mit sich bringen. Einen nicht gänzlich neuen Ansatz bilden Online-Marktplätze, die vornehmlich dazu dienen, den lokalen stationären Händlern einen weiteren Vertriebskanal zu erschließen und damit sinkenden stationären Umsätzen durch die Frequenzverluste im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Dies kann die Präsenz vor Ort mittelfristig durch online getätigte Zusatzumsätze sichern. Da erfolgreicher Online-Handel immer mit einer stabilen Präsenz im Internet verbunden ist, ist der zeitliche, personelle und monetäre Aufwand für viele kleine Händler oftmals zu hoch.



Hierbei lohnt es sich eher auf bereits bestehende, bekannte Strukturen (wie z.B. eBay) zurückzugreifen, die den Einrichtungsaufwand für kleine Händler begrenzen können.

Ein gutes Beispiel für die Vernetzung von lokalen Händlern und Kunden über einen Online-Marktplatz stellt die niedersächsische Stadt Diepholz mit ihrem Projekt „Digitale Innenstadt Diepholz“<sup>10</sup> dar. Über den Online-Marktplatz eBay erhielten alle Händler aus Diepholz die Chance, ihre Waren auf einer speziell eingerichteten Website anzubieten und so erste Erfahrungen im Online-Handel zu sammeln. Gleichzeitig bekamen die Kunden die Möglichkeit, bevorzugte Waren nicht nur im stationären Geschäft, sondern auch online einzukaufen und sich die entsprechende Ware entweder liefern zu lassen oder diese direkt im Geschäft abzuholen. Die ersten Projektmonate verliefen durchaus erfolgreich und bescherten den teilnehmenden Einzelhändlern Zusatzumsätze im Online-Handel von insgesamt rd. 175.000 Euro. Die Projekterfolge zeigten überdies eine mögliche Übertragbarkeit in ländliche Räume, welche jedoch nur auf der Basis einer engen Kooperation von Händlern, Stadt/Region und Online-Marktplatz langfristig funktionsfähig sein kann.

## 2.5 Fazit

Der voranschreitende demografische Wandel und ökonomische Megatrends beschleunigen den Anpassungsdruck der Unternehmen. Unter anderem führen demografische und soziografische Entwicklungen zu einer Verschiebung der Einzelhandelsnachfrage, was zu einer erhöhten Betriebsformendynamik führt. Somit ist der Handel branchenübergreifend gezwungen, die Betriebsform, die Verkaufsfläche, das Sortiment und den Standort an dieses neue Umfeld anzupassen.

Für die zukünftige Entwicklung lassen sich folgende zentrale Befunde ableiten:

- **Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur:** Sinkende Einwohnerzahlen verringern das Marktpotenzial und Altersstrukturverschiebungen erhöhen den Anpassungsdruck für Handelsbetriebe. Diese Entwicklung verläuft bundesweit stark heterogen. Einzelne Gebiete werden auch langfristig von einem Bevölkerungszuwachs profitieren können (vorwiegend die Metropolen und die südwestlichen Regionen, insb. zwischen Frankfurt und Stuttgart). Zusätzlich ist

<sup>10</sup> Die Stadt Diepholz siegte im Jahr 2016 mit einem überzeugenden Konzept im bundesweiten Städtewettbewerb „Die digitale Innenstadt“. Seither hat die Stadt in Kooperation mit dem Handelsverband Deutschland (HDE) und dem Online-Handelsunternehmen eBay das Projekt „Diepholz bei eBay“ stetig vorangetrieben.



die heterogene Entwicklung innerhalb der Orte zu beachten (alternde Stadtteile).

- Präferenzverschiebung bei Verbrauchern: Die Altersverschiebung gepaart mit dem neu aufkommenden Image der ‚jungen Alten‘ bringt Veränderungen der Konsumpräferenzen mit sich. Zukünftig entscheidet v.a. im Lebensmitteleinzelhandel neben der Attraktivität und Größe auch weiterhin die Nähe zum Verbraucher.
- Verschärfter Strukturwandel: Der Konzentrationsprozess im großflächigen Einzelhandel wird sich weiter beschleunigen (Verringerung der Anzahl an führenden Unternehmen in den einzelnen Branchen), während auch die Dynamik der Betriebstypen weiter zunehmen wird (Ausdifferenzierung in Richtung Service oder Preis). Zu den Gewinnern der letzten Jahre zählten v.a. Discounter und Fachmärkte, wobei diese Marktanteilsverschiebung größtenteils zu Lasten des kleinflächigen Einzelhandels ging. Die starke Flächenexpansion der letzten Jahre führte zu einem Absinken der Flächenproduktivitäten. Die Verkaufsflächen pro Filiale im Lebensmitteleinzelhandel konvergieren: Diffusion der Betriebstypen SB-Warenhaus (kleiner) und große Verbrauchermärkte (größer) sowie Maßstabsvergrößerung und allmähliche Sortimentsverbreiterung bei Discountern. Befeuert wird der Strukturwandel zudem durch den Vormarsch des Online-Handels, der die Entwicklung vor allem bei Anbietern mit Sortimenten des mittelfristigen Bedarfs vorantreibt und zu Umsatzverlagerungen zu Lasten der Innenstädte führt.

Langfristig ist demnach ein Rückgang des Käuferpotenzials, eine Abnahme der Altersgruppen mit hoher Einkaufsbereitschaft (im stationären Handel), jedoch eine Zunahme der Altersgruppen mit erhöhtem Service- und Dienstleistungsbedarf zu erwarten. Da sich diese Entwicklungen jedoch bundesweit sehr heterogen vollziehen, ist die regionale Analyse des langfristigen Potenzials eines Standorts unabdingbar. Es ist daher von einer Entwertung bzw. Aufwertung einzelner Standorte auszugehen.

Über Erfolg oder Misserfolg entscheiden der Weitblick und die Branchenkompetenz der Stadtplaner und Einzelhändler, welche für die Abschätzung langfristiger Potenziale bestehender bzw. zukünftiger Standorte verantwortlich sind. Hierbei kommt es im Besonderen auf spezifisches Know-how und detaillierte Marktkenntnis an.



Für die Stadtplanung in den Kommunen sowie für die Raumordnung der Länder und Regionen/Kreise ergeben sich daraus folgende Notwendigkeiten:

- Das zentralörtliche System gilt es mit den Instrumenten des Raumordnungsrechts zu stärken, um das Versorgungsgleichgewicht im Raum zu gewährleisten und eine standortadäquate Einzelhandelsentwicklung zu ermöglichen.
- Innerhalb der zentralen Orte sind mit den Instrumenten des Raumordnungsrechts, aber auch des Baurechts sowie mit der Hilfe von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten die Rahmenbedingungen dafür zu legen, dass attraktive Innenstädte und Nebenzentren als Kristallisationspunkte des Einzelhandels gesichert und gestärkt werden. Im Zuge des voranschreitenden Online-Handels rücken dabei neben der Einzelhandelsnutzung verstärkt Themen wie Aufenthaltsqualitäten, Stadtraumqualitäten, Erreichbarkeit, Multifunktionalität, Erlebniswert in den Fokus.
- Ergänzend zu den zentralen Lagen gilt es insbesondere vor dem Hintergrund der alternden Gesellschaft, die wohnnaher Versorgung zu stabilisieren und zu stärken, um eine zeit-, kosten- und ressourcenschonende Nahversorgung zu gewährleisten. Auch hierfür sind die bestehenden Instrumente des Bau- und Raumordnungsrechts konsequent auszunutzen.

### 3 Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg

#### 3.1 Lage im Raum

Der Landkreis Lüneburg liegt im Nordosten des Bundeslands Niedersachsen und grenzt dabei unmittelbar an die nördlich gelegenen Nachbarländer Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern an. Die Landkreise Harburg, Uelzen, Lüchow-Dannenberg sowie der Heidekreis bilden die westlich, südlich und südöstlich gelegenen Nachbarkreise auf niedersächsischem Gebiet. Der Kreis Herzogtum Lauenburg und Ludwigslust-Parchim schließen sich nord-nordöstlich an.

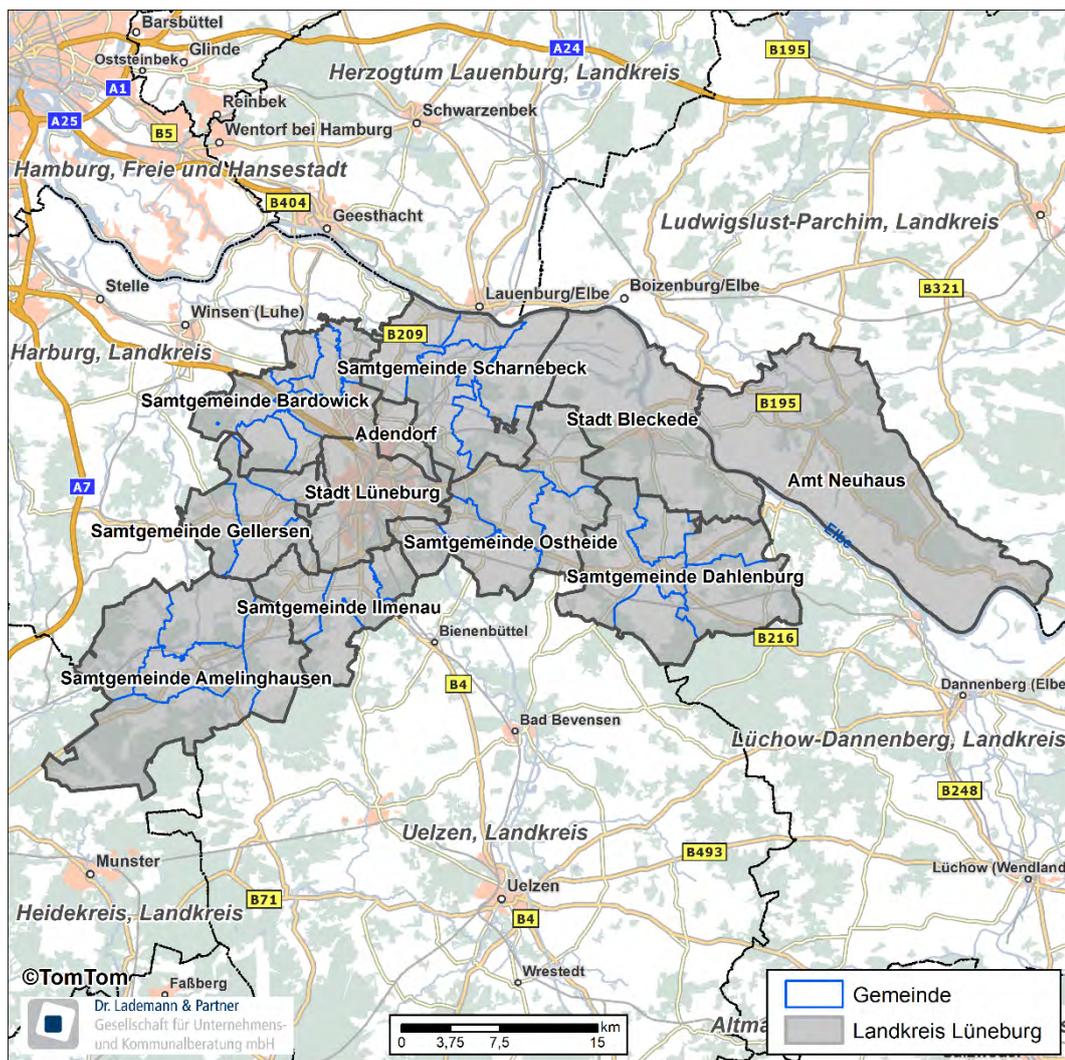


Abbildung 6: Lage im Raum



Das Kreisgebiet erstreckt sich über die Elbtalau im Norden und Osten bis in die zentrale Lüneburger Heide und erfährt dabei eine Ost-West-Ausdehnung von rd. 75 Kilometern. Dabei trennt die Elbe nordöstliche Teile des Landkreises (v.a. Amt Neuhaus) vom restlichen Kreisgebiet. Der Landkreis Lüneburg besteht aus der großen, selbstständigen Kreis- und Hansestadt Lüneburg, drei Einheitsgemeinden (Bleckede, Amt Neuhaus und Adendorf) sowie 7 Samtgemeinden (Amelinghausen, Bardowick, Dahlenburg, Gellersen, Ilmenau, Ostheide und Scharnebeck). Der Landkreis ist Teil der Metropolregion Hamburg und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die Hansestadt Hamburg.

Die überregionale verkehrliche Anbindung des Landkreises mit dem MIV erfolgt primär über die Bundesautobahn 39, welche nördlich von Lüneburg aus der Bundesstraße 4 hervorgeht und die Kreisstadt mit der Hansestadt Hamburg verbindet. Die Erschließung innerhalb des Landkreises wird vorrangig von den Bundesstraßen 4, 209 und 216 getragen. Während die Bundesstraße 4 vorrangig als Ortsumgehung Lüneburgs dient und südlich in den benachbarten Landkreis Uelzen führt, verbindet die Bundesstraße 209 den Landkreis Lüneburg mit dem südwestlich gelegenen Heidekreis und überschreitet die Elbe und damit die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein im Norden des Landkreises Lüneburg. Die Bundesstraße 216 geht aus der Dahlenburger Landstraße hervor, kreuzt sich östlich des Lüneburger Stadtkerns mit der Ortsumgehung und verläuft in Ost-West-Richtung über die Samtgemeinden Ostheide und Dahlenburg bis in den Landkreis Lüchow-Dannenberg. Zahlreiche Landes- und Kreisstraßen (z.B. L 221, L 216) gewährleisten darüber hinaus die überörtlichen Erreichbarkeiten innerhalb des Landkreises.

Einige Ortsteile der Gemeinde Bleckede sowie das gesamte Gebiet der Gemeinde Amt Neuhaus sind durch die Elbe vom restlichen Kreisgebiet getrennt. Als wichtigste Elbüberquerungen fungieren die Fähren „Amt Neuhaus“ zwischen Bleckede und Neu Bleckede sowie „Tanja“ zwischen Darchau (Amt Neuhaus) und Neu Darchau (LK Lüchow-Dannenberg). Die nächstgelegene Elbbrücke (B 209) befindet sich bei Lauenburg (Elbe).

Als wichtigster Knotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr fungiert der Bahnhof von Lüneburg. Dieser wird sowohl von mehreren Regionalbahnen als auch dem Fernverkehr der Deutschen Bahn bedient. Von Lüneburg aus gibt es Regionalbahnlinien in Richtung Dannenberg (Zwischenhalte Wendisch Evern, Vastorf, Bavendorf, Dahlenburg, Neetzendorf) sowie in Richtung Lübeck (Zwischenhalt in Echem). Zudem gibt es auch eine Regionalbahn nach Hamburg mit Zwischenhalten in Bardowick und Radbruch. Die Mehrzahl der Grundzentren weist hingegen keine direkte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn auf. Zur Sicherung der ÖPNV-Verbindungen im Landkreis dient ein leistungsfähiges Busnetz.



Der Landkreis Lüneburg ist Teil der Metropolregion und weist intensive Verflechtungen nach Hamburg auf. Neben dem städtischen Großraum Lüneburg umfasst der Landkreis auch sehr ländlich geprägte Gebiete.

### 3.2 Zentralörtliche Funktionen

Von Seiten der Landes- und Regionalplanung wurden im Landkreis Lüneburg ein Oberzentrum, ein Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion sowie elf Grundzentren ausgewiesen.

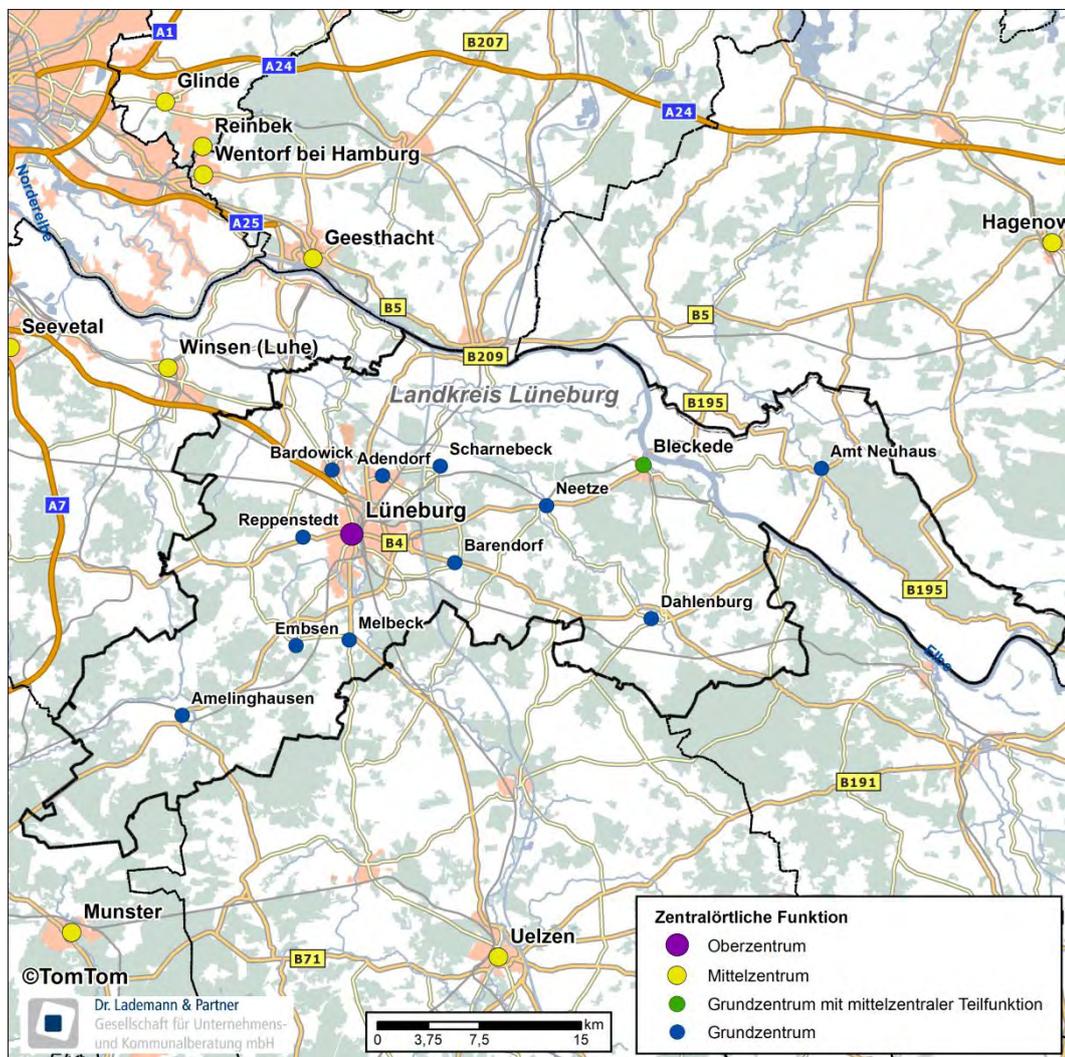


Abbildung 7: Zentrale Orte im Landkreis Lüneburg



Die zentralen Orte im Landkreis Lüneburg sind folgende:

- Oberzentrum Lüneburg;
- Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede;
- Grundzentren Bardowick, Adendorf, Dahlenburg, Scharnebeck, Reppenstedt, Amelinghausen, Neuhaus, Embsen, Melbeck, Barendorf und Neetze.

Während die Samtgemeinden Amelinghausen, Bardowick, Dahlenburg, Scharnebeck und Gellersen jeweils lediglich ein Grundzentrum aufweisen, verfügt sowohl die Samtgemeinde Ilmenau (Embsen und Melbeck) als auch die Samtgemeinde Ostheide (Barendorf und Neetze) über zwei Gemeinden mit einer grundzentralen Versorgungsfunktion.

Den Grundzentren kommt die Aufgabe zu, Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Nahbereich (Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet) bereitzustellen. Dem Grundzentrum Bleckede werden darüber hinaus die mittelzentralen Teilfunktionen weiterführende Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugend- und Altenpflege sowie Einzelhandelseinrichtungen für den kurz- und mittelfristigen Bedarf zugewiesen.

Im Oberzentrum Lüneburg sind hingegen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu entwickeln bzw. zu sichern. Zudem muss Lüneburg zugleich mittel- und grundzentrale Versorgungsaufgaben übernehmen. Damit kommt Lüneburg eine Versorgungsfunktion zu, welche sich auf den gesamten Landkreis bezieht und teilweise sogar darüber hinausgeht.

Eine Besonderheit ergibt sich durch die engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen des Oberzentrums Lüneburg mit den unmittelbar nördlich angrenzenden Grundzentren Adendorf und Bardowick. Sowohl in Adendorf als auch in Bardowick haben sich - auch bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und die Flächenknappheit in Lüneburg - Einzelhandelsnutzungen entwickelt, welche für Grundzentren untypisch sind. Damit erfüllen die beiden Gemeinden Versorgungsaufgaben, die über die raumordnerische Funktion als Grundzentrum hinausgehen.

Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, wurden in der 1. Fortschreibung des RROP für den Landkreis Lüneburg im Jahr 2010 mehrere textliche Festsetzungen verankert, welche die Entstehung von Einzelhandelsgroßprojekten mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche, die nicht der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs dienen, an geeigneten Standorten (namentlich die Standorte B 209 in Adendorf sowie B 4/K 46 in Bardowick) in den Grundzentren Adendorf und Bardowick legitimieren. Um jedoch gleichzeitig Beeinträchtigungen der Innenstadt



Lüneburg auszuschließen und die Entwicklungsperspektiven der Ortskerne von Adendorf und Bardowick nicht einzuschränken, müssen die Kernsortimente solcher Einzelhandelsgroßprojekte nicht-zentrenrelevant<sup>11</sup> sein. Zugleich wurden Gesamtkontingente bzw. Expansionsspielräume für zentrenrelevante Sortimente in Adendorf und Bardowick festgelegt, welche jedoch primär zur Stärkung der Ortskerne von Adendorf und Bardowick eingesetzt werden sollen.

Weitere Gemeinden in unmittelbarer Nachbarschaft von Lüneburg sind hingegen nicht geeignet, in die Festlegungen zur interkommunalen Zusammenarbeit der Kommunen Lüneburg, Adendorf und Bardowick einbezogen zu werden.

---

Die zentralörtliche Struktur im Landkreis ist durch die dominante Stellung des Oberzentrums Lüneburg geprägt. Daneben gibt es ein Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion sowie elf weitere Grundzentren.

---

### 3.3 Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Lüneburg verlief seit 2011 mit einem jährlichen Anstieg von 1,1 % sehr positiv (vgl. Tabelle 1).

Im regionalen Vergleich mit den umliegenden Landkreisen<sup>12</sup> zeigen sich deutliche Differenzen. In keinem der direkt angrenzenden Landkreise verlief die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2011 und 2017 so dynamisch wie im Landkreis Lüneburg. Während der Landkreis Harburg (+ 0,8 % p.a.), der Kreis Herzogtum Lauenburg (+ 0,7 % p.a.) und der Landkreis Heidekreis (+ 0,4 %) weniger stark an Bevölkerung zugelegt haben, haben die Landkreise Lüchow-Dannenberg (- 0,3 % p.a.), Ludwigslust-Parchim (- 0,4 % p.a.) und Uelzen (- 0,1 % p.a.) im gleichen Zeitraum sogar Einwohner verloren.

<sup>11</sup> Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind solche Sortimente, die für die Funktionsfähigkeit der Ortskerne und Innenstädte regelmäßig eine untergeordnete Rolle spielen, da sie aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und ihrer Transportsensibilität ohnehin nicht oder nur sehr bedingt in den Zentren angeboten werden können. Diese flächenextensiven Segmente (v.a. Möbel sowie Bau- und Gartenbedarf) werden stattdessen vorrangig an verkehrsorientierten Standorten außerhalb der städtischen Zentren angeboten. Zentrenrelevante Sortimente hingegen sind für die Funktionsfähigkeit von Innenstädten von entscheidender Bedeutung (v.a. die Innenstadtleitbranche Bekleidung/Schuhe) und sind deshalb auch in den Zentren zu konzentrieren. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente werden im Rahmen ortsspezifischer Sortimentslisten in der Regel in kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten näher definiert.

<sup>12</sup> Die Einwohnerentwicklungen in den umliegenden Landkreisen zwischen dem 30.06.2011 und dem 30.06.2017 wurden der Regionaldatenbank des Landesamts für Statistik Niedersachsen entnommen.



Insgesamt lebten im Landkreis Lüneburg am 30.06.2017

rd. 183.000 Einwohner.

Den Bevölkerungsschwerpunkt bildet mit rd. 75.100 Einwohnern eindeutig die Hansestadt Lüneburg. Die vergleichsweise dicht besiedelten und städtisch geprägten Gemeinden Bardowick und Adendorf weisen enge städtebauliche und funktionale Verflechtungen mit der Kreisstadt Lüneburg auf.

Gemeinde/Stadt, Landkreis	Einwohnerentwicklung im Landkreis Lüneburg				Veränderung p.a. in %
	2011	2017	+/- 11/17		
			abs.	in %	
<b>Lüneburg, Hansestadt</b>	<b>70.357</b>	<b>75.101</b>	<b>4.744</b>	<b>+6,7</b>	<b>+1,1</b>
Stadt Bleckede	9.067	9.424	357	+3,9	+0,6
Gemeinde Amt Neuhaus	4.832	4.986	154	+3,2	+0,5
Gemeinde Adendorf	9.256	10.952	1.696	+18,3	+2,8
SG Amelinghausen	8.317	8.437	120	+1,4	+0,2
SG Bardowick	16.636	17.770	1.134	+6,8	+1,1
SG Dahlenburg	5.669	6.021	352	+6,2	+1,0
SG Gellersen	13.082	13.761	679	+5,2	+0,8
SG Illmenau	9.873	10.439	566	+5,7	+0,9
SG Ostheide	9.574	10.408	834	+8,7	+1,4
SG Scharnebeck	15.124	15.732	608	+4,0	+0,7
<b>Lüneburg, Landkreis</b>	<b>171.787</b>	<b>183.031</b>	<b>11.244</b>	<b>+6,5</b>	<b>+1,1</b>

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg; 2018.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Landkreis Lüneburg

Auf Stadt- und Gemeindeebene zeigt sich eine flächendeckend positive Einwohnerentwicklung für alle Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Lüneburg. Hinsichtlich der Dynamik dieser Entwicklung ergeben sich Unterschiede. Die Hansestadt Lüneburg (+ 1,1 % p.a.) sowie die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Oberzentrum gelegenen Samtgemeinden Ostheide (+ 1,4 % p.a.) und Bardowick (+ 1,4 % p.a.) sowie die Einheitsgemeinde Adendorf (+ 2,8 % p.a.) zeichnen sich durch einen starken Bevölkerungszuwachs im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 aus. Diese Gemeinden liegen damit über bzw. auf dem Niveau des Landkreises Lüneburg. In den nördlich und östlich gelegenen Einheits- und Samtgemeinden verlief die Entwicklung hingegen deutlich gemäßigter. Bis auf die Samtgemeinde Amelinghausen (+ 0,2 % p.a.) lag das jährliche Wachstum im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 in allen Einheits- und Samtgemeinden des Landkreises Lüneburg über dem Schnitt des Bundeslands Niedersachsen (+ 0,4 % p.a.).

Gemäß der Prognose der Bevölkerungsentwicklung des GEWOS-Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung kann für den Landkreis Lüneburg davon



ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren weiterhin positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2035 ist im Landkreis Lüneburg mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von rd. 187.900 Einwohnern.<sup>13</sup> Dies entspricht einem – von der Bevölkerungszahl im Jahr 2017 ausgehend – jährlichen Zuwachs um rd. 0,1 %. Damit steht der Landkreis Lüneburg dem prognostizierten Schrumpfungstrend für das Land Niedersachsen entgegen und zählt zu den wenigen Landkreisen in der statistischen Region Lüneburg, für die mittelfristig Bevölkerungszuwächse zu erwarten sind. Lediglich für den Nachbarkreis Harburg ist ebenfalls ein signifikantes Bevölkerungswachstum prognostiziert worden. Die ebenfalls benachbarten Landkreise Heidekreis, Uelzen und Lüchow-Dannenberg werden zukünftig von einer starken Schrumpfung betroffen sein.<sup>14</sup>

Kleinräumig gesehen wird sich die Bevölkerungsentwicklung jedoch heterogen gestalten. Für die Hansestadt Lüneburg und die direkt angrenzenden Einheits- und Samtgemeinden ist von einem Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2035 auszugehen. Eine besonders positive Bevölkerungsentwicklung werden neben Lüneburg auch die unmittelbar angrenzenden Gemeinden Adendorf und Bardowick erfahren. Für die stärker ländlich geprägten Randgemeinden (insbesondere Amt Neuhaus und Samtgemeinde Dahlenburg) ist hingegen von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2035 auszugehen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Landkreis Lüneburg entspricht dem Trend des demografischen Wandels. Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird von Schrumpfung und Alterung betroffen sein. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 kam es bereits zu einem starken Anstieg der Altersgruppen ab 50 Jahren. Im Jahr 2017 war etwa jeder fünfte Einwohner 65 Jahre und älter (ca. 20 %). Zum Vergleich: In Niedersachsen lag der Anteil bei rd. 22 %, im Landkreis Harburg ebenfalls bei rd. 22 % und im Landkreis Uelzen sogar bei rd. 25 %. Auch perspektivisch ist eine weitere Verschiebung der Altersstruktur zu erwarten (Anteil der ab 65-jährigen im Landkreis Lüneburg bei rd. 25 % im Jahr 2035). Dabei wird dieser Trend leicht geringer ausgeprägt sein als im Land Niedersachsen allgemein. Hier wird der Anteil der ab 65-jährigen bereits im Jahr 2031 bei rd. 29 % liegen.

<sup>13</sup> Hierbei wurde auf die im Rahmen des Demografiegutachtens für den Landkreis Lüneburg vom Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung errechnete Basisvariante abgestellt.

<sup>14</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen: Regionale Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens bis zum Jahr 2031.



Die Herausforderungen des demografischen Wandels wirken sich auch auf die Einzelhandelsentwicklung aus, indem wohnungsnahen Versorgungsstandorten für immobile Bevölkerungsgruppen ein besonderer Stellenwert zuzuschreiben ist. Darüber hinaus sollte sich der Einzelhandel auf ein zielgruppenspezifisches Angebot einstellen. Dies wird ebenfalls Verschiebungen im Einkaufsverhalten induzieren (z .B. höhere Serviceaffinität).

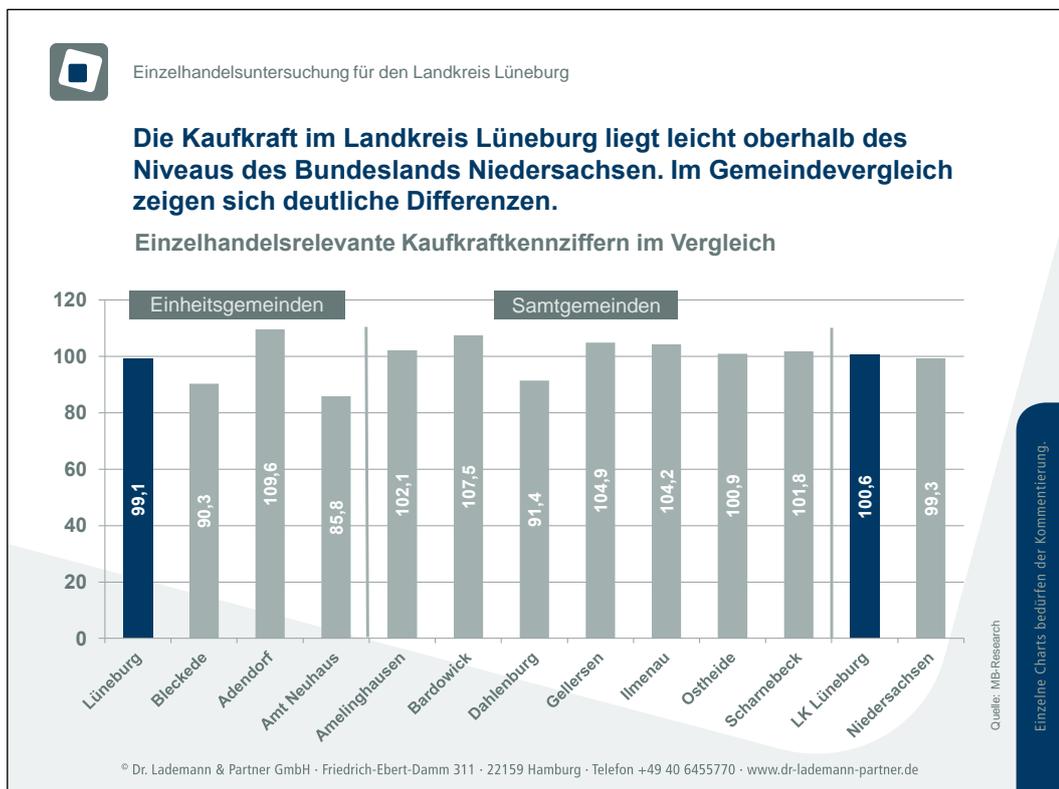


Abbildung 8: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im Vergleich

Die Basis für das im Landkreis Lüneburg bzw. im Marktraum zur Verfügung stehende einzelhandelsbezogene Nachfragepotenzial bildet neben der Einwohnerzahl die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>15</sup>. Diese liegt im Landkreis Lüneburg bei 100,6. Damit bewegt sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer des Landkreises nicht nur deutlich über den Durchschnittswerten der Nachbarlandkreise Uelzen (95,0), Lüchow-Dannenberg (91,1), Ludwigslust-Parchim (87,4) und dem Heidekreis (95,3), sondern auch leicht oberhalb des Durchschnitts für das Bundesland Niedersachsen (99,3). Lediglich der westlich gelegene Landkreis Harburg (113,2) sowie der nördlich gelegene Kreis Herzogtum Lauenburg (104,8)

<sup>15</sup> Vgl. MB Research, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018.



weisen als direkte Hamburger Umlandkreise höhere einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern auf. Im Gemeindevergleich zeigen sich deutliche Differenzen. Während die Mehrzahl der Einheits- und Samtgemeinden über überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern verfügt, weisen sowohl die Hansestadt Lüneburg (99,1) als auch die stärker ländlich geprägten Gemeinden im östlichen und nordöstlichen Gebiet des Landkreises (v.a. Amt Neuhaus) teils deutlich unterdurchschnittliche Werte auf.

Die Beschäftigungssituation im Landkreis Lüneburg hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2017 fast flächendeckend positiv entwickelt. Während das Verhältnis von Arbeitslosen zur Gesamtbevölkerung im Jahr 2011 noch bei rd. 3,1 % lag, waren es im Jahr 2017 nur noch 2,9 %. Bis auf die Samtgemeinde Scharnebeck, in der sich das Verhältnis leicht negativ entwickelt hat, sowie die Samtgemeinden Ilmenau und Bardowick (stabile Entwicklung) hat sich die Arbeitslosenzahl in Relation zur gesamten Bevölkerungszahl zwischen 2011 und 2017 verringert.

Arbeitslosenzahlen im Landkreis Lüneburg			
Gebietseinheit	Verhältnis Arbeitslose zu Bevölkerung 2011	Verhältnis Arbeitslose zu Bevölkerung 2017	Veränderung zwischen 2011 und 2017 in %
Lüneburg, Hansestadt	4,0%	3,9%	-0,1%
Stadt Bleckede	3,9%	3,3%	-0,6%
Gemeinde Amt Neuhaus	3,6%	3,4%	-0,2%
Gemeinde Adendorf	2,3%	2,0%	-0,3%
SG Amelinghausen	2,3%	2,0%	-0,3%
SG Bardowick	1,6%	1,5%	0,0%
SG Dahlenburg	5,3%	4,7%	-0,6%
SG Gellersen	1,8%	1,7%	-0,1%
SG Ilmenau	1,9%	1,9%	0,0%
SG Osthede	2,5%	2,0%	-0,6%
SG Scharnebeck	2,1%	2,2%	0,1%
Lüneburg, Landkreis	3,1%	2,9%	-0,2%

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg 2018  
Stand: jeweils 30.06.

Tabelle 2: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen

Einen wichtigen Anhaltspunkt für die Verflechtungsbeziehungen innerhalb des Landkreises Lüneburg (auch hinsichtlich der zu ermittelnden Einkaufsorientierungen) liefert ein Blick auf die Aus- und Einpendlerströme. Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, konnte im Jahr 2017 erwartungsgemäß lediglich die Hansestadt Lüneburg einen positiven Pendlersaldo (+ 13.399 Personen) aufweisen. Alle anderen Einheits- und Samtgemeinden waren gekennzeichnet durch einen mehr oder weniger stark negativen Pendlersaldo. Dies verdeutlicht die hervorgehobene Bedeutung des Oberzentrums Lüneburg als Arbeitsstätte. Vor dem Hintergrund häufiger



Kopplungsbeziehungen zwischen Arbeits- und Versorgungsweg – insbesondere im Segment des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs – ergibt sich dadurch ein zusätzliches Potenzial für den Einzelhandel in der Hansestadt Lüneburg. Zugleich besteht für die umliegenden Grundzentren aufgrund der flächendeckend negativen Pendlersalden die Gefahr von Kaufkraftabflüssen und einer damit verbundenen Ausdünnung der Nahversorgungsstrukturen. Den Kaufkraftabflüssen im Bereich des periodischen Bedarfs muss deshalb mit einem attraktiven Angebot begegnet werden.

Wie die Tabelle weiterhin zeigt, kann der positive Pendlersaldo der Kreisstadt Lüneburg die aufsummierten negativen Pendlersalden der kreisangehörigen Einheits- und Samtgemeinden nicht vollständig kompensieren. Der Landkreis Lüneburg weist deshalb einen insgesamt negativen Pendlersaldo (- 10.420 Personen) auf. Dies liegt in den weitreichenden Verflechtungen innerhalb der Metropolregion Hamburg und der Nähe zu Hamburg begründet.

Ein- und Auspendler im Landkreis Lüneburg im Vergleich						
Gemeinde Kreis/Land	Auspendler		Einpender		Saldo	
	2011	2017	2011	2017	2011	2017
Lüneburg, Hansestadt	10.353	11.991	22.002	25.390	11.649	13.399
Stadt Bleckede	2.141	2.527	677	784	-1.464	-1.743
Gemeinde Adendorf	3.056	3.489	1.662	1.704	-1.394	-1.785
Gemeinde Amt Neuhaus	1.354	1.354	371	384	-983	-970
SG Amelinghausen	2.276	2.673	837	985	-1.439	-1.688
SG Bardowick	5.507	6.476	1.916	2.454	-3.591	-4.022
SG Dahlenburg	1.361	1.557	1.065	1.195	-296	-362
SG Gellersen	4.061	4.481	947	1.069	-3.114	-3.412
SG Ilmenau	3.272	3.595	964	1.047	-2.308	-2.548
SG Ostheide	3.349	3.822	655	909	-2.694	-2.913
SG Scharnebeck	5.021	5.835	1.228	1.459	-3.793	-4.376
Lüneburg, Landkreis	22.322	25.879	12.895	15.459	-9.427	-10.420
Niedersachsen	366.897	423.964	239.462	290.533	-127.435	-133.431

Quelle: Bundesagentur für Arbeit: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2011/17; Stand jeweils 30.06

Tabelle 3: Ein- und Auspendler im Vergleich

Der Tourismus im Landkreis Lüneburg verzeichnete in den letzten Jahren eine sehr positive Entwicklung. Seit 2011 konnte sowohl die Zahl der Übernachtungen (+ 1,8 % p.a.) als auch die Zahl der Gästeankünfte (+ 1,7 % p.a.) kontinuierlich gesteigert werden. Auf kommunaler Ebene zeigt sich, mit Ausnahme der Samtgemeinde Ilmenau, eine flächendeckend positive Entwicklung, die vor allem in der Stadt Bleckede eine überdurchschnittliche Dynamik aufweist. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass vom Statistischen Landesamt nur die Betriebe mit mehr als neun Betten erfasst werden und auch die Zahl der Tagesgäste in der Statistik nicht



enthalten ist. Das tatsächliche Tourismusaufkommen ist demnach größer einzuschätzen, insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Oberzentrum Lüneburg auch der Tagestourismus eine wichtige Rolle spielen dürfte.

Tourismusentwicklung im Landkreis Lüneburg 2011 bis 2017					
Übernachtungen					
Stadt/Gemeinde/Kreis	2011	2017	+/- 11/17		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Gemeinde Amt Neuhaus	7.848	8.935	+1.087	+13,9	+2,2
Stadt Bleckede	15.067	23.790	+8.723	+57,9	+7,9
Lüneburg, Hansestadt	297.492	330.199	+32.707	+11,0	+1,8
SG Amelinghausen	59.921	65.477	+5.556	+9,3	+1,5
SG Illmenau	26.209	22.018	-4.191	-16,0	-2,9
SG Ostheide	32.630	38.792	+6.162	+18,9	+2,9
SG Scharnebeck	41.847	49.077	+7.230	+17,3	+2,7
<b>Lüneburg, Landkreis</b>	<b>568.273</b>	<b>630.989</b>	<b>+62.716</b>	<b>+11,0</b>	<b>+1,8</b>
Gästeankünfte					
Stadt/Gemeinde/Kreis	2011	2017	+/- 11/17		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Gemeinde Amt Neuhaus	3.058	3.100	+42	+1,4	+0,2
Stadt Bleckede	4.259	7.186	+2.927	+68,7	+9,1
Lüneburg, Hansestadt	147.503	160.593	+13.090	+8,9	+1,4
SG Amelinghausen	23.131	23.709	+578	+2,5	+0,4
SG Illmenau	13.511	11.909	-1.602	-11,9	-2,1
SG Ostheide	10.393	15.038	+4.645	+44,7	+6,4
SG Scharnebeck	17.607	22.984	+5.377	+30,5	+4,5
<b>Lüneburg, Landkreis</b>	<b>259.110</b>	<b>287.241</b>	<b>+28.131</b>	<b>+10,9</b>	<b>+1,7</b>
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2017, 2018. Für die nicht dargestellten Kommunen liegen keine oder nur unvollständige Daten vor.					

Tabelle 4: Tourismusentwicklung im Vergleich

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen für den Einzelhandel im Landkreis Lüneburg sind insgesamt positiv zu beurteilen: Die steigenden Einwohnerzahlen, die verbesserte Beschäftigungssituation und eine, im Vergleich mit den umliegenden Landkreisen und dem Bundesland Niedersachsen, leicht überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer induzieren zusätzliche Impulse für die Einzelhandelsentwicklung im Landkreis. Einzig der negative Pendlersaldo, bedingt durch die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg und die damit verbundene räumliche Nähe zum Oberzentrum Hamburg, wirkt sich restriktiv aus.



### 3.4 Nachfragepotenzial für den Einzelhandel

Auf Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft im Landkreis sowie des Pro-Kopf-Ausgabensatzes<sup>16</sup> errechnet sich für 2018 ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente innerhalb des Landkreises Lüneburg von rd. 1,28 Mrd. €.

Dabei handelt es sich um das Volumen, welches die Bewohner des Landkreises Lüneburg jährlich im Einzelhandel ausgeben – im Landkreis Lüneburg selbst und/oder an anderen Standorten/Einkaufskanälen (z.B. Online-Handel).

Die Sortimente werden nach der kurzfristigen Bedarfshäufigkeit sowie nach dem mittelfristigen und langfristigen Bedarf gegliedert.

Bedarfsstufen und zugeordnete Branchen		
Kurzfristiger Bedarf / Nahversorgung	Mittelfristiger Bedarf	Langfristiger Bedarf
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung/Wäsche	Optik
Gesundheits- und Pflegeartikel	Schuhe, Lederwaren	Schmuck, Uhren
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	Spielwaren, Hobbybedarf	Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör
<i>pharmazeutischer und medizinischer Bedarf</i>	Sportbedarf, Camping	Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf
Tiernahrung	Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	Elektrobedarf
	Hausrat, GPK*	Möbel

\*Glas, Porzellan, Keramik

Tabelle 5: Bedarfsstufen und zugeordnete Branchen

Nachfragepotenzial im Landkreis Lüneburg 2018 in Mio. €				
Gebietseinheit	Kurzfristiger Bedarf	Mittelfristiger Bedarf	Langfristiger Bedarf	Gesamt
Hansestadt Lüneburg	248,9	113,7	154,1	516,7
Stadt Bleckede	28,4	13,0	17,6	58,9
Gemeinde Amt Neuhaus	14,1	6,5	8,8	29,3
Gemeinde Adendorf	40,2	18,3	24,9	83,4
SG Amelinghausen	28,8	13,1	17,8	59,7
SG Bardowick	64,0	29,2	39,6	132,8
SG Dahlenburg	18,3	8,3	11,3	37,9
SG Gellersen	48,2	22,0	29,9	100,1
SG Illmenau	36,2	16,5	22,4	75,2
SG Ostheide	35,1	16,0	21,7	72,8
SG Scharnebeck	53,5	24,4	33,1	111,1
<b>LK Lüneburg gesamt</b>	<b>615,6</b>	<b>281,1</b>	<b>381,1</b>	<b>1.277,9</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet.

Tabelle 6: Nachfragepotenzial im Landkreis Lüneburg 2018

<sup>16</sup>Pro-Kopf-Ausgabensatz gemäß MB Research (2018) = 6.924 €.



Unter Berücksichtigung der wachsenden Bevölkerungsplattform ergibt sich für den Landkreis Lüneburg für den Prognosehorizont 2035, unter der Annahme eines stabilen Kaufkraftniveaus und stabiler Ausgabesätze, ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von

rd. 1,31 Mrd. € (rd. + 30 Mio. €).

Bei dem für den örtlichen Einzelhandel im Landkreis Lüneburg zur Verfügung stehenden Nachfragepotenzial muss darauf hingewiesen werden, dass sich das Wachstum des Online-Handels bundesweit seit Jahren fortsetzt. Dabei nimmt der Anteil und somit die Bedeutung am langsamer wachsenden Gesamteinzelhandel (stationär und nicht-stationär) - wenn auch abgeschwächt - weiter zu. Derzeit entfallen durchschnittlich rd. 13 % des örtlichen Nachfragepotenzials auf den nicht-stationären Handel. Je nach Branche können diese Werte jedoch erheblich variieren. Vor allem die Innenstadtleitsortimente des mittelfristigen Bedarfs sind von Nachfrageabflüssen in den nicht-stationären Handel tangiert. In Teilen kann dies jedoch durch Zusatzumsätze mit Streukunden (z.B. Touristen) oder durch Nachfragezuflüsse von außerhalb des Kreisgebiets kompensiert werden. Hier sei vor allem auf die hohe Attraktivität und Ausstrahlungskraft der Lüneburger Innenstadt hingewiesen.

---

Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial (stationär und online) im Landkreis beläuft sich auf rd. 1,28 Mrd. €. Bedingt durch die prognostizierten Einwohnerzuwächse kann bis 2035 von einem Anstieg des Nachfragevolumens auf rd. 1,31 Mrd. € ausgegangen werden.

---



## 4 Angebotssituation des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg

---

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen im Landkreis Lüneburg sowie in den kreisangehörigen Kommunen analysiert. Aus der Bestandsstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg lassen sich neben Umsatzverteilungen und Einzelhandelszentralitäten auch zentralörtliche Funktionszuweisungen einzelner Kommunen ableiten bzw. bewerten. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die Analyse der örtlichen Nahversorgungsstrukturen gelegt.

Zur Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Angebots- und Wettbewerbssituation wurde im Juli und August 2018 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des Einzelhandelsbestands im gesamten Landkreis Lüneburg durchgeführt.

Die Umsätze (Verkaufsfläche x Flächenproduktivität) für den Einzelhandel in den Gemeinden wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchen Kennziffern bzw. sortimentspezifischer Flächenproduktivitäten, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Um die Versorgungslage in den einzelnen Gemeinden im Landkreis Lüneburg bewerten zu können, wurden mehrere Kriterien in die Untersuchung einbezogen:

- Verkaufsflächendichte: Die Verkaufsflächendichte (qm Verkaufsfläche/1.000 Einwohner) ist ein Indiz für die quantitative Flächenausstattung einer Stadt bzw. eines Orts. Für die Bewertung der Versorgungslage wurden Vergleichswerte (untergliedert nach Sortimentsgruppen und zentralörtlicher Funktion) aus anderen Kommunen bzw. auf Bundesebene herangezogen.
- Einzelhandelszentralität: Die Einzelhandelszentralität bildet das Verhältnis des am Ort getätigten Umsatzes (Verkaufsfläche x Flächenproduktivität) zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (Einwohner x Nachfrage) ab. Ist dieser Wert größer als 100, zeigt dies insgesamt Nachfragezuflüsse von außerhalb des Gemeindegebiets. Ein Wert unter 100 zeigt an, dass hier größere Nachfrageabflüsse an Standorte außerhalb des Gemeindegebiets bestehen.
- Für die Bewertung der qualitativen Angebotsausstattung wurden weitere Kriterien wie Betriebsformen und -größen, die städtebauliche Situation vor Ort, die Leerstandssituation, das Vorhandensein zentrenergänzender Nutzungen (z.B. Gastronomie) sowie offensichtliche Versorgungslücken herangezogen.



## 4.1 Einzelhandelsstruktur im Landkreis Lüneburg

### 4.1.1 Verkaufsflächenstruktur

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte der Landkreis Lüneburg im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 327.930 qm,

welche sich auf insgesamt 967 Einzelhandelsbetriebe<sup>17</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von

rd. 1.108 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur im Landkreis Lüneburg					
Branchen	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf / Nahversorgung</b>	<b>423</b>	<b>98.910</b>	<b>560,8</b>	<b>615,6</b>	<b>91</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>291</b>	<b>75.545</b>	<b>240,9</b>	<b>281,1</b>	<b>86</b>
Bekleidung/Wäsche	142	39.870	128,4	124,6	103
Schuhe, Lederwaren	36	7.530	23,1	36,0	64
Spielwaren, Hobbybedarf	13	4.680	17,5	24,0	73
Sportbedarf, Camping	26	5.610	14,6	33,1	44
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	37	7.975	32,4	44,5	73
Hausrat, GPK*	37	9.880	24,9	18,7	133
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>253</b>	<b>153.470</b>	<b>306,6</b>	<b>381,1</b>	<b>80</b>
Optik	26	2.005	12,4	15,2	82
Schmuck, Uhren	27	1.230	12,2	12,3	99
Elektrobedarf	42	11.150	54,0	114,0	47
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	36	13.555	27,2	35,2	77
Möbel	26	29.510	49,7	75,1	66
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	96	96.020	151,1	129,1	117
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>967</b>	<b>327.925</b>	<b>1.108,3</b>	<b>1.277,8</b>	<b>87</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. *Glas, Porzellan, Keramik.					

Tabelle 7: Einzelhandelsstruktur im Landkreis Lüneburg

<sup>17</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für den Landkreis Lüneburg von rd. 340 qm Verkaufsfläche. Diese wird vor allem durch die flächenextensiven Nutzungen an bestehenden Fachmarktstandorten und -agglomerationen getrieben. Tendenziell verfügen die Städte und Gemeinden im Landkreis Lüneburg, in denen solche Fachmarktstandorte verortet sind, über eine höhere durchschnittliche Betriebsgröße als jene Städte und Gemeinden, die eine disperse Einzelhandelsstruktur und ein vorwiegend nahversorgungsorientiertes Angebot aufweisen.

#### 4.1.2 Branchen- und Sortimentsstruktur

Die Differenzierung nach Branchengruppen ergibt, dass der Sortimentsschwerpunkt, gemessen an der Verkaufsfläche, auf den kurzfristigen Bedarf (rd. 30 %) sowie auf den flächenextensiven Bau- und Gartenbedarf (rd. 29 %) entfällt. Mit rd. 12 % bzw. rd. 9 % folgen die Segmente Bekleidung/Wäsche und Möbel.

Die Unterteilung nach einzelnen Sortimentsbereichen zeigt dabei folgendes Bild:

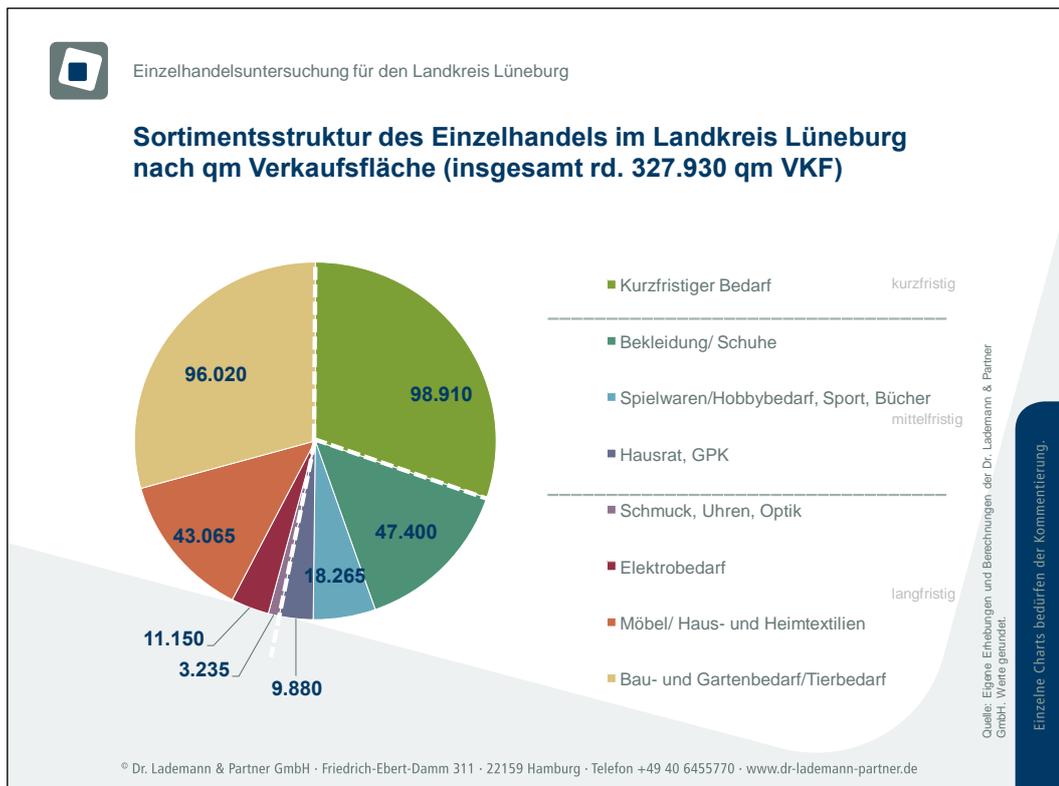


Abbildung 9: Sortimentsstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg

Insgesamt weist der Einzelhandel im Landkreis Lüneburg eine Branchenstruktur auf, die tendenziell stärker durch den langfristigen Bedarf (typischerweise flächenextensive Sortimente an dezentralen Standorten) geprägt ist:

- Mit rd. 98.900 qm entfallen etwa 30 % der Gesamtverkaufsfläche auf den kurzfristigen bzw. periodischen Bedarf. Der Anteil der Betriebe liegt dabei hingegen bei rd. 44 %.
- Mit rd. 75.550 qm entfallen rd. 23 % der Gesamtverkaufsfläche auf den mittelfristigen Bedarf. Der Anteil der Betriebe liegt bei rd. 30 %.

- Der langfristige Bedarf nimmt mit einem Anteil von rd. 47 % (rd. 153.500 qm) knapp die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche im Landkreis Lüneburg ein. Gemessen an der Anzahl der Betriebe beträgt der Anteil, bedingt durch die überwiegend flächenextensiven Strukturen, hingegen lediglich rd. 26 %.

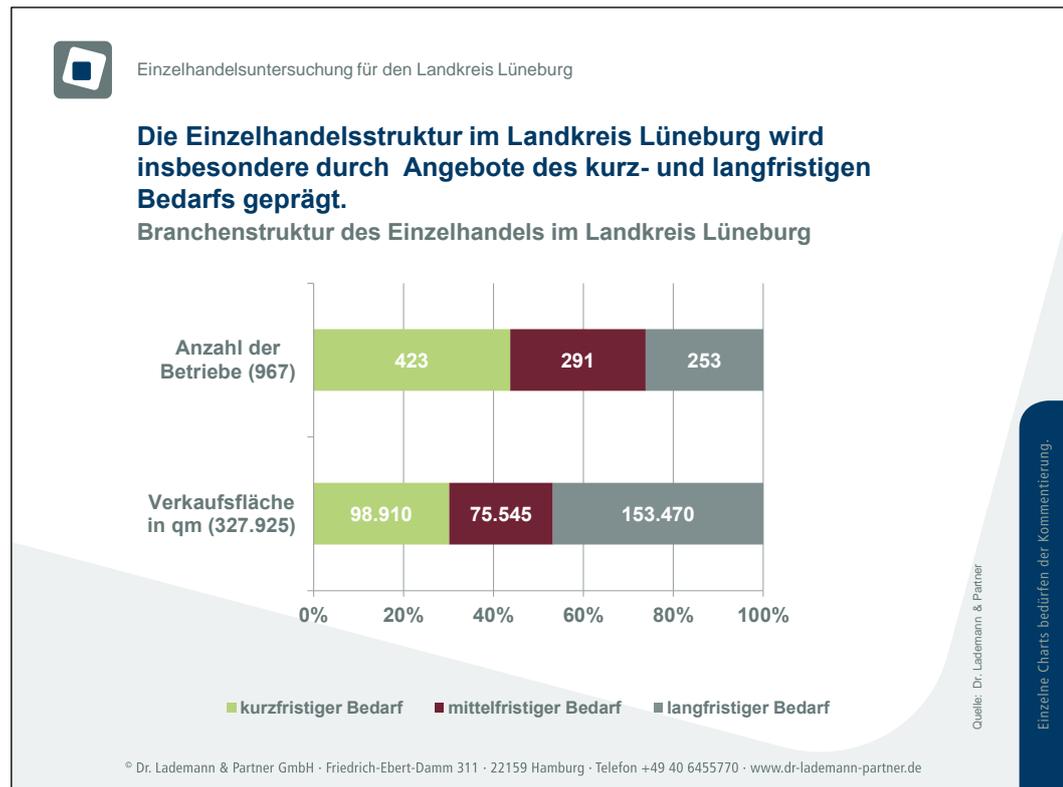


Abbildung 10: Branchenstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg

Die gewonnenen Daten der Flächenerhebung wurden räumlich differenziert aufbereitet und können entsprechend auch auf kommunaler Ebene ausgewertet werden.

#### 4.1.3 Raumstruktur

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels zeigt, dass knapp 60 % des gesamten Verkaufsflächenbestands auf das Oberzentrum Lüneburg entfällt. Dies untermauert die starke Marktstellung Lüneburgs innerhalb des Landkreises. Angesichts der Flächenknappheit im Oberzentrum sind in den nördlich angrenzenden Grundzentren Adendorf und Bardowick in verkehrsgünstiger Lage großflächige Fachmarktstandorte gewachsen, an denen vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Entsprechend verfügen auch die Gemeinde Adendorf (Grundzentrum Adendorf) und die Samtgemeinde Bardowick (Grundzentrum Flecken Bardowick) über beachtenswerte Verkaufsflächenbestände.



Mit mehr als 16.000 qm Verkaufsfläche wird auch in der Stadt Bleckede ein umfangreiches Verkaufsflächenangebot vorgehalten. Dies ist u.a. auch auf die mittelzentrale Teilfunktion des Grundzentrums zurückzuführen und entspricht der raumordnerischen Zielstellung für die Stadt Bleckede. In den restlichen Gemeinden und Samtgemeinden beläuft sich das Verkaufsflächenangebot auf weniger als 10.000 qm. Das geringste Angebot wird in der Samtgemeinde Ostheide vorgehalten (rd. 4.200 qm). Die Einzelhandelsstrukturen auf Gemeindeebene werden im weiteren Verlauf (Kapitel 4.2) der Untersuchung detailliert beleuchtet.

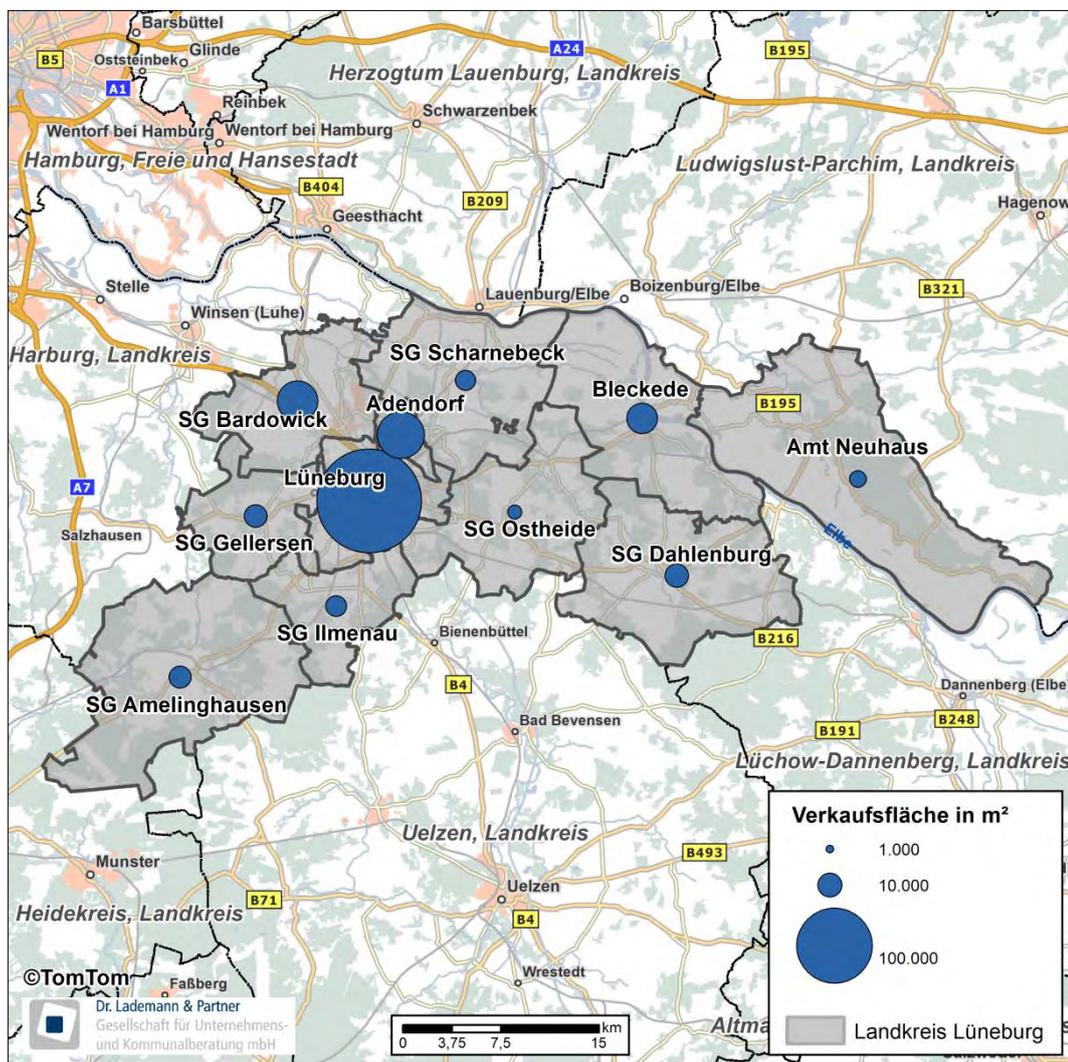


Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Verkaufsflächenbestände

#### 4.1.4 Umsatzstruktur

Bei der Analyse des Einzelhandelsumsatzes nach Branchengruppen ergibt sich für den Landkreis Lüneburg folgendes Bild:

- Der Umsatzanteil des kurzfristigen Bedarfs beträgt etwa 50 % des Gesamtumsatzes. Die durchschnittliche Flächenproduktivität liegt bei etwa 5.700 € je qm Verkaufsfläche und fällt aufgrund einer moderaten Wettbewerbssituation im Landkreis leicht überdurchschnittlich aus.
- Auf den mittelfristigen Bedarf entfallen rd. 22 % des Einzelhandelsumsatzes im Landkreis. Die Flächenleistung beträgt dabei durchschnittlich etwa 3.200 € je qm Verkaufsfläche. Eine treibende Kraft bildet die Innenstadt von Lüneburg, welche mit ihrem attraktiven Angebot in den Segmenten des mittelfristigen Bedarfs überdurchschnittliche Flächenleistungen erzielen kann.
- Der Umsatzanteil im flächenstärksten Bedarfsbereich, dem langfristigen Bedarf, liegt bei etwa 28 %. Daraus resultiert eine erwartungsgemäß relativ geringe Flächenproduktivität von lediglich rd. 2.000 € je qm Verkaufsfläche. Dies erklärt sich über die vorrangig flächenextensiven Sortimente Bau- und Gartenbedarf und Möbel, welche die durchschnittliche Flächenproduktivität im langfristigen Bedarf erheblich absenken.

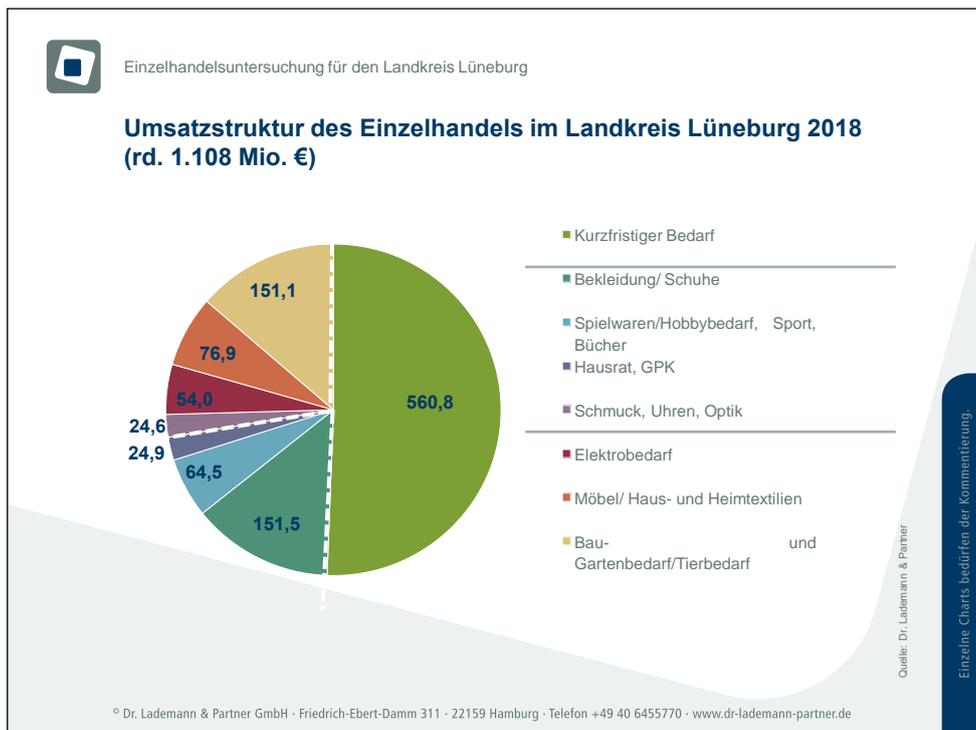


Abbildung 12: Umsatzstruktur des Einzelhandels im Landkreis Lüneburg 2018

#### 4.1.5 Einzelhandelszentralität

Stellt man die Einzelhandelsumsätze im Landkreis Lüneburg dem vorhandenen Nachfragepotenzial gegenüber, ergibt sich für den Landkreis Lüneburg eine branchenübergreifende Einzelhandelszentralität von rd. 87 %. Kaufkraftabflüsse bestehen vor allem in Richtung Hamburg und in den Online-Handel. Gleichwohl kann der Landkreis Lüneburg auch Kaufkraft aus angrenzenden Landkreisen abschöpfen (v.a. LK Lüchow-Dannenberg, LK Uelzen). Die höchste einzelhandelsrelevante Zentralität besteht mit rd. 91 % im Bereich des periodischen Bedarfs.

Die Nachfrageströme im periodischen Bedarf werden in der nachfolgenden Karte veranschaulicht.

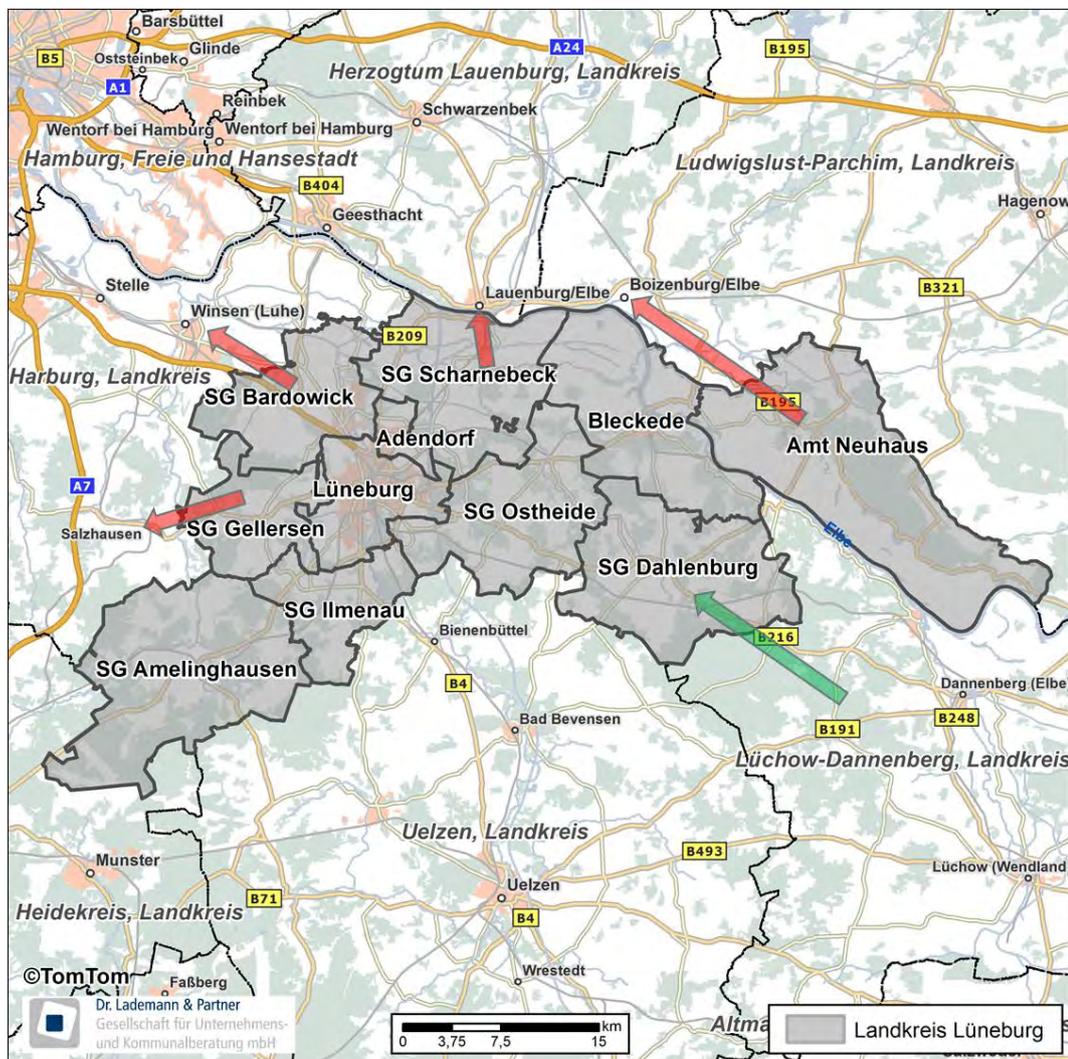


Abbildung 13: Bestehende Nachfrageströme im Bereich des periodischen Bedarfs



Während aufgrund der verkehrlichen Erreichbarkeitsbeziehungen und der räumlichen Angebots- und Wettbewerbssituation in einigen Randbereichen des Landkreises Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte bestehen (z.B. Winsen/Luhe, Lauenburg, Boizenburg, Salzhausen), sind gleichzeitig jedoch auch Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Landkreises erkennbar. Hiervon profitiert vor allem die Samtgemeinde Dahlenburg bzw. das Grundzentrum Dahlenburg, welches Teile des benachbarten Landkreises Lüchow-Dannenberg mitversorgt.

---

Im Landkreis Lüneburg wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 327.830 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 1.108 Mio. € erwirtschaftet. Hieraus ergibt sich eine branchenübergreifende Einzelhandelszentralität von rd. 87 %. Kaufkraftabflüsse bestehen vor allem in Richtung Hamburg und in den Online-Handel, im periodischen Bedarf jedoch auch an Standorte unmittelbar außerhalb des Landkreises. Gleichwohl kann auch von signifikanten Kaufkraftzuflüssen, insbesondere aus dem Landkreis Lüchow-Dannenberg, ausgegangen werden.

---



## 4.2 Einzelhandelsstruktur in den Kommunen des Landkreises Lüneburg

### 4.2.1 Hansestadt Lüneburg

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Kreis- und Hansestadt Lüneburg im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 190.945 qm, welche sich auf insgesamt 565 Betriebe<sup>18</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von

rd. 641,2 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Hansestadt Lüneburg				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>46.120</b>	<b>269,8</b>	<b>248,9</b>	<b>108</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>58.180</b>	<b>191,0</b>	<b>113,7</b>	<b>168</b>
Bekleidung/Wäsche	33.170	111,1	50,4	220
Schuhe, Lederwaren	6.475	20,2	14,6	139
Spielwaren, Hobbybedarf	3.835	15,1	9,7	156
Sportbedarf, Camping	4.110	10,6	13,4	79
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	5.240	20,0	18,0	111
Hausrat, GPK	5.350	14,0	7,6	186
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>86.645</b>	<b>180,3</b>	<b>154,1</b>	<b>117</b>
Optik	1.220	7,6	6,1	124
Schmuck, Uhren	1.095	11,1	5,0	223
Elektrobedarf	9.280	47,6	46,1	103
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	6.775	12,9	14,3	90
Möbel	11.885	19,6	30,4	65
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	56.390	81,6	52,2	156
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>190.945</b>	<b>641,2</b>	<b>516,7</b>	<b>124</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 8: Einzelhandelsstruktur in der Hansestadt Lüneburg

Der Branchenschwerpunkt entfällt verkaufsflächenseitig auf die Sortimente des langfristigen Bedarfs, wobei das größte Gewicht dem Segment Bau- und Gartenbedarf zukommt. Hier finden sich u.a. mit Hornbach, Bauhaus und Holz Herbst großflächige Anbieter im Stadtgebiet. Die Segmente Möbel und Haus- und

<sup>18</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Hansestadt Lüneburg von rd. 340 qm Verkaufsfläche.



Heimtextilien/Einrichtungszubehör sind hingegen deutlich unterrepräsentiert und erreichen relativ geringe Größenordnungen, welche für ein Oberzentrum eher untypisch sind. Im Zusammenhang mit der knappen Flächenverfügbarkeit in der Hansestadt ist eine Ansiedlung dieser flächenextensiven Anbieter im Stadtgebiet von Lüneburg nur bedingt möglich. Stattdessen sind solche Fachmarktstandorte in verkehrsgünstiger Lage unmittelbar außerhalb von Lüneburg entstanden. Seither ergänzen die nördlichen Nachbarkommunen Adendorf und Bardowick die oberzentralen Funktionen Lüneburgs in diesen nicht-zentrenrelevanten Segmenten.

Im kurz- und mittelfristigen Bedarf verfügt die Hansestadt Lüneburg über ein breites und ausgewogenes Angebot in nahezu allen Segmenten. Die zugehörigen Branchen erreichen zwar nur etwas mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche der Hansestadt, erzielen jedoch knapp 75 % des Gesamtumsatzes. In diesen Bedarfsbereichen profitiert das Oberzentrum von teils erheblichen Kaufkraftzuflüssen aus dem gesamten Kreisgebiet und darüber hinaus (hierbei spielen auch Touristen und insbesondere der Tagestourismus eine wichtige Rolle). Die einzige Versorgungslücke lässt sich im Bereich Sportbedarf, Camping erkennen. In diesem Segment besteht noch Ausbaupotenzial.

Branchenübergreifend erreicht die Hansestadt Lüneburg eine einzelhandelsrelevante Zentralität von rd. 124 %. Dies deutet auf - für ein Oberzentrum typische - deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Die höchsten Zentralitätswerte werden im mittelfristigen Bedarf erreicht. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Innenstadtleitbranchen Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren zu. Diese erreichen Zentralitätswerte von weit über 100 % und werden im Oberzentrum Lüneburg stark nachgefragt. Dabei spielt vor allem die Innenstadt von Lüneburg, als stärkster Angebotsstandort im gesamten Landkreis, eine tragende Rolle. Ein überdurchschnittlicher Zentralitätswert zeigt sich auch im periodischen Bedarf. Dies ist auf den bestehenden positiven Pendlersaldo Lüneburgs und die zunehmende Kopplung zwischen Einkauf und Arbeitsweg zurückzuführen.

Die Verkaufsflächendichte des Einzelhandels in der Hansestadt Lüneburg bewegt sich im oberen Bereich der für Oberzentren typischen Spannbreite.<sup>19</sup> Überdurchschnittliche Werte zeigen sich im Bereich des periodischen Bedarfs sowie in den Branchen Bekleidung/Schuhe/Lederwaren und Bau- und Gartenbedarf. Dies verdeutlicht die starke Position Lüneburgs als Einzelhandelsstandort im ländlich geprägten Landkreis Lüneburg. Unterdurchschnittliche Werte weisen die Branchen Sonstige Hartwaren (z.B. Sportbedarf/Camping) sowie Möbel/Haus- und

<sup>19</sup> Die Spannbreite für Oberzentren wurde aus anderen Untersuchungen von Dr. Lademann & Partner abgeleitet und wird fortlaufend aktualisiert.



Heimtextilien/Einrichtungszubehör auf. Dies erklärt sich u.a. durch die „Auslagerung“ der oberzentralen Versorgungsfunktionen in den Bereichen Möbel/Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör in die benachbarten Grundzentren Bardowick und Adendorf. Andererseits lässt dies auf Ausbaubedarf sowohl in den Segmenten der Branche „Sonstige Hartwaren“ als auch im Bereich Möbel/Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör schließen.

<b>Verkausflächendichten der Hansestadt Lüneburg im Vergleich</b>		
<b>Branchen</b>	<b>Flächendichte*</b>	
	<b>Hansestadt Lüneburg</b>	<b>Spannbreite Oberzentren**</b>
Periodischer Bedarf	610	550-590
Bekleidung/ Schuhe/ Lederwaren	530	360-480
Sonstige Hartwaren	275	310-460
Elektrobedarf/ elektronische Medien	125	120-160
Möbel/ Haus- und Heimtextilien	250	270-590
Bau- und Gartenbedarf	750	350-510
<b>Summe</b>	<b>2.540</b>	<b>2.060-2.600</b>

Quelle: Eigene Berechnungen.  
\* in qm Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner.  
\*\* Vergleichswerte aus anderen Oberzentren von Dr. Lademann & Partner

Tabelle 9: Verkaufsfächendichten der Hansestadt Lüneburg im Vergleich

Im Oberzentrum Lüneburg gibt es zahlreiche Einzelhandelsagglomerationen, welche sich über das Stadtgebiet verteilen. Im bestehenden kommunalen Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept<sup>20</sup>, welches mittlerweile mehrfach ergänzt bzw. teilfortgeschrieben wurde, wurden insgesamt vier Standortkategorien definiert, welche sich hinsichtlich des Einzugsbereichs, des Angebotsbestands und der Versorgungsfunktion wesentlich voneinander unterscheiden. Der Einzelhandel in der Hansestadt zeigt dabei folgende räumliche Verteilung:

- Die Innenstadt von Lüneburg bildet den tragenden Versorgungsstandort der Stadt und verfügt über einen großen Einzugsbereich, der sich auf den gesamten Landkreis Lüneburg und in Teilen darüber hinaus erstreckt. Der Verkaufsflächenanteil des Innenstadtzentrums an der Gesamtverkaufsfläche beläuft sich mit rd. 61.635 qm auf rd. 32 % und umfasst vor allem Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (rd. 60 %).

<sup>20</sup> Dr. Lademann & Partner: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, 2008.



- Die bestehenden elf Nahversorgungszentren<sup>21</sup> dienen mit rd. 20.200 qm Verkaufsfläche vorrangig der Grundversorgung in den räumlich von der Kernstadt getrennten Siedlungsbereichen. Der Verkaufsflächenanteil der Nahversorgungszentren beläuft sich auf rd. 11 % und umfasst vornehmlich Sortimente des kurzfristigen Bedarfs.
- Neben der Innenstadt und den Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche i.S. des § 34 BauGB sind im Lüneburger Stadtgebiet mehrere Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels lokalisiert. Hierzu zählen die Sonderstandorte Bilmer Berg, Goseburg, Vor dem Bardowicker Tore und Am Alten Eisenwerk/Ilmenau-Center sowie die Fachmarktstandorte Am Schwalbenberg und Lüner Rennbahn. Der Verkaufsflächenanteil dieser Fachmarkttagglomerationen beläuft sich auf rd. 29 % und umfasst schwerpunktmäßig Sortimente des langfristigen Bedarfs, die sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Verkehrsorientierung und ihrer Transportsensibilität nicht in die zentralen Versorgungsbereiche integrieren lassen. Diese Sonderstandorte stehen damit in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen und spielen für die Wahrnehmung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lüneburgs eine wichtige Rolle.
- Die übrigen Angebote im Stadtgebiet werden unter sonstigen Lagen bzw. Streulagen erfasst und erreichen einen Verkaufsflächenanteil von rd. 28 %. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise solitäre Nahversorgungsstandorte oder Solitärstandorte des langfristigen Bedarfs<sup>22</sup>.

Zusammenfassend lassen sich in Lüneburg damit insgesamt zwölf zentrale Versorgungsbereiche i.S. des § 34 BauGB identifizieren, welche relativ dispers über das Stadtgebiet von Lüneburg verteilt sind. Diesen Standortbereichen kommt bei der Versorgung der Bevölkerung eine besondere Bedeutung zu, weshalb sie gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Die ausgewiesenen Einzelhandelsstandorte wirken zentralitätsbildend für den Lüneburger Einzelhandel und sind vor allem für flächenextensive Betriebsformen vorgesehen, die sich nicht in den zentralen

<sup>21</sup> Hierbei wurde die 2014 von der CIMA Beratung + Management GmbH empfohlene Neuausweisung eines Nahversorgungszentrums im Hanseviertel berücksichtigt, welche anhand der Wohnbauentwicklungen und der mittlerweile realisierten Einzelhandelsplanungen (Ansiedlung von Rewe und Alnatura) nachvollziehbar erscheint.

<sup>22</sup> Hierzu zählen auch besonders flächenextensive Anbieter, die zwar einen großen Anteil ihres Umsatzes mit gewerblichen Kunden generieren, aber auch an private Endverbraucher verkaufen und somit dem Einzelhandel i.e.S. zuzuordnen sind. Als Beispiele hierfür lassen sich die Anbieter Holz Herbst und Gärtnerei Wrede anführen.



Versorgungsbereichen realisieren lassen. Die nachfolgenden Tabellen stellen die Verkaufsflächen- und Umsatzstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie an den Einzelhandelssonderstandorten Lüneburgs dar, die folgende Karten deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet:

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen Lüneburgs</b>		
<b>Zentraler Versorgungsbereich</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio.</b>
Innenstadt Lüneburg	61.635	224,8
NVZ Auf der Höhe	1.100	5,5
NVZ Bleckeder Landstraße*	3.340	14,5
NVZ Bülows Kamp	2.240	9,3
NVZ Dahlenburger Landstraße	610	3,3
NVZ Hanseviertel	1.390	8,5
NVZ Kreideberg	490	3,1
NVZ Kurt-Huber-Straße	1.920	12,6
NVZ Löwe-Center	2.730	14,7
NVZ Rettmer	3.060	20,3
NVZ Rotes Feld	1.550	9,7
NVZ Uelzener Straße	1.750	8,7
<b>Gesamt</b>	<b>81.815</b>	<b>335,1</b>
Quelle: Eigene Erhebungen. Werte gerundet. *in seiner aktuellen Struktur		

Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur in den zentralen Versorgungsbereichen Lüneburgs

<b>Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Einzelhandels an den Sonderstandorten für großflächigen Einzelhandel innerhalb Lüneburgs</b>		
<b>Sonderstandort</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio.</b>
Am Alten Eisenwerk/Ilmenau-Center	27.500	88,5
Vor dem Bardowicker Tore	1.900	7,1
Bilmer Berg	12.300	34,3
Goseburg	8.500	32,2
Am Schwalbenberg	1.500	3,4
Lüner Rennbahn*	3.800	25,2
<b>Gesamt</b>	<b>55.500</b>	<b>190,7</b>
Quelle: Eigene Erhebungen. Werte gerundet. *ohne räumliche Abgrenzung im EHEK 2011		

Tabelle 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur an den Einzelhandelssonderstandorten Lüneburgs

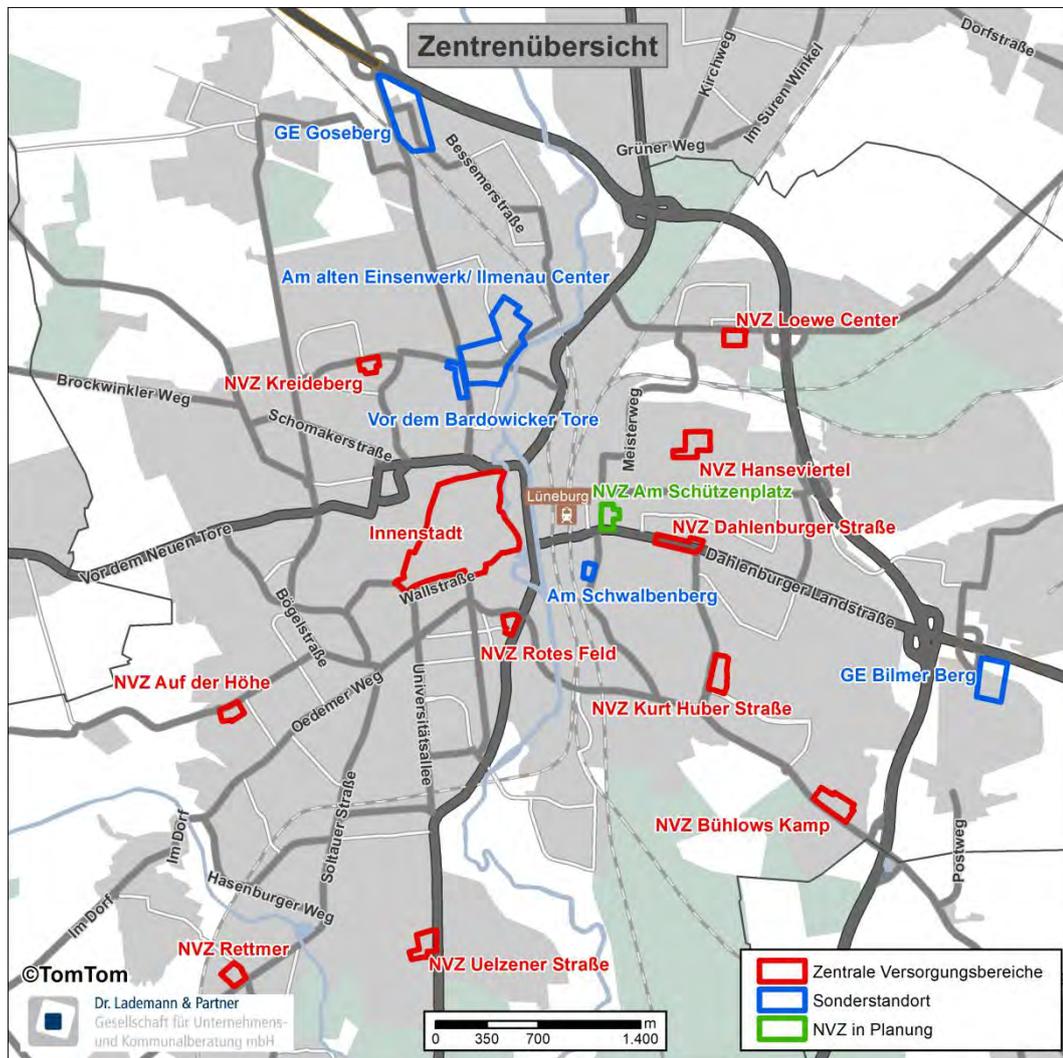


Abbildung 14: Räumliche Verortung der zentralen Versorgungsbereiche und Einzelhandelsstandorte innerhalb des Stadtgebiets der Hansestadt Lüneburg

### Innenstadt Lüneburg

Die Innenstadt von Lüneburg erweist sich als wichtigster Baustein im Einzelhandelsgefüge der Hansestadt und verfügt über ein Einzugsgebiet, welches sich nicht nur auf die Stadt Lüneburg selbst bezieht. Als vitales und multifunktionales Zentrum mit einem breiten Mix an Einzelhandelsnutzungen spricht das Stadtzentrum das gesamte Kreisgebiet und darüberhinausgehende Bereiche an. Das Hauptzentrum des Oberzentrums erstreckt sich über die östliche Altstadt, welche nahezu vollständig von einer hochwertigen, historischen Bausubstanz geprägt ist. Hier sind neben großflächigen Magnetmietern wie Karstadt, Peek & Cloppenburg, H&M, C&A und TK Maxx auch zahlreiche kleinflächige Filialbetriebe sowie inhabergeführte Boutiquen und Fachgeschäfte lokalisiert. Die zentralen Handelslagen sind



fast vollständig als Fußgängerzonen ausgebaut und mit zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten durchsetzt. Ergänzende Kultur- und Freizeitnutzungen steigern die Frequenz der Innenstadt zusätzlich.

Mit ihren engen Gassen, gepflasterten Wegen und denkmalgeschützten Häusern entfaltet die Lüneburger Innenstadt eine sehr hohe städtebauliche Qualität und ein besonderes Einkaufsflair. Insgesamt bildet das Innenstadtzentrum einen attraktiven, sogkräftigen und voll funktionsfähigen Standortbereich.



Abbildung 15: Die Große Bäckerstraße in der Innenstadt von Lüneburg

In der Lüneburger Innenstadt wird insgesamt ein Einzelhandelsangebot vorgehalten von

rd. 61.640 qm Verkaufsfläche.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von

rd. 225 Mio. € erzielt.



Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Innenstadt von Lüneburg		
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>8.060</b>	<b>46,2</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>44.870</b>	<b>145,0</b>
Bekleidung/Wäsche	28.450	94,3
Schuhe, Lederwaren	5.940	18,4
Spielwaren, Hobbybedarf	1.450	5,4
Sportbedarf, Camping	2.605	6,7
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	2.540	9,8
Hausrat, GPK	3.885	10,5
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>8.705</b>	<b>33,7</b>
Optik	1.100	6,9
Schmuck, Uhren	950	9,7
Elektrobedarf	2.395	7,5
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	1.945	4,6
Möbel	1.675	3,3
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	640	1,6
<b>Summe</b>	<b>61.635</b>	<b>224,8</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der Innenstadt von Lüneburg

Das Angebot in der Lüneburger Innenstadt weist insgesamt einen breiten Branchenmix in annähernd jedem Sortiment auf. Der größte Verkaufsflächenumfang entfällt innenstadttypisch auf Sortimente des mittelfristigen Bedarfs (rd. 73 %). Mit rd. 34.400 qm und damit mehr als der Hälfte der Gesamtverkaufsfläche liegt der Angebotsschwerpunkt in den Innenstadtleitbranchen Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren. Der Anteil an Angeboten des kurzfristigen Bedarfs beträgt rd. 13 %, wobei die Angebote vor allem kleinteilig strukturiert sind. Mit dem EDEKA-Verbrauchermarkt in der Sandpassage ist in der Innenstadt von Lüneburg neben dem kleinflächigen EDEKA-Supermarkt Wist (ebenfalls am Sande) nur ein strukturprägender Lebensmittelmarkt verortet. Dahingegen ist die Innenstadt im Drogeriesegment sehr breit aufgestellt. Neben den drei Rossmann-Drogeriemärkten gibt es hier auch einen Budni-Drogeriemarkt und den Drogeriefachmarkt Müller.

Umsatzseitig betrachtet ergibt sich ein ähnliches Bild. Mit rd. 65 % des Gesamtumsatzes entfällt der Schwerpunkt hier ebenfalls auf den mittelfristigen Bedarf.



Der kurzfristige Bedarf kommt auf einen Anteil am Gesamtumsatz von rd. 21 %. Der langfristige Bedarf spielt hingegen eine untergeordnete Rolle.

Bei der Betrachtung des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt an der Gesamtverkaufsfläche in der Hansestadt Lüneburg ergibt sich über alle Sortimente ein Verkaufsflächenanteil von rd. 32 %. Dabei erreicht die Innenstadt nicht in allen Sortimenten die notwendige Dominanz einer Innenstadt.

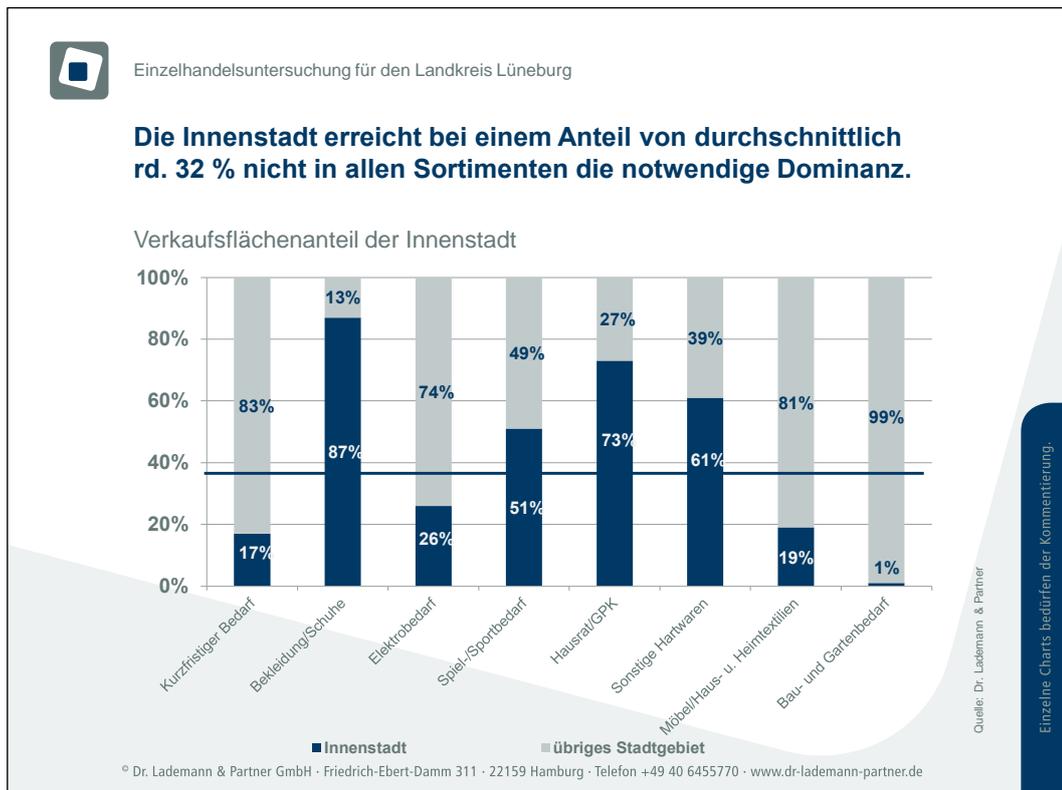


Abbildung 16: Verkaufsflächenanteil der Innenstadt Lüneburgs an der Gesamtstadt

Die größte Dominanz der Innenstadt ergibt sich in den Segmenten Bekleidung/Schuhe sowie Hausrat/GPK. Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs (v.a. Lebensmittel) sowie in den Branchen Elektrobedarf und Spiel- und Sportbedarf besteht noch Steigerungspotenzial. Im kurzfristigen Bedarf entfällt ein großer Teil der Verkaufsfläche auf die ergänzenden Nahversorgungszentren und solitäre Nahversorgungsstandorte. Die Branche Elektrobedarf (Media Markt, expert) konzentriert sich, wie auch die Segmente des nicht-zentrenrelevanten Bedarfs, auf Fachmarktlagen. Dies hängt auch damit zusammen, dass die kleinteilige Struktur der Altstadt eine Ansiedlung großflächiger Formate nur bedingt zulässt.

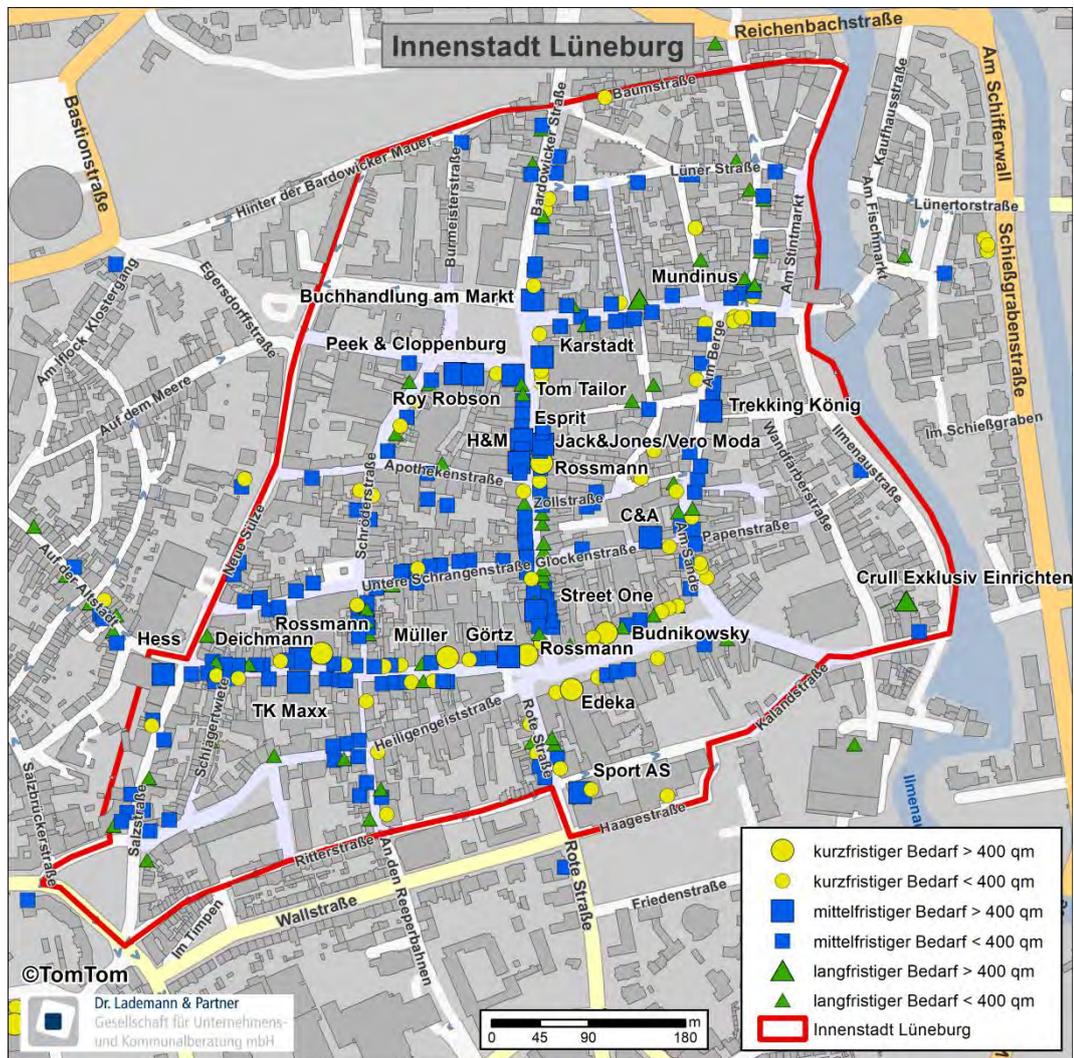


Abbildung 17: Einzelhandelsbestand in der Innenstadt von Lüneburg

Die Lüneburger Innenstadt ist jedoch nicht allein durch Einzelhandelsangebote geprägt. Neben Wohn- und Büronutzungen ist vor allem auf konsumnahe Nutzungen und sonstige Dienstleistungen (Ärzte, Rechtsanwälte etc.) hinzuweisen, die zu einer hohen Multifunktionalität und damit zu einer gesteigerten Frequentierung und Belebung der Innenstadt beitragen. Die zahlreichen Gastronomieangebote in Verbindung mit der ansprechenden, historischen Bausubstanz lassen zudem eine hohe Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich entstehen.

Wie die nachfolgende Karte zeigt, weist die Lüneburger Innenstadt nur eine geringe Anzahl leer stehender Ladeneinheiten auf. Eine Beeinträchtigung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität ergibt sich hieraus nicht. Zudem sind die Leerstände vorwiegend kleinteilig strukturiert und in den Nebenlagen verortet. Für zu

fördernde Nachnutzungen kommen neben Einzelhandel (v.a. in den stärker frequentierten Lagen) vor allem konsumnahe Angebote in Frage.

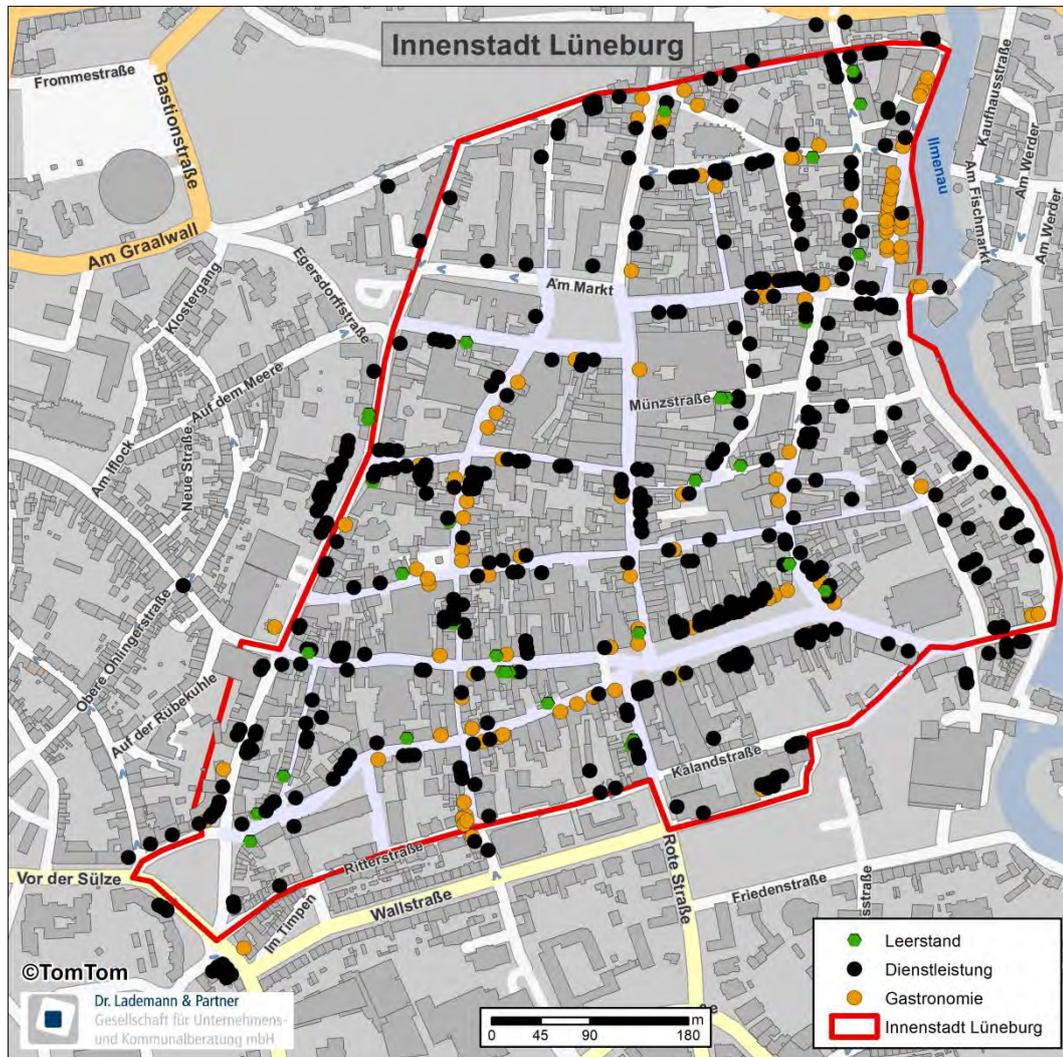


Abbildung 18: Zentrenergänzende Nutzungen in der Innenstadt von Lüneburg

### Nahversorgungszentrum Auf der Höhe

Das Nahversorgungszentrum Auf der Höhe befindet sich im westlichen Lüneburger Stadtgebiet und fungiert als wichtiger Nahversorgungsstandort im Stadtteil Mittelfeld. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.100 qm gehört es zu den angebotsschwächeren Nahversorgungszentren Lüneburgs. Als Frequenzbringer des funktional gestalteten Einkaufsbereichs fungiert ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Mit der Schließung des EDEKA-Markts im vergangenen Jahr hat das Zentrum deutlich an Attraktivität verloren. Allerdings wird die ehemals von EDEKA genutzte Fläche von Penny nachgenutzt werden, sodass sich die Verkaufsfläche des Penny-Markts



in diesem Zuge erheblich erhöhen wird. Hierdurch kann das NVZ in seiner Funktionsfähigkeit gestärkt und dessen Fortbestand gesichert werden.

### **Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße**

Ein Aldi-Markt, ein Rossmann-Drogeriemarkt sowie ein Getränkemarkt bilden das Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße im Stadtteil Schützenplatz. Das relativ kompakte Zentrum wird durch ein Roy Robson Factory-Outlet mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 qm ergänzt. Hierüber erklärt sich auch die vergleichsweise hohe Angebotsausstattung des NVZ von rd. 3.340 qm Verkaufsfläche.

Das NVZ Bleckeder Landstraße leidet unter den bestehenden räumlichen Zwängen, die sich aus der dichten baulichen Struktur im Umfeld ergeben und die Entwicklungsmöglichkeiten des Zentrums erheblich einschränken. In diesem Zusammenhang plant die Stadt Lüneburg die Verlagerung des nicht mehr zeitgemäß dimensionierten Aldi-Markts auf das westlich angrenzende Lucia-Gelände. Dabei steht auch ein damit verbundener Umzug des Rossmann-Drogeriemarkts im Raum. Die Umsetzung dieser Vorhaben würde dazu führen, dass das NVZ Bleckeder Landstraße seine wichtigsten Magnetbetriebe und damit auch den Status als zentraler Versorgungsbereich verliert. Vor dem Hintergrund der Entstehung eines Nahversorgungsstandorts auf dem Lucia-Gelände in direkter räumlicher Nachbarschaft und der Neuausweisung des NVZ Hanseviertel etwa 500 Meter nordöstlich des bestehenden NVZ Bleckeder Landstraße ist damit jedoch keine Verschlechterung der Versorgungssituation im östlichen Stadtgebiet verbunden. Die Aufgabe des Nahversorgungszentrums Bleckeder Landstraße als zentraler Versorgungsbereich scheint demnach hinnehmbar.

### **Nahversorgungszentrum Bülows Kamp**

Am südöstlichen Lüneburger Stadtrand gelegen, bildet das Nahversorgungszentrum Bülows Kamp einen wichtigen Versorgungskern im Stadtteil Kaltenmoor. Durch seine verkehrsgünstige Lage an der Konrad-Adenauer-Straße nahe der B 4 ist zudem davon auszugehen, dass dieser Standortbereich von Kaufkraftzuflüssen von außerhalb des Stadtgebiets (insbesondere aus der angrenzenden Samtgemeinde Ostheide, Gemeinde Wendisch Evern) profitieren kann.

Um die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums langfristig abzusichern, scheint eine Ausweitung des Angebotsbestands erstrebenswert. Zwar verfügt das Zentrum mit dem Penny-Lebensmitteldiscounter und einem EDEKA-Vollversorger über frequenzbringende Magnetbetriebe und eine ausgewogene Nahversorgungsstruktur. Jedoch sind die beiden Märkte durch nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierungen gekennzeichnet.



### **Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße**

Das im östlichen Stadtgebiet gelegene Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße befindet sich verkehrsgünstig an der gleichnamigen Verkehrsachse. Aufgrund der problematischen Stellplatzsituation kann das NVZ hiervon jedoch nur in begrenztem Maße profitieren. Mit rd. 610 qm Verkaufsfläche zählt das NVZ Dahlenburger Landstraße zu den angebotsschwächsten Zentren in Lüneburg. Der Lebensmitteldiscounter Penny verfügt über eine nicht mehr marktgerechte Verkaufsflächengröße, welche sich angesichts der mangelnden Flächenverfügbarkeit wohl auch langfristig nicht erweitern lässt. Damit verbunden kämpft das NVZ Dahlenburger Landstraße bereits seit geraumer Zeit mit strukturellen Problemen. Angesichts der nachteiligen städtebaulichen Situation im Zentrum und der derzeit stattfindenden Umstrukturierungsprozesse der Nahversorgungssituation im östlichen Lüneburger Stadtgebiet sind der Fortbestand des Penny-Markts und damit auch die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs gefährdet.

### **Nahversorgungszentrum Hanseviertel**

Auf einem ehemaligen Kasernenviertel im Lüneburger Westen entsteht derzeit ein neues Stadtquartier. Neben zahlreichen Wohneinheiten und Arbeitsplätzen wurden im sogenannten Hanseviertel auch Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe realisiert, die die Versorgung der zuziehenden Bevölkerung sicherstellen sollen. In diesem Zusammenhang eröffneten im August 2017 zeitgleich ein Rewe-Verbrauchermarkt sowie ein Alnatura-Biomarkt im südlichen Bereich des Hanseviertels. Zudem verlagerte die Sparkasse Lüneburg ihre bisher im NVZ Bleckeder Landstraße lokalisierte Filiale in das unmittelbare Standortumfeld der beiden Nahversorger. Durch seine wohngebietsintegrierte Lage verfügt der Standort über ein signifikantes Kundenpotenzial im fußläufigen Umfeld. Mit der Realisierung des Wohnbauprojekts „Hanseviertel-Ost“ (Baubeginn 2019) wird sich die Einwohnerzahl im Hanseviertel in den kommenden Jahren nochmals deutlich erhöhen. In diesem Zusammenhang erscheint die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums im Hanseviertel, auch unter Berücksichtigung der Planvorhaben auf dem Lucia-Gelände und der damit verbundenen Rückentwicklung des NVZ Bleckeder Landstraße, als durchaus gerechtfertigt.

### **Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße**

Das Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße setzt sich aus der St. Stephanus-Passage mit Penny als Ankermieter und dem nördlich angrenzenden Lidl-Lebensmitteldiscounter zusammen. Das NVZ fungiert als wichtiger Versorgungsstandort für die großmaßstäblichen Wohnstrukturen im Stadtteil Kaltenmoor und verfügt mit rd. 1.920 qm Verkaufsfläche über eine durchschnittliche



Verkaufsflächenausstattung. Die seit längerem geplante Modernisierung und Erweiterung des etwas in die Jahre gekommenen Penny-Markts und die bereits erfolgte Ansiedlung eines leistungsfähigen Drogeriemarkts tragen wesentlich zur Stärkung des NVZ Kurt-Huber-Straße bei.

### **Nahversorgungszentrum Kreideberg**

Das Nahversorgungszentrum Kreideberg verfügt mit lediglich vier Betrieben und rd. 500 qm Verkaufsfläche über den geringsten Angebotsbestand aller Nahversorgungszentren. Es ist in die Wohnquartiere des Stadtteils Kreideberg eingebettet und profitiert damit von einem signifikanten Einwohnerpotenzial im fußläufigen Standortumfeld. Der bestehende EDEKA-Markt ist mit rd. 350 qm Verkaufsfläche deutlich zu klein dimensioniert. Bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Hansestadt Lüneburg im Jahr 2008 wurde eine Ausweisung dieses Standortbereichs als Zentrum in Hinblick auf das geringe Verkaufsflächenangebot zunächst kritisch gesehen. Seither hat sich der Angebotsbestand jedoch nicht erhöht. Um die fußläufige Wohngebietsversorgung im Stadtteil Kreideberg langfristig aufrecht zu erhalten, sind Maßnahmen für eine Attraktivitätssteigerung des NVZ Kreideberg nach wie vor unabdingbar.

### **Nahversorgungszentrum Löwe-Center**

Das Löwe-Center befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet Lüneburgs und ist Teil des Stadtteils Moorfeld. Es ist in die umliegenden Wohngebiete Moorfelds integriert und verfügt zugleich über eine verkehrsgünstige Lage an der Erbstorfer Landstraße nahe der Bundesstraße 209. Mit dem Vollversorger EDEKA, dem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem Rossmann-Drogeriemarkt verfügt das Löwe-Center über ein attraktives Nahversorgungsangebot und ist damit bestens aufgestellt. Der Standortbereich kann damit als voll funktionsfähig bewertet werden und strahlt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage auch ins Umland aus.

### **Nahversorgungszentrum Rettmer**

An der Lüneburger Straße im Südwesten Lüneburgs befindet sich das Nahversorgungszentrum Rettmer. Dieses übernimmt für die Bevölkerung der räumlich etwas von der Kernstadt abgesetzten Stadtteile Rettmer, Häcklingen und Oedeme wichtige Versorgungsfunktionen. Gruppiert um eine gemeinsame Stellplatzanlage, befinden sich hier ein EDEKA-Verbrauchermarkt, ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein dm-Drogeriefachmarkt, die sich wechselseitig sehr gut ergänzen. Mit der in Planung befindlichen Erweiterung des Aldi-Markts könnte sich das ohnehin sehr gute Verkaufsflächenangebot perspektivisch weiter erhöhen.



### **Nahversorgungszentrum Rotes Feld**

Das Nahversorgungszentrum Rotes Feld konzentriert sich auf einen kompakten Standortbereich zwischen der Willy-Brandt-Straße, der Stresemannstraße und der Feldstraße und befindet sich damit lediglich rd. 500 Meter südlich der Altstadt. Mit einer vorgehaltenen Verkaufsfläche von rd. 1.550 qm verfügt das NVZ über eine durchschnittliche Angebotsausstattung. Der Standortbereich profitiert einerseits von seiner verkehrsgünstigen, aber dennoch wohngebietsorientierten Lage und andererseits von den Verbundeffekten des Aldi-Lebensmittel-discounters mit einem Drogeriemarkt (Budni) und dem Biomarkt Denn's.

### **Nahversorgungszentrum Uelzener Straße**

Das Nahversorgungszentrum Uelzener Straße umfasst einen Standortbereich an der Ecke Uelzener Straße/Gaußstraße und liegt im Stadtteil Bockelsberg. Das Zentrum profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage am Ortsausgang Richtung Uelzen und der Anbindung an die Pendlerachse B 4. Als Magnetbetrieb fungiert ein EDEKA-Markt, welcher leistungsfähig aufgestellt ist, gleichwohl aber im Zusammenspiel mit dem zugehörigen Getränkemarkt einen Modernisierungsbedarf aufweist. Das Einzelhandelsangebot wird durch einige kleinere Anbieter (Bäcker, Apotheke) abgerundet und von Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten arrondiert. Da das NVZ Uelzener Straße durch die bestehenden Pendlerströme über die B 4 am Zufluss von Nachfrage aus dem Lüneburger Umland (v.a. SG Ilmenau) partizipieren kann, bildet es eine stabile und umsatzstarke Einkaufslage.

### **Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz (in Planung)**

Aktuell betreibt die Hansestadt Lüneburg die Bauleitplanung für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“. Insgesamt sollen 2.000 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente entstehen (Lebensmittel, Drogeriewaren). Es ist mit einem Abschluss des Planverfahrens im Jahr 2019 zu rechnen. Nach einer zweijährigen Bauphase dürfte von einer Markteröffnung im Jahr 2021 ausgegangen werden. Damit wird hier in etwa zwei bis drei Jahren ein neuer Nahversorgungsstandort „Am Schützenplatz“ entstehen. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung der Märkte das bestehende NVZ „Bleckeder Landstraße“ aufgegeben.

---

Die Hansestadt Lüneburg nimmt, als einziges Oberzentrum im Landkreis Lüneburg, eine besondere Stellung im Einzelhandelsgefüge des Landkreises ein. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 190.950 qm entfallen knapp 60 % des gesamten



Verkaufsflächenbestands im Landkreis auf die Stadt Lüneburg. Aus der zentralen Lage im Kreisgebiet, dem positiven Pendlersaldo und einem breiten Einzelhandelsangebot in der Mehrzahl der Branchen resultieren Kaufkraftzuflüsse aus dem gesamten Landkreis. Dies gilt vor allem für den mittelfristigen Bedarf, zu dessen Angebotsstärke die attraktive und sogkräftige Innenstadt Lüneburgs maßgeblich beiträgt. Gleichwohl kann die Hansestadt nicht in allen Sortimentsbereichen ihr eigenes Kaufkraftpotenzial voll ausschöpfen. In einigen Branchen (z.B. Möbel, Sport) bestehen daher noch Expansionsspielräume.

---



#### 4.2.2 Stadt Bleckede

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Stadt Bleckede im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt rd. 16.200 qm, welche sich auf insgesamt 44 Betriebe<sup>23</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von rd. 59,4 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Stadt Bleckede				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7.235</b>	<b>37,9</b>	<b>28,4</b>	<b>134</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>2.375</b>	<b>8,2</b>	<b>13,0</b>	<b>63</b>
Bekleidung/Wäsche	1.110	4,0	5,7	69
Schuhe, Lederwaren	70	0,2	1,7	14
Spielwaren, Hobbybedarf	220	0,7	1,1	60
Sportbedarf, Camping	290	0,8	1,5	54
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	325	1,6	2,1	76
Hausrat, GPK	360	0,9	0,9	109
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>6.575</b>	<b>13,3</b>	<b>17,6</b>	<b>76</b>
Optik	125	0,8	0,7	112
Schmuck, Uhren	5	0,1	0,6	10
Elektrobedarf	400	1,9	5,3	35
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	85	0,2	1,6	14
Möbel	850	1,3	3,5	37
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	5.110	9,1	6,0	154
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>16.185</b>	<b>59,4</b>	<b>58,9</b>	<b>101</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.				

Tabelle 13: Einzelhandelsstruktur in der Stadt Bleckede

Sowohl der Verkaufsflächen- als auch der Umsatzschwerpunkt (rd. 45 % bzw. rd. 64 %) entfallen auf den Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Dies entspricht der vorwiegenden Funktion Bleckedes als Grundzentrum. In diesem Bedarfsbereich bietet die Stadt Bleckede ein breites und vielfältiges Angebot. Die ihr zugewiesene mittelzentrale Teilfunktion für den Bereich Einzelhandel spiegelt sich bedingt auch in der vergleichsweise hohen Verkaufsflächenausstattung im Bereich des mittelfristigen Bedarfs wider. Mit Ausnahme des Oberzentrums Lüneburg und der unmittelbar angrenzenden Gemeinde Adendorf sowie der Samtgemeinde Bardowick weist die Stadt Bleckede hier den größten Angebotsbestand im gesamten Landkreis auf.

<sup>23</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Stadt Bleckede von rd. 370 qm Verkaufsfläche.



Einen wesentlichen Verkaufsflächen- und Umsatzanteil nimmt auch der Bereich des langfristigen Bedarfs ein. Dies ist vor allem auf die starke Präsenz des Sortiments Bau- und Gartenbedarf zurückzuführen, welches von solitär gelegenen, spezialisierten Bau- und Gartenmärkten angeboten wird. Wesentliche Anbieter sind der Gartenmarkt Blumen Seil sowie der Baumarkt Haul.

Die branchenübergreifende Einzelhandelszentralität von 101 % deutet darauf hin, dass die bestehenden Kaufkraftabflüsse in den Bereichen des mittel- und langfristigen Bedarfs durch die erheblichen Kaufkraftzuflüsse im Bereich des kurzfristigen Bedarfs vollständig kompensiert werden können. Die Einzelhandelszentralität im mittelfristigen Bedarf erreicht im kommunalen Vergleich zwar einen relativ hohen Wert von rd. 62 %, gleichzeitig deutet dieser jedoch darauf hin, dass Bleckede seine mittelzentrale Teilfunktion derzeit nur bedingt wahrnehmen kann. Im mittelfristigen Bedarf besteht also noch Ausbaupotenzial, was angesichts der geringen Einwohnerzahl und der schwierigen Rahmenbedingungen für den Facheinzelhandel im aperiodischen Bedarf jedoch realistisch nur schwer zu heben sein dürfte.

Für den periodischen Bedarf ergibt sich insgesamt eine Einzelhandelszentralität von rd. 134 %. Hier fließt in erheblichem Maße Kaufkraft aus den umliegenden Gemeinden (z.B. Amt Neuhaus, Samtgemeinde Ostheide) im östlichen Gebiet des Landkreises zu. Diese Kaufkraftzuflüsse sind raumordnerisch jedoch nur bedingt zielkonform, da sich die Versorgungsfunktion Bleckedes im periodischen Bedarf nur auf das eigene Stadtgebiet beschränkt.

Auch die deutlich überdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von rd. 770 qm/1.000 Einwohner (bundesdeutscher Durchschnitt: 540 qm/1.000 Einwohner) weist auf ein Überangebot und eine über das Gemeindegebiet hinausgehende Versorgungsfunktion Bleckedes hin. Da sich die mittelzentrale Teilfunktion jedoch nicht auf den kurzfristigen Bedarf bzw. die Nahversorgung bezieht, sollte einem weiteren Ausbau in diesem Segment eher restriktiv begegnet werden.

Neben der rein quantitativen Komponente weist auch die qualitative Betrachtung auf ein sehr ausgewogenes und sogkräftiges Nahversorgungsangebot in der Stadt Bleckede hin. Zwar zeigt sich hinsichtlich der Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH gemessen an der Anzahl der Betriebe ein leichtes, aber bundesweit verbreitetes Übergewicht discountorientierter Lebensmittelanbieter. Jedoch verfügen die Lebensmittelvollsortimenter EDEKA und Rewe über sehr moderne, großzügige Verkaufsflächendimensionierungen, weshalb sich gemessen an der Verkaufsfläche der Betriebe in etwa ein Gleichgewicht einstellt. Das umfassende



Nahversorgungsangebot wird durch einen Rossmann-Drogeriemarkt und einen kleinen Bioladen ergänzt.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil Stadt Bleckede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	40%	44%	-4%
Discounter	60%	56%	4%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil Stadt Bleckede	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	53%	63%	-10%
Discounter	47%	37%	10%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 14: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Stadt Bleckede

Als zentraler Versorgungsbereich in Bleckede fungiert der bandartige Ortskern, welcher neben der Breiten Straße auch Teilbereiche der Fritz-von-dem-Berge-Straße, der Lüneburger Straße sowie der Bahnhofstraße umfasst. In diesem Bereich wird auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.750 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 6,8 Mio. € erwirtschaftet.

### Ortskern Bleckede

Der dichteste Nutzungsbesatz im Bleckeder Ortskern findet sich im Bereich Breite Straße. Hier sind neben zahlreichen, zumeist kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben verschiedener Branchen auch zahlreiche Gastronomie- und Dienstleistungsangebote verortet. Allerdings ist der Einzelhandelsbestand in diesem Teil des Ortskerns in den vergangenen Jahren insgesamt etwas zurückgegangen, wodurch auch einige leerstehende Ladenlokale entstanden sind. Der Bereich entlang der Lüneburger Straße ist hingegen vor allem von Verwaltungsgebäuden, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Im nordwestlichen Ergänzungsbereich der Bahnhofstraße liegt mit dem Penny-Lebensmitteldiscounter der einzige großflächige Betrieb innerhalb des Ortskerns. Dieser fungiert zwar als wichtiger Frequenzbringer, führt aufgrund seiner vom restlichen Ortskern etwas abgesetzten räumlichen Lage aber nur zu bedingten Austauschbeziehungen mit den restlichen Nutzungen im Ortskern.

Der Penny-Markt steht zudem in einem intensiven Wettbewerbsverhältnis zu den Lebensmittelmärkten am Nindorfer Moorweg (Lidl, EDEKA) sowie in der Industriestraße (Rewe, Aldi). Diese Standorte sind zwar städtebaulich-integriert und fußläufig durchaus gut erreichbar, weisen jedoch keine räumlich-funktionalen Bezüge



zum Ortskern auf. Nichtsdestotrotz spielen diese Einkaufslagen eine bedeutende Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und entfalten eine hohe Sogkraft. Um den zentralen Versorgungsbereich Bleckedes zu stärken, einer weiteren Ausdünnung des Angebots entgegenzuwirken und diesen damit langfristig wettbewerbsfähig zu halten, sollte sich ein weiterer Angebotsausbau im mittelfristigen Bedarfsbereich zwingend auf den Ortskern konzentrieren. Eine Ansiedlung von Anbietern mit zentrenrelevanten Sortimenten in Fachmarktlagen außerhalb des Ortskerns sollte hingegen verhindert werden.



Abbildung 19: Der Penny-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Bleckede

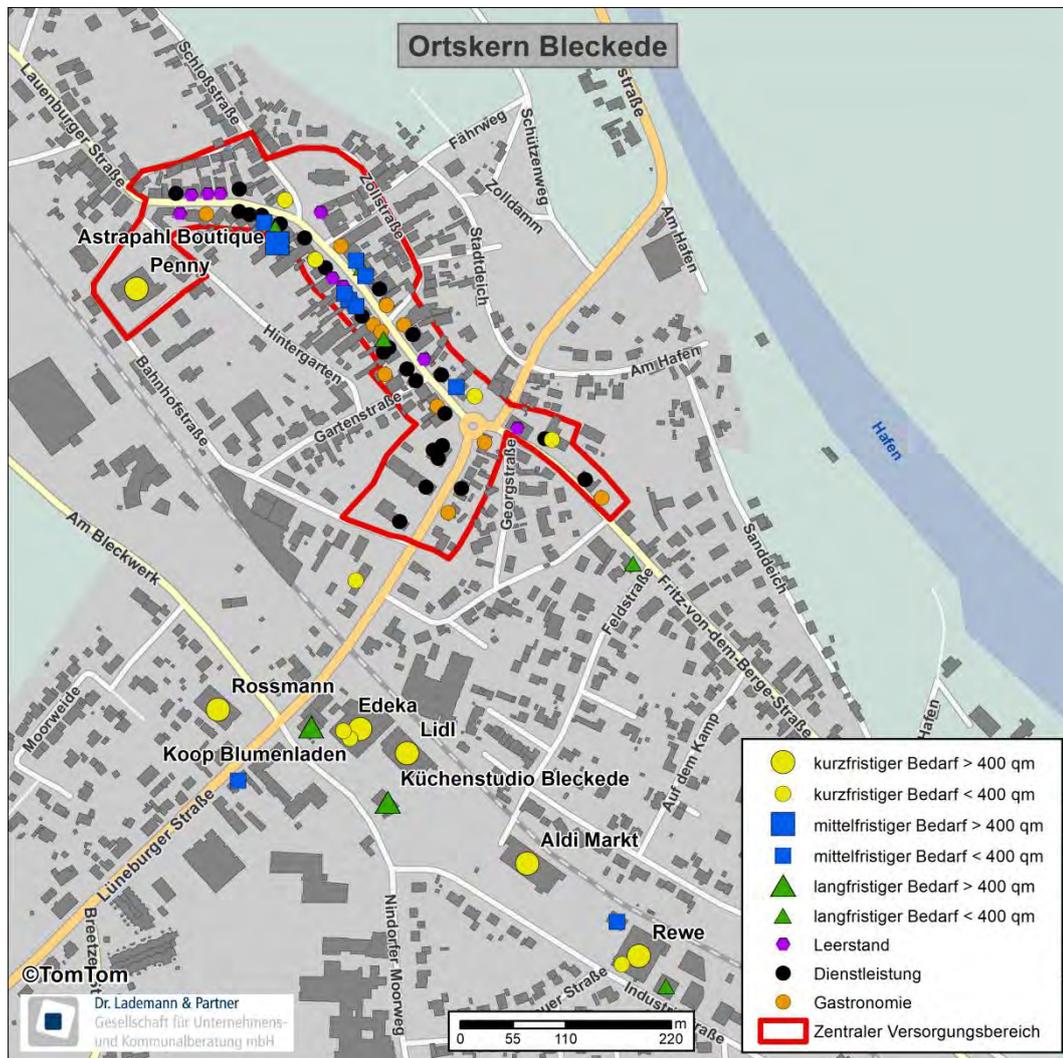


Abbildung 20: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Bleckede

Das Grundzentrum Bleckede verfügt neben einem breiten und attraktiven Nahversorgungsangebot auch über einen vergleichsweise hohen Verkaufsflächenbestand im Bereich des mittelfristigen Bedarfs. Angesichts einer Einzelhandelszentralität von rd. 62 % in diesem Bedarfsbereich kann Bleckede seiner mittelzentralen Teilfunktion derzeit jedoch nur bedingt nachkommen. Die insgesamt leicht überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität speist sich aus den erheblichen Kaufkraftzuflüssen im periodischen Bedarf, die raumordnerisch jedoch nur bedingt zielkonform sind. Während einem weiteren Angebotsausbau im kurzfristigen Bedarf entgegengewirkt werden sollte, besteht im mittelfristigen Bedarf noch erhebliches Entwicklungspotenzial. Dieses sollte zwingend dazu eingesetzt werden, den derzeit nur eingeschränkt leistungsfähigen Ortskern zu stärken.



### 4.2.3 Gemeinde Amt Neuhaus

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Einheitsgemeinde Amt Neuhaus im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 4.840 qm, welche sich auf insgesamt 19 Betriebe<sup>24</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von rd. 14,3 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Amt Neuhaus				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>1.770</b>	<b>9,0</b>	<b>14,1</b>	<b>64</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>520</b>	<b>1,5</b>	<b>6,5</b>	<b>23</b>
Bekleidung/Wäsche	120	0,4	2,9	14
Schuhe, Lederwaren	-	-	0,8	-
Spielwaren, Hobbybedarf	15	0,0	0,6	7
Sportbedarf, Camping	200	0,3	0,8	45
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	90	0,5	1,0	47
Hausrat, GPK	90	0,2	0,4	50
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>2.550</b>	<b>3,8</b>	<b>8,8</b>	<b>44</b>
Optik	40	0,3	0,3	73
Schmuck, Uhren	-	-	0,3	-
Elektrobedarf	110	0,3	2,6	13
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	55	0,1	0,8	15
Möbel	15	0,0	1,7	1
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	2.330	3,1	3,0	105
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>4.840</b>	<b>14,3</b>	<b>29,3</b>	<b>49</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 15: Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Amt Neuhaus

Mit einem Anteil von rd. 53 % an der Gesamtverkaufsfläche entfällt der Angebotschwerpunkt auf den langfristigen Bedarf. Dies liegt vor allem an den Anbietern Baumarkt Haul, welcher sich in Ortsrandlage befindet und über eine Verkaufsfläche von mehr als 1.500 qm verfügt, sowie dem Gartenmarkt Jasker im Ortskern von Neuhaus. Funktionsgerecht sind die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs am zweitstärksten vertreten, während die Angebote des mittelfristigen Bedarfs, der Funktion von Neuhaus als Grundzentrum entsprechend, deutlich untergeordnet

<sup>24</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Gemeinde Amt Neuhaus von rd. 255 qm Verkaufsfläche.



sind. Der Umsatzschwerpunkt entfällt mit einem Anteil von rd. 63 % am gesamten Einzelhandelsumsatz auf den Bereich des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfs.

Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Amt Neuhaus eine Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 49 %. Es zeigen sich in nahezu allen Sortimenten erhebliche Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte oder in den Online-Handel. Angesichts der grundzentralen Funktion der Gemeinde erscheinen vor allem die signifikanten Kaufkraftabflüsse im Bereich des periodischen Bedarfs bedenklich. Da das Gemeindegebiet von Amt Neuhaus durch den Flussverlauf der Elbe vom restlichen Kreisgebiet des Landkreises Lüneburg separiert ist (eine Verbindung erfolgt über Fähren) und die nächstgelegenen zentralen Orte relativ weit entfernt liegen bzw. relativ schwer zu erreichen sind, zeigt sich in der Gemeinde Amt Neuhaus eine deutliche Versorgungslücke.

Hierfür spricht auch eine nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von lediglich rd. 355 qm/1.000 Einwohner, welche damit deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 540 qm/1.000 Einwohner liegt und auf einen Unterbesatz an Verkaufsfläche hindeutet.

Positiv anzumerken ist, dass mit dem Penny-Lebensmitteldiscounter und dem Konsum-Verbrauchermarkt im Ortskern beide Betriebsformen des klassischen LEH in der Gemeinde Amt Neuhaus angesiedelt sind. Damit stellt sich sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als auch hinsichtlich der Verkaufsfläche dieser Betriebe ein Gleichgewicht der Betriebsformen ein. Allerdings verfügen beide Anbieter über suboptimale Verkaufsflächengrößen. Vor allem der Konsum-Verbrauchermarkt als Lebensmittelvollsortimenter ist mit rd. 850 qm (inkl. Getränkemarkt) nicht mehr zeitgemäß dimensioniert.

<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Gemeinde Amt Neuhaus</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	50%	44%	6%
Discounter	50%	56%	-6%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Gemeinde Amt Neuhaus</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	56%	63%	-7%
Discounter	44%	37%	7%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 16: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Gemeinde Amt Neuhaus



Den bedeutendsten Versorgungsschwerpunkt der Einheitsgemeinde bildet der Ortskern im grundzentralen Ortsteil Amt Neuhaus. Hier wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.890 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 10,6 Mio. € erwirtschaftet. Damit entfällt funktionsgerecht der Großteil des Einzelhandelsbestands in der Gemeinde Amt Neuhaus auf das Zentrum des grundzentralen Ortsteils.

### **Ortskern Amt Neuhaus**

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Amt Neuhaus erstreckt sich entlang der Bundesstraße 195 und konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich rund um den traditionellen Marktplatz. Als Frequenzbringer fungieren ein Penny-Lebensmitteldiscounter im westlichen Zentrumsbereich an der Sumter Straße sowie ein Konsum-Verbrauchermarkt in der Bahnhofstraße. Diese beiden großflächigen Betriebe werden lediglich durch wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowie einige Gastronomie- und Dienstleistungsangebote ergänzt. Insgesamt ist der Ortskern derzeit jedoch nur schwach frequentiert.



Abbildung 21: Der Penny-Lebensmitteldiscounter im Ortskern von Amt Neuhaus

Da sich im Bereich zwischen Penny und Konsum kein durchgehender Nutzungsbe-  
satz ausgebildet hat und die Straßenführung der B 195/Bahnhofstraße zu einem  
räumlichen Bruch innerhalb des Ortskerns führt, wird das Entstehen von

Wechselwirkungen zwischen den wesentlichen Nahversorgungsbetrieben im Ortskern von Amt Neuhaus derzeit behindert. Durch die Lage des Ortskerns an der Hauptdurchfahrtsstraße ergibt sich zudem eine sehr geringe Aufenthaltsqualität.



Abbildung 22: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Amt Neuhaus nach Bedarfsstufen

Die Gemeinde Amt Neuhaus befindet sich räumlich abgesetzt und durch die Elbe vom restlichen Kreisgebiet getrennt im nordöstlichen Bereich des Landkreises Lüneburg. Auf einer Verkaufsfläche von rd. 4.840 qm wird hier ein Brutto-Umsatz von rd. 14,3 Mio. € erzielt. Die Versorgungssituation ist vor dem Hintergrund einer stark unterdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität, auch im Bereich des periodischen Bedarfs, und der relativ isolierten räumlichen Lage der Gemeinde als lückenhaft zu bewerten. Der Ortskern ist mit seiner geringen Verkaufsflächenausstattung zudem nur als bedingt funktionsfähig einzuschätzen.



#### 4.2.4 Gemeinde Adendorf

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Einheitsgemeinde Adendorf im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 39.300 qm, welche sich auf insgesamt 55 Betriebe<sup>25</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von

rd. 98,1 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Adendorf				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7.125</b>	<b>42,8</b>	<b>40,2</b>	<b>106</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>4.475</b>	<b>9,5</b>	<b>18,3</b>	<b>52</b>
Bekleidung/Wäsche	2.280	4,0	8,1	49
Schuhe, Lederwaren	250	0,6	2,3	25
Spielwaren, Hobbybedarf	115	0,4	1,6	25
Sportbedarf, Camping	290	0,7	2,2	34
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	280	1,4	2,9	46
Hausrat, GPK	1.260	2,5	1,2	204
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>27.660</b>	<b>45,8</b>	<b>24,9</b>	<b>184</b>
Optik	80	0,5	1,0	52
Schmuck, Uhren	45	0,2	0,8	20
Elektrobedarf	800	2,2	7,4	30
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	1.720	3,4	2,3	148
Möbel	8.360	13,0	4,9	265
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	16.650	26,5	8,4	314
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>39.260</b>	<b>98,1</b>	<b>83,4</b>	<b>118</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 17: Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Adendorf

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 27.700 qm und einem Brutto-Umsatz von rd. 46,0 Mio. € dominiert der langfristige Bedarf die Angebotsstruktur der Gemeinde Adendorf. Dies ist auf die verkehrsgünstig gelegenen, flächenextensiven Fachmärkte zurückzuführen, welche sich über die Jahre an der Bundesstraße 209 in Adendorf angesiedelt haben. Dabei spielen die Sortimente Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel die wichtigste Rolle. In diesen nicht-zentrenrelevanten Segmenten lassen sich für Adendorf faktisch oberzentrale Teilfunktionen ableiten. Der Landkreis

<sup>25</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Gemeinde Adendorf von rd. 710 qm Verkaufsfläche. Die vergleichsweise hohe durchschnittliche Betriebsgröße lässt sich mit der Existenz zahlreicher flächenextensiver Fachmärkte, insbesondere an der B 209, begründen.



Lüneburg legitimiert mit den bestehenden planerischen Festlegungen im RROP die gewachsenen Handelsstrukturen am Standort B 209 und lässt, abweichend von den allgemeinen Zielen der Raumordnung, den Bestand von bestimmten Einzelhandelsgroßprojekten mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche an diesem Standort zu.

Neben Angeboten des langfristigen Bedarfs ist der Adendorfer Einzelhandel funktionsgerecht auch durch Sortimente des kurzfristigen bzw. periodischen Bedarfs geprägt. Der mittelfristige Bedarf ist zwar am geringsten vertreten, aber im Vergleich mit den weiteren Grundzentren im Landkreis Lüneburg dennoch überrepräsentiert. Das größte Angebot weist dabei der Adler Modemarkt am Standort B 209/Artlenburger Landstraße auf. Das weitere Angebot in diesem Segment entfällt zum großen Teil auf die Randsortimente der Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

Insgesamt ergibt sich für die Gemeinde Adendorf eine Einzelhandelszentralität von rd. 118 %. Dieser aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Lüneburg bemerkenswert hohe Wert speist sich vorrangig aus den hohen Zentralitäten der Sortimente des langfristigen Bedarfs. So ergeben sich für die Sortimente Bau- und Gartenbedarf (314 %) und Möbel (265 %) besonders hohe Zentralitätswerte. Die Angebotsstandorte in diesen Segmenten verfügen naturgemäß über Einzugsbereiche, die deutlich über das Gemeindegebiet hinausgehen und damit Kaufkraft von außerhalb Adendorfs abschöpfen. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs weist die Gemeinde ebenfalls einen überdurchschnittlichen Zentralitätswert (rd. 105 %) auf, womit das Grundzentrum seinen vorgesehenen Versorgungsauftrag ebenfalls umfassend erfüllen kann. Kaufkraftzuflüsse im periodischen Bedarf werden vor allem über den autoorientiert gelegenen EDEKA-Markt an der Bundesstraße generiert.

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von rd. 650 qm/1.000 Einwohner (zum Vergleich: der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei etwa 540 qm/1.000 Einwohner) bestätigt dies ebenfalls und legt eine sehr gute Angebotsausstattung im Bereich des periodischen Bedarfs nahe.

In Hinblick auf die Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH zeigt sich sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als auch hinsichtlich der Verkaufsfläche dieser Betriebe ein deutliches Übergewicht der Lebensmittelvollversorger. Hierzu trägt vor allem das EDEKA-Center am Standort B 209 bei. Den einzigen discountorientierten Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Adendorf bildet der peripher gelegene Aldi-Markt an der Ecke B 209/Borgwardstraße.



Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil Gemeinde Adendorf	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	75%	44%	31%
Discounter	25%	56%	-31%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil Gemeinde Adendorf	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	88%	63%	25%
Discounter	12%	37%	-25%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinf lächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 18: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Gemeinde Adendorf

Als wesentliche Einzelhandelskonzentrationen in der Gemeinde Adendorf kristallisieren sich der Ortskern von Adendorf sowie der peripher gelegene Ergänzungsstandort B 209/Artlenburger Landstraße heraus. Beide Standorte stehen in einem intensiven Wettbewerb miteinander, wobei die städtebaulichen und funktionalen Aspekte eine Einstufung als zentralen Versorgungsbereich lediglich für den Ortskern zulassen.

### Ortskern Adendorf

Der Ortskern von Adendorf erstreckt sich bandartig entlang des Kirchwegs und erfährt seine einzige wesentliche horizontale Ausdehnung entlang der Von-Staufenberg-Straße. Der dort ansässige EDEKA-Markt bildet den nördlichen Einzelhandelspol des Zentrums. Der zweite, südliche Pol vereint einen Rewe-Verbrauchermarkt sowie den gegenüberliegenden Drogeriemarkt Rossmann an der Ecke Kirchweg/Amselweg. Ein nahezu durchgehender Nutzungsbesatz zwischen den Magnetbetrieben findet sich straßenbegleitend entlang des Kirchwegs, allerdings nur auf einer der beiden Straßenseiten. Hier sind neben kleinteiligen Einzelhandelsgeschäften auch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe lokalisiert. Neben konsumnahen Dienstleistungen finden sich hier auch mehrere Ärzte und Kreditinstitute (z.B. Sparkasse).

Insgesamt wird im Ortskern von Adendorf auf einer Verkaufsfläche von rd. 3.400 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 22 Mio. € erzielt. Ein ganz wesentlicher Teil hiervon entfällt auf Sortimente des periodischen Bedarfs. In diesem Bereich weist der Ortskern von Adendorf ein attraktives Angebot auf. Lediglich das Fehlen eines Discountmarkts kann hier zur Abrundung des Betriebstypenmixes moniert werden. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs spielen hingegen eine



deutlich untergeordnete Rolle. Insgesamt kann der Ortskern von Adendorf derzeit als voll funktionsfähiger Standortbereich bewertet werden.

Gleichwohl steht der Ortskern in einem intensiven, intrakommunalen Wettbewerb mit dem Sonderstandort an der Bundesstraße 209. Hier befindet sich, den Sortimenten des langfristigen Bedarfs dennoch deutlich untergeordnet, ein signifikanter Angebotsbestand im Bereich des kurz- und mittelfristigen Bedarfs (u.a. E-Center, Adler). Um die Funktionsfähigkeit und Entwicklungsperspektiven des Ortskerns nicht zu gefährden, sieht das RROP bislang deutliche Verkaufsflächenbegrenzungen für zentrenrelevante Sortimente am Standort B 209 vor.



Abbildung 23: Der Rewe-Verbrauchermarkt im südlichen Zentrumsbereich des Ortskerns Adendorf

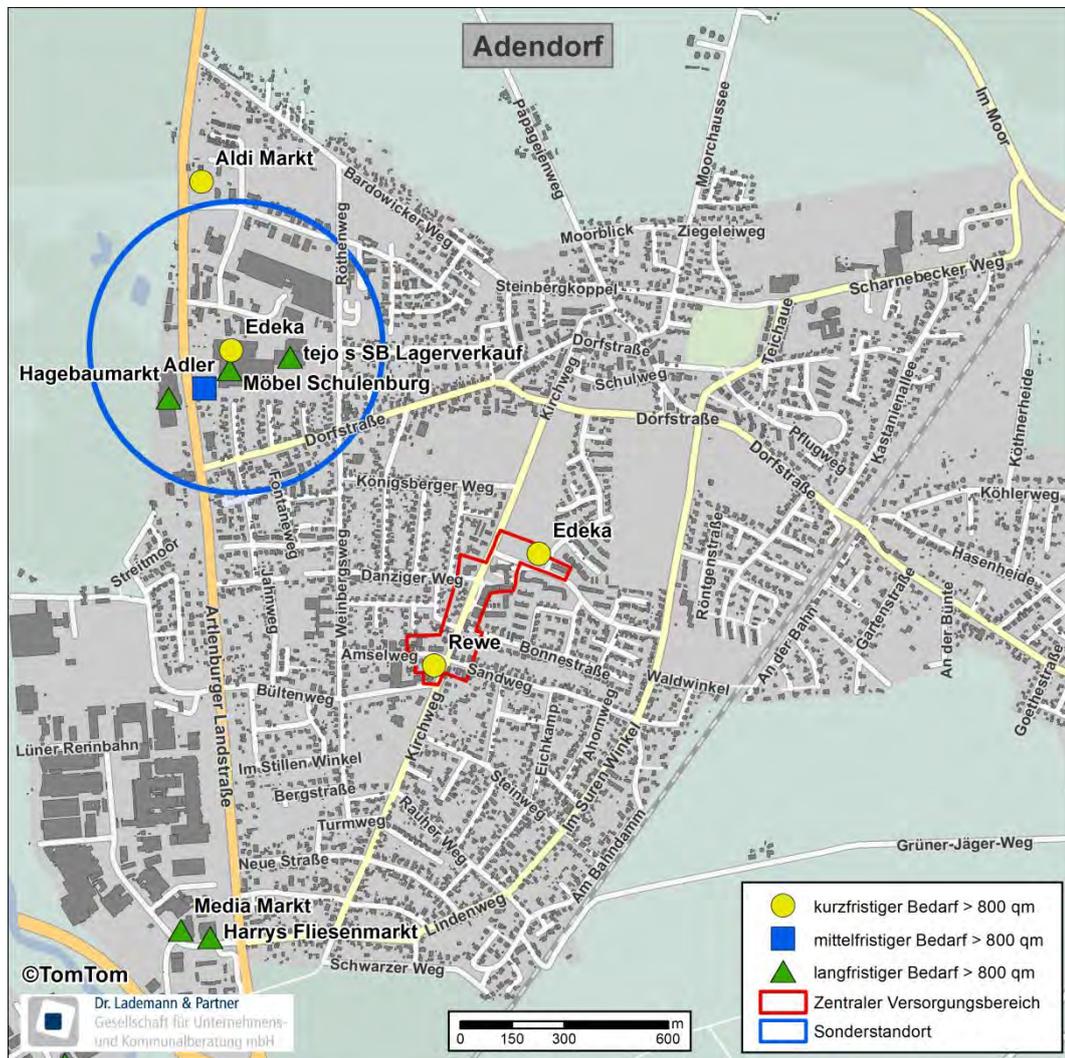


Abbildung 24: Übersicht über die prägenden Einzelhandelsstandorte in Adendorf (Sonderstandort Adendorf/B 209 und Ortskern)

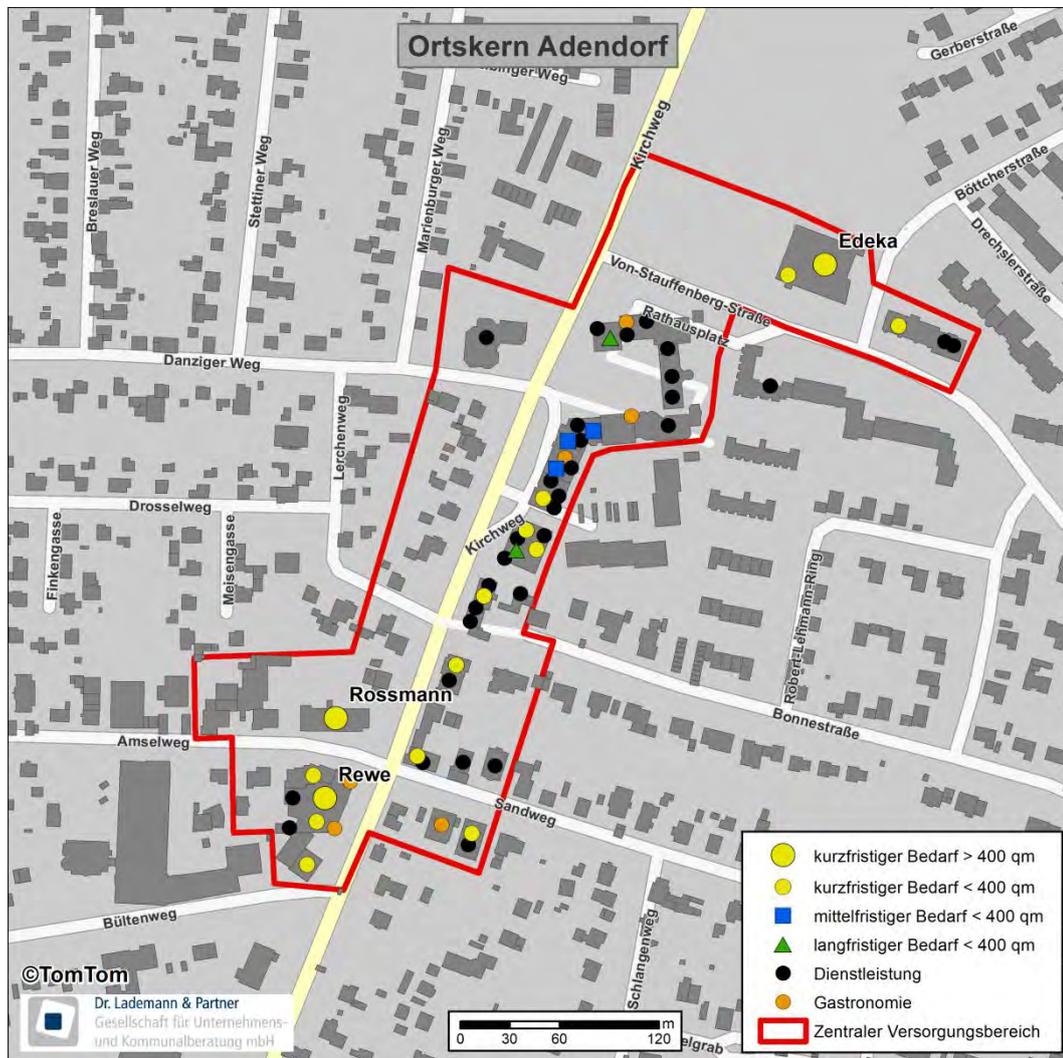


Abbildung 25: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Adendorf nach Bedarfsstufen

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 39.300 qm und einem erzielten Bruttoumsatz von rd. 98 Mio. € verfügt die Gemeinde Adendorf über ein für ein Grundzentrum überdurchschnittliches Einzelhandelsangebot. Dies erklärt sich über die am Fachmarktstandort Bundesstraße 209 angesiedelten, großflächigen Betriebe, deren Ausstrahlung teilweise deutlich über das Gemeindegebiet hinausgeht. Ihrer grundzentralen Aufgabe, der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, kommt die Gemeinde Adendorf umfassend nach. Hierzu leistet der stabile Ortskern mit seinem leistungsfähigen Nahversorgungsangebot einen gewichtigen Beitrag. Signifikante Ausbaupotenziale bestehen nicht mehr. Dies gilt insbesondere für den Fachmarktstandort B 209, welcher in direktem Wettbewerb zum Ortskern steht.



#### 4.2.5 Samtgemeinde Amelinghausen

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Amelinghausen im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 8.700 qm, welche sich auf insgesamt 47 Einzelhandelsbetriebe<sup>26</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 38,9 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Amelinghausen				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.100</b>	<b>30,4</b>	<b>28,8</b>	<b>106</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.630</b>	<b>4,6</b>	<b>13,1</b>	<b>35</b>
Bekleidung/Wäsche	650	1,6	5,8	27
Schuhe, Lederwaren	175	0,6	1,7	34
Spielwaren, Hobbybedarf	80	0,2	1,1	19
Sportbedarf, Camping	70	0,2	1,5	14
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	190	0,9	2,1	41
Hausrat, GPK	460	1,2	0,9	136
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>1.940</b>	<b>3,9</b>	<b>17,8</b>	<b>22</b>
Optik	140	0,9	0,7	126
Schmuck, Uhren	-	-	0,6	-
Elektrobedarf	75	0,3	5,3	5
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	105	0,2	1,6	14
Möbel	30	0,0	3,5	1
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	1.590	2,4	6,0	40
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>8.670</b>	<b>38,9</b>	<b>59,7</b>	<b>65</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 19: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Amelinghausen

Mit rd. 60 % Verkaufsflächenanteil bzw. rd. 79 % Umsatzanteil entfällt der Sortimentsschwerpunkt hiervon funktionsgerecht eindeutig auf den periodischen Bedarf und hierbei insbesondere auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel. Das Angebot im aperiodischen Bedarfsbereich ist hingegen deutlich untergeordnet und verteilt sich relativ gleichmäßig auf den mittel- und langfristigen Bedarf. Hervorzuheben ist das Sortiment Bau- und Gartenbedarf, welches von mehreren Betrieben vorgehalten wird.

<sup>26</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Amelinghausen von rd. 185 qm Verkaufsfläche.



Für die Samtgemeinde Amelinghausen ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von rd. 65 %. Mit rd. 106 % liegt dieser Wert im Bereich des kurzfristigen Bedarfs am höchsten. Dies deutet insgesamt zwar auf Kaufkraftabflüsse hin, im Bereich des periodischen Bedarfs bestehen jedoch sogar leichte Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Samtgemeindegebiets.

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte beläuft sich auf rd. 600 qm/1.000 Einwohner und liegt damit über dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 540 qm/1.000 Einwohner. Hieraus lässt sich die gute Versorgungsausstattung in Bezug auf den täglichen Bedarf ebenfalls ableiten. Signifikante Ausbaupotenziale bestehen nicht.

Hinsichtlich der Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels zeigt sich sowohl gemessen an der Anzahl der Betriebe als auch gemessen an der gesamten Verkaufsfläche der Betriebe ein Übergewicht discountorientierter Anbieter in der Samtgemeinde Amelinghausen. Während der Lebensmittelvollsortimenter EDEKA hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung modern aufgestellt ist, verfügt insbesondere der Penny-Markt östlich der Bahntrasse über eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsflächenausstattung. Die beiden im Ortskern gelegenen Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto überschreiten die Schwelle zur Großflächigkeit und sind insgesamt leistungsfähig aufgestellt.

<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil SG Amelinghausen</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	25%	44%	-19%
Discounter	75%	56%	19%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil SG Amelinghausen</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	43%	63%	-20%
Discounter	57%	37%	20%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 20: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Amelinghausen

Die räumliche Struktur des Einzelhandels zeigt, dass sich der Verkaufsflächenschwerpunkt funktionsgerecht ganz eindeutig auf das Grundzentrum Amelinghausen konzentriert. Hier wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.360 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 37,6 Mio. € generiert. In den sonstigen Gemeinden im Samtgemeindegebiet finden sich nur vereinzelte, kleinflächige Anbieter wieder, die überwiegend Güter des periodischen Bedarfs verkaufen (Hofläden, Bäcker).



	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Potenzial in Mio. €</b>	<b>Zentralität in %</b>
<b>Samtgemeinde Amelinghausen</b>	<b>8.670</b>	<b>38,9</b>	<b>59,7</b>	<b>65</b>
davon Gemeinde Amelinghausen	8.430	37,8	27,7	137
davon Gemeinde Betzendorf	90	0,3	8,2	4
davon Gemeinde Oldendorf (Luhe)	110	0,5	7,9	7
davon Gemeinde Rehlingen	20	0,1	5,6	2
davon Gemeinde Soderstorf	20	0,2	10,3	2

Tabelle 21: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Amelinghausen nach Mitgliedsgemeinden

Die ermittelte Einzelhandelszentralität von rd. 137 % für die Gemeinde Amelinghausen weist auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden hin und verdeutlicht die Einkaufsorientierung auf die grundzentrale Gemeinde Amelinghausen.

Als wesentliche Einzelhandelskonzentration und entsprechender Versorgungskern der Samtgemeinde fungiert der Ortskern von Amelinghausen. Mit rd. 5.500 qm Verkaufsfläche und einem Brutto-Umsatz von rd. 29 Mio. € werden hier etwa 64 % der Gesamtverkaufsfläche in der Samtgemeinde vorgehalten und rd. 74 % des Gesamtumsatzes generiert.

### **Ortskern Amelinghausen**

Der Ortskern von Amelinghausen bildet den zentralen Einzelhandelsbereich der Samtgemeinde und verfügt über eine entsprechende Angebotsmasse. Den Branchenschwerpunkt des entlang der Bundesstraße 209 verlaufenden Zentrums bildet funktionsgerecht der periodische Bedarf. Mit einem EDEKA-Verbrauchermarkt sowie den Lebensmitteldiscountern Aldi und Netto verfügt der Ortskern über gut aufgestellte, leistungsfähige Magnetbetriebe. Diese Märkte sind allesamt Bestandteil der Fachmarkttagglomeration am Grenzweg, welche den traditionellen Ortskern im Bereich B 209/Marktstraße bzw. B 209/Zum Lopautal ergänzt und den sogkräftigsten Einzelhandelspol im Ortskern bildet. Hier befindet sich mit dem Bekleidungsdiscounter Kik zudem ein größerer Betrieb des mittelfristigen Bedarfsbereichs. Ein von EDEKA betriebener Drogeriemarkt rundet das breite Nahversorgungsangebot im Ortskern ab. Zahlreiche inhabergeführte Fachgeschäfte bieten (in Ergänzung zu Kik) zudem ein signifikantes Angebot im Bereich des aperiodischen Bedarfs, wodurch ein insgesamt ausgewogener und für ein Grundzentrum angemessener Branchenmix im Ortskern entsteht.

Das Einzelhandelsangebot im Zentrum wird durch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ergänzt. Leerstehende Ladeneinheiten bilden hingegen die Ausnahme. Damit profitieren die ortsansässigen Betriebe von Kopplungs- und



Synergieeffekten. Die Aufenthaltsqualität ist durch die Lage an der Bundesstraße hingegen leicht eingeschränkt.

Gegen eine Erweiterung des Ortskerns in Richtung Nordosten spricht vor allem der Verlauf der Bahntrasse, die eine starke städtebauliche Zäsur bildet. Wenngleich sich östlich der Bahntrasse auch einige Einzelhandelsbetriebe und zentrentypische Nutzungen befinden, ist diesem Bereich ein eher gewerblich geprägter Charakter zuzuordnen.



Abbildung 26: Fachmarkttagglomeration am Grenzweg im Ortskern von Amelinghausen

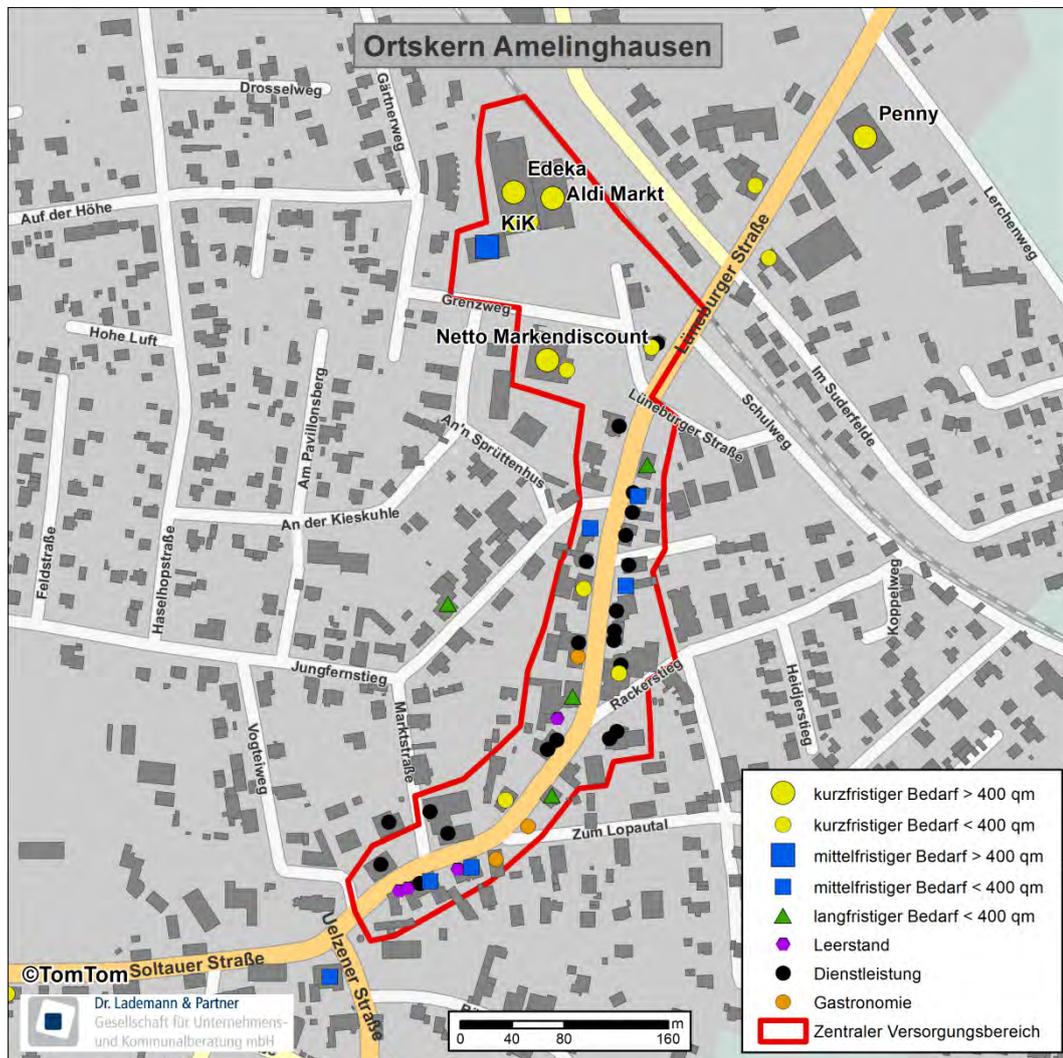


Abbildung 27: Einzelhandelsstruktur im Ortskern von Amelinghausen nach Bedarfsstufen

Mit rd. 8.700 qm Verkaufsfläche und einem Brutto-Umsatz von rd. 39 Mio. € verfügt das Grundzentrum Amelinghausen über eine sehr gute Versorgungsausstattung. Die überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität von 137 % verdeutlicht die hohe Einkaufsorientierung der Bevölkerung in der Samtgemeinde Amelinghausen auf das Grundzentrum. Dabei verfügt vor allem der Ortskern von Amelinghausen über ein attraktives Nahversorgungsangebot, welches zudem durch Angebote des aperiodischen Bedarfs sowie Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ergänzt wird. Sowohl das Grundzentrum Amelinghausen im Allgemeinen als auch der zentrale Versorgungsbereich (Ortskern) im Besonderen können demnach als gut aufgestellt und voll funktionsfähig bewertet werden. Signifikante Ausbaupotenziale bestehen nicht mehr.



#### 4.2.6 Samtgemeinde Bardowick

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Bardowick im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 29.100 qm, welche sich auf insgesamt 71 Einzelhandelsbetriebe<sup>27</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 86,4 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Bardowick				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>7.890</b>	<b>38,7</b>	<b>64,0</b>	<b>60</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>3.880</b>	<b>10,5</b>	<b>29,2</b>	<b>36</b>
Bekleidung/Wäsche	1.320	3,6	13,0	28
Schuhe, Lederwaren	240	0,6	3,7	15
Spielwaren, Hobbybedarf	185	0,4	2,5	17
Sportbedarf, Camping	70	0,2	3,4	7
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	300	1,2	4,6	26
Hausrat, GPK	1.760	4,5	1,9	230
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>17.370</b>	<b>37,2</b>	<b>39,6</b>	<b>94</b>
Optik	145	0,9	1,6	58
Schmuck, Uhren	75	0,8	1,3	61
Elektrobedarf	220	0,7	11,9	6
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	4.340	9,3	3,7	253
Möbel	7.575	14,6	7,8	187
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	5.010	11,0	13,4	82
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>29.140</b>	<b>86,4</b>	<b>132,8</b>	<b>65</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 22: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Bardowick

Betrachtet man die obenstehende Tabelle, wird deutlich, dass der Verkaufsflächen-schwerpunkt in den Segmenten Möbel, Bau- und Gartenbedarf sowie Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör liegt und damit Sortimente des langfristigen Bedarfs umfasst. Da das benachbarte Oberzentrum Lüneburg nicht über die benötigten Flächen verfügt, haben sich im Grundzentrum Bardowick, wie auch in A-dendorf, mehrere großflächige Fachmärkte in verkehrsgünstiger Lage angesiedelt.

<sup>27</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Bardowick von rd. 410 qm Verkaufsfläche. Die flächenextensiven Fachmärkte am Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Daimlerstraße (B 4/K 46) tragen entscheidend dazu bei, dass der ermittelte Wert im Vergleich mit den anderen Samtgemeinden im Landkreis relativ hoch ausfällt.



Vor diesem Hintergrund wurde der Standort B 4/K 46 in der aktuellen Fassung des RROP als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten festgelegt. In den genannten Segmenten übernimmt das Grundzentrum Bardowick ergänzende Versorgungsfunktionen, welche über den ursprünglich festgelegten Versorgungsauftrag eines Grundzentrums hinausgehen.

Der Umsatzschwerpunkt in der Samtgemeinde Bardowick entfällt zu etwa gleichen Teilen auf den langfristigen und den kurzfristigen Bedarf. So verfügt die Samtgemeinde über ein signifikantes Einzelhandelsangebot im Bereich der wesentlich umsatzstärkeren Sortimente des täglichen Bedarfs. Der Bereich des mittelfristigen Bedarfs ist zwar untergeordnet, im Vergleich mit den anderen Samtgemeinden im Landkreis Lüneburg jedoch überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Ein wesentlicher Teil des Verkaufsflächenangebots entfällt jedoch auf Randsortimente der Fachmärkte am Sonderstandort Daimlerstraße und Standortlagen außerhalb des Ortskerns (z.B. Kik am Nahversorgungstandort Vor der Westermarsch).

Für die Samtgemeinde Bardowick errechnet sich insgesamt eine Einzelhandelszentralität von rd. 65 %. Diese weist auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Samtgemeindegebiets hin. Angesichts der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und zum Mittelzentrum Winsen (Luhe), auf dem Gebiet des benachbarten Landkreises Harburg, ist dies jedoch nicht überraschend und angesichts der nur grundzentralen Versorgungsfunktion raumordnerisch auch nicht verwerflich. Die größten Kaufkraftabflüsse bestehen dabei im Bereich des mittelfristigen Bedarfs, hier bildet die attraktive Lüneburger Innenstadt die sogkräftigste Einkaufslage im Umkreis.

Mit einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichte von rd. 440 qm/1.000 Einwohner bewegt sich die Samtgemeinde Bardowick unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (530 qm/1.000 Einwohner). Hieraus lässt sich zwar kein erhebliches Versorgungsdefizit ableiten, ein Ausbaupotenzial besteht aber dennoch.

Derzeit bestehen in der Samtgemeinde Bardowick zwei Planvorhaben, die auf dieses Ausbaupotenzial reagieren. Einerseits plant der bestehende Aldi-Markt (derzeit rd. 800 qm VKF) in Bardowick eine Anpassung an das moderne Aldi-Betriebskonzept und die damit verbundene Verkaufsflächenerweiterung auf rd. 1.200 qm. Zum anderen sieht der EDEKA-Supermarkt in Vögelsen (derzeit rd. 500 qm VKF) eine Erweiterung seiner Verkaufsflächen auf 700 bis 1.500 qm vor. Sollten beide Vorhaben realisiert werden, würde sich die Verkaufsflächendichte deutlich an den bundesdeutschen Durchschnitt annähern und bestehende Kaufkraftabflüsse könnten zum Teil zurückgeholt werden.



Hinsichtlich der Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH zeigt sich in der Samtgemeinde Bardowick sowohl gemessen an der Anzahl der Betriebe als auch gemessen an der Verkaufsfläche der Betriebe eine Schiefelage zu Gunsten von Lebensmitteldiscountern. Dies wird sich auch unter Berücksichtigung der genannten Planvorhaben nicht wesentlich ändern. Im Vollsortiment bestehen in Bardowick noch Ausbaupotenziale.

<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Samtgemeinde Bardowick</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	40%	44%	-4%
Discounter	60%	56%	4%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Samtgemeinde Bardowick</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	42%	63%	-21%
Discounter	58%	37%	21%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 23: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Bardowick

Die räumliche Struktur des Einzelhandels zeigt, dass sich der Bestand in der Samtgemeinde funktionsgerecht sehr stark auf das Grundzentrum Bardowick konzentriert. In den ländlichen Gemeinden der Samtgemeinde Bardowick finden sich nur wenige Betriebe mit überwiegend geringer Verkaufsflächenausstattung wieder. Hervorzuheben sind hier lediglich der kleine EDEKA-Supermarkt in Vögelsen sowie das EDEKA-Lebensmittelgeschäft in Handorf, für welches es ebenfalls Überlegungen für eine Standortverlagerung und -erweiterung gibt.

	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Potenzial in Mio. €</b>	<b>Zentralität in %</b>
<b>Samtgemeinde Bardowick</b>	<b>29.140</b>	<b>86,4</b>	<b>132,7</b>	<b>65</b>
davon Gemeinde Bardowick, Flecken	27.620	80,2	50,0	160
davon Gemeinde Barum	140	0,3	15,8	2
davon Gemeinde Handorf	440	1,9	15,2	12
davon Gemeinde Mechtersen	0	0,0	5,6	0
davon Gemeinde Radbruch	130	0,5	16,8	3
davon Gemeinde Vögelsen	580	2,9	18,5	16
davon Gemeinde Wittorf	230	0,6	10,7	6

Tabelle 24: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Bardowick nach Mitgliedsgemeinden

Dies spiegelt sich auch in der ermittelten Einzelhandelszentralität von rd. 160 % für den Flecken Bardowick wider und verdeutlicht die grundzentrale



Versorgungsbedeutung für die weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde. Für die Bevölkerung in den ländlichen Gemeinden mit geringem Angebotsbestand hat das Grundzentrum Bardowick eine große Bedeutung für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die in diesen Gemeinden vorhandene Nachfrage fließt zu wesentlichen Teilen in das Grundzentrum Bardowick. Im Segment des periodischen Bedarfs beläuft sich die Einzelhandelszentralität des Flecken Bardowick entsprechend auf rd. 140 %. Andererseits liegt die überdurchschnittliche Einzelhandelsausstattung in der Existenz großflächiger Fachmärkte (z.B. Poco) mit Kernsortimenten des langfristigen Bedarfs (Zentralität von rd. 238 %) begründet. Diese verfügen über ein weiträumiges Einzugsgebiet und sorgen damit für zusätzlich zufließende Nachfrage aus dem Umland (z.B. aus Lüneburg).

Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für den Flecken Bardowick 2016<sup>28</sup> existieren in Bardowick die folgenden wesentlichen Einzelhandelskonzentrationen:

- Ortskern Bardowick,
- Nahversorgungsstandort Schwarzer Weg,
- Nahversorgungsstandort Vor der Westermarsch und
- Sonderstandort Daimlerstraße.

Wie im Einzelhandelskonzept weiter ausgeführt wird, lässt sich mit dem Ortskern von Bardowick derzeit jedoch nur ein Standortbereich identifizieren, welcher sämtliche Kriterien zur Einstufung eines zentralen Versorgungsbereichs erfüllt. Die Standorte „Schwarzer Weg“ und „Vor der Westermarsch“ fungieren als wichtige Nahversorgungsstandorte, der Sonderstandort Daimlerstraße bildet eine Fachmarkttagglomeration mit überörtlichem Gewicht.

### **Ortskern Bardowick**

Der Bardowicker Ortskern konzentriert sich auf den Bereich Pieperstraße/Große Straße. Als zentrale Ortskernlage lässt sich die Pieperstraße identifizieren. Hier findet sich der dichteste Nutzungsbesatz, wobei die Einzelhandelsstruktur überwiegend kleinteilig geprägt ist. Neben Einzelhandelsnutzungen sind hier auch einige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote verortet. Der Großteil des Einzelhandelsangebots entfällt auf Sortimente des periodischen Bedarfs. Entlang der Pieperstraße finden sich jedoch auch einige Anbieter des aperiodischen Bedarfs.

<sup>28</sup> Dr. Lademann & Partner: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bardowick: Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, 2016.



Den maßgeblichen Magnetbetrieb des Bardowicker Ortskerns bildet der Lidl-Lebensmitteldiscounter am Kreuzungsbereich Pieperstraße/Große Straße. Dessen Ansiedlung war ein wichtiger Impuls zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns. Hierzu haben auch die umfangreichen Aufwertungen des Straßenraums (Möblierungen, Bepflanzungen etc.) beigetragen.

Die Verkaufsflächenausstattung des Ortskerns (rd. 2.800 qm) ist insgesamt als ausbaufähig zu bewerten. Einige Leerstandsflächen und die überschaubare Passantenfrequenz schränken die Performance des Ortskerns deutlich ein.

Angesichts der starken innerörtlichen Konkurrenz mit den Nahversorgungsstandorten und dem Sonderstandort Daimlerstraße sowie dem ausgeprägten interkommunalen Wettbewerb (v.a. mit Lüneburg) ist die Chance auf einen Ausbau des Einzelhandelsangebots (auch im Bereich des aperiodischen Bedarfs) für eine stärkere Positionierung des Ortskerns jedoch eingeschränkt.



Abbildung 28: Die Pieperstraße im Ortskern von Bardowick



Abbildung 29: Übersicht über die prägenden Einzelhandelsstandorte in Bardowick (Bardowick/K 4 und Ortskern)

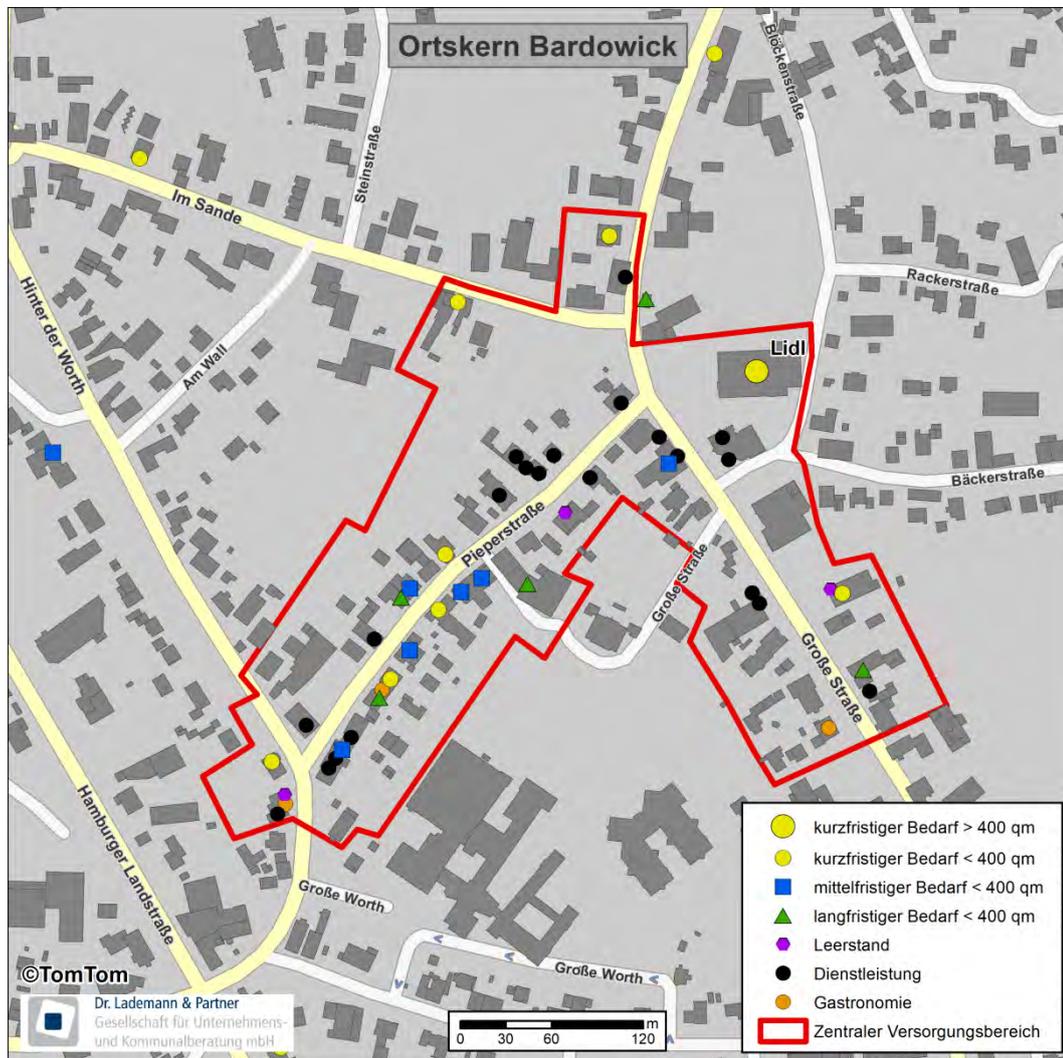


Abbildung 30: Einzelhandelsbestand im Ortskern des Flecken Bardowick

In der Samtgemeinde Bardowick wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 29.100 qm ein Umsatz von rd. 86 Mio. € erzielt. Dies entspricht, verglichen mit den weiteren Samtgemeinden im Landkreis Lüneburg, einem deutlich überdurchschnittlichen Angebotsbestand. Dieser ist jedoch auf die besondere Versorgungsbedeutung Bardowicks in einigen nicht-zentrenrelevanten Segmenten und die entsprechende Existenz großflächiger Fachmärkte am Standort B 4 /K 46 zurückzuführen. Im Bereich des kurzfristigen Bedarfs ist das Grundzentrum Bardowick selbst zwar sehr gut aufgestellt, Kaufkraftabflüsse und damit moderate Ausbaupotenziale bestehen jedoch in den größeren Mitgliedsgemeinden. Dem Ortskern von Bardowick kommt im Einzelhandelsgefüge der Gemeinde derzeit noch nicht die gewünschte übergeordnete Bedeutung zu.



#### 4.2.7 Samtgemeinde Dahlenburg

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Dahlenburg im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 9.700 qm, welche sich auf insgesamt 30 Einzelhandelsbetriebe<sup>29</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 34,4 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Dahlenburg				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.735</b>	<b>25,2</b>	<b>18,3</b>	<b>138</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>720</b>	<b>1,8</b>	<b>8,3</b>	<b>22</b>
Bekleidung/Wäsche	320	0,7	3,7	20
Schuhe, Lederwaren	30	0,1	1,1	5
Spielwaren, Hobbybedarf	60	0,1	0,7	19
Sportbedarf, Camping	25	0,1	1,0	9
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	155	0,5	1,3	40
Hausrat, GPK	125	0,3	0,6	53
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>4.270</b>	<b>7,3</b>	<b>11,3</b>	<b>64</b>
Optik	40	0,2	0,5	50
Schmuck, Uhren	5	0,1	0,4	15
Elektrobedarf	95	0,3	3,4	10
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	65	0,1	1,0	14
Möbel	335	0,4	2,2	18
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	3.731	6,1	3,8	159
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>9.730</b>	<b>34,4</b>	<b>37,9</b>	<b>91</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.				

Tabelle 25: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Dahlenburg

Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt entfällt auf den Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Rd. 73 % des Umsatzes wird mit Gütern des täglichen Bedarfs generiert. Ein beachtlicher Anteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt zudem auch auf die Sortimente des langfristigen Bedarfs. Die Anbieter sind dabei ausschließlich in Streulagen verortet. Dabei dominiert das Segment Bau- und Gartenbedarf mit dem Gartencenter Orchideengarten (rd. 3.300 qm VKF). Angebote des mittelfristigen Bedarfs sind hingegen deutlich untergeordnet.

<sup>29</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Dahlenburg von rd. 315 qm Verkaufsfläche.



Für die Samtgemeinde Dahlenburg ergibt sich eine einzelhandelsrelevante Zentralität von insgesamt rd. 91 %. Dabei können die für ein Grundzentrum typischen hohen Kaufkraftabflüsse im mittel- und langfristigen Bedarf nicht durch die bestehenden Nachfragezuflüsse im kurzfristigen Bedarf ausgeglichen werden. Im periodischen Bedarf ergibt sich für die Samtgemeinde Dahlenburg derzeit ein überdurchschnittlicher Zentralitätswert von rd. 138 %. Damit erwirtschaften die ortsansässigen Betriebe des periodischen Bedarfs einen wesentlichen Anteil ihrer Umsätze mit Kunden von außerhalb der Samtgemeinde Dahlenburg. Dabei ist davon auszugehen, dass Teile der Nachfrage aus der Samtgemeinde Ostheide (niedrige nahversorgungsrelevante Zentralität) sowie dem benachbarten, ländlich geprägten Landkreis Lüchow-Dannenberg (ebenfalls Niedersachsen) zufließen.

Für eine sehr hohe Versorgungsausstattung in der Samtgemeinde Dahlenburg spricht auch die ermittelte nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von rd. 790 qm/1.000 Einwohner die damit deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 540 qm/1.000 Einwohner) liegt. Signifikante Ausbaupotenziale bestehen insofern nicht.

Die Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH zeichnen für die Samtgemeinde Dahlenburg ein ausgeglichenes Bild. Den zwei Lebensmitteldiscountern Norma und Aldi stehen mit den beiden Rewe-Verbrauchermärkten zwei Vollsortimenter gegenüber. Die Verkaufsflächendimensionierungen der beiden Rewe-Märkte entsprechen dem modernen Standard, die beiden Lebensmitteldiscounter haben die Schwelle zur Großflächigkeit hingegen nicht überschritten und verfügen lediglich über bedingt zeitgemäße Verkaufsflächenmaße. Mögliche Erweiterungsbestrebungen (die bei Aldi bereits vor geraumer Zeit bestanden) sind vor dem Hintergrund des hohen Angebotsbestands, vor allem außerhalb des Ortskerns, jedoch sorgfältig zu prüfen.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil Samtgemeinde Dahlenburg	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	50%	44%	6%
Discounter	50%	56%	-6%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil Samtgemeinde Dahlenburg	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	64%	63%	1%
Discounter	36%	37%	-1%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 26: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Dahlenburg



Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, entfällt nahezu der komplette Einzelhandelsbestand auf das Grundzentrum Dahlenburg. Damit entspricht die räumliche Struktur des Einzelhandels der zentralörtlichen Funktionszuweisung innerhalb der Samtgemeinde. Hierfür spricht auch die für den Flecken Dahlenburg errechnete Einzelhandelszentralität von rd. 159 % (rd. 240 % im periodischen Bedarf). Damit fließt in erheblichem Maße Nachfrage aus den sonstigen Mitgliedsgemeinden sowie von außerhalb des Samtgemeindegebiets zu.

	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Samtgemeinde Dahlenburg</b>	<b>9.730</b>	<b>34,4</b>	<b>38,0</b>	<b>91</b>
davon Gemeinde Boitze	0	0,0	2,6	0
davon Gemeinde Dahlem	20	0,1	2,5	3
davon Gemeinde Dahlenburg, Flecken	9.590	33,8	21,2	159
davon Gemeinde Nahrendorf	80	0,3	8,1	4
davon Gemeinde Tosterglope	40	0,2	3,6	5

Tabelle 27: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Dahlenburg nach Mitgliedsgemeinden

Unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten lässt sich der Ortskern von Dahlenburg als einziger zentraler Versorgungsbereich im Grundzentrum Dahlenburg sowie der Samtgemeinde Dahlenburg insgesamt identifizieren. Neben dem Ortskern kommt jedoch auch der autoorientierten Ortsrandlage an der Dannenberger Landstraße eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu. Hier verfügen der Aldi-Lebensmitteldiscounter und der Rewe-Verbrauchermarkt insgesamt bereits heute über mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche.

### Ortskern Dahlenburg

Im Ortskern des Flecken Dahlenburg wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.160 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 9,8 Mio. € erzielt. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang der Lüneburger Straße und umfasst auch den Bereich des Marktplatzes. Allerdings findet sich auch entlang der Ortskernlage kein durchgehender Besatz zentrentypischer Nutzungen und einige Leerstände führen zu funktionalen Brüchen. Dies wirkt sich negativ auf die Einkaufsatmosphäre im Ortskern aus. Gleichzeitig profitiert der Ortskern jedoch von der frequenzbringenden Wirkung des Rewe-Verbrauchermarkts, welcher sich im nördlichen Bereich des Zentrums befindet. Positiv hervorzuheben ist auch das flankierende Gastronomieangebot.

Mit der Eröffnung der Bundesstraße 216 als Ortsumgehung hat sich die Aufenthaltsqualität zwar erhöht, die Passantenfrequenz im Ortskern ist jedoch deutlich zurückgegangen, da der Durchgangsverkehr auch zusätzliche Kundenpotenziale



mit sich brachte. Angesichts der geringen Angebotsbreite und der bestehenden Leerstandsproblematik ist der Ortskern derzeit nur bedingt funktionsfähig. Da der Rewe-Markt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung im Flecken Dahlenburg übernimmt, ist der Fortbestand des Zentrums zwar nicht gänzlich gefährdet, im restlichen Zentrumskern und insbesondere im Bereich des Marktplatzes bedarf es jedoch einer Belebung der Strukturen durch den gezielten Ausbau des Angebots und eine Nachnutzung leer stehender Ladenflächen. Zeitgleich sollte eine weitere Ausdehnung des Einzelhandelsbestands, insbesondere im Bereich des periodischen Bedarfs, außerhalb des Ortskerns (wie zuletzt durch den Norma-Markt westlich des Ortskerns) unterbunden werden, um den Fortbestand des Rewe-Markts nicht zu gefährden.



Abbildung 31: Der Marktplatz im Ortskern von Dahlenburg

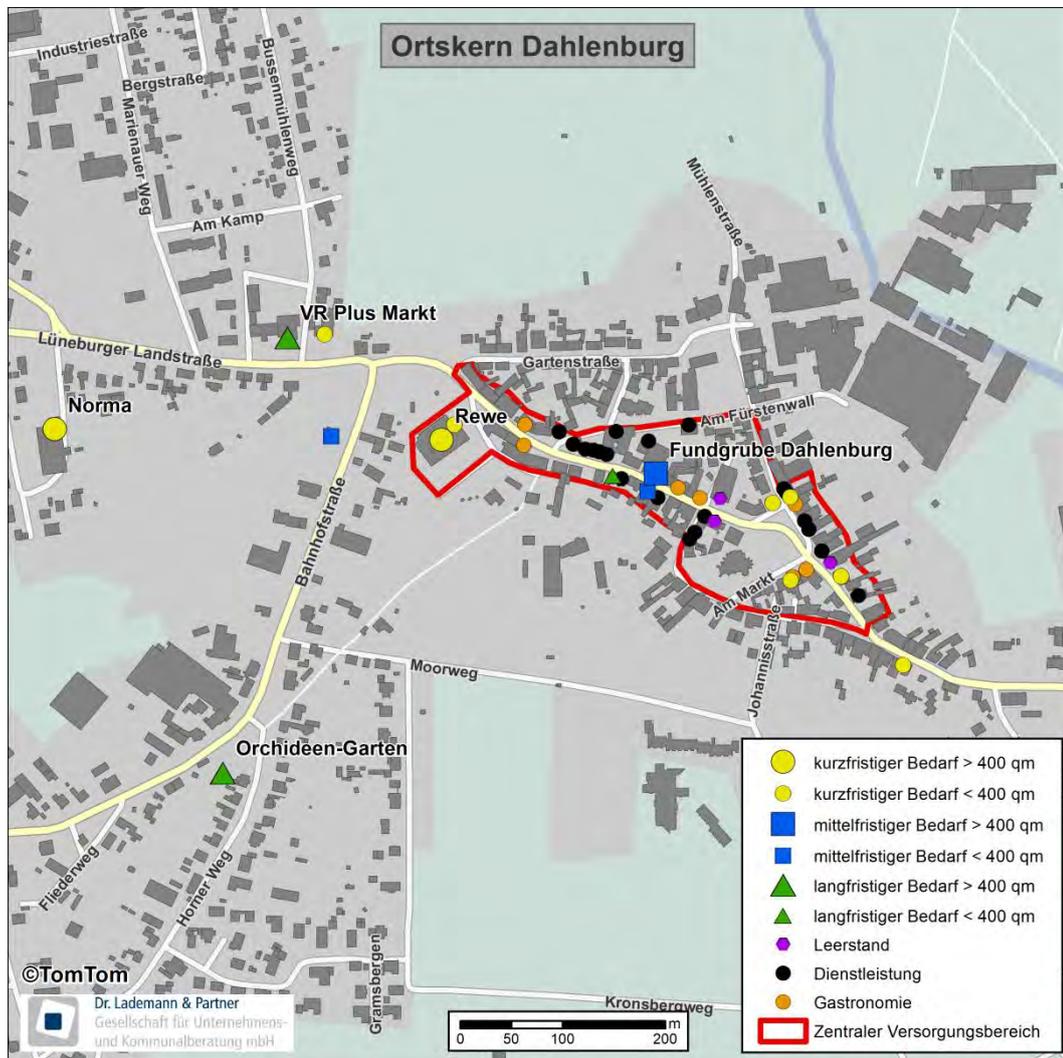


Abbildung 32: Einzelhandelsbestand im Ortskern des Flecken Dahlenburg

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 9.700 qm, wovon der Großteil auf den Bereich des periodischen Bedarfs entfällt, verfügt die Samtgemeinde Dahlenburg über eine sehr gute Versorgungsausstattung. Signifikante Ausbaupotenziale bestehen nicht. Die vergleichsweise hohe Einzelhandelszentralität von rd. 91 % speist sich aus den erheblichen Nachfragezuflüssen im periodischen Bedarf. Den räumlichen Einzelhandelsschwerpunkt bildet das Grundzentrum Dahlenburg, welches über ein breites und attraktives Nahversorgungsangebot verfügt und seiner zentralörtlichen Funktionszuweisung vollumfänglich nachkommt. Der Ortskern Dahlenburgs ist jedoch nur eingeschränkt funktionsfähig. Um dessen Zukunftsfähigkeit nicht nachhaltig zu stören, ist insbesondere bei einem weiteren Ausbau des Angebots in Ortsrandlage Vorsicht geboten.



#### 4.2.8 Samtgemeinde Gellersen

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Gellersen im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 9.250 qm, welche sich auf insgesamt 44 Einzelhandelsbetriebe<sup>30</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 44,2 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Gellersen				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.780</b>	<b>32,7</b>	<b>48,2</b>	<b>68</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.260</b>	<b>4,6</b>	<b>22,0</b>	<b>21</b>
Bekleidung/Wäsche	480	1,5	9,8	16
Schuhe, Lederwaren	85	0,3	2,8	10
Spielwaren, Hobbybedarf	60	0,2	1,9	9
Sportbedarf, Camping	80	0,2	2,6	9
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	460	2,2	3,5	62
Hausrat, GPK	90	0,3	1,5	18
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>2.220</b>	<b>6,9</b>	<b>29,9</b>	<b>23</b>
Optik	165	0,9	1,2	76
Schmuck, Uhren	-	-	1,0	-
Elektrobedarf	20	0,1	8,9	1
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	210	0,5	2,8	18
Möbel	40	0,1	5,9	1
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	1.780	5,3	10,1	52
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>9.260</b>	<b>44,2</b>	<b>100,1</b>	<b>44</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.				

Tabelle 28: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Gellersen

Der Branchenschwerpunkt entfällt mit einem Anteil von rd. 62 % an der Gesamtverkaufsfläche und einem Anteil von rd. 74 % am Gesamtumsatz eindeutig auf den kurzfristigen Bedarf. Ergänzend werden in der Samtgemeinde Gellersen sowohl Sortimente des mittelfristigen Bedarfs als auch Sortimente des langfristigen Bedarfs angeboten. Als tragende Branchen lassen sich hierbei Bekleidung/Wäsche sowie Bücher/Zeitungen, Schreibwaren bzw. Bau- und Gartendarf charakterisieren.

<sup>30</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Gellersen von rd. 220 qm Verkaufsfläche.



Aus der Relation des ermittelten Nachfragepotenzials und der durchgeführten Umsatzprognose ergibt sich für die Samtgemeinde Gellersen eine Einzelhandelszentralität von rd. 44 %. Dies deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse an Einkaufsstandorte außerhalb des Samtgemeindegebiets hin. Sortimentsbezogen sind die höchsten Kaufkraftabflüsse im Bereich des mittelfristigen Bedarfs zu erkennen, was raumordnerisch jedoch nicht zu beanstanden ist. Hier spielt die Nähe zum Oberzentrum Lüneburg eine bedeutende Rolle. Gleichwohl bestehen jedoch auch erhebliche Kaufkraftabflüsse im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (die Zentralität liegt auch hier nur bei 68 %). Dies erklärt sich zum einen über die große Bedeutung des benachbarten Lüneburg als Arbeits- und Einkaufsort sowie zum anderen aus der räumlichen Nähe (v.a. von Westergellersen) zum Grundzentrum Salzhausen im benachbarten Landkreis Harburg, welches über ein attraktives und in den letzten Jahren weiter ausgebauten Nahversorgungsangebot verfügt.

Hierfür spricht auch die ermittelte nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte von rd. 420 qm/1.000 Einwohner, die damit recht deutlich unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (540 qm/1.000 Einwohner) bleibt, sich perspektivisch (Aldi- und Rewe-Erweiterungen in Reppenstedt) jedoch leicht erhöhen wird. Gleichwohl lassen sich für die Samtgemeinde Gellersen im periodischen Bedarf noch Ausbaupotenziale erkennen, die schwerpunktmäßig im Grundzentrum Reppenstedt genutzt werden sollten.

<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Samtgemeinde Gellersen</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	50%	44%	6%
Discounter	50%	56%	-6%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
<b>Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*</b>			
	<b>Anteil Samtgemeinde Gellersen</b>	<b>Anteil Deutschland</b>	<b>Abweichung in %-Punkte</b>
Vollsortimenter	67%	63%	4%
Discounter	33%	37%	-4%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 29: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Gellersen

Ein Blick auf die Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH zeigt auf Betriebsebene ein Gleichgewicht zwischen discountorientierten und vollsortimentierten Angeboten. Hinsichtlich der Verkaufsflächen der Betriebe überwiegt das Vollsortiment, was sich jedoch mit den unterschiedlichen Betriebskonzepten erklärt und dem bundesdeutschen Trend entspricht. Zudem ist mit der derzeit



stattfindenden Erweiterung des Aldi-Markts ein leichter Anstieg des Verkaufsflächenanteils discountorientierter Formate in der Samtgemeinde verbunden.

Die beiden Rewe-Vollsortimenter im Ortskern von Reppenstedt verfügen über moderne Verkaufsflächendimensionierungen. Insbesondere der Rewe-Markt am Wiesenweg (ehemals Sky), mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.800 qm, verfügt damit über eine hohe Sortiments- und Frischekompetenz. Die Lebensmitteldiscounter Aldi (Ortskern Reppenstedt) und Netto (Kirchgellersen) sind hingegen nur bedingt zeitgemäß aufgestellt. Insbesondere der Aldi-Markt, mit aktuell weniger als 800 qm Verkaufsfläche, entspricht nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen. Im Zuge der derzeitigen Erweiterungsmaßnahme wird sich dies jedoch zeitnah ändern.

Neben dem ausgewiesenen Grundzentrum Reppenstedt gibt es in der Samtgemeinde Gellersen noch einen zweiten räumlichen Einzelhandelsschwerpunkt. Dies betrifft die Gemeinde Kirchgellersen. In Reppenstedt findet sich funktionsgerecht zwar ein deutlich größerer Angebotsbestand, allerdings verfügt die Gemeinde Kirchgellersen auch über ein weniger starkes Einwohnerpotenzial. Aus diesem Grund liegen die Zentralitätswerte für Reppenstedt und Kirchgellersen mit rd. 61 % bzw. rd. 55 % auf einem annähernd gleichen Niveau. Nichtsdestotrotz ist davon auszugehen, dass auch die Bewohner von Kirchgellersen eine gewisse Einkaufsorientierung auf das Grundzentrum Reppenstedt aufweisen, welches über eine ausgewogenere und qualitativ bessere Nahversorgungsstruktur verfügt.

	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Samtgemeinde Gellersen</b>	<b>9.260</b>	<b>44,2</b>	<b>100,1</b>	<b>44</b>
davon Gemeinde Kirchgellersen	2.370	10,2	18,3	55
davon Gemeinde Reppenstedt	6.730	33,1	54,4	61
davon Gemeinde Südergellersen	60	0,6	12,8	4
davon Gemeinde Westergellersen	100	0,4	14,6	3

Tabelle 30: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Gellersen nach Mitgliedsgemeinden

Beide Gemeinden erzielen die höchsten Zentralitäten im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (rd. 95 % für Reppenstedt und rd. 81 % für Kirchgellersen). Die Nachfragezuflüsse aus den weiteren Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Gellersen können die Nachfrageabflüsse nach Lüneburg und Salzhausen dabei aber nicht vollständig kompensieren.

In der Samtgemeinde Gellersen lassen sich zwei relevante Einzelhandelskonzentrationen ableiten, die in den angebotsstarken Gemeinden Reppenstedt und Kirchgellersen lokalisiert sind. Neben dem Ortskern von Reppenstedt, wo sich fast 60 %



des gesamten Einzelhandelsbestands in der Samtgemeinde konzentrieren, übernimmt auch der Ortskern von Kirchzellern wichtige Nahversorgungsaufgaben innerhalb des Samtgemeindegebiets, welcher gegenüber dem grundzentralen Versorgungskern von Reppenstedt aber nachrangig zu behandeln ist.

### **Ortskern Reppenstedt**

Der Ortskern von Reppenstedt vereint die zwei wesentlichen Einzelhandelspole der Gemeinde. Dies ist zum einen der Rewe-Verbrauchermarkt an der Lüneburger Landstraße. Dieser befindet sich im westlichen Bereich des Zentrums und wird in seinem unmittelbaren Umfeld von kleineren Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ergänzt. Zum anderen trägt die Fachmarkt-agglomeration am Wiesenweg als leistungsfähiger Verbundstandort maßgeblich zur Stabilität des Ortskerns bei. Hier befinden sich neben einem Sky-Verbrauchermarkt auch ein Aldi-Lebensmitteldiscounter sowie ein Rossmann-Drogeriemarkt. Zwischen diesen beiden prägenden Standortbereichen findet sich zudem ein straßenbegleitender, eher kleinteilig strukturierter Einzelhandelsbesatz entlang der Lüneburger Landstraße (L 216).

Insgesamt weist der Ortskern damit ein attraktives und breit gefächertes Nahversorgungsangebot auf und kann hierüber eine große Sogkraft entfalten. Zugleich profitiert der zentrale Versorgungsbereich von seiner guten verkehrlichen Erreichbarkeit über die Lüneburger Landstraße.



Abbildung 33: Der Rewe-Verbrauchermarkt im westlichen Zentrumsbereich von Reppenstedt

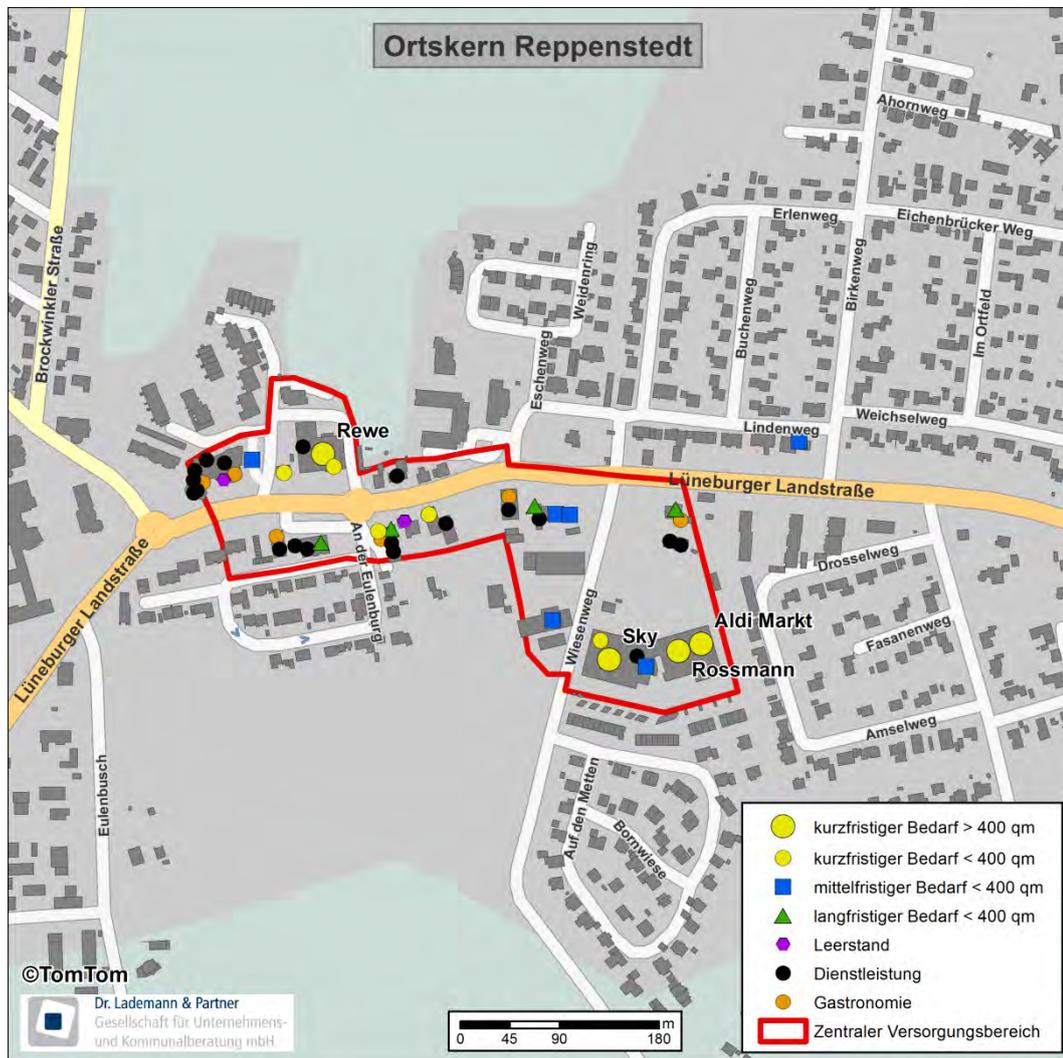


Abbildung 34: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Reppenstedt

### Nahversorgungsstandort Kirchgellersen

Die Gemeinde Kirchgellersen bildet die nach Einwohnern zweitstärkste Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Gellersen. Folgerichtig lässt sich auch hier ein strukturprägender Lebensmittelmarkt tragfähig betreiben. Konkret betrifft dies einen Netto-Lebensmitteldiscounter in der Lüneburger Straße. Der Netto-Markt ist einerseits verkehrsgünstig gelegen, kann aber gleichzeitig als städtebaulich-integriert bewertet werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts ist in jedem Fall gegeben. Zudem wird der Netto-Markt durch einige weitere Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungsangebote ergänzt. Diese verteilen sich vor allem entlang der Lüneburger Straße sowie dem abzweigenden Klosterplatz. Angesichts der recht differenzierten Angebotsstruktur und seiner Bedeutung für die Nahversorgung der



Bevölkerung in Kirchgellersen kommt diesem Standort eine wichtige ergänzende Versorgungsfunktion außerhalb des Grundzentrums Reppenstedt zu.

---

Die Samtgemeinde Gellersen weist eine überwiegend nahversorgungsorientierte Angebotsstruktur auf, wobei etwa 75 % des Gesamtumsatzes mit Gütern des täglichen Bedarfs erwirtschaftet werden. Ein wesentlicher Schwerpunkt hiervon entfällt funktionsgerecht auf das Grundzentrum Reppenstedt und hier vorrangig auf den leistungsfähigen und sogkräftigen Ortskern. Für das westliche Samtgemeindegebiet kommt jedoch auch dem Ortskern der Mitgliedsgemeinde Kirchgellersen eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Aufgrund bestehender Pendler- und Einkaufsverflechtungen mit dem benachbarten Oberzentrum Lüneburg und dem Grundzentrum Salzhausen (LK Harburg) bestehen im Bereich des kurzfristigen Bedarfs insgesamt dennoch Kaufkraftabflüsse. Unter Ausnutzung moderater Ausbaupotenziale im periodischen Bedarf könnten diese mittelfristig zum Teil zurückgeholt werden.

---



#### 4.2.9 Samtgemeinde Ilmenau

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Ilmenau im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 8.200 qm, welche sich auf insgesamt 29 Einzelhandelsbetriebe<sup>31</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 35,5 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ilmenau				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>5.310</b>	<b>29,8</b>	<b>36,2</b>	<b>82</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>530</b>	<b>2,0</b>	<b>16,5</b>	<b>12</b>
Bekleidung/Wäsche	130	0,5	7,3	6
Schuhe, Lederwaren	100	0,3	2,1	13
Spielwaren, Hobbybedarf	25	0,1	1,4	5
Sportbedarf, Camping	10	0,0	2,0	2
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	220	1,0	2,6	38
Hausrat, GPK	40	0,1	1,1	12
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>2.380</b>	<b>3,7</b>	<b>22,4</b>	<b>17</b>
Optik	-	-	0,9	-
Schmuck, Uhren	-	-	0,7	-
Elektrobedarf	10	0,1	6,7	1
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	10	0,0	2,1	2
Möbel	-	-	4,4	-
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	2.360	3,7	7,6	48
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>8.220</b>	<b>35,5</b>	<b>75,2</b>	<b>47</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 31: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ilmenau

Funktionsgerecht entfällt der Angebotsschwerpunkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.300 qm und einem Gesamtumsatz von rd. 30 Mio. € eindeutig auf den Bereich des periodischen Bedarfs. Ein ebenfalls signifikanter Verkaufsflächenbestand findet sich im Segment Bau- und Gartenbedarf wieder. Dieses Sortiment wird von mehreren spezialisierten Anbietern vorgehalten, erlangt allerdings im Hinblick auf den gesamten Einzelhandelsumsatz in der Samtgemeinde Ilmenau nur ein geringes Gewicht. Der mittelfristige Bedarf ist funktionsgerecht ebenfalls deutlich

<sup>31</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Ilmenau von rd. 300 qm Verkaufsfläche.



untergeordnet und wird vorrangig als Randsortimentsanteil von den vorhandenen Lebensmittelanbietern vorgehalten.

Für die Samtgemeinde Ilmenau ergibt sich eine Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 47 %. Neben den funktionsbedingten Nachfrageabflüssen im mittel- und langfristigen Bedarf kommt es hier auch zu Abflüssen im Bereich des periodischen bzw. kurzfristigen Bedarfs (Zentralität von rd. 82 %). Dies liegt jedoch auch in der Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und den bestehenden Pendlerverflechtungen begründet. An den zentralen Verbindungs- und Pendlerachsen zwischen Lüneburg und den Gemeinden der Samtgemeinde Ilmenau (Uelzener Straße, Lüneburger Straße) existieren attraktive Nahversorgungszentren, die einen Teil der in der Samtgemeinde Ilmenau zur Verfügung stehenden Kaufkraft abschöpfen können.

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte fällt mit rd. 510 qm/1.000 Einwohner ebenfalls leicht unterdurchschnittlich aus (bundesweiter Durchschnitt: 540 qm/1.000 Einwohner). Trotz der räumlichen Nähe zu Lüneburg bestehen in der Samtgemeinde also noch moderate Ausbaupotenziale.

Wirft man einen Blick auf die Anteile der Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels, zeigt sich für die Samtgemeinde Ilmenau hinsichtlich der Anzahl der Betriebe ein ausgeglichenes Bild. Gemessen an der Verkaufsfläche der Betriebe liegt der Anteil der Betriebsformen ziemlich genau im bundesdeutschen Durchschnitt. Damit bietet die Samtgemeinde Ilmenau der Bevölkerung vor Ort ein vielseitiges und ausgewogenes Angebot im Lebensmitteleinzelhandel. Dabei verfügen alle Anbieter über einen zeitgemäßen Marktauftritt. Insbesondere der EDEKA-Markt in Melbeck ist sehr modern aufgestellt, verfügt über eine starke Performance und profitiert auch von den Pendlerströmen auf der B 4 zwischen Lüneburg und Uelzen.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil SG Ilmenau	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	50%	44%	6%
Discounter	50%	56%	-6%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil SG Ilmenau	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	64%	63%	1%
Discounter	36%	37%	-1%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 32: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Ilmenau



Die räumliche Verteilung des Verkaufsflächenbestands zeigt, dass sowohl die Grundzentren Melbeck und Embsen als auch die Gemeinde Deutsch Evern, welcher keine zentralörtliche Funktion zugewiesen ist, über einen bedeutsamen Angebotsbestand verfügen. Dabei bestehen in Deutsch Evern sogar zwei strukturprägende Lebensmittelanbieter, wohingegen sowohl in Embsen als auch in Melbeck jeweils nur ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb verortet ist. Dies zeigt sich auch an den Umsatzanteilen auf Gemeindeebene. Dabei bewegt sich der Umsatzanteil der Gemeinde Deutsch Evern am gesamten Einzelhandelsumsatz in der Samtgemeinde mit rd. 37 % nur leicht unterhalb des Niveaus des Grundzentrums Melbeck (38 %) und sehr deutlich oberhalb des Niveaus des Grundzentrums Embsen.

	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Samtgemeinde Ilmenau</b>	<b>8.220</b>	<b>35,5</b>	<b>75,2</b>	<b>47</b>
davon Gemeinde Barnstedt	20	0,2	5,7	3
davon Gemeinde Deutsch Evern	2.810	13,0	29,5	44
davon Gemeinde Embsen	3.120	9,1	17,0	53
davon Gemeinde Melbeck	2.270	13,3	23,1	58

Tabelle 33: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ilmenau nach Mitgliedsgemeinden

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Deutsch Evern die einwohnerreichste Gemeinde der Samtgemeinde Ilmenau darstellt und dementsprechend auch über das höchste Nachfragepotenzial verfügt und sich darüber auch ein entsprechender Versorgungsanspruch ableiten lässt.

Die Versorgung der Bevölkerung in der Samtgemeinde Ilmenau wird insgesamt von drei wesentlichen Angebotsstandorten sichergestellt:

- Ortskern des Grundzentrums Melbeck,
- Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße im Grundzentrum Embsen und
- Nahversorgungsstandort Am Alten Landhaus in der Gemeinde Deutsch Evern.

### **Ortskern Melbeck**

Der Ortskern des Grundzentrums Melbeck bildet den einzigen Standortbereich im Samtgemeindegebiet, der die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbe- reich annähernd erfüllen kann. Er erstreckt sich auf einer Länge von etwa 450 Metern entlang der Ortsdurchfahrt (Bundesstraße 4) und erwirtschaftet auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.300 qm einen Brutto-Umsatz von rd. 13,3 Mio. €. Der Angebotsschwerpunkt entfällt dabei auf den periodischen Bedarf und wird im Wesentlichen von einem EDEKA-Verbrauchermarkt getragen. Dieser fungiert als



wichtigster Frequenzbringer des Ortskerns und ist zugleich der einzige strukturprägende Lebensmittelanbieter in Melbeck. Durch den geringen Nutzungsbesatz und die Lage an der stark befahrenen B 4 wird die Herausbildung eines attraktiven und kompakten Ortskerns mit Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt.

Mit dem Anfang 2017 finalisierten Neubau und der deutlichen Verkaufsflächenerweiterung des EDEKA-Markts wurde der Ortskern von Melbeck bedeutend gestärkt. Mit nunmehr 2.000 qm Verkaufsfläche, einer modernen baulichen Gestalt und einer großzügigen Stellplatzanlage in verkehrsgünstiger Lage ist der EDEKA-Markt leistungsfähig aufgestellt und kann als stärkster Lebensmittelanbieter auf dem gesamten Samtgemeindegebiet charakterisiert werden. Zudem profitiert der Vollversorger von der direkten Nachbarschaft zur zentralen Geschäftsstelle der Sparkasse Lüneburg in der Samtgemeinde Ilmenau.



Abbildung 35: Die Uelzener Straße (B 4) im Ortskern von Melbeck



Abbildung 36: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Melbeck

### Nahversorgungsstandort Bahnhofstraße Embsen

Im Grundzentrum Embsen lässt sich aktuell kein Standortbereich identifizieren, der die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich in vollem Umfang erfüllen kann. Am ehesten kommt diese Rolle dem Netto-Markt in der Bahnhofstraße zu. Der verkehrsgünstig an der zentralen Ortsdurchfahrt gelegene Netto-Markt bildet den derzeit einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Embsen und ist seit seiner Erweiterung im Jahr 2017 leistungsfähig aufgestellt. Durch verschiedene Wohnbauvorhaben im näheren Standortumfeld ist der Lebensmitteldiscounter in den vergangenen Jahren immer stärker in eine städtebaulich integrierte Lage „hineingewachsen“. Dadurch ist auch das Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsbereich in den vergangenen Jahren gestiegen, wodurch die

Versorgungsfunktion des Netto-Markts wesentlich gestärkt wurde. Weitere Wohnbauflächen im Umfeld sind zudem in Planung.

Mit einer SB-Filiale der Sparkasse Lüneburg und einem Imbiss sind am Standort zudem ergänzende Nutzungen verortet. Gleichwohl befinden sich das funktionale Gebäude des Netto-Markts und der nebenan befindliche, ergänzende Baukörper in relativ solitärer Lage. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität lässt sich hierüber nicht ableiten.



Abbildung 37: Einzelhandelsbestand im Versorgungskern von Embsen

### Nahversorgungsstandort Am Alten Landhaus Deutsch Evern

Wie bereits geschildert, ist der Gemeinde Deutsch Evern keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Nichtsdestotrotz werden im Gemeindegebiet Angebote



vorgehalten, welche die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen. Einen wichtigen Beitrag hierzu leistet der in die Wohnstrukturen der Gemeinde eingebettete EDEKA-Markt. Ein Bäcker, eine Apotheke, Ärzte und eine Fahrschule ergänzen den Standort. Der Netto-Markt in der Tiergartenstraße befindet sich hingegen bereits rd. 200 Meter entfernt. Der fehlende Nutzungsbesatz zwischen dem EDEKA-Markt und dem Netto-Markt und die Barrierewirkung der östlich des Discounters verlaufenden Bahntrasse lassen keine Koppelungseffekte zwischen den Lebensmittelanbietern erwarten, weshalb sich eine Wirkung als zusammenhängender Einzelhandelsbereich nicht ergibt. Die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich werden insgesamt nicht erfüllt.

---

In der Samtgemeinde Ilmenau wird auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.200 qm ein Brutto-Umsatz von rd. 36 Mio. € generiert. Der Angebotsbestand verteilt sich dabei relativ gleichmäßig auf die Mitgliedsgemeinden Melbeck, Embsen und Deutsch Evern. Dabei ist jedoch nur den Gemeinden Melbeck und Embsen eine zentralörtliche Funktion als Grundzentrum zugewiesen. Dennoch weisen alle drei Gemeinden Standortbereiche auf, denen eine besondere Bedeutung bei der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zukommt. Die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich kann derzeit jedoch nur der Ortskern von Melbeck annähernd erfüllen.

---



#### 4.2.10 Samtgemeinde Ostheide

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Ostheide im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 4.200 qm, welche sich auf insgesamt 22 Einzelhandelsbetriebe<sup>32</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 22,0 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ostheide				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>3.290</b>	<b>18,8</b>	<b>35,1</b>	<b>53</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>700</b>	<b>2,7</b>	<b>16,0</b>	<b>17</b>
Bekleidung/Wäsche	40	0,1	7,1	2
Schuhe, Lederwaren	45	0,2	2,0	8
Spielwaren, Hobbybedarf	40	0,1	1,4	9
Sportbedarf, Camping	95	0,2	1,9	12
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	445	2,0	2,5	78
Hausrat, GPK	35	0,1	1,1	12
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>180</b>	<b>0,5</b>	<b>21,7</b>	<b>2</b>
Optik	-	-	0,9	-
Schmuck, Uhren	-	-	0,7	-
Elektrobedarf	5	0,0	6,5	0
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	90	0,2	2,0	12
Möbel	-	-	4,3	-
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	80	0,2	7,4	3
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>4.170</b>	<b>22,0</b>	<b>72,8</b>	<b>30</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 34: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ostheide

Die Samtgemeinde Ostheide verfügt, verglichen mit den sonstigen Samtgemeinden im Landkreis, über eine relativ geringe Einzelhandelsausstattung. Den Branchenschwerpunkt bildet der kurzfristige Bedarf, wobei mehr als 85 % des Gesamtumsatzes mit Gütern des periodischen Bedarfs erzielt werden. Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind deutlich untergeordnet und erreichen lediglich ergänzende Funktion, was raumordnerisch nicht zu beanstanden ist. Ein großer Teil dieser Flächen wird zudem als Randsortiment im Lebensmitteleinzelhandel vorgehalten.

<sup>32</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Ostheide von rd. 190 qm Verkaufsfläche.



Die geringe Angebotsbreite spiegelt sich auch in der unterdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 30 % wider. Damit erzielt die Samtgemeinde Ostheide den geringsten branchenübergreifenden Zentralitätswert aller Samtgemeinden im Landkreis Lüneburg. Im Bereich des periodischen Bedarfs beträgt die Zentralität ebenfalls lediglich rd. 53 %. Demnach bestehen trotz der verkehrsgünstigen Lage des EDEKA-Markts in Barendorf an der Pendlerachse B 216 erhebliche Kaufkraftabflüsse an Angebotsstandorte außerhalb des Samtgemeindegebiets. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Nachfrage an das Oberzentrum Lüneburg sowie in die benachbarte Samtgemeinde Dahlenburg mit dem sehr gut aufgestellten Grundzentrum Dahlenburg abfließt.

Als zweiter Indikator für die Quantität der Angebotsausstattung kann die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte herangezogen werden. Diese liegt in der Samtgemeinde Ostheide bei unterdurchschnittlichen rd. 320 qm/1.000 Einwohner (bundesdeutscher Durchschnitt: 540 qm/1.000 Einwohner). Damit weist auch dieser Wert auf einen Unterbesatz an Verkaufsfläche und ein deutliches Ausbaupotenzial hin.

Erstaunlich ist zudem, dass es in der Samtgemeinde keinen Discounter, sondern nur zwei Vollsortimenter gibt, woraus sich eine Schiefelage in der Betriebstypenstruktur der Nahversorgung ergibt. Die Nachfrage nach discountorientierten Angeboten können die Bewohner der Samtgemeinde derzeit nicht in Wohnortnähe decken. Auch hierin liegen die hohen Kaufkraftabflüsse begründet. Mit der Ansiedlung eines Drogeriemarkts in der Mitgliedsgemeinde Barendorf hat sich die Angebotsbreite im kurzfristigen Bedarf zuletzt jedoch etwas erhöht.

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil Samtgemeinde Ostheide	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	100%	44%	56%
Discounter	0%	56%	-56%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil Samtgemeinde Ostheide	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	100%	63%	37%
Discounter	0%	37%	-37%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinflächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 35: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Ostheide

In lediglich drei der sechs Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Ostheide finden sich überhaupt Einzelhandelsbetriebe wieder. Damit zeigt die räumliche Verteilung



des Einzelhandelsbestands eine deutliche Konzentration auf die Gemeinden Barendorf und Neetze, die ihren grundzentralen Versorgungsaufgaben damit zumindest grundsätzlich nachkommen. Hinsichtlich der Quantität des Angebotsbestands ist Barendorf allerdings deutlich besser aufgestellt, wenngleich der erreichte Zentralitätswert von rd. 84 % dennoch Kaufkraftabflüsse nahelegt. Für Neetze lässt sich hier ein eindeutiger Nachholbedarf konstatieren.

	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Samtgemeinde Ostheide</b>	<b>4.190</b>	<b>22,0</b>	<b>72,8</b>	<b>30</b>
davon Gemeinde Barendorf	2.770	14,7	17,4	84
davon Gemeinde Neetze	1.320	6,9	17,7	39
davon Gemeinde Reinstorf	0	0,0	9,2	0
davon Gemeinde Thomasburg	100	0,4	9,1	4
davon Gemeinde Vastorf	0	0	5,9	0
davon Gemeinde Wendisch Evern	0	0	13,4	0

Tabelle 36: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Ostheide nach Mitgliedsgemeinden

Wie sich aus der oben stehenden Tabelle ableiten lässt, sind die wesentlichen Einzelhandelskonzentrationen der Samtgemeinde Ostheide in den Grundzentren Barendorf und Neetze verortet. Damit bilden die jeweiligen Ortskerne die wichtigsten Versorgungsstandorte der Samtgemeinde Ostheide.

### **Ortskern Barendorf**

Der Ortskern von Barendorf erstreckt sich bandartig entlang der Bundesstraße 216, welche als Ortsdurchfahrt und wichtigste Verbindungsachse nach Lüneburg fungiert. Der Einzelhandelsbestand verteilt sich straßenbegleitend entlang der B 216 und ist von Betrieben des kurzfristigen Bedarfs, ergänzt um zwei Blumenfachgeschäfte, geprägt. Darüber hinaus befinden sich im Ortskern mehrere Dienstleistungs- und Gastronomieangebote, insbesondere im Bereich der Volksbank (dem ehemaligen EDEKA-Standort).

Parallel zum stetigen Einwohnerwachstum der letzten Jahre hat sich auch der Angebotsbestand im Ortskern von Barendorf beträchtlich erhöht. Auf der Freifläche neben dem EDEKA-Markt wurde zuletzt eine Filiale der Drogeriemarktkette Budnikowsky realisiert. Im gleichen Zuge wurde die Verkaufsfläche des benachbarten EDEKA-Markts erweitert. Diese Maßnahmen haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Ortskerns geführt. EDEKA und Budni fungieren seither im Verbund als wichtigste Frequenzbringer im Ortskern. Zwar ist der Standort dieser beiden Magnetbetriebe durch seine Lage am westlichen Ortsausgang und der Hauptdurchfahrtsstraße versorgungsstrukturell als nicht optimal zu bewerten, da der



Siedlungsschwerpunkt im östlichen Teil der Gemeinde liegt, jedoch wird der Standort durch die geplanten Wohnbauvorhaben im nördlichen Bereich des Kreisverkehrs zukünftig noch stärker in eine wohngebietsintegrierte Lage „hineinwachsen“.



Abbildung 38: Der EDEKA-Markt im Ortskern von Barendorf

### **Ortskern Neetze**

Der Ortskern von Neetze erstreckt sich entlang der Lüneburger Landstraße (L 221) und erfährt im Bereich „Am Dorfplatz“ zudem eine nennenswerte vertikale Ausdehnung. Während auch der Ortskern des Grundzentrums Neetze vorwiegend auf die Nahversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet ist, verfügt er insgesamt über einen deutlich geringeren Angebotsbestand als der Ortskern von Barendorf. Es gibt derzeit weder einen großflächigen Anbieter noch einen durchgehenden Nutzungsbesatz. Den wichtigsten Frequenzbringer bildet der EDEKA-Markt im Bereich „Am Dorfplatz“. Angesichts der nachteiligen Sichtenbindung an die Ortsdurchfahrt, der nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächendimensionierung und der fehlenden Entwicklungsperspektive am Bestandsstandort, entspricht der EDEKA-Markt nicht mehr den heutigen Marktanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels und kann diesen an seinem jetzigen Standort auch zukünftig nicht mehr gerecht werden.



Vor diesem Hintergrund plant die Gemeinde Neetze die Verlagerung und signifikante Erweiterung des EDEKA-Markts. Der favorisierte Verlagerungsstandort befindet sich im westlichen Bereich des Zentrums und ist ebenfalls noch Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs, liegt allerdings abseits des bisherigen Ortskerns. Allerdings erscheint die Standortlage dennoch gerechtfertigt, da die Trennwirkung der Neetze aufgrund der lokalen Senke weniger stark ins Gewicht fällt und sich derzeit keine geeignete Potenzialfläche innerhalb des traditionellen Ortskerns identifizieren lässt. Das Vorhaben würde zudem eine deutliche Stärkung des Zentrums herbeiführen und insbesondere zur Versorgungsfunktion Neetzes als Grundzentrum beitragen. Als Nachnutzung für den EDEKA-Altstandort wird über ein Ärztezentrum diskutiert, um den im Ort ansässigen Ärzten eine Entwicklungsperspektive zu geben.

Zusätzlich ist auf dem Areal am Neumühler Weg die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters geplant. Dieses Vorhaben könnte entscheidend dazu beitragen, das identifizierte qualitative Versorgungsdefizit, welches sich mit dem Fehlen eines discountorientierten Anbieters ergibt, zu beheben. Letztlich würde es auch die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Neetze erhöhen, dessen Ortskern weiter stärken und die Nahversorgungsstruktur der Samtgemeinde Ostheide insgesamt erheblich aufwerten, weshalb dieses Vorhaben, wie auch die geplante EDEKA-Verlagerung, zu begrüßen wäre.



Abbildung 39: Der bestehende EDEKA-Markt im Ortskern von Neetze

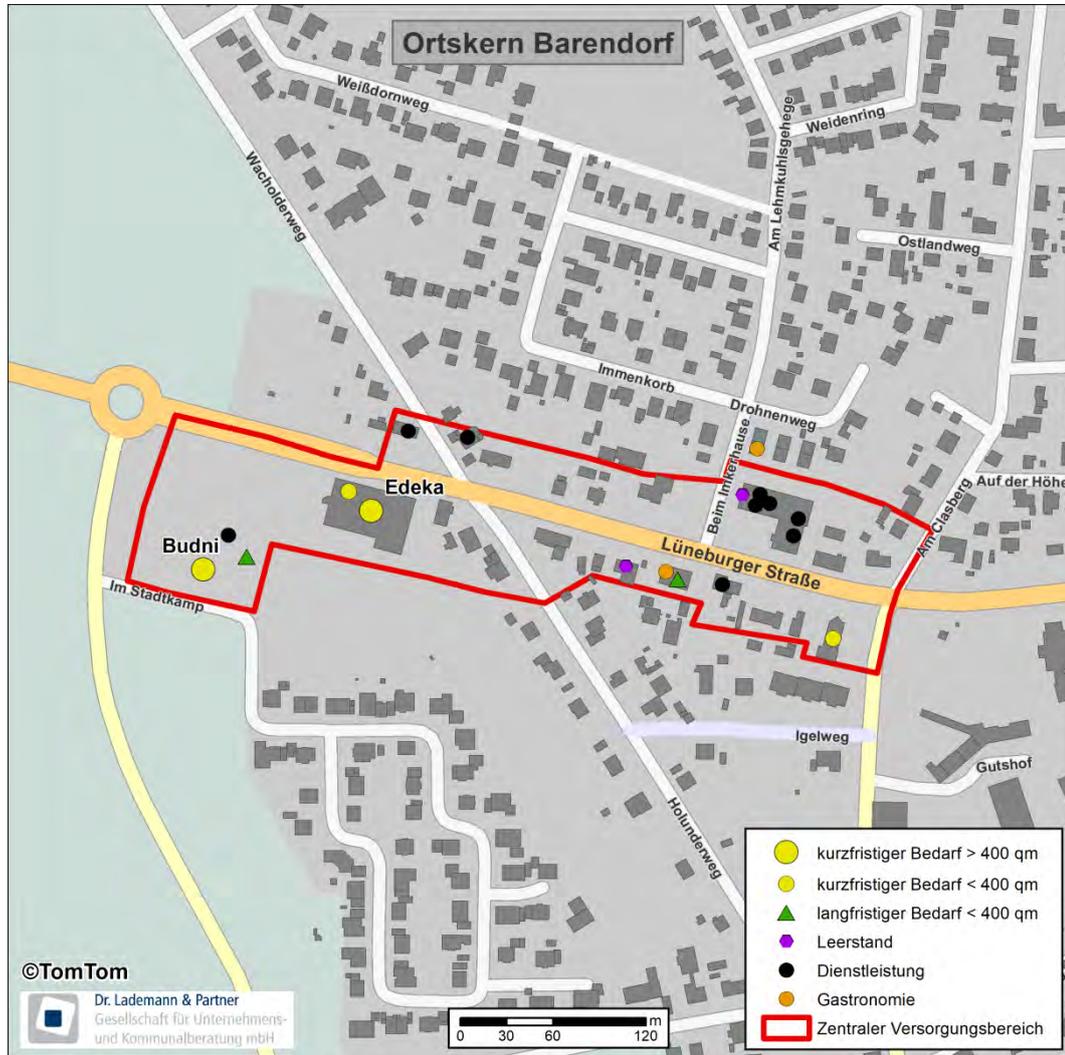


Abbildung 40: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Barendorf

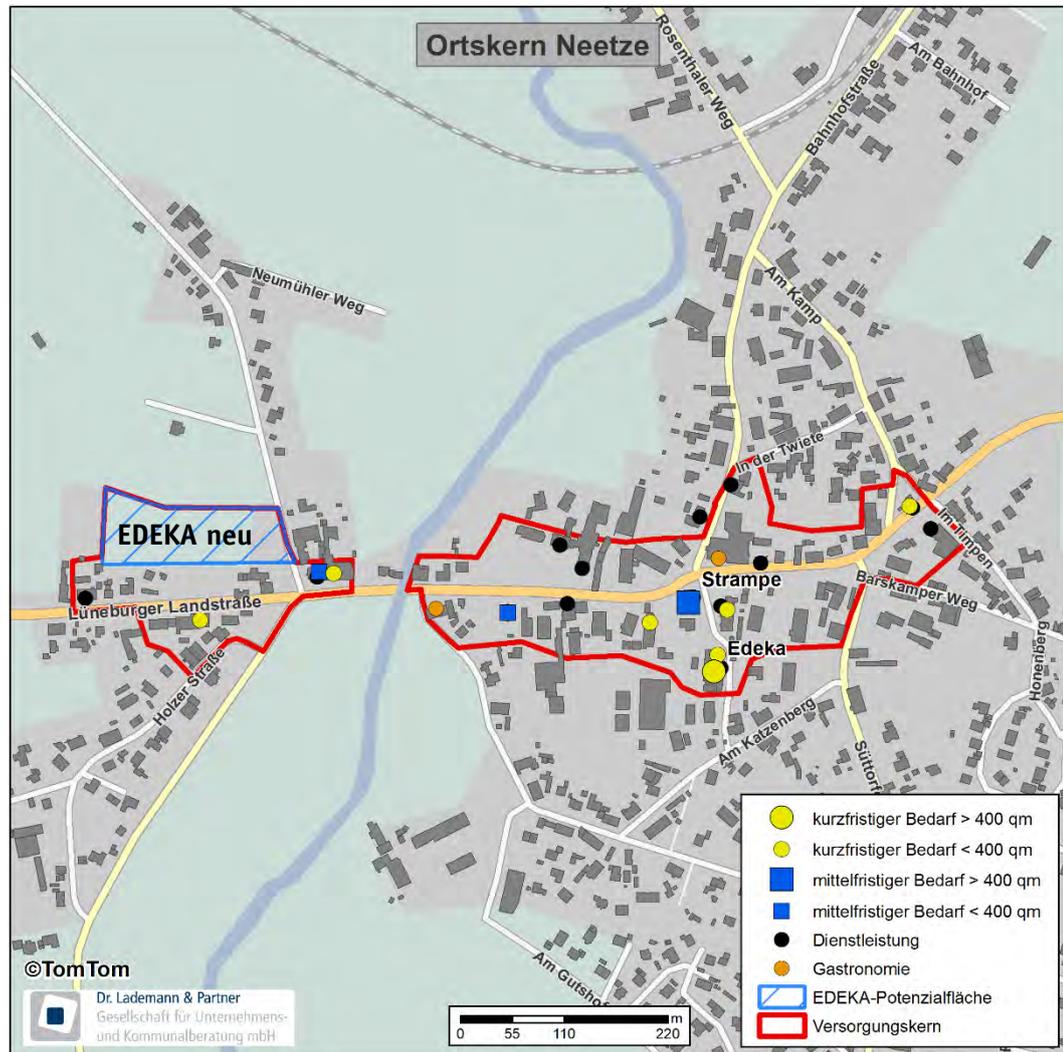


Abbildung 41: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Neetze

Die Samtgemeinde Ostheide verfügt mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.200 qm über den geringsten Einzelhandelsbestand aller Samtgemeinden. Die unterdurchschnittliche nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 53 % lässt darauf schließen, dass derzeit etwa die Hälfte der vorhandenen Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs an Einkaufsstandorte außerhalb des Samtgemeindegebiets abfließt. Dies gilt vor allem für das Discountsegment, da es derzeit keinen Discounter in der Gemeinde gibt. Als wichtigste Versorgungsstandorte fungieren die Ortskerne von Barendorf und Neetze, wobei sich der Versorgungskern von Barendorf in den letzten Jahren deutlich besser positioniert hat. Es bestehen im periodischen Bedarf noch erhebliche Ausbaupotenziale, die durch das EDEKA-Vorhaben in Neetze genutzt werden könnten.



#### 4.2.11 Samtgemeinde Scharnebeck

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge verfügte die Samtgemeinde Scharnebeck im August 2018 über eine aktiv betriebene einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche von insgesamt

rd. 7.600 qm, welche sich auf insgesamt 41 Einzelhandelsbetriebe<sup>33</sup> verteilt.

Auf dieser Gesamtverkaufsfläche wird ein Brutto-Umsatz von insgesamt

rd. 33,9 Mio. € generiert.

Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Scharnebeck				
Branchen	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Kurzfristiger Bedarf</b>	<b>4.555</b>	<b>25,8</b>	<b>53,5</b>	<b>48</b>
<b>Mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.310</b>	<b>4,3</b>	<b>24,4</b>	<b>18</b>
Bekleidung/Wäsche	250	0,9	10,8	8
Schuhe, Lederwaren	60	0,2	3,1	6
Spielwaren, Hobbybedarf	45	0,1	2,1	6
Sportbedarf, Camping	370	1,0	2,9	35
Bücher/Zeitungen, Schreibwaren	270	1,3	3,9	33
Hausrat, GPK	310	0,8	1,6	47
<b>Langfristiger Bedarf</b>	<b>1.690</b>	<b>3,8</b>	<b>33,1</b>	<b>11</b>
Optik	50	0,3	1,3	24
Schmuck, Uhren	5	0,0	1,1	2
Elektrobedarf	130	0,6	9,9	6
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	100	0,2	3,1	7
Möbel	420	0,6	6,5	10
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	980	2,1	11,2	18
<b>Summe/Mittelwert</b>	<b>7.560</b>	<b>33,9</b>	<b>111,1</b>	<b>31</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 37: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Scharnebeck

Unter Berücksichtigung der Norma-Ansiedlung in Artlenburg in August 2019, werden sich sowohl die Verkaufsfläche als auch der Einzelhandelsumsatz in der SG Scharnebeck noch etwas erhöhen.

Die Samtgemeinde Scharnebeck verfügt über eine nahversorgungsorientierte Einzelhandelsstruktur. Sowohl der Verkaufsflächen- als auch der Umsatzschwerpunkt entfallen auf den Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Die Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfs sind zwar deutlich untergeordnet, erreichen aber dennoch

<sup>33</sup> Aus der Anzahl der Einzelbetriebe und der vorgehaltenen Gesamtverkaufsfläche ergibt sich eine durchschnittliche Betriebsgröße für die Samtgemeinde Scharnebeck von rd. 170 qm Verkaufsfläche.



Größenordnungen von rd. 1.300 bzw. rd. 1.700 qm Verkaufsfläche. Allerdings ist die Angebotsstruktur dieser Bedarfsstufen insgesamt sehr kleinteilig gegliedert. Der einzige großflächige Anbieter des aperiodischen Bedarfs ist der Raiffeisen-Markt in Ortsrandlage von Scharnebeck.

Die durchschnittliche Einzelhandelszentralität der Samtgemeinde Scharnebeck erreicht einen Wert von lediglich rd. 31 %, welcher auch im Bereich des kurzfristigen Bedarfs (rd. 48 %) nicht wesentlich höher ausfällt. Dies deutet auf erhebliche Kaufkraftabflüsse hin und offenbart bestehende Versorgungslücken im Samtgemeindegebiet. Derzeit befriedigt ein signifikanter Teil der Bewohner Scharnebecks seine Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs an Versorgungsstandorten außerhalb der Samtgemeinde, v.a. in Adendorf (B 209), Lüneburg (v.a. Loewe-Center) oder an Standorten außerhalb des Landkreises (z.B. Lauenburg).

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte in der Samtgemeinde Scharnebeck erreicht mit rd. 290 qm je 1.000 Einwohner eine Größenordnung, die kaum mehr als der Hälfte des bundesdeutschen Durchschnitts (rd. 540 qm/1.000 Einwohner) entspricht und das bestehende Versorgungsdefizit in der Samtgemeinde verdeutlicht bzw. auf erhebliche Ausbaupotenziale hinweist.

Hierbei ist allerdings zu beachten, dass im Flecken Artlenburg derzeit ein einzelhandelsrelevantes Planvorhaben besteht, welches die Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters mit rd. 900 qm Verkaufsfläche vorsieht (Eröffnung August 2019). Dessen Umsetzung wird sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Einzelhandelszentralität für den periodischen Bedarf erhöhen. Zudem sehen die jüngsten Planungen im Grundzentrum Scharnebeck die Verlagerung und wesentliche Erweiterung des EDEKA-Markts (in unmittelbare Nachbarschaft zu Aldi), die Erweiterung des Aldi-Markts und die Ansiedlung eines Drogeriemarkts am Schiffshebewerk vor. Dieses Vorhaben würde die Versorgungsausstattung des Grundzentrums sowohl quantitativ als auch qualitativ erheblich verbessern.

In Hinblick auf die Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH lässt sich derzeit sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als auch hinsichtlich der Verkaufsfläche dieser Betriebe ein in etwa ausgeglichenes Verhältnis zwischen Discountern und Vollversorgern erkennen, was sich auch nach Umsetzung der Planvorhaben nicht signifikant verändern wird.



Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der Anzahl der Betriebe)*			
	Anteil Samtgemeinde Scharnebeck	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	50%	44%	6%
Discounter	50%	56%	-6%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH (gemessen an der VKF der Betriebe)*			
	Anteil Samtgemeinde Scharnebeck	Anteil Deutschland	Abweichung in %-Punkte
Vollsortimenter	54%	63%	-8%
Discounter	46%	37%	8%
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH und Trade Dimensions 2018. \*Ohne Kleinf lächen unter 400 qm u. Spezialeinzelhandel.

Tabelle 38: Anteile der Betriebsformen des klassischen LEH in der Samtgemeinde Scharnebeck

Betrachtet man die räumliche Verteilung des Einzelhandelsbestands auf Ebene der Mitgliedsgemeinden, sind gleich drei Gemeinden durch eine Verkaufsfläche von 1.000 qm oder mehr gekennzeichnet. Mit der Realisierung des geplanten Norma-Markts käme mit dem Flecken Artlenburg noch eine vierte Gemeinde hinzu. Damit zeigt sich für die Samtgemeinde Scharnebeck eine relativ disperse Einzelhandelsstruktur, was in der weiträumigen Ausdehnung des Samtgemeindegebiets begründet liegt. Der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt findet sich funktionsgerecht dennoch im Grundzentrum Scharnebeck. Hier lässt sich mit rd. 61 % (93 % im periodischen Bedarf) auch die höchste einzelhandelsrelevante Zentralität ableiten. Obwohl leichte Kaufkraftabflüsse bestehen, spiegelt sich in diesem Wert der grundzentrale Versorgungsauftrag der Gemeinde Scharnebeck wider. Unter Berücksichtigung der Norma-Ansiedlung in Artlenburg wird das Grundzentrum Scharnebeck innerhalb der SG Scharnebeck als Einzelhandelsstandort jedoch etwas an Bedeutung zu Gunsten von Artlenburg verlieren.

	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Potenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Samtgemeinde Scharnebeck</b>	<b>7.560</b>	<b>33,9</b>	<b>111,1</b>	<b>31</b>
davon Gemeinde Artlenburg, Flecken	100	0,3	11,1	3
davon Gemeinde Brietlingen	1.980	7,8	25,7	30
davon Gemeinde Echem	230	0,7	6,4	11
davon Gemeinde Hittbergen	20	0,0	6,3	1
davon Gemeinde Hohnstorf (Elbe)	1.680	8,7	17,2	51
davon Gemeinde Ludersburg	100	0,3	5,1	5
davon Gemeinde Rullstorf	30	0,2	13,3	2
davon Gemeinde Scharnebeck	3.420	15,9	26,1	61

Tabelle 39: Einzelhandelsstruktur in der Samtgemeinde Scharnebeck nach Mitgliedsgemeinden



Vor dem Hintergrund der zergliederten Siedlungsstruktur sowie der mäßigen verkehrlichen Erreichbarkeitsbeziehungen kann die Nahversorgung innerhalb der Samtgemeinde Scharnebeck jedoch nicht allein vom Grundzentrum Scharnebeck getragen werden. Stattdessen verteilen sich die Nahversorgungsangebote auf die einwohnerreichsten Mitgliedsgemeinden Scharnebeck, Hohnstorf/Elbe, Brietlingen und perspektivisch Artlenburg. Während sowohl in Hohnstorf/Elbe (EDEKA) als auch in Brietlingen (Netto) bereits heute strukturprägende Nahversorger angesiedelt sind, wird im Flecken Artlenburg im August 2019 ein Norma-Lebensmitteldiscounter eröffnen.

Nichtsdestotrotz leistet das Grundzentrum Scharnebeck funktionsgerecht einen gewichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus bildet der Ortskern von Scharnebeck den einzigen Standortbereich in der Samtgemeinde, der den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich annähernd gerecht werden kann.

### **Ortskern Scharnebeck**

Die Ortsmitte von Scharnebeck erstreckt sich über ein Areal zwischen der Bardowicker Straße, dem Kastanienweg und dem Eschenweg und erfährt damit keine nennenswerte räumliche Ausdehnung. Als Frequenzbringer des kompakten Zentrums fungiert ein EDEKA-Supermarkt, welcher jedoch über eine eher suboptimale Verkaufsflächendimensionierung verfügt. Ergänzt wird das Angebot im Ortskern von einer Apotheke, zwei Bäckereien, einer Buchhandlung und einigen Dienstleistungsbetrieben. Zudem befindet sich das Gemeindehaus der Samtgemeinde innerhalb des Zentrums.

Obwohl der Ortskern durchaus eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet, sind dessen Entwicklungsperspektiven vor dem Hintergrund des geringen Angebotsbestands und der knappen Flächenverfügbarkeit deutlich eingeschränkt. Für den als Magnetbetrieb dienenden EDEKA-Markt besteht an seinem jetzigen Standort keine Möglichkeit, seine Verkaufsfläche auszudehnen und sich an die modernen Marktstandards anzupassen. In diesem Zusammenhang finden bereits seit geraumer Zeit Überlegungen und Gespräche statt, welche die Verlagerung des Standorts in die unmittelbare Nähe des Schiffshebewerks und in direkte Nachbarschaft zum Aldi-Markt thematisieren. Gemäß der aktuellen Planung soll neben der Verlagerung (an den Standort „Schiffshebewerk“) und damit einhergehenden Erweiterung des EDEKA-Markts auch der Aldi-Markt erweitern. Zusätzlich ist die Ansiedlung eines Budni-Drogeriemarkts vorgesehen. Diese Planung ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch wenig konkret und hat sich in den bisherigen Gesprächen noch nicht



ausreichend verfestigt. Aus diesem Grund bleibt dieses Planvorhaben im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zunächst unberücksichtigt.



Abbildung 42: Der Ortskern von Scharnebeck

Mit der Verlagerung von EDEKA würde der Ortskern seinen Hauptfrequenzbringer verlieren. Seine Einzelhandelsfunktion wird der Ortskern aber nicht verlieren, da es noch kleinteilige Betriebe neben EDEKA im Ortskern gibt. Zudem befinden sich hier auch noch ortskerntypische Ergänzungsnutzungen wie z.B. Ärzte und eine Sparkasse. Die leerfallende EDEK-Immobilie soll überdies nachgenutzt werden. Die Gemeinde strebt insofern eine Sicherung und Weiterentwicklung des Ortskerns an, weshalb der Bereich unter dieser Zielstellung auch künftig als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen bleiben sollte.

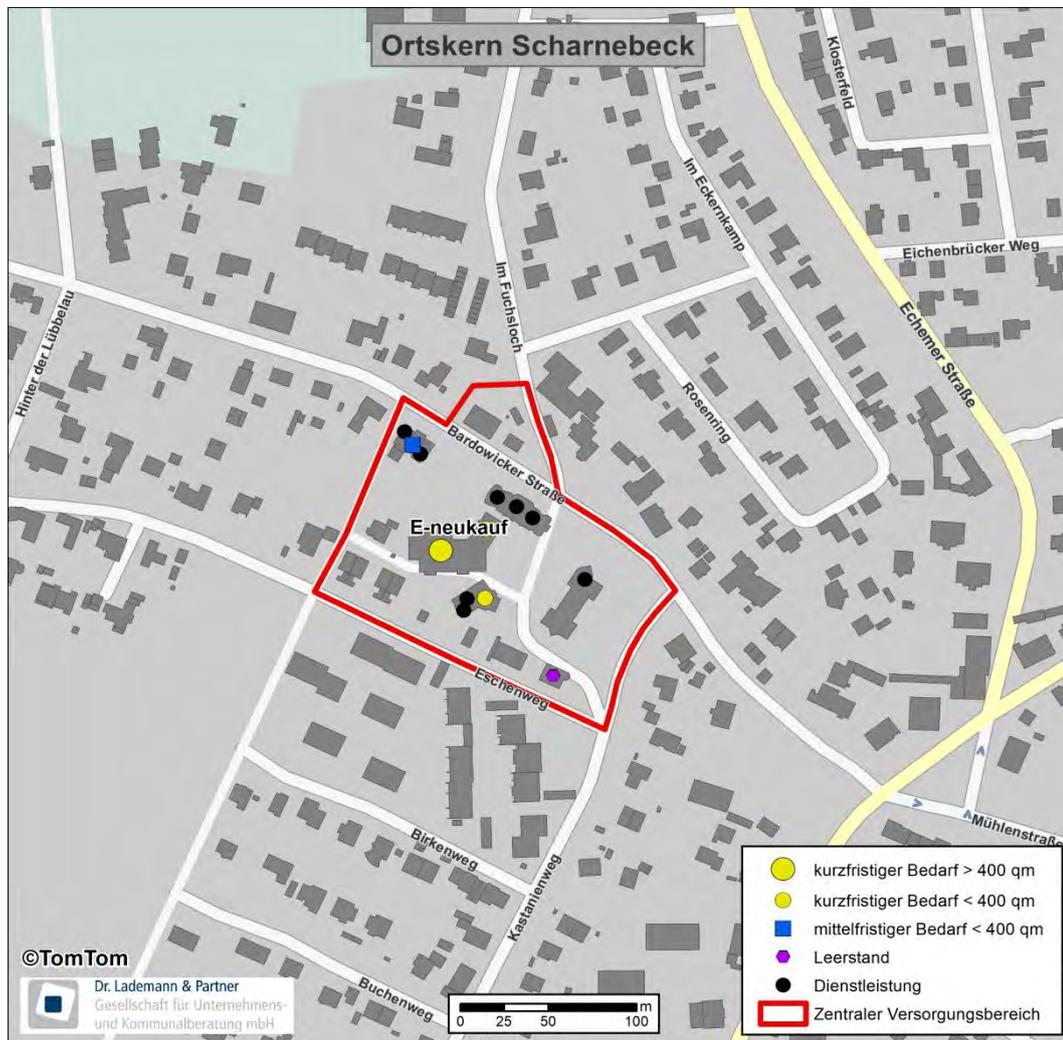


Abbildung 43: Einzelhandelsbestand im Ortskern von Scharnebeck

Die Samtgemeinde Scharnebeck weist mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.600 qm, einem Gesamtumsatz von rd. 34 Mio. € und einer Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 31 % (48 % im Bereich des kurzfristigen Bedarfs) eine unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung auf und hat insbesondere im Bereich Nahversorgung noch Nachholbedarf. Die bestehenden Nahversorgungsbetriebe sind über das Samtgemeindegebiet verteilt, wobei der Schwerpunkt auf das Grundzentrum entfällt und nur dem Standortbereich des EDEKA-Markts in Scharnebeck (Ortskern) eine Funktion als zentraler Versorgungsbereich zukommt. Mit dem Ziel der Sicherung und Weiterentwicklung sollte der Ortskern auch weiterhin als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, auch wenn mit der geplanten Verlagerung des EDEKA-Markts der wesentliche Frequenzbringer verloren gehen wird.

### 4.3 Zusammenfassende Bewertung der Versorgungssituation

Wie den bisherigen Ausführungen entnommen werden kann, stellt sich die Versorgungslage in den einzelnen Städten, Einheits- und Samtgemeinden im Landkreis Lüneburg signifikant unterschiedlich dar. Die nachfolgende Abbildung zu den Zentralitätswerten verdeutlicht die verschiedenartigen versorgungsstrukturellen Ausgangslagen in den Gebietseinheiten des Landkreises.

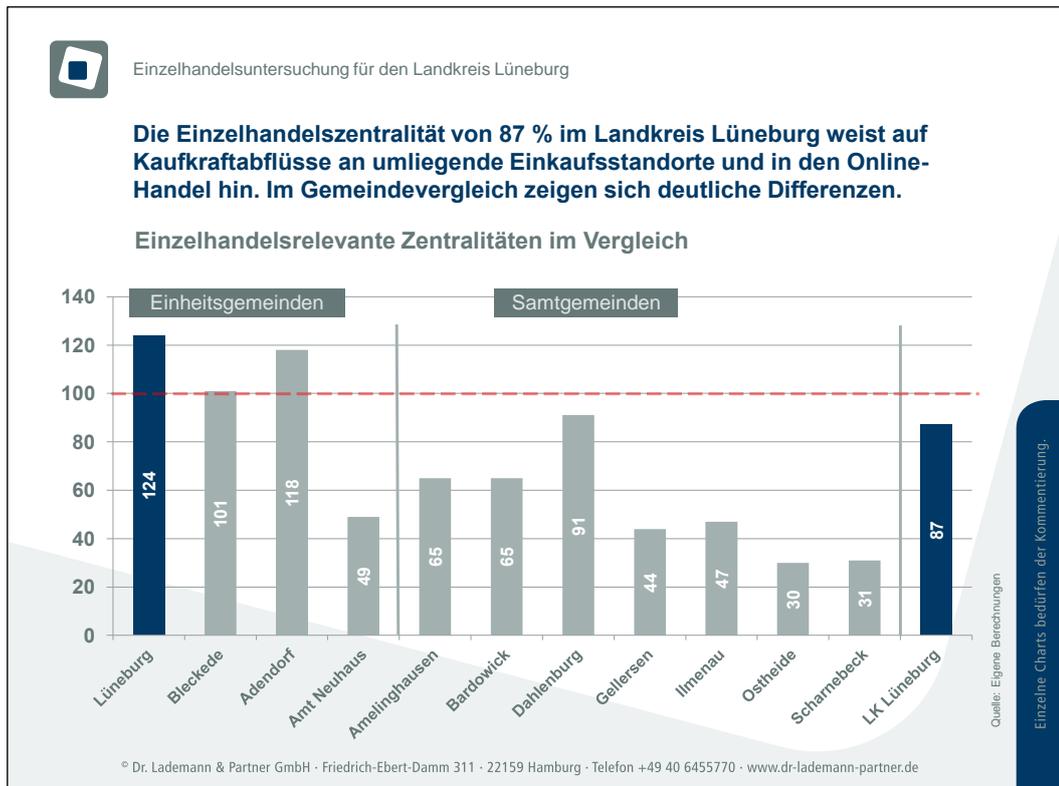


Abbildung 44: Einzelhandelszentralitäten im Landkreis Lüneburg im Vergleich

Insgesamt erreicht der Landkreis Lüneburg eine einzelhandelsrelevante Zentralität von rd. 87 % und liegt damit in einem ordentlichen Bereich. Durch den Vormarsch des Online-Handels können Nachfrageabflüsse aus dem stationären Handel nicht vollständig verhindert werden. Zudem ist der Landkreis Teil der Metropolregion Hamburg und verfügt, auch aufgrund der leistungsfähigen Verkehrsverbindungen, über eine Fokussierung auf das Oberzentrum Hamburg. Dies mündet ebenfalls in leichte Nachfrageabflüsse, insbesondere im mittelfristigen Bedarf.

Andererseits kann der Landkreis Lüneburg jedoch auch von Nachfragezuflüssen von außerhalb des Landkreises profitieren (z.B. aus den nördlichen Bereichen des LK Uelzen oder aus dem ländlich geprägten LK Lüchow-Dannenberg). Hierzu trägt vorwiegend das sogkräftige Oberzentrum Lüneburg bei. So erreicht die Hansestadt



funktionsgerecht den höchsten einzelhandelsrelevanten Zentralitätswert (rd. 124 %) aller Gemeinden/Samtgemeinden im Landkreis und ist damit sehr gut aufgestellt. Die höchsten Zuflüsse ergeben sich im Bereich des mittelfristigen Bedarfs, was mit dem breiten Angebot und der hohen Attraktivität der Lüneburger Innenstadt zusammenhängt.

Überdurchschnittliche Einzelhandelszentralitäten weisen auch die Stadt Bleckede und die Gemeinde Adendorf auf. Während Bleckede vor allem von seinem breit gefächerten Nahversorgungsangebot und dem überdurchschnittlichen Angebot im mittelfristigen Bedarf (Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion) profitiert, sind in Adendorf mehrere großflächige Fachmärkte (Standort B 209) angesiedelt. Dabei ergänzt der Adendorfer Einzelhandel die oberzentralen Funktionen Lüneburgs in einigen nicht-zentrenrelevanten Angebotssegmenten und erlangt dadurch eine überörtliche Ausstrahlungskraft.

Für alle sonstigen Gemeinden und Samtgemeinden liegen die Zentralitätswerte unter 100 % und mit Ausnahme der Samtgemeinde Dahlenburg auch unterhalb des Landkreis-Durchschnitts. Dies erklärt sich flächendeckend mit den hohen Kaufkraftabflüssen im Bereich des aperiodischen Bedarfs. In den entsprechenden Segmenten tritt eine Orientierung auf die Kreisstadt Lüneburg ein. Hieraus lässt sich jedoch grundsätzlich kein Versorgungsdefizit ableiten, da Kaufkraftabflüsse im aperiodischen Bedarf an zentrale Orte höherer Ordnung (Oberzentrum Lüneburg, mit Abstrichen Bleckede als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion) von raumordnerischer Seite aus vorgesehen sind.

Wirft man hingegen einen Blick auf die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelszentralitäten im Gemeindevergleich (vgl. Abb. 47), zeigt sich, dass die Mehrzahl der Gemeinden/Samtgemeinden durch eine nahversorgungsorientierte Einzelhandelsstruktur gekennzeichnet ist. Dort liegen die Werte für die nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität stets höher als die Werte für die Einzelhandelszentralität insgesamt. Lediglich im Oberzentrum Lüneburg, in der Gemeinde Adendorf und in der Samtgemeinde Bardowick sind die Güter des aperiodischen Bedarfs die treibende Kraft der branchenübergreifenden Einzelhandelszentralität. Darüber hinaus fällt auf, dass die Stadt Bleckede mit rd. 134 % die höchste nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität erreicht. Diese deutet - vor dem Hintergrund des grundzentralen Versorgungsauftrags, der sich nur auf das eigene Stadtgebiet bezieht - auf eine Überversorgung hin.

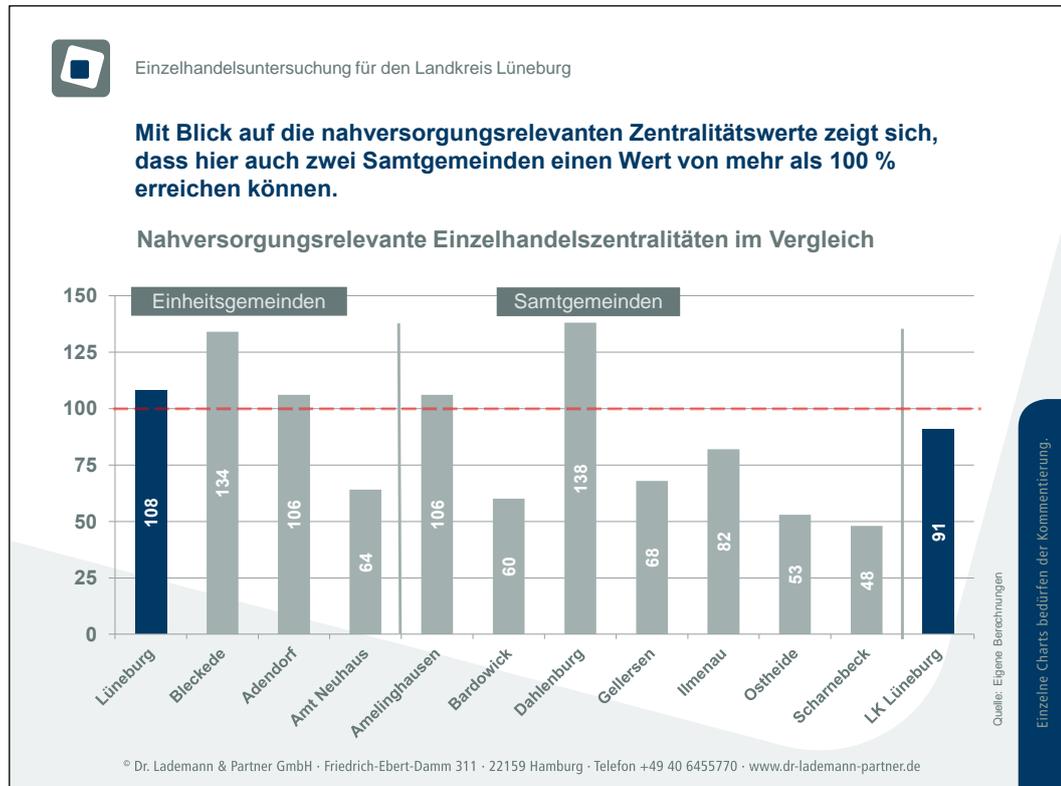


Abbildung 45: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralitäten im Landkreis Lüneburg im Vergleich

Jedoch erreichen auch die Samtgemeinden Amelinghausen (rd. 106 %) und Dahlenburg (rd. 138 %) überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Zentralitäten im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Dies ist auf die ausgeprägten nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächenbestände in den jeweiligen Grundzentren zurückzuführen. Sowohl Amelinghausen als auch der Flecken Dahlenburg versorgen damit nicht nur die Mitgliedsgemeinden auf dem jeweiligen Samtgemeindegebiet, sondern auch Bereiche außerhalb der Samtgemeinde. Das Grundzentrum Dahlenburg profitiert beispielsweise von Nachfragezuflüssen aus dem unterversorgten westlichen Bereich des LK Lüchow-Dannenberg. Die restlichen Samtgemeinden erreichen hingegen Werte von teils deutlich unter 100 %.<sup>34</sup>

Wie Abbildung 48 auf der nachfolgenden Seite zeigt, konzentrieren sich die Verkaufsflächenbestände in nahezu allen Samtgemeinden funktionsgerecht auf die Grundzentren, wobei die dort vorgehaltenen Verkaufsflächenbestände nicht immer ausreichen, um eine umfassende Versorgung im jeweiligen Samtgemeindegebiet gewährleisten zu können. Erwartungsgemäß fällt die Verkaufsflächendichte im

<sup>34</sup> Der geringe Wert für die SG Scharnebeck wird sich durch die Ansiedlung von Norma in Artlenburg künftig erhöhen (Eröffnung August 2019).



Großraum Lüneburg größtenteils überdurchschnittlich hoch aus, was auf die Kaufkraftzuflüsse in das Oberzentrum und die Gemeinden Adendorf und Bardowick zurückzuführen ist. Rein quantitativ betrachtet, besteht hier keine Versorgungslücke.

Auch in den Gemeinden Dahlenburg und Amelinghausen fällt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte sehr hoch aus, da sich die Versorgungsstrukturen in diesen Samtgemeinden ausschließlich auf die Grundzentren orientieren, mit der Folge, dass in den kleineren Mitgliedsgemeinden nur geringe Verkaufsflächendichten erreicht werden.

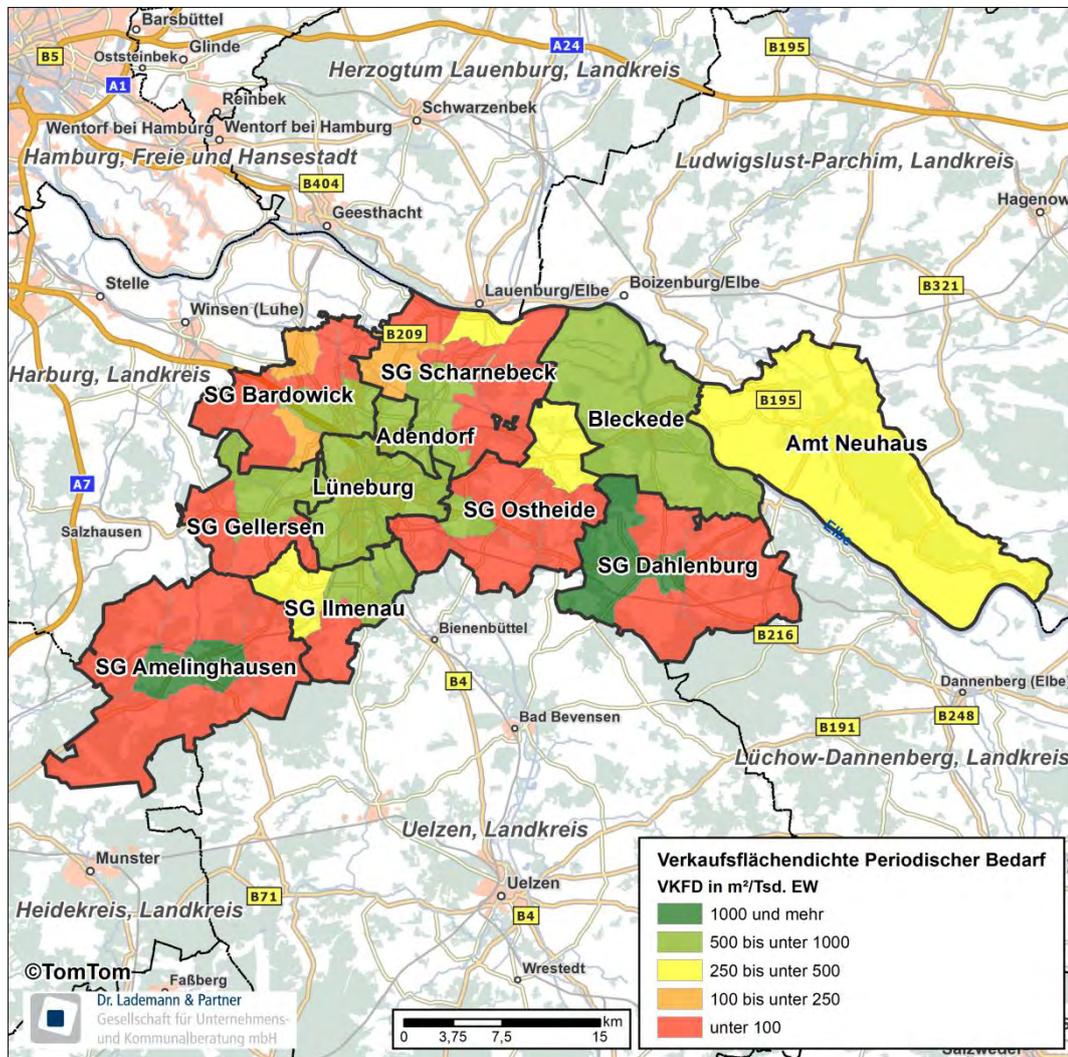


Abbildung 46: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichten im Landkreis Lüneburg

Auch in Bleckede zeigt sich eine überdurchschnittliche Verkaufsflächendichte, die jedoch auf den Hauptort Bleckede konzentriert ist. Für das Amt Neuhaus lässt sich



hingegen eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte konstatieren, die u.a. auch in Kaufkraftabflüssen in Richtung Bleckede begründet liegt.

Alle übrigen Samtgemeinden weisen eine sehr heterogene Verteilung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächendichten auf, was mit der Verteilung der Lebensmittelanbieter in den jeweiligen Mitgliedsgemeinden zusammenhängt.

Geht man davon aus, dass der ganz überwiegende Teil der Einwohner im Landkreis Lüneburg den Versorgungseinkauf von Lebensmitteln und Drogeriewaren mit dem Pkw tätigt und nimmt man an, dass eine Fahrzeit von etwa zehn Minuten zwischen Wohn- und Versorgungsstandort hierfür noch vertretbar ist, kann die Versorgungssituation im Landkreis als gut bewertet werden. Demnach können rd. 96 % der Einwohner im Landkreis innerhalb von zehn Fahrminuten den nächstgelegenen strukturprägenden Nahversorger innerhalb (blaue Färbung) bzw. außerhalb (grüne Färbung) des Landkreises erreichen.

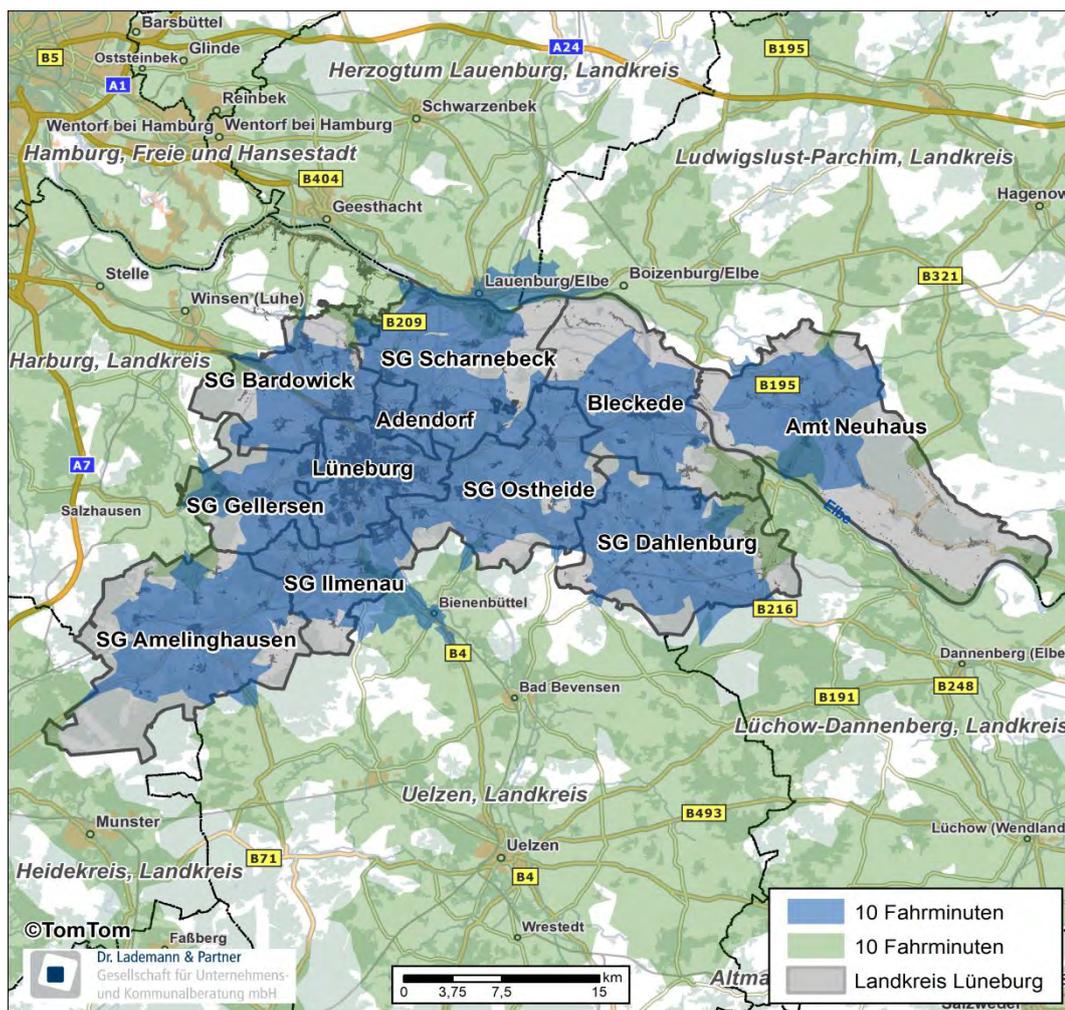


Abbildung 47: Nahversorgungssituation im Landkreis Lüneburg (10-Fahrminuten)

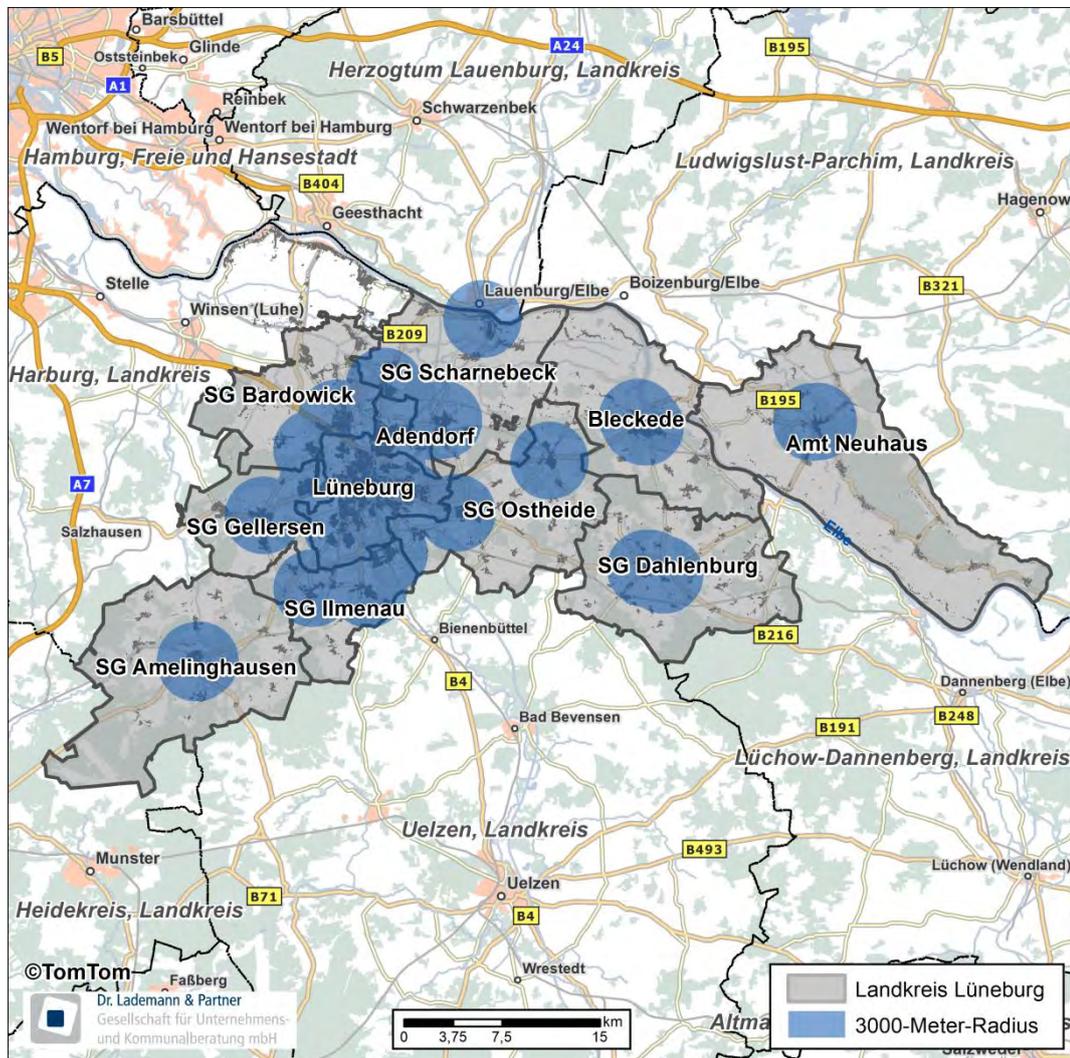


Abbildung 48: Nahversorgungssituation im Landkreis Lüneburg (3.000-Meter-Radien)

In der oben stehenden Karte sind hingegen 3.000-Meter-Radien<sup>35</sup> um alle strukturprägenden Lebensmittelanbieter (> 400 qm) im Landkreis Lüneburg abgebildet. Für alle Personen, welche innerhalb der in blauer Farbe dargestellten Radien leben,

<sup>35</sup> Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3. „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP. September 2017. (Arbeitshilfe Einzelhandel)

Dabei wurde auf die in der vorgenannten Arbeitshilfe Einzelhandel vorgeschlagene Fahrradfahrzeit von 10 Minuten (entspricht einer Entfernung von etwa 3 km) abgestellt. Gemäß der Arbeitshilfe (S. 73) kann dieser Abstandswert annäherungsweise für die Bewertung der Erreichbarkeit eines Einkaufsorts, vom jeweiligen Wohnstandort des Kunden aus, herangezogen werden. Demnach sind Personen, welche mehr als 3 km zurücklegen müssen, um zum nächstgelegenen Einkaufsort zu kommen, nicht mehr wohnortnah versorgt.



ist der nächstgelegene Einkaufsort nicht weiter als 3 km Luftlinie vom Wohnort entfernt. Damit ist für diese Kunden eine (für ländliche Räume noch als angemessen zu bezeichnende) wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt. Gleichzeitig lassen sich aus dieser Karte jedoch auch räumliche Versorgungslücken ableiten. Diese bestehen zumeist in den ländlich geprägten Bereichen, welche relativ weit vom nächstgelegenen zentralen Ort entfernt liegen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die nicht mehr wohnungsnah versorgten Bevölkerungszahlen<sup>36</sup> im Landkreis auf:

<b>Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde</b>	<b>unterversorgte Einwohner</b>
Hansestadt Lüneburg	-
Samtgemeinde Amelinghausen	3.755
Samtgemeinde Bardowick	7.275
Samtgemeinde Dahlenburg	2.416
Samtgemeinde Gellersen	1.858
Samtgemeinde Ilmenau	596
Samtgemeinde Ostheide	3.784
Samtgemeinde Scharnebeck	4.991
Gemeinde Adendorf	-
Stadt Bleckede	4.312
Gemeinde Amt Neuhaus	3.112

Tabelle 40: Anzahl unterversorgter Einwohner im Gemeindevergleich

Insgesamt sind rd. 18 % der Einwohner im Landkreis Lüneburg (etwa 32.000) derzeit räumlich nicht optimal versorgt. Die meisten Einwohner stammen aus der Samtgemeinde Bardowick. Dort sind vor allem die nordwestlichen Teile des Samtgemeindegebiets unterversorgt. Hier bestehen daher aktuell u.a. Kaufkraftabflüsse nach Winsen (Luhe). Weitere gravierende räumliche Versorgungslücken ergeben sich für die Samtgemeinden Scharnebeck<sup>37</sup>, Ostheide und Amelinghausen, die Stadt Bleckede und die Gemeinde Amt Neuhaus. Insbesondere für diese Bereiche wird im Weiteren zu prüfen sein, ob die Versorgungssituation z.B. durch die Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung verbessert werden kann.

<sup>36</sup> Quelle: MB-Research 2018 auf Basis eines 100x100m-Bevölkerungsrasters.

<sup>37</sup> Die perspektivische Ansiedlung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Artlenburg wird die Anzahl unterversorgter Einwohner in der SG Scharnebeck reduzieren (Eröffnung August 2019).



## 5 Abgleich der bestehenden einzelhandelsrelevanten Festlegungen des RROP mit den Festlegungen des LROP Niedersachsen 2017

---

Im folgenden Kapitel werden die einzelhandelsrelevanten Festlegungen im LROP Niedersachsen 2017 (insbesondere Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“) dem RROP für den Landkreis Lüneburg in der Fassung der 1. Änderung 2010 vergleichend gegenübergestellt. Dabei soll herausgearbeitet werden, inwieweit die Festlegungen im RROP 2010 mit dem LROP 2017 vereinbar sind und inwiefern ein Anpassungs- bzw. Ergänzungsbedarf im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Lüneburg besteht.

### 5.1 Einzelhandelsrelevante Festlegungen im LROP 2017

Bereits in Abschnitt 2.2 „Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentralen Orte“ des LROP Niedersachsen 2017 sind einzelhandelsrelevante Festlegungen verankert, die maßgeblichen Einfluss auf die Versorgungsstrukturen in Niedersachsen im Allgemeinen und im Landkreis Lüneburg im Speziellen haben. Folgende Regelungen sind dabei von besonderer Bedeutung<sup>38</sup>:

#### **LROP 2017 – 2.2 Ziffer 01:**

*<sup>1</sup>Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

*<sup>2</sup>Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. <sup>3</sup>Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.*

<sup>38</sup> Ziele der Raumordnung werden nachfolgend in kursiver und fetter Schrift dargestellt, Grundsätze sind hingegen nur kursiv unterlegt.



*<sup>4</sup>Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden*

**LRÖP 2017 – 2.2 Ziffer 02:**

*<sup>1</sup>Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.*

*<sup>2</sup>Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. <sup>3</sup>Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.*

**LRÖP 2017 – 2.2 Ziffer 03:**

***<sup>1</sup>Zentrale Orte sind Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren. <sup>2</sup>Die Funktionsfähigkeit der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln.***

*<sup>3</sup>In den ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.*

***<sup>4</sup>Die Oberzentren und Mittelzentren sind im Landes-Raumordnungsprogramm abschließend festgelegt. <sup>5</sup>In Einzelfällen sind Mittelzentren oberzentrale Teilfunktionen zugewiesen.***

***<sup>6</sup>Die Grundzentren sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festzulegen. <sup>7</sup>In Einzelfällen können Grundzentren mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen werden. <sup>8</sup>Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. <sup>9</sup>Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.***



#### **LRÖP 2017 – 2.2 Ziffer 04**

***Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.***

#### **LRÖP 2017 – 2.2 Ziffer 05**

***<sup>1</sup>Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten. <sup>2</sup>Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.***

***<sup>3</sup>Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.***

***<sup>4</sup>Es sind zu sichern und zu entwickeln***

- in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs,***
- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs,***
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,***
- außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.***

***<sup>5</sup>Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung.***

***<sup>6</sup>Für Zentrenverbände sind im Rahmen der Regionalplanung regionale Ziele sowie Prüf- und Abstimmungserfordernisse festzulegen. <sup>7</sup>Durch Festlegungen von Zentralen Orten und Zentrenverbänden sowie die Zuweisung ober- und mittelzentraler Teilfunktionen dürfen Funktionen und Leistungsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.***

#### **LRÖP 2017 – 2.2 Ziffer 06:**

***<sup>1</sup>Die Oberzentren sind in den Städten Braunschweig, Celle, Göttingen, Hannover, Hildesheim, Lüneburg, Oldenburg (Oldenburg), Osnabrück, Salzgitter, Wilhelmshaven und Wolfsburg.***

***[...]***



Der Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ enthält weitere einzelhandelsrelevante Festlegungen, die vor allem zur Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten eine wichtige Rolle spielen.

#### **LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 01**

*Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.*

#### **LRÖP 2017 - 2.3 Ziffer 02**

***<sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. <sup>2</sup>Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. <sup>3</sup>Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).***

#### **LRÖP 2017 – 2.3 Ziffer 03**

***<sup>1</sup>In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).***

***<sup>2</sup>In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).***

***<sup>3</sup>In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral). <sup>4</sup>Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere***

- *der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,***



- *der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,*
- *von grenzüberschreitenden Verflechtungen und*
- *der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte*

*zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.*

<sup>5</sup>*Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.*

<sup>6</sup>*Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.*

<sup>7</sup>*Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. <sup>8</sup>Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.*

<sup>9</sup>*Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. <sup>10</sup>Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.*

#### **LR0P 2017 2.3 Ziffer 04**

*Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.*

#### **LR0P 2017 2.3 Ziffer 05**

<sup>1</sup>*Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). <sup>2</sup>Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. <sup>3</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des*



***Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.***

**LRÖP 2017 2.3 Ziffer 06**

***Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,***

***a) wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder***

***b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.***

**LRÖP 2017 2.3 Ziffer 07**

***<sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). <sup>2</sup>Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. <sup>3</sup>Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichern soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.***

**LRÖP 2017 2.3 Ziffer 08**

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

[...]



### **LROP 2017 2.3 Ziffer 10**

***<sup>1</sup>Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn***

- ***sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,***
- ***sie den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,***
- ***sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und***
- ***ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 nicht überschreitet.***

***<sup>2</sup>Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde- oder Samtgemeinde festzulegen. <sup>3</sup>Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. <sup>4</sup>Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.***



## 5.2 Einzelhandelsrelevante Festlegungen im RROP 2003 und deren Anpassungsbedarf

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 für den Landkreis Lüneburg in der Fassung der 1. Änderung 2010<sup>39</sup> ist nicht mehr in vollem Umfang mit den einzelhandelsrelevanten Festlegungen des LROP 2017 vereinbar. Hier besteht in Teilen Anpassungs- bzw. Ergänzungsbedarf. Nachfolgend werden ausschließlich die einzelhandelsrelevanten Festlegungen dargestellt und überprüft.

Der **Abschnitt 2.2 Ziffer 01** in der aktuell gültigen Fassung des RROP für den Landkreis Lüneburg besagt:

***Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2008 ist ein Oberzentrum in der Hansestadt Lüneburg festgelegt. Die Hansestadt Lüneburg erfüllt somit oberzentrale Funktionen für den Planungsraum.***

Dieser Sachverhalt hat sich im LROP 2017 nicht geändert. Die Hansestadt Lüneburg ist auch weiterhin als Oberzentrum ausgewiesen. Demnach entspricht Ziffer 01 auch weiterhin der aktuellsten Fassung des LROP (2017).

In **Ziffer 02 im gleichen Abschnitt** heißt es weiter:

***Standort eines Grundzentrums mit mittelzentralen Teilfunktionen ist Bleckede. Dem Grundzentrum Bleckede werden folgende mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen:***

- ***weiterführende Bildungseinrichtungen***
- ***Einzelhandelseinrichtungen für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf***
- ***Einrichtung der Jugend- und Altenpflege.***

Obwohl die Analyse der Versorgungssituation gezeigt hat, dass die Stadt Bleckede der ihr zugewiesenen mittelzentralen Teilfunktion für den Einzelhandel derzeit nur bedingt gerecht wird<sup>40</sup>, sollte diese unter Berücksichtigung der stark ländlich geprägten Struktur im östlichen Kreisgebiet auch künftig erhalten bleiben. Damit soll dem nach wie vor bestehenden Versorgungsdefizit durch eine Sicherung und Entwicklung aperiodischer Einzelhandelsangebote im östlichen Kreisgebiet

<sup>39</sup> Die 2. Änderung 2016 beinhaltet die Ausweisung von Vorranggebieten für Windenergienutzung. Für alle weiteren Themen ist die 1. Änderung 2010 maßgeblich, da dort die entsprechenden Begründungen enthalten sind.

<sup>40</sup> Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dem Grundzentrum Bleckede erst im Jahr 2010 eine mittelzentrale Teilfunktion zugewiesen wurde. In diesem recht kurzen Zeitraum konnten sich noch keine entsprechenden Versorgungsstrukturen ausbilden.



entgegengetreten werden. Da die nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren bereits relativ weit<sup>41</sup> von Bleckede entfernt liegen, werden diese durch die Ausweitung einer mittelzentralen Teilfunktion für den Einzelhandel nicht beeinträchtigt. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass die mittelzentrale Teilfunktion nur für den aperiodischen Bedarf relevant ist. Im periodischen Bedarf ist grundsätzlich auch in Mittel- und Oberzentren nur der jeweilige grundzentrale Verflechtungsbereich maßgeblich. Für den periodischen Bedarf macht es demnach keinen Unterschied, ob Bleckede eine mittelzentrale Teilfunktion zugesprochen bekommt oder nicht.

Für Ziffer 02 im Abschnitt 2.2 ergibt sich damit für das neu aufzustellende RROP, neben der zu überarbeitenden Begründung, nur eine kleine, formale Änderung. Während als mittelzentrale Teilfunktion bisher „Einzelhandelseinrichtungen für kurzfristigen und mittelfristigen Bedarf“ definiert sind, sollte dies zukünftig durch „die mittelzentrale Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel“ ersetzt werden. Da sich die mittelzentrale Teilfunktion im Bereich Einzelhandel ausschließlich auf den aperiodischen Bedarf bezieht, fällt der kurzfristige Bedarf nicht unter diese Festlegung. Vorhaben im periodischen Bedarf sind durch die Ausweisung Bleckedes als Grundzentrum ohnehin auf das Gemeindegebiet beschränkt.

Die **Ziffer 03 in Abschnitt 2.2** listet abschließend die Grundzentren im Landkreis Lüneburg auf:

***Die Standorte von Grundzentren sind: Adendorf (Ortsteil Adendorf), Amelinghausen (Ortsteil Amelinghausen), Bardowick (Flecken), Barendorf, Dahlenburg (Ortsteil Dahlenburg), Embsen (Ortsteil Embsen), Melbeck, Neetze (Ortsteil Neetze), Neuhaus (Ortsteil Neuhaus), Reppenstedt (Ortsteil Reppenstedt) und Scharnebeck (Ortsteil Scharnebeck).***

Die Analyse und Bewertung der Einzelhandelsstruktur in Kapitel 4 hat ergeben, dass die Mehrzahl der Grundzentren die ihnen zugewiesene Funktion (unter Berücksichtigung bestehender Planvorhaben) erfüllen kann. Eine Ausnahme bildet das Grundzentrum Embsen in der Samtgemeinde Ilmenau. Für Embsen hat sich gezeigt, dass die Einzelhandelszentralität im Bereich des periodischen Bedarfs von rd. 68 % für ein Grundzentrum deutlich zu gering ausfällt und auch deutlich unterhalb der Zentralität für das ebenfalls in der SG Ilmenau gelegene Grundzentrum Melbeck (113 %) und sogar unterhalb der Zentralität des nicht-zentralen Orts

<sup>41</sup> Das Oberzentrum Lüneburg ist bereits rd. 25 Fahrminuten entfernt. Die nächstgelegenen Mittelzentren Geesthacht (rd. 40 Fahrminuten) und Uelzen (rd. 45 Fahrminuten) sind sogar noch weiter von Bleckede entfernt.



Deutsch Evern (81 %) liegt. Dies ist auf den geringfügigen Einzelhandelsbestand im kurzfristigen Bedarfsbereich zurückzuführen, der sich im Wesentlichen auf einen Netto-Discounter zzgl. arrondierender Kleinflächen beschränkt. Vor diesem Hintergrund scheint die Ausweisung Embsens als Grundzentrum aus Einzelhandels-sicht nicht gerechtfertigt.

Da die Samtgemeinde Ilmenau in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Lüneburg gelegen ist, ohnehin eine relativ geringe Einwohnerzahl aufweist und mit Melbeck bereits über ein leistungsfähiges Grundzentrum verfügt, empfehlen Dr. Lademann & Partner zukünftig von der Ausweisung Embsens als Grundzentrum im Hinblick auf Einzelhandelsfunktionen abzusehen. Die geringe Einwohnerzahl in der Samtgemeinde sowie die unmittelbare Nähe zu Lüneburg macht es auch nicht erforderlich, dass ein zweites Grundzentrum in der Samtgemeinde ausgewiesen wird, wengleich Deutsch Evern die Einzelhandelsausstattung hierfür besäße, aber keinen überörtlichen Verflechtungsbereich hätte, der für Grundzentren typisch ist.<sup>42</sup>

Eine ähnliche Situation ergibt sich für die Samtgemeinde Ostheide. Dort existieren mit Barendorf und Neetze ebenfalls zwei Grundzentren. Während Barendorf mit einer Zentralität im periodischen Bedarf von rd. 163 % sehr leistungsfähig aufgestellt ist, kann Neetze (rd. 54 %) die grundzentrale Funktion derzeit nur bedingt wahrnehmen. Darüber hinaus verfügt auch die Samtgemeinde Ostheide über ein begrenztes Einwohnerpotenzial, weshalb die Ausweisung von zwei Grundzentren grundsätzlich zu hinterfragen ist. Diese beiden Tatsachen sprechen aus der Einzelhandelsperspektive zunächst gegen die Ausweisung der Gemeinde Neetze als Grundzentrum. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Samtgemeinde Ostheide über eine relativ große Fläche verfügt. Während die Gemeinde Barendorf direkt an das Oberzentrum Lüneburg grenzt, befindet sich die Gemeinde Neetze im überwiegend ländlich geprägten Nordosten der Samtgemeinde. Für die dortige Bevölkerung sind die nächstgelegenen Grundzentren (Barendorf und Bleckede) bereits relativ weit entfernt. Zudem wird das EDEKA-Planvorhaben (Verlagerung und Erweiterung) die Versorgungssituation in Neetze und damit die Funktionsfähigkeit als Grundzentrum perspektivisch deutlich verbessern. Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht der Gutachter unter dem Gesichtspunkt Einzelhandel auch zukünftig an der Ausweisung Neetzes als Grundzentrum festgehalten werden.

<sup>42</sup> Die Nachbarkommune Melbeck ist selbst Grundzentrum und die Nachbarkommune Wendisch Evern liegt bereits in der Samtgemeinde Ostheide und ist dem Verflechtungsbereich des Grundzentrums Barendorf zugeordnet.



In der aktuell gültigen Fassung des RROP für den Landkreis Lüneburg heißt es in **Abschnitt 2.3 Ziffer 01** wie folgt:

***Der Umstrukturierungsprozess im Einzelhandel darf die wohnortbezogene Nahversorgung sowie die Versorgungsfunktion von Grundzentren und die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht gefährden. In Grundzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs unter folgenden Voraussetzungen zulässig:***

- *Die Verkaufsfläche beträgt in der Regel nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> (Orientierungswert),*
- *sie werden planungsrechtlich als Sondergebiete oder Kerngebiete festgesetzt,*
- *die zentralörtlichen Funktionen benachbarter Zentraler Orte werden nachweislich nicht beeinträchtigt,*
- *sie werden in tatsächlich vorhandenen oder durch Bauleitplanung festgelegten zentralen Versorgungsbereichen errichtet (Integrationsgebot),*
- *sie werden im zentralen Siedlungsgebiet errichtet (Konzentrationsgebot).*

Diese Ausführungen nehmen Bezug auf Abschnitt 2.3 Ziffer 03 im LROP Niedersachsen 2008. Mit dem Beschluss des LROP 2017 haben sich insbesondere die Festlegungen zum Kongruenzgebot maßgeblich geändert. In seiner neuen Fassung ermöglicht das Kongruenzgebot eine zielgenaue Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in Grundzentren. Das Kongruenzgebot grundzentral besagt, dass das Einzugsgebiet jedes Einzelhandelsgroßprojekts mit periodischen Kernsortimenten nicht wesentlich über den grundzentralen Verflechtungsbereich, also das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet, hinausgehen darf. Die Verkaufsflächendimensionierung eines solchen Vorhabens muss sich daran orientieren. Auf eine Verkaufsflächenobergrenze von 2.000 m<sup>2</sup> kann vor diesem Hintergrund verzichtet werden. Es ist ohnehin in Frage zu stellen, ob sich die festgelegte Obergrenze von 2.000 m<sup>2</sup> überhaupt abschließend abwägen lässt und damit als Ziel der Raumordnung Bestand hätte. Dr. Lademann & Partner empfehlen daher, auf den Abschnitt 2.3 Ziffer 01 zu verzichten und stattdessen auf die Formulierungen zum Kongruenzgebot des LROP zu verweisen.



In **Abschnitt 2.3 Ziffer 01** in der aktuellen Fassung des RROP für den Landkreis Lüneburg heißt es weiter:

***Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Sinne von Satz 2 erster Spiegelstrich sind außerhalb des Siedlungsbereiches des Oberzentrums Lüneburg:***

- ***Grundzentrum Adendorf und***
- ***Grundzentrum Bardowick.***

***Zentrenrelevante Sortimente sind an diesen Standorten nur in einem Umfang von 10 %, maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Vorhaben zulässig. Dabei ist das Gesamtkontingent an zentrenrelevanten Sortimenten für Bardowick in Höhe von 1.500 m<sup>2</sup> und für Adendorf in Höhe von 1.400 m<sup>2</sup> grundsätzlich im jeweiligen Ortskern abzudecken. An dem Standort Bardowick/K 46 und dem Standort Adendorf/B 209 sind zentrenrelevante Sortimente im Rahmen des jeweiligen Gesamtkontingents ausnahmsweise aufgrund von Umstrukturierungen möglich. Voraussetzung dafür ist, dass die Raumverträglichkeit des Vorhabens im Sinne des Beeinträchtigungsverbots nachgewiesen wird.***

Die Festlegungen zur Kooperation zwischen dem Oberzentrum Lüneburg und den Grundzentren Adendorf und Bardowick sind in dieser Form nicht mehr mit dem LROP 2017 vereinbar und müssen entsprechend angepasst werden. Im folgenden Kapitel dieser Untersuchung (Kap. 6) werden verschiedene Festlegungen diskutiert, wie die interkommunale Zusammenarbeit im RROP künftig begleitet werden könnte.

Anschließend ist in **Abschnitt 2.3 Ziffer 01** festgelegt:

***Weitere Einzelhandelsgroßprojekte, die nicht vornehmlich der Nahversorgung dienen, was in der Regel bei einer Verkaufsfläche über 2.000 m<sup>2</sup> zu erwarten ist, sind grundsätzlich außerhalb der zentralen Siedlungsgebiete Lüneburg/Grundzentrum Adendorf/Grundzentrum Bardowick unzulässig. Im Einzelfall und im Rahmen eines interkommunal und mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Standortkonzepts ist zu prüfen, ob raumordnerische Gesichtspunkte eine Zulässigkeit begründen.***

Aus den oben genannten Gründen kann diese Regelung zukünftig entfallen. Die neue Fassung des Kongruenzgebots ermöglicht eine zielführendere Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten (70/30-Regelvermutung). Auf Verkaufsflächenobergrenzen kann vollständig verzichtet werden.



Im letzten Absatz des **Abschnitts 2.3 Ziffer 01** heißt es abschließend:

*Mit dem Ziel der Sicherung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sollten bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 (3) BauNVO angepasst werden, Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen, Baurechte für Einzelhandel in Mischgebieten möglichst dann ausgeschlossen werden, wenn die Funktion gewachsener Versorgungsstrukturen beeinträchtigt wird.*

Dieser Plansatz wird durch die Festlegungen im LROP 2017 nicht berührt und kann auch im neu aufzustellenden RROP für den Landkreis Lüneburg unverändert übernommen werden.

Zusammenfassend ergeben sich aus den einzelhandelsrelevanten Festlegungen im LROP Niedersachsen 2017 folgende Anpassungs- und Ergänzungsbedarfe und Steuerungsmöglichkeiten für das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Lüneburg:

- Es müssen neue Festlegungen getroffen werden, die die besondere, ergänzende Funktion der Grundzentren Adendorf und Bardowick regionalplanerisch legitimieren und steuern (siehe Kap. 6).
- Im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogramms besteht die Pflicht<sup>43</sup> bzw. die Möglichkeit die maßgeblichen Kongruenzräume für die Mittel- und Oberzentren zu ermitteln. Im Landkreis Lüneburg betrifft dies das Oberzentrum Lüneburg, die ebenfalls räumlich festzulegenden Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick sowie das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede. Darüber hinaus sind für Samtgemeinden mit zwei Grundzentren teilörtliche Verflechtungsbereiche zu bestimmen (siehe Kap. 7).
- Das LROP 2017 (Abschnitt 2.3 Ziffer 10) ermächtigt die Träger der Regionalplanung zur Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung. An diesen Standorten können großflächige Nahversorger auch außerhalb Zentraler Orte zugelassen werden und sind, wie auch der zu versorgende Bereich eines solchen Standorts/großflächigen Einzelhandelsbetriebs, im Regionalen Raumordnungsprogramm festzulegen (siehe Kap. 8).
- Zur räumlichen Konkretisierung städtebaulich integrierter Lagen besteht im Rahmen des RROP die Möglichkeit einer zeichnerischen Darstellung der Versorgungskerne. Diese Versorgungskerne können in Abstimmung mit der jeweiligen

<sup>43</sup> Hinsichtlich der Ausweisung einer mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel für das Grundzentrum Bleckede ist die die Bestimmung eines Kongruenzraums verpflichtend.



Gemeinde festgelegt werden und einen regionalplanerischen Schutzanspruch für sich ableiten (siehe Kap. 9).



## 6 Raumordnerische Steuerung der Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick

---

### 6.1 Grundsätzliche Überlegungen zur raumordnerischen Steuerung des Großraums Lüneburg – Adendorf – Bardowick

Von Seiten der Landesplanung ist der Hansestadt Lüneburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Damit kommen der Stadt Versorgungsfunktionen zu, die weit über die Versorgung der lokalen Bevölkerung hinausgehen. Als einziges Oberzentrum im Landkreis Lüneburg erstreckt sich der oberzentrale Verflechtungsbereich auf den gesamten Landkreis und in Teilen darüber hinaus. Die Versorgungsfunktionen beziehen sich zudem auf sämtliche Sortimente des aperiodischen Bedarfs.

Wie die Bestandsanalyse in Kapitel 4 gezeigt hat, kann Lüneburg seine oberzentralen Versorgungsfunktionen zwar in vielen Bereichen umfänglich wahrnehmen, für einige flächenextensive Sortimente gilt dies hingegen nur eingeschränkt (z.B. Möbel). Angesichts der Flächenknappheit im Stadtgebiet von Lüneburg sind daher in Adendorf und Bardowick als Antwort auf dieses Versorgungsdefizit in der Vergangenheit Handelsagglomerationen entstanden, die deutlich über das jeweilige Samtgemeinde- bzw. Gemeindegebiet hinaus ausstrahlen. Diese gewachsenen Standortbereiche ergänzen die oberzentralen Versorgungsfunktionen Lüneburgs. Letztendlich werden hier Angebote vorgehalten, die von den Verbrauchern in einem Oberzentrum erwartet werden. Das einzige große Möbelhaus befindet sich bspw. in Adendorf (Möbel Schulenburg). Würde es dieses Möbelhaus dort nicht geben, würden die Verbraucher den Einkauf von Möbeln an anderen Standorten erledigen (z.B. in Hamburg, Uelzen oder Salzhausen). Insofern treten diese Standorte weniger in Konkurrenz zu Lüneburg, als dass diese die oberzentrale Versorgungsfunktion Lüneburgs vielmehr ergänzen und stärken.

Adendorf und Bardowick sind funktional und städtebaulich eng mit der Stadt Lüneburg verbunden und zudem verkehrsgünstig gelegen. An den Hauptverkehrsachsen in Adendorf (B 209) und Bardowick (K 4) bestehen heute Fachmarktstandorte, an denen vorwiegend Sortimente des langfristigen Bedarfs (insbesondere Möbel, Bau- und Gartenbedarf sowie Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör) angeboten werden. Um diese historisch gewachsenen Strukturen regionalplanerisch zu legitimieren und eine raumverträgliche und maßvolle Entwicklung zu sichern, wurden in der 1. Fortschreibung des RROP für den Landkreis Lüneburg im Jahr 2010 mehrere Festlegungen verankert.



In einer "Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit" wurde eine gegenseitige Abstimmung, auch über Einzelhandelsvorhaben, vereinbart. Neben Lüneburg erhalten in diesem Zusammenhang auch Adendorf und Bardowick über das Gemeindegebiet hinausgehende Versorgungsfunktionen im Einzelhandel. Diese beschränken sich jedoch auf großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und auf die bestehenden Fachmarktstandorte Adendorf/B 209 und Bardowick/K 46. Damit sind in Adendorf und Bardowick an diesen Standorten auch Einzelhandelsgroßprojekte zulässig, die nicht der Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs dienen. Alle drei Gemeinden verfügen dabei über einen gemeinsamen und identischen Verflechtungsbereich.

Wie bereits beschrieben, sind diese Regelungen in ihrer bisherigen Form nicht mit dem LROP 2017 vereinbar. Demnach muss im Rahmen der Fortschreibung des RROP eine neue Regelung gefunden werden, die sowohl die Interessen des Oberzentrums Lüneburg als auch die Interessen der Grundzentren Adendorf und Bardowick angemessen berücksichtigt und den Umgang mit den historisch entstandenen Standorten regelt. Aus Sicht der Gutachter ergeben sich hierfür zwei Möglichkeiten, die in der Folge diskutiert werden sollen:

- Hochstufung der Grundzentren Adendorf und Bardowick zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel oder
- Anwendung der Ausnahmeregel gemäß LROP 2.3 03 Satz 9 und 10 zur Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Ortes (in diesem Fall das Oberzentrum Lüneburg) in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum (Adendorf bzw. Bardowick).

### **Option 1: Hochstufung der Grundzentren Adendorf und Bardowick zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel**

Eine Möglichkeit zur raumordnerischen Legitimation der faktisch über das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsfunktionen von Adendorf und Bardowick besteht in der Hochstufung dieser Grundzentren zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel. Dies würde an beiden Standorten die Errichtung und Entwicklung mittelzentraler Einrichtungen erlauben. Hierzu zählen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischen Sortimenten. Hierfür würden Adendorf und Bardowick damit mittelzentrale Kongruenzräume für den aperiodischen Bedarf zugewiesen bekommen, die entsprechend über das jeweilige Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet hinausgehen.



Mit einer Hochstufung der Grundzentren Adendorf und Bardowick könnte also gewährleistet werden, dass zukünftig auch weiterhin Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Adendorf und Bardowick zulässig wären und die bestehenden Standorte weiterentwickelt werden könnten. Gleichzeitig erwachsen aus der Hochstufung jedoch auch gravierende Nachteile:

- Die mittelzentrale Teilfunktion gilt sortimentsübergreifend und kann nicht auf einzelne Sortimente (z.B. nicht-zentrenrelevante Sortimente) beschränkt werden. Damit ist eine Sortimentssteuerung innerhalb des aperiodischen Bedarfs nicht möglich. Theoretisch könnten in Adendorf und Bardowick dann auch überörtlich ausstrahlende Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten (z.B. Bekleidung/Schuhe) realisiert werden (unter Einhaltung der Ziele der Raumordnung, wie z.B. dem Beeinträchtigungsverbot). Dies stünde in deutlichem Konflikt mit dem Oberzentrum Lüneburg und insbesondere mit der Lüneburger Innenstadt.
- Die mittelzentrale Teilfunktion gilt standortübergreifend und kann nicht auf einzelne Standortbereiche (z.B. Fachmarktstandort Adendorf/B 209) beschränkt werden. Grundsätzlich käme das gesamte zentralörtliche Siedlungsgebiet für die Ansiedlung weiträumig ausstrahlender Einzelhandelsbetriebe (unter Einhaltung der Ziele der Raumordnung, wie z.B. dem Integrationsgebot) in Betracht.
- Eine mittelzentrale Versorgungsfunktion soll sich nicht nur durch peripher gelegene Sonderstandorte ableiten, sondern sich auch in den Ortskernen widerspiegeln. Weder im Ortskern von Adendorf noch im Ortskern von Bardowick kommt dem aperiodischen Bedarf als Träger der mittelzentralen Versorgungsfunktion eine bedeutende Rolle zu.

Insgesamt betrachtet würde die Hochstufung von Adendorf und Bardowick zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel dazu führen, dass sich die Einzelhandelsentwicklung in diesen Kommunen ein Stück weit der raumordnerischen Steuerung entzieht und tendenziell raumordnerisch ungewünschte Einzelhandelsentwicklungen begünstigt werden. Zudem besteht der Regelungsbedarf vor allem im Hinblick auf die Bestandsstandorte, an denen überwiegend flächenextensive Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt sind, die im Einvernehmen mit der Hansestadt Lüneburg entstanden sind. Der im Falle einer Hochstufung mögliche deutliche Ausbau innenstadtrelevanter Sortimente in Adendorf und Bardowick stünde dagegen den Interessen des Oberzentrums Lüneburg deutlich entgegen. Diesbezüglich wäre eine einvernehmliche Lösung zwischen Lüneburg, Adendorf und Bardowick (regionales



Gesamtinteresse) wohl kaum realisierbar. Dr. Lademann & Partner empfehlen daher von einer Hochstufung von Adendorf und Bardowick zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion abzusehen.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die räumliche Nähe von Adendorf und Bardowick zu Lüneburg keine versorgungsstrukturelle Notwendigkeit erkennen lässt, warum unmittelbar an das Oberzentrum angrenzend zwei Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel festgelegt werden sollten, deren Einzugsgebiete im Kernbereich weitgehend identisch sind. Die Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP sieht die Ausweisung mittelzentraler Teilfunktionen nur in Einzelfällen vor, „wenn dies aus regionaler Sicht zur Behebung von Versorgungsdefiziten geboten ist“. Ein solches regionales Planungserfordernis steht in engem Zusammenhang mit einem bestehenden überörtlichen Versorgungsdefizit, welches sich aus relativ großen Distanzen zu benachbarten Mittel- oder Oberzentren ergibt. Dies ist hier ausdrücklich nicht der Fall.

### **Option 2: Anwendung der Ausnahmeregelung gemäß LROP 2.3 03 Sätze 9 und 10**

Als zweite Möglichkeit zur Anpassung der bisherigen Festlegungen kommt die Anwendung der Ausnahmeregel gemäß LROP 2.3 03 Sätze 9 und 10 in Betracht. Diese ermächtigt die Träger der Regionalplanung im Einzelfall zur Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Orts in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum. Der kongruente Zentrale Ort wäre in diesem Fall das Oberzentrum Lüneburg, welches aufgrund begrenzter Flächenpotenziale nicht über ausreichende Möglichkeiten verfügt, die oberzentralen Versorgungsfunktionen in den flächenextensiven, nicht-zentrenrelevanten Segmenten Möbel, Bau- und Gartenbedarf sowie Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör voll umfassend wahrzunehmen.

Da die Ausnahmeregelung in Absatz 2.3 Ziffer 03 Sätze 9 und 10 LROP explizit für siedlungsstrukturell und funktional eng verflochtene Gemeinden geschaffen wurde, lässt sie sich auf den Raum Lüneburg – Adendorf – Bardowick damit konkret anwenden. Sowohl Adendorf als auch Bardowick grenzen unmittelbar an Lüneburg an und weisen z.T. ineinander übergehende Siedlungsgebiete auf.

Im Rahmen der Ausnahmeregelung werden innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Adendorf und Bardowick Versorgungsstandorte festgelegt, die für eine Ansiedlung bzw. Fortentwicklung überörtlich ausstrahlender Einzelhandelsbetriebe legitimiert sind. Diese Standorte sind räumlich klar zu definieren und abzugrenzen. Darüber hinaus sind bestimmte Sortimente festzulegen, für die diese



Ausnahmeregelung gelten soll. Für allen anderen Standorte und Sortimente ist die Ausnahmeregelung irrelevant.

Mit Hilfe dieser Ausnahmeregel ist demnach eine klare raumordnerische Sortiments- und Standortsteuerung möglich. Einerseits können damit der Fortbestand und die Entwicklung der historisch gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Adendorf und Bardowick langfristig gesichert werden. Andererseits kann das Oberzentrum Lüneburg auch weiterhin sortimentsbezogene oberzentrale Versorgungsfunktionen an Adendorf und Bardowick abtreten, ohne dabei in anderen oberzentralen Versorgungsfunktionen beschnitten zu werden. Vor diesem Hintergrund empfehlen Dr. Lademann & Partner die Inanspruchnahme dieser Ausnahmeregelung, da hierüber angemessene, den ausgleichenden Interessen aller drei Gemeinden entsprechende Festlegungen getroffen werden können.

## 6.2 Empfehlungen zur raumordnerischen Steuerung im RROP

### 6.2.1 Abgrenzung der Standorte

Eine Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung nach Abschnitt 2.3 Ziffer 09 Sätze 9 und 10 LROP ist eine konkrete räumliche Abgrenzung der für die Anwendung vorgesehenen Versorgungsstandorte.

Da sowohl in Adendorf (B 209) als auch in Bardowick (K 46) bereits heute Standorte bestehen, an denen überörtlich ausstrahlende Fachmärkte ansässig sind, sollte sich die Ausnahmeregelung auf diese beiden Standortbereiche beschränken. Zudem sollte die Abgrenzung an den beiden Standortbereichen nur diejenigen Betriebe (zzgl. potenzieller Ergänzungsflächen) umfassen, die tatsächlich ergänzende Funktionen für das Oberzentrum Lüneburg übernehmen und nicht zu diesen in Konkurrenz stehen.

Dies sind am Standort Adendorf die Betriebe

- Hagebaumarkt
- Möbel Schulenburg
- tejo's SB-Lagerverkauf

sowie am Standort Bardowick die Betriebe

- Poco Einrichtungsmarkt
- Hammer



Am Sonderstandort Bardowick befinden sich in der Immobilie, in der Hammer ansässig ist, auch noch ein Jawoll-Sonderpostenmarkt, ein Möbelmarkt (mhn Lagerhaus) sowie ein Geschäft für Kamine/Öfen. Jawoll bietet jedoch überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente an und soll damit ausdrücklich nicht unter diese Sonderregelung fallen, die sich auf nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe konzentriert. Der Möbelmarkt und das Geschäft für Kamine/Öfen sind als kleinflächige Betriebe unter 800 qm Verkaufsfläche für sich genommen nicht regelungsbedürftig, da sie nicht raumwirksam sind. Da diese Betriebe jedoch dieselben Sortimente führen wie Hammer und Poco, sind deren Verkaufsflächen für die zu treffenden Regelungen inkludiert.

Die nachfolgenden Karten zeigen die räumliche Standortabgrenzung für die Standorte in Adendorf und Bardowick, die sich im Wesentlichen an den bestehenden Strukturen des flächenextensiven Einzelhandels orientieren und damit dem bestandsorientierten Charakter der Regelung Ausdruck verleihen sollen. Über die reinen Gebäudeflächen hinaus, beinhalten die Abgrenzungen auch die Parkplatzflächen sowie potenzielle Erweiterungsflächen der Bestandsbetriebe.



Abbildung 49: Abgrenzung des Standorts für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf/B 209



Abbildung 50: Abgrenzung des Standorts für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Bardowick/K 4



## 6.2.2 Verkaufsflächenbestand und Sortimentsbegrenzungen

An den beiden abgegrenzten Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment sind mehrere Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Die Verkaufsflächenbestände der Betriebe stellen sich folgendermaßen dar<sup>44</sup>:

Aktueller Verkaufsflächenbestand an den Sonderstandorten in qm*					
	Haus- und Heimtextilien/Ein- richtungszubehör	Möbel/Küchen	Bau- und Gartenbedarf	Randsortimente	Gesamt
<b>Sonderstandort Bardowick</b>	<b>3.480</b>	<b>7.170</b>	<b>2.740</b>	<b>1.560</b>	<b>14.950</b>
Poco Domäne	1.830	5.870	2.180	1.540	11.420
Hammer Heimtextilien	1.620	110	430	10	2.170
mhn Lagerhaus	30	480		10	520
Kamine Broder Brodersen			130		130
zzgl. genehmigte Fläche im OG**		710			710
<b>Sonderstandort Adendorf</b>	<b>1.430</b>	<b>9.270</b>	<b>11.270</b>	<b>2.150</b>	<b>24.120</b>
Möbel Schulenburg	1.010	7.670	0	1320	10.000
tejo Lagerverkauf	190	1.480	0	240	1.910
Hagebaumarkt	230	120	11.270	590	12.210

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*Datenstand 2018; Werte gerundet \*\*Zum Zeitpunkt der Erhebung nicht mit Handelsnutzungen belegt

Tabelle 41: Aktueller Verkaufsflächenbestand der nicht-zentrenrelevanten Betriebe an den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf und Bardowick

Um die zentralen Versorgungsbereiche in Adendorf, Bardowick sowie insbesondere in Lüneburg nicht zu beeinträchtigen und die oberzentralen Funktionsergänzungen Adendorfs und Bardowicks auf jene flächenextensive Sortimente zu beschränken, die in der Hansestadt Lüneburg nur in begrenztem Maße angeboten werden bzw. angeboten werden können, sollten an den abgegrenzten Standorten nur die folgenden, nicht-zentrenrelevanten Sortimente zulässig sein, die schwerpunktmäßig und flächenextensiv in den bestehenden Fachmärkten angeboten werden:

- Bau- und Gartenbedarf<sup>45</sup>
- Möbel/Küchen
- Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör<sup>46</sup>

<sup>44</sup> Die von Dr. Lademann & Partner erhobenen Bestandsdaten (Stand: Sommer 2018) wurden mit den bereits erteilten Baugenehmigungen abgeglichen und daraufhin leicht angepasst.

<sup>45</sup> Inkl. Bauelemente/Baustoffe, Maschinen/Werkzeuge, Eisenwaren/Beschläge, Farben/Lacke, Kamine/Kachelöfen, Rollläden/Markisen, Bodenbeläge/Teppiche/Tapeten/Fliesen, Kfz- und Motorradzubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf/Gartenmöbel/Pflanzen

<sup>46</sup> Inkl. Haus- und Heimtextilien, Bettwaren/Matratzen, Gardinen/Zubehör, Teppiche (ohne Hausrat/GPK, Wohnaccessoires)



Die Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimente kann aus der nachfolgend dargestellten Sortimentsliste<sup>47</sup> für den Raum Lüneburg – Adendorf – Bardowick abgeleitet werden. Für die Zuordnung der Sortimente zu den einzelnen Kategorien (nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant, nicht-zentrenrelevant) wurden folgende Kriterien herangezogen:

- faktische Situation, die sich aus der durchgeführten Einzelhandelsbestandserhebung und -analyse ergibt,
- sortimentspezifische Eigenschaften, wie z.B. die Transportsensibilität oder der Flächenbedarf bestimmter Güter,
- planerische Überlegungen,
- bereits bestehende Sortimentslisten im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüneburg (2011) bzw. der gutachterlichen Beurteilung der Einzelhandelsperspektiven im oberzentralen Verbund Lüneburg, Adendorf und Bardowick (2010).

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten (Sortimentsliste für den für die raumordnerische Steuerung im Großraum Lüneburg - Adendorf - Bardowick)		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Nahrungs- und Genussmittel	Bekleidung/Schuhe	Möbel, Küchen
Getränke	Uhren/Schmuck/Metallwaren	Bau- und Heimwerkerbedarf
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	Lederwaren	Gartenbedarf, Gartenmöbel, Pflanzen
Zeitungen, Zeitschriften	Parfümerie- und Kosmetikartikel	Haus- und Heimtextilien
pharmazeutischer Bedarf	Geschenkartikel	Bodenbeläge, Teppiche
Schnittblumen	Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik	Kfz- und Motorradzubehör
Tierfutter	Wohnaccessoires	sonstiger Tierbedarf und lebende Tiere
	Spielwaren/Hobbybedarf	Fahrräder und Zubehör
	Sport- und Campingartikel	Weiße Waren/Haushaltselektronik
	Bücher/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
	Papier/Büro/Schreibwaren	Bettwaren/Matratzen
	Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation	
	Foto/Film/Optik/Akustik	
	Baby- und Kinderartikel	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \* zugleich auch zentrenrelevant.  
Nicht aufgeführte Sortimente sind dem nicht-zentrenrelevanten Bedarf zuzuordnen.

Tabelle 42: Sortimentsliste für den Raum Lüneburg – Adendorf – Bardowick

<sup>47</sup> Die Sortimentsliste ist bewusst relativ grobgliebig gehalten, um der Maßstabebene der Raumordnung zu entsprechen. Die Aufstellung feingliederiger Sortimentslisten ist Aufgabe der Kommunen im Rahmen der Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten.



### 6.2.3 Maßgeblicher Kongruenzraum und Verkaufsflächenbeschränkung

Der Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 10 LROP bestimmt als verbindliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gemäß Satz 9, dass „...den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes“. Nach Rücksprache mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg ist der Kongruenzraum für die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick in gleicher Weise wie bei einer Lage im Oberzentrum festzulegen. So heißt es in der Begründung zu Abschnitt 2.3. Ziffer 03 Satz 1 LROP in Bezug auf die Ausnahmeregelung, dass im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte statt im Mittel- oder Oberzentrum im Grundzentrum festgelegt werden können, der maßgebliche Kongruenzraum für die Beurteilung des Vorhabens dann derjenige des Mittel- oder Oberzentrums ist. Im vorliegenden Fall wäre somit für die beiden Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick der Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg<sup>48</sup> maßgeblich.

Einer raumordnerischen Steuerung über das Kongruenzgebot würden sich diese beiden Standorte damit weitgehend entziehen. Denn der oberzentrale Kongruenzraum ist so weitläufig gefasst, dass voraussichtlich jede Betriebsform des Einzelhandels mit dem Kongruenzgebot in Einklang gebracht werden könnte. Auch wenn eine Weiterentwicklung der Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment dann immer noch mit dem Beeinträchtigungsverbot in Einklang zu bringen ist, besteht das Risiko, dass an den Sonderstandorten besonders weiträumig ausstrahlende Betriebsformate auch neu angesiedelt werden könnten. Dies würde den eigenen Entwicklungsinteressen des Oberzentrums Lüneburg entgegenstehen. Die Hansestadt Lüneburg hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens denn auch deutlich gemacht, dass sie die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung zwar als geeignetes Mittel sieht, eine angemessene Einzelhandelsentwicklung in den drei Gemeinden herbeizuführen. Nach Ansicht Lüneburgs sollten dabei aber nicht nur der genaue räumliche Bereich und die Sortimente festgelegt werden, sondern auch die Verkaufsflächengrößen.

Auch Dr. Lademann & Partner halten es für notwendig, die Entwicklungsmöglichkeiten in Adendorf und Bardowick aus Rücksicht auf Entwicklungspotenziale im Oberzentrum Lüneburg einzugrenzen. Um dem Ausnahmecharakter der Regelung

<sup>48</sup> Die Abgrenzung des oberzentralen Kongruenzraums erfolgt im nachfolgenden Kapitel 7.



zu entsprechen und zugleich die Entwicklungsinteressen des Oberzentrums Lüneburg angemessen zu berücksichtigen, halten Dr. Lademann & Partner eine bestandsorientierte Verkaufsflächenbegrenzung für sinnvoll. Es sollte also nicht darum gehen, diese Sonderstandorte noch weiter auszubauen, sondern vielmehr darum, diese historisch gewachsenen Standorte in ihrem Bestand zu sichern. Da der Einzelhandel seit jeher einem stetigen Wandel unterliegt, empfehlen die Gutachter jedoch über den derzeitigen Verkaufsflächenbestand hinaus, noch Anpassungsspielräume einzuräumen, damit sich die dort angesiedelten Betriebe in moderatem Maße an sich perspektivisch veränderte Rahmenbedingungen (betriebliche Anforderungen, Konsumentenverhalten etc.) anpassen können.

Im RROP sollte daher verankert werden, dass die Verkaufsfläche je Betrieb an den beiden Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment auf den derzeitigen Bestand, zzgl. einer Entwicklungsreserve von 10%<sup>49</sup> festgeschrieben werden sollte. Auch ohne detailliertere Prüfungen kann bei einem Verkaufsflächenzuwachs von 10 % davon ausgegangen werden, dass es hierdurch zu keinen städtebaulich und raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen an anderen Standorten kommen wird. Die relevanten Sortimente sind allesamt nicht-zentrenrelevant und spielen somit für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche keine maßgebliche Rolle. Zudem werden diese Sortimente schwerpunktmäßig in Lüneburg, Adendorf und Bardowick angeboten und stehen somit vor allem untereinander in Konkurrenz.<sup>50</sup> Negative Auswirkungen auf die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen umliegender Zentraler Orte sind demnach ebenfalls nicht zu erwarten. Ein Verkaufsflächenzuwachs der Bestandsbetriebe um 10 % ist somit raumordnerisch als unbedenklich einzustufen. Diese Aussage ist jedoch lediglich im Sinne eines vorprüfenden Charakters zu verstehen. Die Verträglichkeit einer Verkaufsflächenerweiterung – also die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots – ist im Einzelfall durch ein vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen.

An den beiden Standorten in Adendorf und Bardowick ist für den Verkaufsflächenbestand zzgl. einer Verkaufsflächenerweiterung um 10 % unter Ansetzung betriebsformentypischer und standortgewichteter Flächenproduktivitäten von folgenden Kaufkraft-Umsatz-Relationen in Bezug zum oberzentralen Kongruenzraum auszugehen.

<sup>49</sup> Die 10-prozentige Entwicklungsreserve ist nicht quadratmetergenau, sondern gerundet.

<sup>50</sup> Bau- und Gartenbedarf wird innerhalb des Landkreises zu 80 % in Lüneburg, Adendorf und Bardowick angeboten. Bei Möbeln beträgt der Anteil 95 % und bei Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör 94 %.



Sonderstandort Bardowick				
Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftpotenzial im Kongruenzraum in Mio. €	Kaufkraft-Umsatz-Relation
Möbel	7.890	15,0	144,6	10%
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	3.010	7,2	248,6	3%
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	3.830	8,3	67,8	12%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 43: Kaufkraft-Umsatz-Relation Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Bardowick

Sonderstandort Adendorf				
Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Kaufkraftpotenzial im Kongruenzraum in Mio. €	Kaufkraft-Umsatz-Relation
Möbel	10.200	16,4	144,6	11%
Bau- und Gartenbedarf/Kfz-Zubehör/Tierbedarf	12.400	20,2	248,6	8%
Haus- und Heimtextilien und Einrichtungszubehör	1.570	2,4	67,8	4%

Quelle: Dr. Lademann & Partner GmbH.

Tabelle 44: Kaufkraft-Umsatz-Relation Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf

Die beiden Standorte binden also in den betreffenden Sortimenten nur einen moderaten Teil der im Kongruenzraum verfügbaren Kaufkraft. Die vergleichsweise geringe Kaufkraft-Umsatz-Relation lässt darauf schließen, dass die Standorte ihre Umsätze ganz überwiegend mit Kunden aus dem Kongruenzraum generieren. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kunden generiert werden, die außerhalb des Kongruenzraums leben. Für diese Einschätzung spricht auch, dass hier keine Betriebe angesiedelt sind, die angesichts ihrer Größendimensionierung auf ein überregionales Einzugsgebiet schließen lassen. Als größte Betriebe sind der Hagebaumarkt und Möbel Schulenburg in Adendorf sowie Poco (v.a. Möbel) und Hammer (v.a. Haus- und Heimtextilien) in Bardowick anzuführen. Die Ausstrahlungskraft dieser Betriebe reicht nicht in signifikantem Maße über den abgegrenzten Kongruenzraum hinaus.

Die Abstimmung mit den betroffenen Kommunen Adendorf, Bardowick und Lüneburg hat jedoch ergeben, dass sich alle Kommunen einen flexibleren Umgang mit möglichen Bestandserweiterungen wünschen und nicht auf einen Verkaufsflächenzuwachs von 10 % beschränkt werden möchten. Dr. Lademann & Partner empfehlen daher zusätzlich festzulegen, dass im Einvernehmen zwischen den Kommunen Adendorf, Bardowick und Lüneburg sowie mit dem Landkreis Lüneburg auch eine über 10 % hinausgehende Verkaufsflächenerweiterung möglich sein kann, wenn durch ein einzelfallbezogenes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben weder dem Beeinträchtungsverbot (das Vorhaben darf keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen haben) noch dem Kongruenzgebot (das Einzugsgebiet darf den



oberzentralen Kongruenzraum nicht mehr als unwesentlich überschreiten) entgegensteht.

#### 6.2.4 Randsortimentsregelung

Um eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in den Grundzentren und im Oberzentrum Lüneburg (insbesondere der Lüneburger Innenstadt) weitgehend vermeiden zu können, sind die zentrenrelevanten Randsortimente, in Anlehnung an Ziffer 06 im Abschnitt 2.3 im LROP 2017, an den benannten Standorten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 800 qm zu begrenzen.

Da Agglomerationen mehrerer Einzelhandelsbetriebe gemäß LROP in ihren raumbedeutsamen Auswirkungen gemeinsam (wie ein Einzelhandelsgroßprojekt) zu beurteilen sind, müssten die zentrenrelevanten Randsortimente auf 800 qm für die gesamte Agglomeration begrenzt werden. Nach LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06b kann hiervon jedoch auch abgewichen werden, wenn sich die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments aus einem regionalen Einzelhandelskonzept ergibt und sichergestellt ist, dass der zugelassene Umfang auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Dr. Lademann & Partner halten die agglomerationsbezogene Randsortimentsregelung im LROP aus den folgenden Gründen für nur eingeschränkt praxistauglich:

- Wie aus Tabelle 41 entnommen werden kann, überschreitet der Bestand an zentrenrelevanten Randsortimenten (v.a. Hausrat/GPK) an den beiden Standorten in Adendorf und Bardowick jeweils bezogen auf die gesamte Agglomeration die genannte Obergrenze von 800 qm deutlich. Wird die Randsortimentsregelung auf die Agglomeration als Ganzes angewandt, würden beide Standorte mit Beschluss des neuen RROP als nicht mehr raumordnungskonform einzustufen sein. Bei einer engen agglomerationsbezogenen Regelung würde sich das Problem ergeben, dass derjenige, der seine Ansprüche zuerst anmeldet, das gesamte Kontingent an zentrenrelevanten Randsortimenten in Höhe von 800 qm für sich beanspruchen könnte und alle nachgelagerten Interessenten „leer ausgehen“. Dies käme einem sogenannten „Windhundrennen“ gleich, welches in vergleichbarer Form von der Rechtsprechung mit Urteil vom 03.04.2008 - BVerwG 4 CN 3.07 im Bereich der Aufstellung von Bebauungsplänen bereits als unzulässig erklärt worden ist.
- Zudem entspräche eine solche Regelung auch nicht der Lebenswirklichkeit im Handel. Zentrenrelevante Randsortimente, die in einem thematischen Zusammenhang zum Hauptsortiment stehen (z.B. Wohnaccessoires bei



Möbelhäusern) gehören typischerweise in einem gewissen Umfang zum Spektrum nicht-zentrenrelevanter Handelsbetriebe und werden von den Verbrauchern auch erwartet. Dabei hat sich eine Regelung von maximal 800 qm je Betrieb bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche in der Landes- und Regionalplanung bundesweit etabliert. Solche Randsortimente sind oftmals auch betriebsökonomisch notwendig. Denn der Verkauf von langlebigen Gütern wie z.B. Möbeln, die vergleichsweise weit auseinanderliegende Beschaffungszyklen aufweisen, rentiert sich häufig nur, wenn auch ein ergänzendes Angebot an mittelfristigen Bedarfsgütern (häufig zentrenrelevante Sortimente) verkauft wird. Dürfte bspw. Möbel Schulenburg in Adendorf künftig keine zentrenrelevanten Randsortimente mehr anbieten, weil das Kontingent durch andere Betriebe am Standort verbraucht ist, stünde der Fortbestand von Schulenburg ernsthaft in Gefahr.

- Die Ergebnisse der Einzelhandelsanalyse zeigen zudem auf, dass der derzeit vorhandene Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche geführt hat. Zentrenrelevante Randsortimente an den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick werden vor allem im Segment Hausrat/GKP vorgehalten. Die Lüneburger Innenstadt als maßgeblicher Einzelhandelsstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel des aperiodischen Bedarfs verfügt mit knapp 4.000 qm Verkaufsfläche im Segment Hausrat/GKP über ein umfangreiches Angebot, welches der Versorgungsfunktion einer oberzentralen Innenstadt und den Ansprüchen der Verbraucher weitgehend gerecht wird. Mit dem Karstadt-SB-Warenhaus, dem Kleinkaufhaus Drogerie Müller, Filialisten wie Depot oder Fachgeschäften wie Ricardo Paul und Mundinus zeigt sich hier eine vielfältige und attraktive Angebotsstruktur, die nicht darauf schließen lässt, dass der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente an den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick dazu geführt haben könnte, dass die Lüneburger Innenstadt in ihrer Versorgungsfunktion in diesen Sortimenten maßgeblich beeinträchtigt worden ist.
- Die agglomerationsbezogene Regelung erscheint auch fragwürdig, da sie in eine Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen führen könnte. Würden sich die Betriebe nicht in einer Agglomeration befinden, sondern solitär liegen, dürfte jeder Betrieb für sich genommen die 800 qm bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche für sich voll ausnutzen. In einer Agglomeration müssen sich die Betriebe das Kontingent hingegen aufteilen. Im Sinne einer ressourcenschonenden Planung und der Reduzierung von Zeit- und Wegekosten sollten



Einzelhandelsfunktionen jedoch eher gebündelt als zersplittert werden. Zudem kann gerade durch die Bündelung von Einzelhandelsbetrieben die Attraktivität für die Verbraucher erhöht werden und trägt damit zur Absicherung stationärer Versorgungsstrukturen bei.

Allerdings kann sich der Landkreis Lüneburg nicht über die Vorgaben der Landesplanung hinwegsetzen. Um eine LROP-konforme Randsortimentsregelung zu gewährleisten, schlagen Dr. Lademann & Partner folgendes Vorgehen vor:

Die Randsortimentsregelung des LROP sollte im Wortlaut in den RROP übernommen werden. Grundsätzlich sind die zentrenrelevanten Randsortimente damit streng reguliert auf 800 qm (Die Begrenzung auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche greift hier nicht, da die Gesamtverkaufsfläche deutlich oberhalb von 8.000 qm an den beiden Standorten liegt).

Im Rahmen der Genehmigungsprüfung für etwaige Vorhaben sollte dann jedoch Gebrauch gemacht werden von der Öffnungsklausel gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06b. Danach kann von der Randsortimentsregelung abgewichen werden, wenn sich die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments aus einem regionalen Einzelhandelskonzept ergibt und sichergestellt ist, dass der zugelassene Umfang auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Die vorliegende Untersuchung hat den Charakter eines solchen Regionalen Einzelhandelskonzepts. Im Folgenden wird dargelegt, dass auch ein größeres Randsortiment an den beiden Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment raumverträglich ist bzw. wäre.

Relevant ist ein gesonderter Umgang vor allem für das Sortiment Hausrat/GPK<sup>51</sup>. Aktuell werden in diesem zentrenrelevanten Sortiment am Standort Adendorf etwa 1.210 qm Verkaufsfläche und am Standort Bardowick etwa 1.340 qm Verkaufsfläche angeboten. Die sonstigen Randsortimente am Standort Bardowick umfassen 220 qm und sind damit auf der raumordnerischen Ebene nicht weiter regelungsbedürftig. Am Standort Adendorf belaufen sich die sonstigen Randsortimente zwar auf 940 qm Verkaufsfläche, sind jedoch überwiegend nicht-zentrenrelevant. Ein Großteil der Fläche bei Hagebau, Schulenburg und tejo entfällt auf das Segment Lampen/Leuchten, welches zu den ohnehin zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten an diesem Standort zählt. Der Umfang an zentrenrelevanten Randsortimenten am Standort Adendorf beträgt knapp 300 qm und entfällt auf verschiedene Sortimente wie Bücher/Schreibwaren (Fachbücher), Tiernahrung, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bekleidung/Schuhe (Arbeitskleidung) oder

<sup>51</sup> Inkl. Wohnaccessoires.



Sportartikel (Fahrräder). Aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner sind diese Sortimente auf der raumordnerischen Ebene nicht weiter regelungsbedürftig, da sie den übrigen Sortimenten sehr deutlich untergeordnet sind und z.T. eine hohe Spezialisierung aufweisen.

Dr. Lademann & Partner haben auch die Raumverträglichkeit eines größeren Verkaufsflächenumfangs (+10 % Verkaufsflächenzuwachs = 120 bzw. 130 qm Verkaufsfläche) für das Randsortiment Hausrat/GPK geprüft. Allein aus dem zu erwartenden Einwohnerzuwachs im Landkreis Lüneburg bis zum Prognosehorizont 2035<sup>52</sup> lässt sich umverteilungsneutral ein zusätzliches Flächenpotenzial von etwa 60 qm je Standort ableiten. Weitere 60 bis 70 qm Verkaufsfläche je Standort würden grob überschlagen eine Umsatzumverteilung von weniger als 1 % auslösen und den bei Prüfungen des Beeinträchtigungsverbots regelmäßig zitierten kritischen 10 % Schwellenwert, bei dem negative Auswirkungen i.d.R. nicht mehr ausgeschlossen werden können, bei Weitem nicht erreichen.<sup>53</sup> Ein weiterer Verkaufsflächenzuwachs im Sortiment Hausrat/GPK um bis zu 10 % wird also in jedem Falle raumverträglich sein.

---

Die bestehenden Festlegungen zur interkommunalen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Lüneburg, Adendorf und Bardowick sind nicht mit dem LROP 2017 Niedersachsen vereinbar und müssen für die Fortschreibung des RRÖP Lüneburg entsprechend angepasst werden. Um die historisch gewachsenen Einzelhandelsstrukturen in Adendorf (B 209) und Bardowick (K 4) und deren maßvolle Weiterentwicklung langfristig raumordnerisch abzusichern, empfehlen Dr. Lademann & Partner die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gemäß LROP 2.3 03 Sätze 9 und 10. Um die Interessen aller drei Gemeinden möglichst ausgleichend zu berücksichtigen, sollte sich die Ausnahmeregelung auf ausgewählte nicht-zentrenrelevante Sortimente und die oben abgegrenzten Standorte beschränken. Zudem sind die Standorte mit bestandsorientierten Verkaufsflächenbegrenzungen zu belegen.

---

<sup>52</sup> Rd. 0,3 % p.a.

<sup>53</sup> Zur überschlägigen Ermittlung der Umsatzumverteilung wurde der potenzielle Zusatzumsatz an den Sonderstandorten im Sortiment Hausrat/GPK infolge der Verkaufsflächenerweiterung gegen den sortimentspezifischen Bestandsumsatz im Landkreis Lüneburg (abzgl. der Umsätze an dem jeweiligen Sonderstandort) gerechnet.



## 7 Abgrenzung von Kongruenzräumen

---

Eine wichtige Festlegung zum Thema Einzelhandel im LROP 2017 wird in Abschnitt 2.3 Ziffer 03 abgebildet. Diese Ziffer beschäftigt sich mit dem sogenannten Kongruenzgebot, welches die Zentralen Orte vor einem Abzug hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten schützen soll. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch nur dann zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsbereich des Zentralen Orts entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.

Als Kongruenzräume werden demnach die Verflechtungsbereiche der Zentralen Orte (Grundzentren, Mittelzentren, Oberzentren) bezeichnet, für den die jeweiligen Zentralen Orte Versorgungsfunktionen in Bezug auf den Einzelhandel übernehmen sollen. Um bewerten zu können, ob ein konkretes Einzelhandelsvorhaben den Zielen der Raumordnung entspricht und die oben genannten Anforderungen erfüllt, sind daher Kongruenzräume zunächst verpflichtend zu bestimmen. Die Träger der Regionalplanung sind deshalb angehalten, die entsprechenden Kongruenzräume im Regionalen Raumordnungsprogramm festzulegen.

Im Hinblick auf Grundzentren sieht das LROP in Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 8 vor, dass sich der grundzentrale Verflechtungsbereich auf das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet beschränkt. Damit ist abgesichert, dass das jeweilige Grundzentrum die eigene Bevölkerung hinreichend versorgen kann und zugleich wohnortnahe Versorgungsstrukturen und deren Entwicklungspotenziale in anderen Gemeinden nicht beschneidet. Das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojets in einem Grundzentrum darf den grundzentralen Verflechtungsbereich, also das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet, nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Da der grundzentrale Kongruenzraum an der jeweiligen Gemeinde- bzw. Samtgemeindegrenze endet, müssen grundzentrale Verflechtungsbereiche nicht gesondert festgelegt werden. Ein Sonderfall ergibt sich allerdings mit dem Vorhandensein von zwei Grundzentren innerhalb einer Gemeinde oder Samtgemeinde. In diesem Fall muss für jeden Zentralen Ort ein teilörtlicher Verflechtungsbereich festgelegt werden.

In festgelegten Mittel- und Oberzentren sowie bei der Festlegung mittelzentraler Teilfunktionen aperiodischer Einzelhandel muss im Hinblick auf die Sortimentsstruktur eines Einzelhandelsvorhabens differenziert werden. Einerseits darf das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojekts mit periodischem Kernsortiment



(v.a. Lebensmittel- und Drogeriemärkte) den grundzentralen Verflechtungsbe-  
reich, also ebenfalls das Gemeinde-, Samtgemeinde- bzw. Stadtgebiet, nicht we-  
sentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). In Bezug auf aperiodische  
Kernsortimente (z.B. Möbelhäuser, Bekleidungsmärkte) soll das Einzugsgebiet ei-  
nes Einzelhandelsgroßprojekts andererseits nicht wesentlich über den maßgebli-  
chen mittel- oder oberzentralen Kongruenzraum hinausgehen (Kongruenzgebot  
aperiodisch mittel- und oberzentral). Ein mittel- bzw. oberzentraler Kongruenz-  
raum geht über das Gemeindegebiet hinaus und ist von der unteren Landespla-  
nungsbehörde zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungspro-  
gramm festgelegt ist (LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 4).

Die Kongruenzräume sind dabei immer vorhabenunabhängig zu bestimmen. Das  
bedeutet, dass sich der maßgebliche Kongruenzraum für unterschiedliche Sorti-  
mente nicht unterscheidet. Der Kongruenzraum wird demnach nur einmal be-  
stimmt und gilt dann für jedes Einzelhandelsgroßprojekt mit aperiodischen Sorti-  
menten gleichermaßen. Eine Differenzierung des Kongruenzraums nach Branchen  
(innerhalb der aperiodischen Sortimente) erfolgt nicht.

Wie dem vorangegangenen Kapitel entnommen werden kann, ermächtigt die in  
Abschnitt 2.3 Ziffer 03 LROP verankerte Ausnahmeregelung die Träger der Regio-  
nalplanung zur Festlegung von Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit ape-  
riodischem Kernsortiment außerhalb des kongruenten Zentralen Orts in einem be-  
nachbarten Mittel- oder Grundzentrum. In diesen Einzelfällen sind konkrete Aus-  
weichstandorte räumlich abzugrenzen, und die zulässigen Sortimente zu bestim-  
men. Zudem ist im Regionalen Raumordnungsprogramm ein maßgeblicher stand-  
ortbezogener Kongruenzraum für diesen Ausnahmefall zu definieren.



## 7.1 Methodik bei der Abgrenzung von Kongruenzräumen im Landkreis Lüneburg

Der Landkreis Lüneburg sieht eine regionalplanerische Festlegung der relevanten Kongruenzräume in der Fortschreibung des RROP vor. Dabei müssen für folgende Zentrale Orte innerhalb des Landkreises Kongruenzräume ermittelt werden:

- ein oberzentraler Kongruenzraum für das Oberzentrum Lüneburg,
- ein mittelzentraler Kongruenzraum für das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel Bleckede<sup>54</sup>,
- ein ergänzender, „fiktiver“ mittelzentraler Kongruenzraum für das Oberzentrum Lüneburg<sup>55</sup>,
- grundzentrale Kongruenzräume bzw. teilörtliche Verflechtungsbereiche in der Samtgemeinde Ilmenau mit den zwei Grundzentren Embsen und Melbeck, sofern nicht der Empfehlung von Dr. Lademann & Partner gefolgt werden sollte, künftig nur noch Melbeck als Grundzentrum auszuweisen sowie
- grundzentrale Kongruenzräume bzw. teilörtliche Verflechtungsbereiche in der Samtgemeinde Ostheide mit den zwei Grundzentren Barendorf und Neetze.

### Abgrenzung der ober- und mittelzentralen Kongruenzräume

Für die Abgrenzung der maßgeblichen (ober- und mittelzentralen) Kongruenzräume sieht das LROP 2017 folgende zentrale Kriterien vor:

- zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- verkehrliche Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- grenzüberschreitende Verflechtungen,

<sup>54</sup> Das LROP 2017 unterscheidet hierbei nicht zwischen „reinen“ Mittelzentren und Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel. Genau wie für Mittelzentren ist auch für Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel ein mittelzentraler Kongruenzraum für aperiodische Sortimente zu ermitteln.

<sup>55</sup> Dieser „fiktive“ mittelzentrale Kongruenzraum wird sich nicht in den textlichen Festlegungen zur Fortschreibung des RROP LK Lüneburg bzw. deren Begründungen wiederfinden und dient dem LK Lüneburg als Orientierungsgrundlage vor allem hinsichtlich einer Bewertung von Ansiedlungsvorhaben in benachbarten Mittelzentren außerhalb des Landkreisgebiets und einer Erstabschätzung möglicher Beeinträchtigungen durch ein solches Vorhaben.



- Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte und
- Abgleich mit ggf. bestehenden Kongruenzräumen in den umliegenden Zentren außerhalb des Landkreises Lüneburg<sup>56</sup>.

Den Festlegungen im LROP 2017 folgend, wurde bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zunächst das System der Zentralen Orte analysiert. Dabei wird der oberzentrale Kongruenzraum Lüneburgs durch die umliegenden Oberzentren Hamburg/Hamburg-Harburg, Celle, Wolfsburg und Schwerin begrenzt. Der mittelzentrale Kongruenzraum für Bleckede wird hingegen von den umliegenden Mittelzentren Geesthacht, Hagenow und Lüchow sowie durch das Oberzentrum Lüneburg limitiert. Gleiches gilt für den „fiktiven“ mittelzentralen Kongruenzraum für Lüneburg.

In diesem Zusammenhang spielt die verkehrliche Erreichbarkeit der verschiedenen Zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) vom jeweiligen Wohnstandort aus eine entscheidende Rolle bei der Abgrenzung der maßgeblichen Kongruenzräume. Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verflechtungsbereich eines Mittel- oder Oberzentrums weiter erstreckt, wenn die nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren in relativ weiter Entfernung liegen. In dicht besiedelten Räumen mit einem dichten Netz Zentraler Orte fallen die Kongruenzräume entsprechend kleiner aus.

Um bestimmen zu können, welcher Zentrale Ort für den Verbraucher am schnellsten zu erreichen ist, wurde eine Erreichbarkeitsmatrix berechnet. Diese weist für jede Gemeinde im Umkreis von Lüneburg<sup>57</sup> einerseits die Fahrzeit nach Lüneburg selbst sowie andererseits die Fahrzeit zum nächstgelegenen Oberzentrum aus. Als räumliche Bezugspunkte für die Bestimmung der Fahrzeit fungierten die Ortsmitte von Lüneburg bzw. die Ortsmitte des jeweiligen Oberzentrums sowie die Ortsmitte der

<sup>56</sup> Für das Mittelzentrum Uelzen wurde im entsprechenden RROP des Landkreises Uelzen (2019) ein mittelzentraler Kongruenzraum für den aperiodischen Einzelhandel definiert. Dieser umfasst den gesamten Planungsraum (entspricht dem gesamten Landkreis Uelzen) und wurde bei der Festlegung des mittelzentralen Kongruenzraums für Bleckede berücksichtigt. Auf die räumliche Abgrenzung der weiteren Kongruenzräume im Landkreis Lüneburg hat der für das Mittelzentrum Uelzen festgelegte Kongruenzraum hingegen keinen Einfluss. In den Regionalen Raumordnungsprogrammen der weiteren umliegenden Landkreise sind für die dortigen Zentren bislang keine Kongruenzräume definiert worden. Gleichwohl wurden z.T. aber raumordnerische Verflechtungsbereiche definiert, die sich auch auf die Einzelhandelsfunktionen des jeweiligen Zentralen Orts beziehen und bei der Abgrenzung der Kongruenzräume ebenfalls berücksichtigt wurden.

<sup>57</sup> Als Richtwert wurde eine Fahrzeit von 90 Minuten nach Lüneburg angesetzt. Damit ist sichergestellt, dass jede für den Verflechtungsbereich von Lüneburg relevante Gemeinde in die Erreichbarkeitsmatrix einbezogen wurde.



jeweiligen Gemeinde.<sup>58</sup> Auf dieser Basis kann für die Mehrzahl der betrachteten Gemeinden eindeutig bestimmt werden, ob diese zum Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg gehören oder nicht. Dieser Teil des Kongruenzraums wird als Kernbereich bezeichnet. Allerdings gibt es auch mehrere Gemeinden, für die sich angesichts annähernd gleicher Fahrzeiten zu verschiedenen Oberzentren keine eindeutige Zuordnung treffen lässt, da die Reisezeiten hier nur maximal fünf Minuten auseinander liegen. In diesen Gemeinden sind die Verbraucher sowohl auf das eine Oberzentrum (Lüneburg) als auch auf ein anderes Oberzentrum (z.B. Celle) orientiert. In diesen Bereichen überlappen sich die Kongruenzräume zweier Oberzentren<sup>59</sup>. Vereinfachend werden die Einwohner in diesen Überlappungsbereichen i.d.R. jeweils hälftig bzw. zu 50 % den entsprechenden Kongruenzräumen zugewiesen. Hiervon wird nur in begründeten Ausnahmefällen abgewichen.

Die nachfolgende Tabelle gibt anhand einiger Beispielmunicipalitäten einen Einblick in die Erreichbarkeitsmatrix für das Oberzentrum Lüneburg<sup>60</sup>:

Erreichbarkeitsmatrix (Beispiel)				
Gemeinde	nächstgelegene Oberzentren	Fahrminuten zum OZ Lüneburg	Fahrminuten zum nächstgelegenen OZ	Zuordnung der Gemeinde
Emmendorf	Lüneburg, Celle	36	60	Kerngebiet Lüneburg
Munster	Lüneburg, Hamburg (Harburg)	50	52	Überlappungsbereich Hamburg
Winsen (Luhe)	Lüneburg, Hamburg (Harburg)	24	22	Überlappungsbereich Hamburg

Quelle: Eigene Auswertungen

Tabelle 45: Auszug aus der Erreichbarkeitsmatrix für das Oberzentrum Lüneburg

*Beispiel: Die Verbraucher in der Gemeinde Emmendorf müssen etwa 36 Fahrminuten zurücklegen, um die oberzentralen Angebote in Lüneburg zu erreichen. Das*

<sup>58</sup> Für Gemeinden, in denen sich keine eindeutige Ortsmitte identifizieren ließ, wurde für die Bestimmung der Fahrzeit nach Lüneburg bzw. zum nächstgelegene Oberzentrum hilfsweise die geographische Mitte herangezogen.

<sup>59</sup> Die im September 2017 veröffentlichte Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP weist u.a. auf der Seite 22 konkret darauf hin, dass eine gegenseitige Überlagerung mittel- und oberzentraler Kongruenzräume grundsätzlich möglich ist. Die Überlagerung von Kongruenzräumen gleicher Hierarchiestufe (also z.B. die Überlagerung zweier oberzentraler Kongruenzräume) sollte sich gleichwohl auf die Ränder der jeweiligen Kongruenzräume beschränken.

<sup>60</sup> Die vollständige Erreichbarkeitsmatrix, welche dem oberzentralen Kongruenzraum für Lüneburg zu Grunde liegt, findet sich im Anhang. Darüber hinaus finden sich im Anhang ebenfalls die Erreichbarkeitsmatrizen zur Abgrenzung der mittelzentralen Kongruenzräume für Bleckede und Lüneburg.



*nächstgelegene Oberzentrum im Umkreis von Emmendorf ist Celle. Bis nach Celle müssten die Verbraucher aus Emmendorf hingegen eine deutlich längere Fahrzeit auf sich nehmen. Entsprechend kann die Gemeinde Emmendorf eindeutig dem Kernbereich des oberzentralen Kongruenzraums für Lüneburg zugeordnet werden. Eine andere Situation ergibt sich für die Stadt Munster. Von hier aus benötigt man etwa 50 Minuten bis nach Lüneburg. Bis nach Hamburg-Harburg benötigt man hingegen etwa 52 Fahrminuten und damit nur wenige Minuten mehr. Für Munster ist deshalb davon auszugehen, dass sich die Verbraucher sowohl nach Lüneburg als auch nach Hamburg (Harburg) orientieren. Entsprechend ist die Stadt Munster Bestandteil des Überlappungsbereichs von Lüneburg und Hamburg<sup>61</sup>. Ein ähnliches Bild ergibt sich für die Stadt Winsen (Luhe). Während man etwa 24 Fahrminuten bis nach Lüneburg benötigt, liegt das Oberzentrum Hamburg-Harburg etwa 22 Fahrminuten entfernt. Angesichts des geringfügigen Fahrzeitunterschieds ist für die Verbraucher in Winsen (Luhe) damit davon auszugehen, dass sie aperiodische Sortimente sowohl in Lüneburg als auch in Hamburg (Harburg) nachfragen.*

Nach dem gleichen Schema wurde auch der mittelzentrale Kongruenzraum für das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede<sup>62</sup> ermittelt. Die Überlappungsbereiche mit umliegenden Mittelzentren ergeben sich auch in diesem Fall aus der Erreichbarkeitsmatrix und einer Fahrzeitdifferenz von maximal fünf Minuten. Darüber hinaus wurden bereits planerisch festgelegte Kongruenzräume bzw. Verflechtungsbereiche umliegender Mittelzentren (z.B. Lüchow im Landkreis Lüchow-Dannenberg) berücksichtigt.

Da die Ausweisung eines mittelzentralen Kongruenzraums für das Oberzentrum Lüneburg im Rahmen der vorliegenden Untersuchung lediglich ergänzenden

<sup>61</sup> Für die Stadt Munster ergibt sich zusätzlich die Besonderheit, dass die Fahrzeit zum Oberzentrum Celle ebenfalls etwas weniger als eine Stunde beträgt und diese damit nur leicht oberhalb der Fahrzeiten zu den weiteren im Umkreis befindlichen Oberzentren Lüneburg und Hamburg-Harburg liegt. Allerdings bestehen nach Lüneburg (B 71/B 209) und Hamburg-Harburg (B 71/BAB 7) sehr leistungsfähige Verkehrsverbindungen, während das Oberzentrum Celle für die Verbraucher aus Munster größtenteils nur über Landstraßen, welche durch zahlreiche, dörflich geprägte Ortschaften führen, erreichbar ist. Vor diesem Hintergrund und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Pendlerstatistik auf Gemeindeebene, welche sowohl für die Hansestadt Lüneburg als auch für die Hansestadt Hamburg eine höhere Zahl von Auspendlern aus Munster ausweist als für die Stadt Celle, wurde die Stadt Munster dem Überlappungsbereich von Lüneburg und Hamburg zugeordnet. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass vereinzelte Einkaufsorientierungen nach Celle bestehen.

<sup>62</sup> Da es sich bei Bleckede um ein Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel handelt, welches in weitaus geringerem Maße in den Raum ausstrahlt wie das Oberzentrum Lüneburg, wurden bei der Erstellung der Erreichbarkeitsmatrix nur solche Gemeinden berücksichtigt, die nicht mehr als 25 Fahrminuten von Bleckede entfernt liegen.



Charakter hat und dieser nicht in die Festlegungen des neu aufzustellenden RRÖP einfließen wird, erfolgte die Abgrenzung des Kongruenzraums anhand einer vereinfachten Methodik. Bei der Zuordnung von Gemeinden zum mittelzentralen Kongruenzraum für das Oberzentrum Lüneburg wurde ausschließlich auf die Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix abgestellt. Auf eine Ausweisung von Überlappungsbereichen wurde dabei verzichtet. Damit wurden dem mittelzentralen Kongruenzraum für Lüneburg alle Gemeinden zugeordnet, von denen aus Lüneburg schneller zu erreichen ist als die nächstgelegenen Mittelzentren.

Wie sich bereits gezeigt hat, wurden bei der Abgrenzung der Kongruenzräume auch grenzüberschreitende Verflechtungen berücksichtigt. Da der Landkreis Lüneburg direkt an die Bundesländer Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern angrenzt und zudem der Metropolregion Hamburg angehört, kam diesem Kriterium bei der Abgrenzung der maßgeblichen Kongruenzräume eine besondere Bedeutung zu. Die abgegrenzten Kongruenzräume beschränken sich damit nicht nur auf das Landesgebiet von Niedersachsen, sondern umfassen auch Bereiche in den benachbarten Bundesländern.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Kongruenzräume wurden auch ausgewiesene Marktgebiete aus bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten herangezogen. Hierfür wurde beispielsweise das ausgewiesene Marktgebiet für Lüneburg berücksichtigt, welches im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt aus dem Jahr 2011 ausgewiesen wurde.<sup>63</sup>

Zur weiteren Plausibilisierung der Kongruenzräume wurden sowohl die bestehenden Pendlerbeziehungen<sup>64</sup> als auch traditionelle Einkaufsverflechtungen berücksichtigt. Hieraus haben sich kleinere Anpassungen der Kongruenzräume ergeben, welche in den folgenden Kapiteln detaillierter erläutert werden.

<sup>63</sup> Das im kommunalen Einzelhandelskonzept dargestellte Marktgebiet der Hansestadt Lüneburg fällt deutlich kleiner aus als der abgeleitete Kongruenzraum. Das Marktgebiet beschreibt den Raum eines Einzelhandelsstandorts (hier Hansestadt Lüneburg), aus dem die dort ansässigen Betriebe überwiegend ihren Umsatz generieren und innerhalb dessen die Betriebe eine gewisse Marktdurchdringung erreichen. Der Kongruenzraum beschreibt dagegen den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich, für den ein Zentraler Ort (hier Oberzentrum Lüneburg) Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Das Marktgebiet bezieht sich somit auf die tatsächliche Ausstrahlungskraft des Handelsstandorts, während der Kongruenzraum die theoretische Versorgungsfunktion beschreibt.

<sup>64</sup> Hierfür wurden Daten der Bundesagentur für Arbeit herangezogen, welche die Pendlerverflechtungen sowohl auf der Landkreis- als auch auf der Gemeindeebene darstellen. Diese Daten beinhalten nicht nur die Zahl der Aus- bzw. Einpendler jedes Landkreises bzw. jeder Gemeinde, sondern zeigen auch auf, mit welchem Landkreis bzw. mit welcher Gemeinde die jeweils stärksten Pendlerverflechtungen bestehen.



### **Bestimmung teilörtlicher Verflechtungsbereiche innerhalb einer Samtgemeinde mit mehreren Grundzentren**

Der Verflechtungsbereich eines Grundzentrums entspricht dem jeweiligen Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet. Eine gesonderte Abgrenzung von Kongruenzräumen für Grundzentren ist damit grundsätzlich nicht notwendig. Eine besondere Situation ergibt sich hingegen für Samtgemeinden mit zwei Grundzentren. Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Satz 9 verlangt das LROP in einem solchen Fall die Festlegung des jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereichs in den RROP. Dabei orientieren sich die Außengrenzen der grundzentralen Verflechtungsbereiche nach wie vor an den administrativen Grenzen der jeweiligen Gemeinde/Samtgemeinde. Die teilörtlichen Verflechtungsbereiche werden sodann durch die Zuordnung der einzelnen Mitgliedsgemeinden zu den festgelegten Grundzentren bestimmt. Dabei schließt die Arbeitshilfe zum LROP 2017 die Zerteilung von Mitgliedsgemeinden nicht explizit aus, weshalb auch die Zuordnung bestimmter Ortsteile zu den festgelegten Grundzentren möglich ist. Eine Überlagerung/Überlappung der teilörtlichen grundzentralen Verflechtungsbereiche ist hingegen ausgeschlossen.

Die Zuordnung der Mitgliedsgemeinden einer Samtgemeinde zu den jeweiligen teilörtlichen grundzentralen Verflechtungsbereichen erfolgte zunächst auf Basis von Fahrzeiten zu den festgelegten Grundzentren. Als räumliche Bezugspunkte wurden auch in diesem Fall die jeweiligen Ortsmitten herangezogen. Darüber hinaus wurden auch die betroffenen Kommunen im Rahmen eines Abstimmungstermins beteiligt. Die Hinweise zu den realen Einkaufsströmen wurden bei der Abgrenzung der teilörtlichen Verflechtungsbereiche berücksichtigt.

## 7.2 Oberzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg

Die Kreis- und Hansestadt Lüneburg bildet das einzige Oberzentrum im Landkreis Lüneburg. Demnach übernimmt die Hansestadt, auch bedingt durch die zentrale Lage im Kreisgebiet, übergeordnete Versorgungsfunktionen für den gesamten Landkreis. Dies spiegelt sich auch in der Abgrenzung des oberzentralen Kongruenzraums wider. Die nachfolgende Karte zeigt den oberzentralen Kongruenzraum, der sich ausschließlich aus den Ergebnissen der Erreichbarkeitsmatrix ergibt:

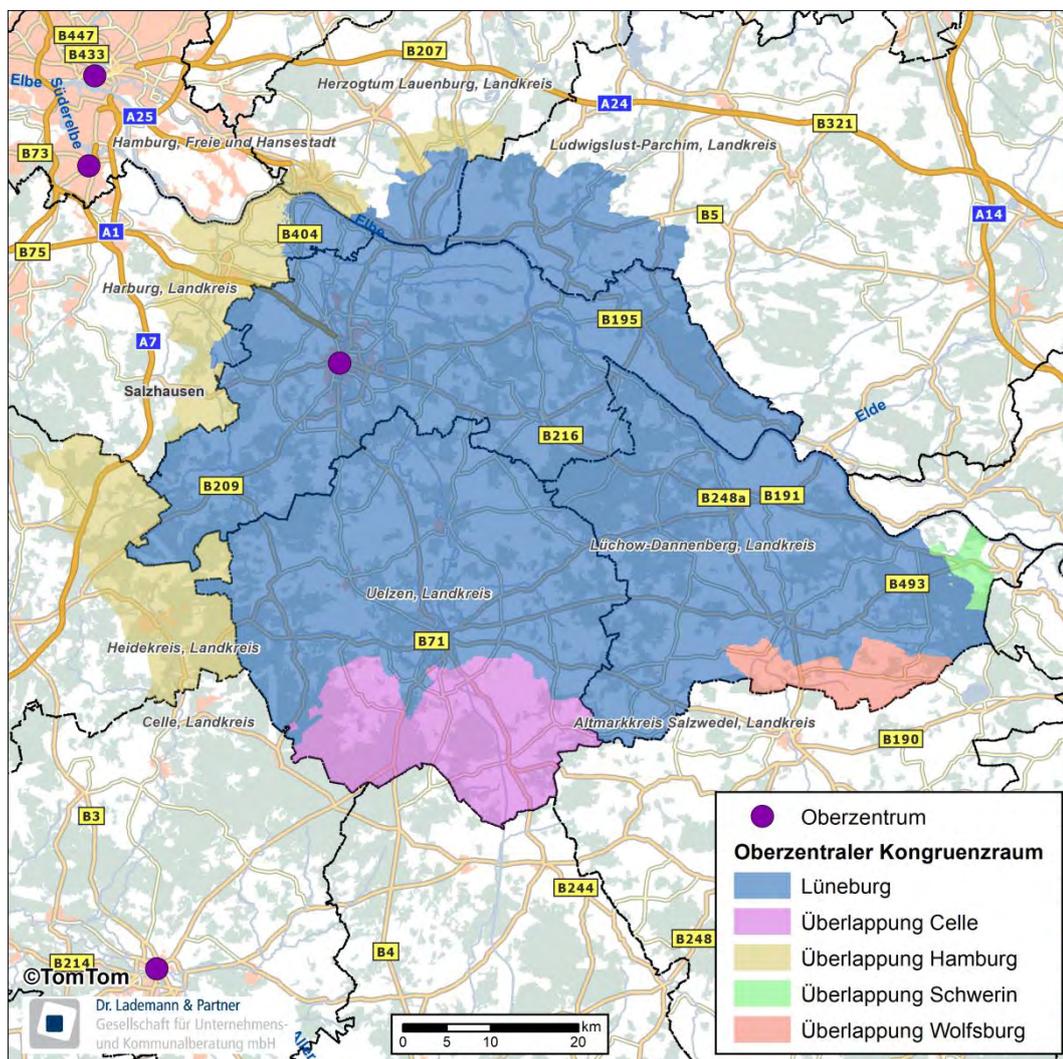


Abbildung 51: Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix für das Oberzentrum Lüneburg

Neben dem gesamten Landkreisgebiet zählen aufgrund zurückzulegender Fahrzeiten auch weite Teile des südlich angrenzenden Landkreises Uelzen zum Kernbereich des Kongruenzraums. Dies begründet sich mit der guten verkehrlichen Anbindung an Lüneburg (vornehmlich über die B 4) sowie durch die relativ große



Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren Wolfsburg und Celle. Eine Zuweisung dieser Gebiete zum Kernbereich des oberzentralen Kongruenzraums rechtfertigen auch die bestehenden Pendlerverflechtungen. Dabei zeigt sich, dass die in den nördlichen und zentralen Bereichen des Landkreises Uelzen lebenden Personen in deutlich stärkerem Maße in die Hansestadt Lüneburg einpendeln als in die Stadt Celle. Während beispielsweise rd. 630 Personen aus der Hansestadt Uelzen nach Lüneburg pendeln, beläuft sich die Zahl der Uelzener Auspendler, die auf die Stadt Celle orientiert sind, auf lediglich rd. 130 Personen.

Ebenfalls zum Kernbereich zählt der stark ländlich geprägte Landkreis Lüchow-Dannenberg. Obwohl vor allem die östlichen Teile des Landkreises bereits mehr als 60 Fahrminuten von der Hansestadt Lüneburg entfernt liegen, ist aufgrund noch längerer Fahrzeiten zu anderen Oberzentren davon auszugehen, dass ein großer Teil der Verbraucher auf das Oberzentrum Lüneburg orientiert ist. Dies hängt damit zusammen, dass der Landkreis Lüchow-Dannenberg verkehrlich relativ schlecht erschlossen ist und über keine Autobahnanbindung verfügt. Zudem ist das oberzentrale Standortnetz vor allem nördlich und östlich dieses Landkreises stark ausgedünnt. Abgesehen von Lüneburg befindet sich das nächstgelegene Oberzentrum mit Wolfsburg bereits über 70 km entfernt.

Obwohl sich aus der Erreichbarkeitsmatrix ergibt, dass einige Gemeinden in den östlichen Randbereichen des LK Lüchow-Dannenberg z.T. in Überlappungsbereichen mit Schwerin (zwei Gemeinden sogar im faktischen Kernbereich von Schwerin) und Wolfsburg liegen, werden diese Gemeinden nachfolgend dennoch dem Kernbereich des Kongruenzraum Lüneburgs zugeordnet. Dies lässt sich einerseits mit der erheblichen Barrierewirkung der Elbe begründen, welche die gesamte nördliche Grenze des LK Lüchow-Dannenberg bildet und die verkehrliche Anbindung nach Schwerin einschränkt. So gibt es bis auf eine feste Elbquerung bei Dömitz nur Querungsmöglichkeiten über Fähren.<sup>65</sup> Andererseits hängt die traditionelle Einkaufsorientierung auf Lüneburg mit dem historischen Verlauf der innerdeutschen Grenze zusammen. Vor der Wende gab es keine direkte Möglichkeit, vom Landkreis Lüchow-Dannenberg nach Wolfsburg zu kommen, da die Ausläufer von Sachsen-Anhalt rund um Salzwedel dazwischenlagen.

<sup>65</sup> Zwischen Neu Darchau und dem Amt Neuhaus besteht die Planung zur Errichtung einer Elbbrücke. Ob und wann die Brücke tatsächlich gebaut wird, ist derzeit jedoch nicht absehbar, weshalb diese Planung auch nicht als unmittelbarer Einflussfaktor bei der Abgrenzung des oberzentralen Kongruenzraums berücksichtigt wurde. Sollte das Bauvorhaben aber tatsächlich in die Umsetzung gebracht werden können, wird dies die Einkaufsorientierung der Verbraucher in den südlichen Bereichen des Landkreis Ludwigslust-Parchim auf Lüneburg erhöhen, was u.U. zu einer Ausdehnung des oberzentralen Kongruenzraums in Richtung Nordosten führen bzw. die Ausweisung eines größeren Überlappungsbereichs mit dem Oberzentrum Schwerin rechtfertigen könnte.



Die nördlich des Landkreises Lüneburg gelegenen Gebiete sind durch den Flussverlauf der Elbe zum großen Teil naturräumlich vom Landkreisgebiet getrennt. Hier bestehen traditionell starke Einkaufstendenzen in Richtung Hamburg. Dies wird auch durch die Trassenführungen der Bundesautobahnen 24 und 25 begünstigt, welche eine schnelle Anbindung an die Hansestadt Hamburg ermöglichen. Die nächstgelegene Elbüberquerung befindet sich bei Lauenburg. Diese Verkehrsachse ist jedoch stark frequentiert, wodurch es vor allem in den Stoßzeiten zu Staus und längeren Wartezeiten kommt. Die der Elbquerung bei Lauenburg nahe gelegenen Gemeinden werden, obwohl sie hinsichtlich der Fahrzeit z.T. deutlich näher an Lüneburg liegen als an Hamburg oder Schwerin, daher als Überlappungsbereich mit Hamburg bzw. Schwerin ausgewiesen. Bereits weiter von der Elbquerung bei Lauenburg und zugleich näher den Autobahnen 24 und 25 gelegene Gebiete sind dagegen dem Kongruenzraum Lüneburg gar nicht mehr zugewiesen worden, obwohl die Ergebnisse der Entfernungsmatrix noch eine Zuweisung zum Überlappungsgebiet gerechtfertigt hätten.

Ebenfalls zum Überlappungsbereich mit Hamburg zählen die unmittelbar westlich an den Landkreis Lüneburg angrenzenden Bereiche des Landkreises Harburg. Diese Gebiete sind über die Bundesautobahnen 39 und 7 bereits sehr gut an den Ballungsraum Hamburg angeschlossen. Gleichwohl sichern die Bundesautobahn 39 sowie die B 209 auch eine gute Anbindung an das Oberzentrum Lüneburg, weshalb aus diesen Bereichen in Teilen Kaufkraft nach Lüneburg fließt. Zudem weisen diese Teile des Landkreises Harburg beachtliche Pendlerverflechtungen mit dem Oberzentrum Lüneburg auf. Dies gilt v.a. für die Stadt Winsen (Luhe) sowie die Gemeinde Salzhausen.

Zum Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Celle gehören die südlichen Gebiete des Landkreises Uelzen. In diesen Bereichen müssen die Verbraucher ähnlich lange Fahrzeiten in Kauf nehmen, um entweder das Oberzentrum Lüneburg oder aber das Oberzentrum Celle zu erreichen. Dies zeigt sich auch anhand der Pendlerbeziehungen. Hinsichtlich der Zahl der Auspendler aus den hier befindlichen Gemeinden zeigt sich eine weniger starke Diskrepanz zwischen der Hansestadt Lüneburg und der Stadt Celle. Eine eindeutige Zuordnung der hier lebenden Personen ist insgesamt nicht möglich. Die entsprechende Kaufkraft wird den beiden Oberzentren Lüneburg und Celle zu gleichen Teilen zugeordnet.

Aus den vorangestellten Ausführungen ergibt sich für das Oberzentrum Lüneburg der nachfolgend dargestellte Kongruenzraum, welcher aus den genannten Gründen in Teilen von den Ergebnissen der Erreichbarkeitsmatrix abweicht:

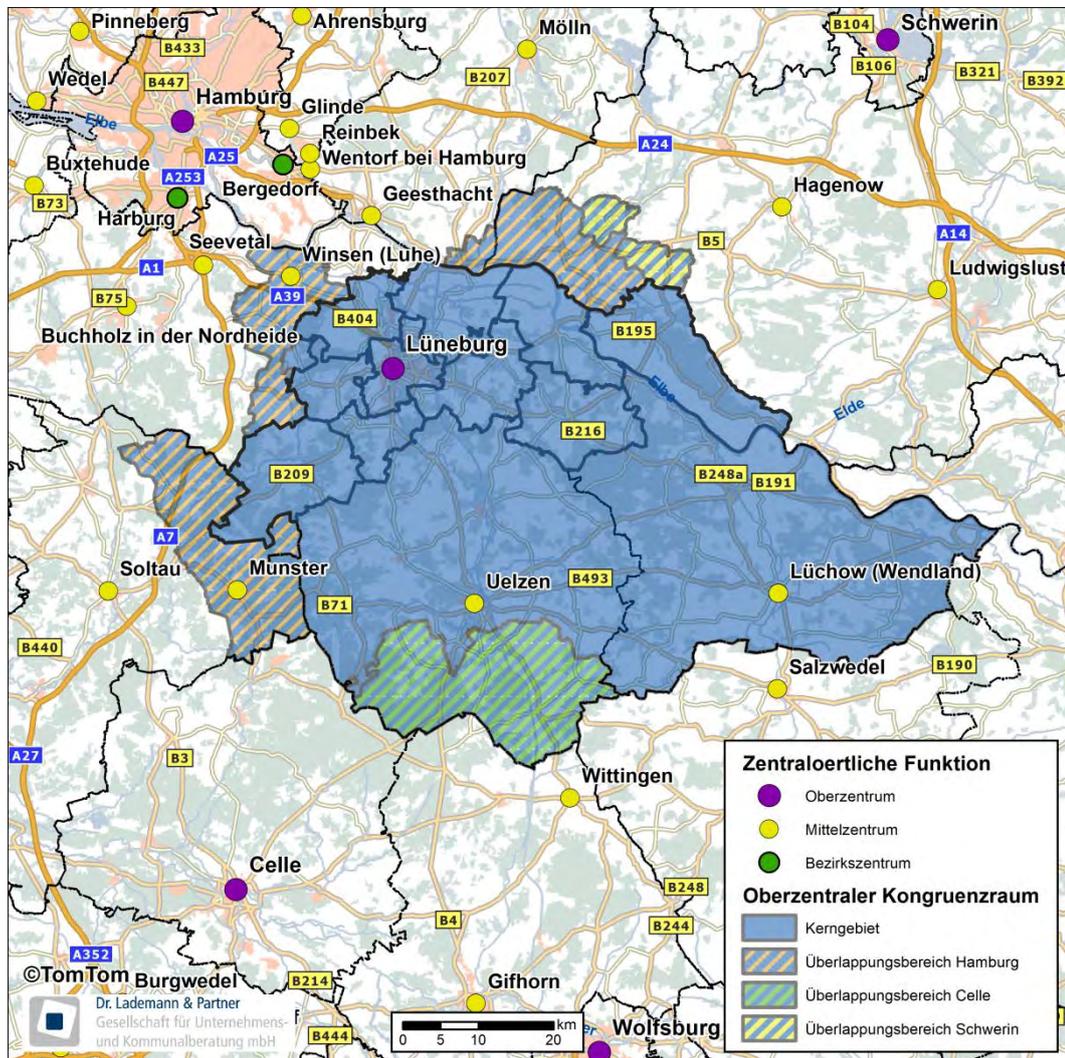


Abbildung 52: Oberzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg

In diesem abgegrenzten oberzentralen Kongruenzraum leben derzeit (Stand: 30.06.2017) rd. 364.000 Einwohner.<sup>66</sup> Mit rd. 308.300 Einwohnern entfällt der Großteil hiervon auf den Kernbereich. Im Überlappungsbereich mit Hamburg leben rd. 90.000 Einwohner, wovon jedoch nur 50 % dem Oberzentrum Lüneburg zuzuordnen sind. Gleiches gilt für den Überlappungsbereich mit Celle. Hier leben derzeit rd. 17.000 Einwohner, wovon jedoch nur knapp 8.500 Einwohner dem oberzentralen Kongruenzraum für Lüneburg zugerechnet werden können.

<sup>66</sup> Zur Auflistung der Gemeinden innerhalb des Kongruenzraums sei auf Kap. 12.2.1 im Anhang verwiesen.



Einwohner im oberzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg			
Gebietseinheit		Einwohner 2017	Einwohner 2035
Kernbereich	LK Lüneburg	183.031	187.857
	LK Lüchow-Dannenberg	48.460	41.081
	LK Uelzen	75.829	65.668
	LK Harburg	985	1.075
	<b>Gesamt</b>	<b>308.305</b>	<b>295.681</b>
Überlappungsbereich Hamburg*	LK Herzogtum Lauenburg	5.950	6.009
	LK Harburg	21.764	23.760
	LK Ludwigslust-Parchim	7.662	6.868
	LK Heidekreis	10.735	9.836
	<b>Gesamt</b>	<b>46.110</b>	<b>46.473</b>
Überlappungsbereich Celle*	LK Uelzen	8.541	7.307
	<b>Gesamt</b>	<b>8.541</b>	<b>7.307</b>
Überlappungsbereich Schwerin*	LK Ludwigslust-Parchim	869	779
<b>Gesamt</b>	<b>Gesamt</b>	<b>869</b>	<b>779</b>
<b>Gesamt</b>		<b>363.824</b>	<b>350.240</b>

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH; Statistische Landesämter. Stand: 30.06.2017  
\*In den Überlappungsbereichen werden die Einwohner entsprechend nur zu 50 % eingestellt.

Tabelle 46: Einwohner im oberzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg

In Anlehnung an die Bevölkerungsprognosen des GEWOS Instituts für den Landkreis Lüneburg sowie von MB Research für die Bereiche außerhalb des Landkreises Lüneburg wird die Einwohnerzahl im oberzentralen Kongruenzraum bis zum Jahr 2035 vermutlich auf rd. 350.000 Einwohner zurückgehen. Dies ist vor allem auf die prognostizierten markanten Bevölkerungsrückgänge in den ländlichen Gebieten (v.a. LK Lüchow-Dannenberg) zurückzuführen.

Der oberzentrale Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg umfasst neben dem Landkreis Lüneburg auch weite Teile des südlich angrenzenden Landkreises Uelzen, kleinere Teile des Landkreises Harburg sowie den gesamten Landkreis Lüchow-Dannenberg. Die Überlappungsbereiche mit Hamburg bzw. Celle erstrecken sich insbesondere über die unmittelbar angrenzenden Gebiete des Landkreises Harburg sowie der Landkreise Ludwigslust-Parchim, Heidekreis und Herzogtum Lauenburg bzw. die südlichen Bereiche des Landkreises Uelzen. Insgesamt leben in dem abgegrenzten oberzentralen Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg derzeit rd. 364.000 Einwohner. Der oberzentrale Kongruenzraum ist damit so groß abgegrenzt, dass nahezu jede Betriebsform des Einzelhandels, zumindest gemessen an dem Kongruenzgebot, in Lüneburg raumordnungsrechtlich betrachtet zulässig wäre.

### 7.3 Mittelzentraler Kongruenzraum für die Stadt Bleckede

Dem Grundzentrum Bleckede kommt eine besondere Bedeutung für die Daseinsvorsorge im vorwiegend ländlich geprägten östlichen Kreisgebiet zu. Dementsprechend wurden dem Grundzentrum Bleckede im Rahmen der 1. Fortschreibung des RROP im Jahr 2010 mittelzentrale Teilfunktionen zugesprochen, welche sich u.a. auch auf den Bereich Einzelhandel beziehen. Wie aus den bisherigen Ausführungen entnommen werden kann, empfehlen Dr. Lademann & Partner die Beibehaltung der mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel. Demzufolge ist Bleckede ein mittelzentraler Kongruenzraum zuzuweisen, für den die Stadt entsprechende Versorgungsfunktionen übernimmt. Für die Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums von Bleckede waren die Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix ausschlaggebend.

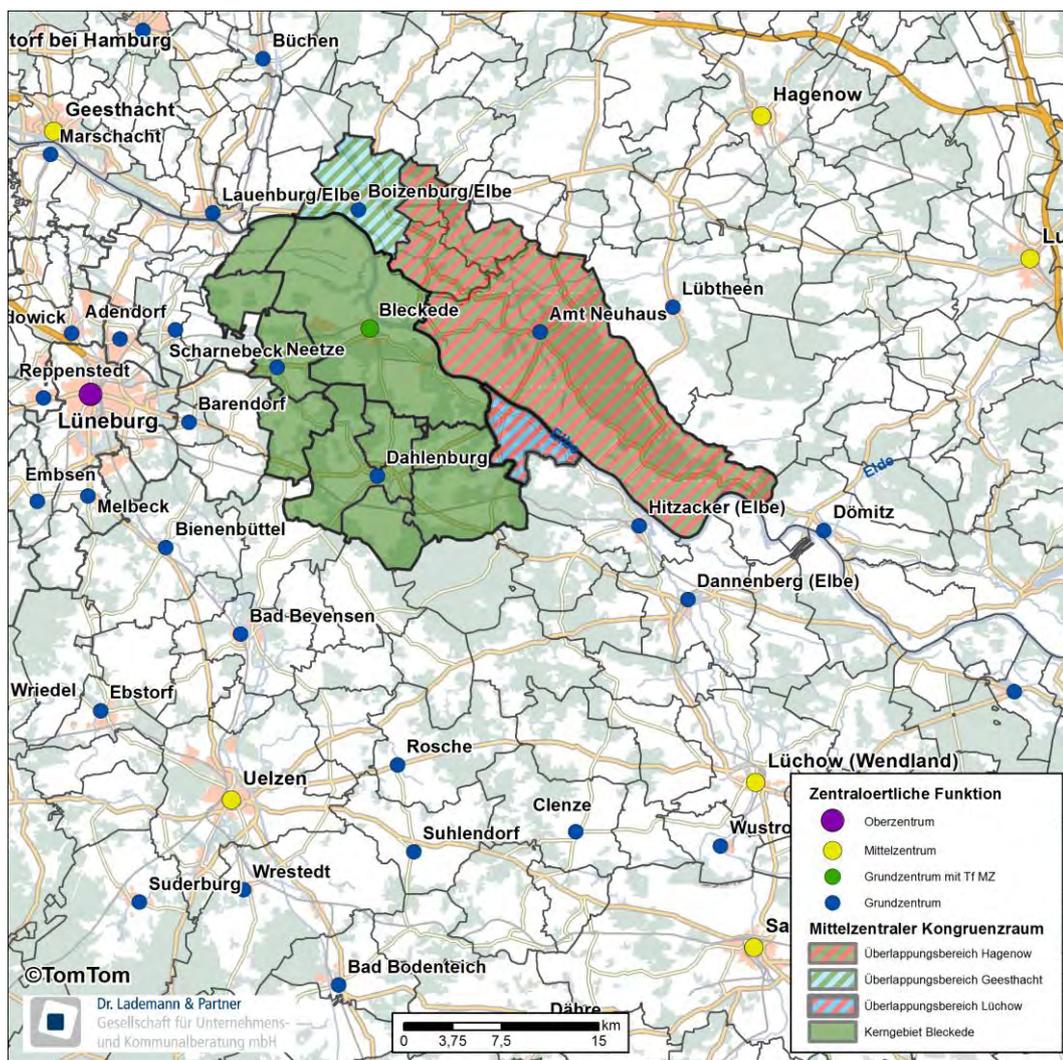


Abbildung 53: Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums von Bleckede



Gemäß der in Kapitel 7.1 dargestellten Methodik zählen zum abgegrenzten Kerngebiet des Kongruenzraums neben dem Stadtgebiet von Bleckede auch die komplette Samtgemeinde Dahlenburg, die Gemeinden Neetze und Thomasburg (Samtgemeinde Ostheide) und die Gemeinden Lüdersburg und Hittbergen (Samtgemeinde Scharnebeck).

Wenngleich das Amt Neuhaus unmittelbar an das Stadtgebiet von Bleckede angrenzt, sind die verkehrlichen Erreichbarkeitsbeziehungen zwischen den beiden Kommunen durch die naturräumliche Barrierewirkung der Elbe signifikant eingeschränkt. Feste Elbüberquerungen, die verkehrlich z.T. jedoch sehr stark belastet sind, sind erst bei Lauenburg (Elbe) und im benachbarten Landkreis Lüchow-Danenberg vorhanden und damit relativ weit entfernt, sodass eine Abhängigkeit von Fährverbindungen besteht und sich die durchschnittlichen Fahrzeiten entsprechend verlängern.<sup>67</sup> Eine unmittelbare verkehrliche Anbindung an Bleckede ist demnach derzeit nicht gegeben. Die Verbraucher im Amt Neuhaus sind, auch historisch bedingt und aufgrund geringerer Fahrzeiten, entsprechend auch auf die nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Mittelzentren Hagenow und Ludwigslust orientiert. Dennoch ist auch die administrative Zugehörigkeit des Amts Neuhaus zum Landkreis Lüneburg zu berücksichtigen. Die nordwestlich an das Amt Neuhaus angrenzenden Gemeinden Teldau, Neu Gülze und Besitz sind räumlich zwar ebenfalls näher zu Bleckede gelegen, doch auch hier stellt die Elbe eine starke naturräumliche Barriere dar, wodurch Kaufkraft in signifikantem Maße auch nach Hagenow abfließen wird. Diese Gemeinden zählen deshalb, wie das Amt Neuhaus, zum Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Hagenow. Angesichts der geschilderten, spezifischen örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die in diesem Überlappungsbereich lebenden Verbraucher in ähnlich starkem Maße auf die Einzelhandelsangebote in Hagenow und Bleckede orientiert sind. Entsprechend werden diese Einwohner, wie in Kapitel 7.1. angeführt, nur hälftig bzw. zu 50 % dem mittelzentralen Kongruenzraum für Bleckede zugeordnet.

Die weiter westlich sowie ebenfalls nördlich der Elbe gelegene Gemeinde Boizenburg/Elbe verfügt mit der Bundesstraße 5, welche parallel zum Flussverlauf der Elbe in Richtung Hamburg führt, über einen leistungsfähigen Anschluss an das

<sup>67</sup> Zwischen Neu Darchau und dem Amt Neuhaus besteht die Planung für den Bau einer Elbbrücke. Mit der Realisierung dieser Elbüberquerung würde die verkehrliche Anbindung zwischen dem Amt Neuhaus und Bleckede erheblich verbessert werden, was die Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix verändern und die Zuordnung des Amts Neuhaus zum Kerngebiet des mittelzentralen Kongruenzraums für Bleckede rechtfertigen würde. Ob und wann die Brücke tatsächlich gebaut wird ist derzeit jedoch nicht absehbar, weshalb diese Planung keinen Eingang in die tatsächliche Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums für Bleckede gefunden hat.



nächstgelegene Mittelzentrum Geesthacht. Von Boizenburg aus müssen die Verbraucher in etwa die gleiche Fahrzeit zurücklegen, um nach Bleckede bzw. Geesthacht zu gelangen. Es ist demnach davon auszugehen, dass ein Teil der Verbraucher die mittelzentralen Angebote in Geesthacht aufsucht. Eine eindeutige Zuordnung von Boizenburg ist somit nicht möglich, weshalb in diesem Bereich ein Überlappungsbereich mit Geesthacht besteht. Da die bei Lauenburg abzweigende Bundesstraße 209, welche die nördlich der Elbe gelegenen Gemeinden mit dem Landkreis Lüneburg verbindet, sehr stark frequentiert wird und v.a. in Stoßzeiten stark belastet ist, muss insgesamt davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus Boizenburg vermehrt auf die mittelzentralen Angebote im verkehrlich deutlich besser angebotenen Geesthacht zurückgreifen, weshalb auch in diesem Fall nur 25 % der Einwohner von Boizenburg dem mittelzentralen Kongruenzraum von Bleckede zugerechnet werden. In den nochmals weiter westlich gelegenen Gemeinden (z.B. Lauenburg/Elbe) fällt die unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 5 deutlich stärker ins Gewicht. Hier ist aufgrund der geringeren Fahrzeit davon auszugehen, dass Geesthacht als mittelzentraler Versorgungsstandort die deutlich größere Rolle spielt.

Die im Landkreis Lüchow-Dannenberg gelegene Gemeinde Neu-Darchau ist über eine parallel zur Elbe verlaufende Landstraße direkt mit der Stadt Bleckede verbunden (etwa 20 Fahrminuten) und müsste unter ausschließlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix (bis zu den nächstgelegenen Mittelzentren Lüchow und Uelzen sowie dem Oberzentrum Lüneburg müsste die doppelte Fahrzeit in Kauf genommen werden) eigentlich dem Kernbereich des mittelzentralen Kongruenzraums für Bleckede zugeordnet werden. Um jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Gemeinde Neu-Darchau, wie das gesamte Gebiet des stark ländlich geprägten Landkreises Lüchow-Dannenberg, gemäß dem rechtskräftigen RROP des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2004 zum Verflechtungsbereich (Mittelbereich<sup>68</sup>) des Mittelzentrums Lüchow (Wendland) gezählt wird, wurde für Neu-Darchau ein Überlappungsbereich mit Lüchow (Wendland) definiert. Gleichwohl muss aufgrund der deutlich geringeren Fahrzeit davon ausgegangen werden, dass die Verbraucher aus Neu-Darchau aperiodische Sortimente bevorzugt in Bleckede einkaufen, weshalb eine Anrechnung von 75 % der hier lebenden Bewohner gerechtfertigt erscheint.

<sup>68</sup> Der im RROP für den Landkreis Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2004 festgelegte Verflechtungsbereich für die Stadt Lüchow (Wendland) soll für sämtliche Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums (nicht nur den Bereich Einzelhandel) Geltung beanspruchen und ist somit nicht mit einem mittelzentralen Kongruenzraum gleichzusetzen, welcher sich nur auf die Versorgungsfunktion im Einzelhandel bezieht und deshalb auch ausschließlich für die Einordnung bzw. Bewertung von Einzelhandelsvorhaben herangezogen wird.



Mit Stand 30.06.2017 lebten im mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Bleckede rd. 28.300 Einwohner. Der Schwerpunkt hiervon entfällt mit rd. 21.000 Einwohnern auf den Kernbereich des Kongruenzraums. In den Überlappungsbereichen, in welchen die Einwohner nur anteilig dem Kongruenzraum für Bleckede zugeschlüsselt werden, leben vergleichsweise wenig Einwohner. Der Großteil entfällt hierbei auf den Überlappungsbereich mit Hagenow (rd. 3.600 Einwohner). Für eine mittelzentrale Versorgungsfunktion fällt der Kongruenzraum damit insgesamt relativ klein aus und bleibt auch deutlich unter den landesplanerischen Vorgaben für die Ausweisung von Mittelzentren (mind. 20.000 Einwohner in der Gemeinde und mind. 60.000 Einwohner im Verflechtungsbereich). Dies ist unter anderem auf die stark ländlich geprägten Strukturen, eine geringe Bevölkerungsdichte sowie die Barriere durch die Elbe und eine entsprechend geringe Ausdehnung des Verflechtungsbereichs nach Norden und Nordosten zurückzuführen. Insgesamt dürfte der Kongruenzraum aber groß genug sein, um - gemessen am Kongruenzgebot - die bereits in Bleckede ansässigen Betriebe zukunftsfähig aufzustellen und ggf. moderat erweitern zu können sowie um Neuansiedlungen mit begrenzt überörtlicher Ausstrahlungskraft zu ermöglichen.

Einwohner im mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Bleckede			
Gebietseinheit		Einwohner 2017	Einwohner 2035
Kernbereich	LK Lüneburg	20.981	20.440
	<b>Gesamt</b>	<b>20.981</b>	<b>20.440</b>
Überlappungsbereich Hagenow*	LK Lüneburg (Amt Neuhaus)	2.493	2.076
	LK Ludwigslust-Parchim	1.109	994
	<b>Gesamt</b>	<b>3.602</b>	<b>3.070</b>
Überlappungsbereich Geesthacht**	LK Ludwigslust-Parchim	2.649	2.374
	<b>Gesamt</b>	<b>2.649</b>	<b>2.374</b>
Überlappungsbereich Lüchow (Wendland)***	LK Lüchow-Dannenberg	1.032	880
	<b>Gesamt</b>	<b>1.032</b>	<b>880</b>
<b>Gesamt</b>		<b>28.264</b>	<b>26.764</b>

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Statistische Landesämter. Stand: 30.06.2017  
\* Im Überlappungsbereich mit Hagenow werden die Einwohner nur zu 50 % eingestellt.  
\*\* Im Überlappungsbereich mit Geesthacht werden die Einwohner nur zu 25 % angerechnet.  
\*\*\* Im Überlappungsbereich mit Lüchow werden die Einwohner zu 75 % angerechnet.

Tabelle 47: Einwohner im mittelzentralen Kongruenzraum der Stadt Bleckede

In Anlehnung an die Bevölkerungsprognosen des GEWOS-Instituts bzw. von MB Research wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2035 um etwa 1.500 Einwohner auf dann rd. 26.800 Einwohner sinken.

Gemäß den Ausführungen der Arbeitshilfe Einzelhandel zum Kongruenzgebot gilt, dass in Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion das Kongruenzgebot in Bezug auf aperiodische Sortimente nicht als Ziel, sondern als Grundsatz der



Raumordnung gemäß Abschnitt 2.3 03 Satz LROP. Für einzelne Einzelhandelsgroßprojekte kann daher auch eine Überschreitung des Kongruenzraums Ergebnis der bauleitplanerischen Abwägung sein. Um die Raumverträglichkeit dennoch sicherzustellen, kann die Festlegung einer mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel mit der regionalplanerischen Festlegung verbunden werden, dass das Kongruenzgebot für das betreffende Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion weiterhin als Ziel der Raumordnung anzuwenden ist.

Aus Sicht der Gutachter besteht hierfür jedoch keine Notwendigkeit. Denn marktseitig betrachtet sind die Potenziale für überörtlich ausstrahlende Einzelhandelsbetriebe aufgrund der ländlichen Strukturen und der geringen Einwohnerzahlen stark begrenzt und lassen nicht erwarten, dass sich in Bleckede überhaupt Einzelhandelsbetriebe ansiedeln werden, deren Einzugsgebiete über den Kongruenzraum wesentlich hinausgehen könnten. Insofern reicht es aus, wenn das Kongruenzgebot als Grundsatz der Raumordnung angewendet wird.

---

Der mittelzentrale Kongruenzraum des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede umfasst neben dem Stadtgebiet von Bleckede, dem Samtgemeindegebiet von Dahlenburg, den Gemeinden Neetze, Thomasburg, Lüdersburg, und Hittbergen (Kernbereich) auch das Gemeindegebiet von Amt Neuhaus und die südlichen, elbnahen Teile des Landkreises Ludwigslust-Parchim (Überlappungsbereiche mit Hagenow und Geesthacht). Zudem zählt auch die Gemeinde Neu-Darchau (Überlappungsbereich mit Lüchow) zum mittelzentralen Kongruenzraum von Bleckede. Insgesamt leben in dem abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum für die Stadt Bleckede derzeit rd. 28.300 Einwohner, womit der Kongruenzraum für ein Mittelzentrum bzw. Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion insgesamt relativ klein ausfällt und auch deutlich unter den landesplanerischen Vorgaben für die Ausweisung von Mittelzentren bleibt.

---

#### 7.4 Mittelzentraler Kongruenzraum für Lüneburg

Die Hansestadt Lüneburg ist von raumordnerischer Seite her als Oberzentrum eingestuft, weshalb als Bewertungsgrundlage für großflächige Einzelhandelsbetriebe in Lüneburg der oberzentrale Kongruenzraum heranzuziehen ist. Um zugleich dennoch auf mögliche Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in den umliegenden Mittelzentren außerhalb des Landkreisgebiets oder zukünftige Festlegungen in den RROP der benachbarten Landkreise reagieren zu können, wurde ebenfalls die Abgrenzung eines „fiktiven“ mittelzentralen Kongruenzraums für die Hansestadt Lüneburg vorgenommen. Wie eingangs beschrieben, erfolgte die Abgrenzung



ausschließlich anhand der Erreichbarkeitsmatrix. Im Gegensatz zum oberzentralen Kongruenzraum wurde auf die Ausweisung von Überlappungsbereichen verzichtet.

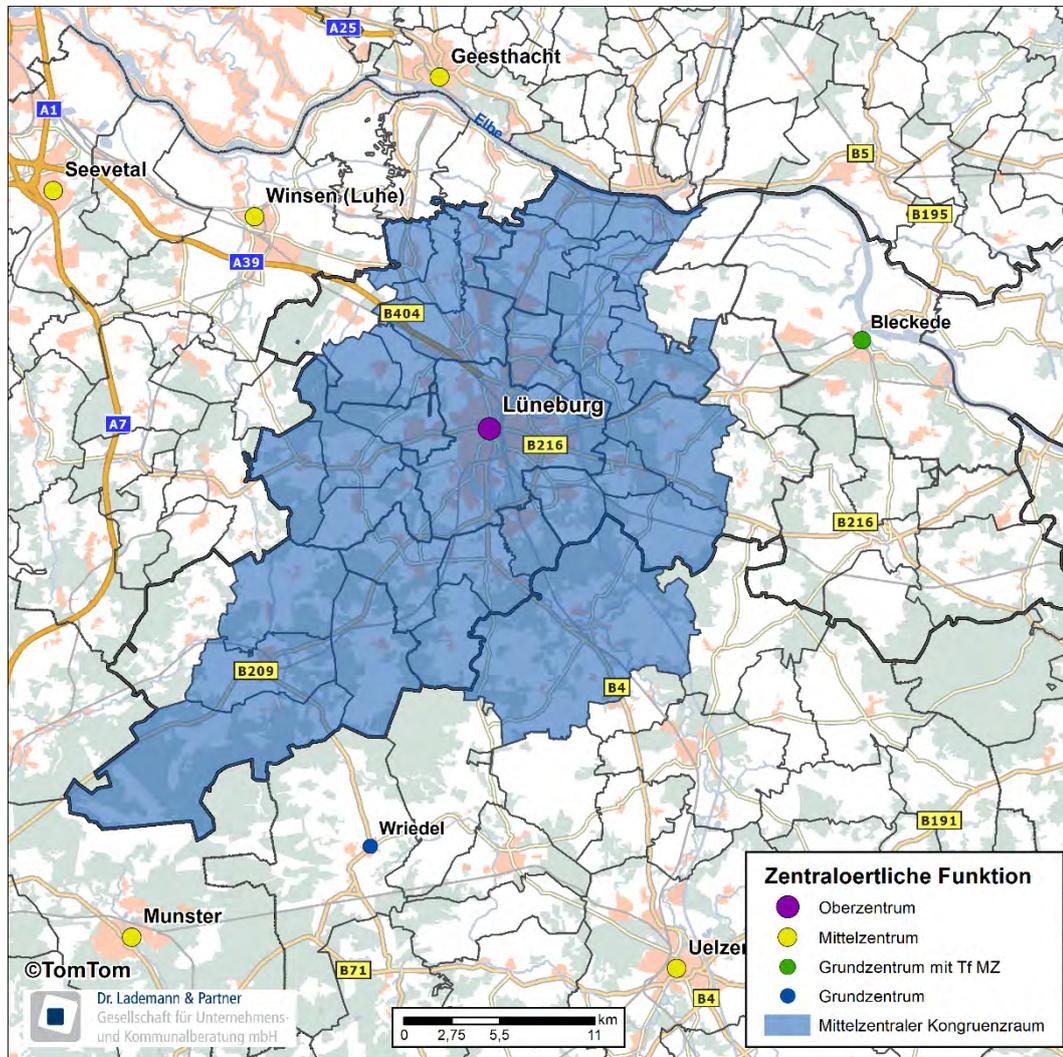


Abbildung 54: „Fiktiver“ mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg

Die räumliche Ausdehnung des mittelzentralen Kongruenzraums für die Hansestadt Lüneburg wird im Wesentlichen durch die umliegenden Mittelzentren Winsen, Uelzen, Munster, Geesthacht und das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede limitiert. Insgesamt erstreckt sich der mittelzentrale Kongruenzraum über weite Teile des Landkreises Lüneburg. Für das östliche Kreisgebiet bildet Bleckede, in Bezug auf die Fahrzeit, die nächstgelegene Einkaufsalternative. Für die Verbraucher der Gemeinde Radbruch im nordwestlichen Landkreisgebiet ist das Mittelzentrum Winsen (Luhe) schneller zu erreichen als Lüneburg. Die Gemeinde Soderstorf (Samtgemeinde Amelinghausen) ist hingegen besser an das Mittel-



zentrum Munster angeschlossen. Die einzige Gemeinde außerhalb des Landkreises Lüneburg, die hinsichtlich der Fahrzeit, dem mittelzentralen Kongruenzraum für Lüneburg zuzuordnen ist, ist die Gemeinde Bienenbüttel im Landkreis Uelzen<sup>69</sup>.

Mit Stand 30.06.2017 lebten im mittelzentralen Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg insgesamt rd. 153.200 Einwohner. Der Großteil hiervon entfällt auf den Landkreis Lüneburg. Auf den Landkreis Uelzen (Gemeinde Bienenbüttel) entfällt hingegen nur ein sehr geringer Einwohneranteil.

Einwohner im 'fiktiven' mittelzentralen Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg			
Gebietseinheit		Einwohner 2017	Einwohner 2035
Kernbereich	LK Lüneburg	146.486	152.371
	LK Uelzen	6.694	5.818
	<b>Gesamt</b>	<b>153.180</b>	<b>158.189</b>
<b>Gesamt</b>		<b>153.180</b>	<b>158.189</b>

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, Statistische Landesämter. Stand: 30.06.2017

Tabelle 48: Einwohner im „fiktiven“ mittelzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg

In Anlehnung an die Bevölkerungsprognosen des GEWOS Instituts für den Landkreis Lüneburg sowie von MB Research für die Bereiche außerhalb des Landkreises Lüneburg wird die Einwohnerzahl im oberzentralen Kongruenzraum bis zum Jahr 2035 vermutlich auf rd. 158.200 Einwohner ansteigen. Dies ist v.a. auf die prognostizierten markanten Bevölkerungszuwächse in der Hansestadt Lüneburg selbst sowie den direkt angrenzenden Samt- und Einheitsgemeinden zurückzuführen.

Der „fiktive“ mittelzentrale Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg umfasst weite Teile des Landkreisgebiets, wobei der östliche Bereich des Landkreises jedoch durch das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel Bleckede versorgt wird. Als einzige Gemeinde außerhalb des Landkreises Lüneburg ist auch Bienenbüttel (LK Uelzen) dem mittelzentralen Kongruenzraum Lüneburgs zuzuordnen. Insgesamt leben in dem abgegrenzten mittelzentralen Kongruenzraum derzeit rd. 153.000 Einwohner.

<sup>69</sup> Den Gutachtern ist bewusst, dass die Gemeinde Bienenbüttel dem mittelzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Uelzen gemäß RROP 2019 des Landkreises Uelzen zugeordnet ist. Die hier erfolgte Zuweisung der Gemeinde Bienenbüttel zum „fiktiven“ mittelzentralen Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg fußt, wie eingangs beschrieben, ausschließlich auf den Ergebnissen der Entfernungsmatrix und ist rein informeller Natur. Damit wird nicht das Ziel verfolgt die Einzelhandelsentwicklungen in der Hansestadt Uelzen in irgendeiner Form einzuschränken.



## 7.5 Grundzentrale Kongruenzräume in Samtgemeinden mit zwei Grundzentren

Während der Verflechtungsbereich eines Grundzentrums immer dem Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet entspricht, sieht das LROP 2017 für Samtgemeinden mit zwei Grundzentren die Bestimmung teilörtlicher Verflechtungsbereiche innerhalb des Samtgemeindegebiets vor. Im Landkreis Lüneburg betrifft dies einerseits die Samtgemeinde Ilmenau mit den Grundzentren Embsen und Melbeck und andererseits die Samtgemeinde Ostheide mit den Grundzentren Barendorf und Neetze.

### 7.5.1 Samtgemeinde Ilmenau mit den Grundzentren Embsen und Melbeck

Sofern der Empfehlung von Dr. Lademann & Partner nicht gefolgt werden sollte, in der Samtgemeinde Ilmenau künftig nur noch Melbeck als Grundzentrum auszuweisen, müssen sowohl für das Grundzentrum Embsen als auch für das Grundzentrum Melbeck entsprechende Verflechtungsbereiche festgelegt werden.

Der teilörtliche Verflechtungsbereich des Grundzentrums Melbeck umfasst neben dem Gemeindegebiet von Melbeck auch die gesamten Gemeindegebiete von Deutsch Evern und Barnstedt. Für Deutsch Evern lässt sich dies mit der räumlichen Nähe sowie der guten und direkten Anbindung über die Melbecker Straße begründen. Für die Gemeinde Barnstedt erscheint eine eindeutige Zuordnung zum Verflechtungsbereich Melbeck schwieriger. Hier besteht sowohl eine Einkaufsorientierung nach Melbeck als auch nach Embsen. Selbst die Gemeinde Bienenbüttel ist als Einkaufsalternative für Barnstedt noch relevant.<sup>70</sup> Tendenziell ist jedoch insgesamt von einer stärkeren Ausrichtung auf Melbeck auszugehen. Damit folgen die Gutachter den Hinweisen aus dem Beteiligungstermin mit den Kommunen.

Der teilörtliche Verflechtungsbereich des Grundzentrums Embsen bezieht sich hingegen ausschließlich auf die Gemeinde Embsen selbst. Damit übernimmt Embsen grundzentrale Aufgaben nur für die lokale Bevölkerung in der Gemeinde. Darüber hinaus ist sogar davon auszugehen, dass ein Teil der Embsener Bevölkerung in Melbeck einkauft. Wie bereits in der Analyse der Versorgungssituation festgestellt wurde, weist Embsen auch ein deutlich geringeres Einzelhandelsangebot als

<sup>70</sup> Eine Zuordnung der Gemeinde Barnstedt zum grundzentralen Verflechtungsbereich von Bienenbüttel (LK Uelzen) kommt gemäß dem LROP 2017 nicht in Frage. Dennoch bestehen faktische Einkaufsorientierungen der Bewohner Barnstedts in Richtung Bienenbüttel, die jedoch für die Bestimmung teilörtlicher Verflechtungsbereiche innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau nicht relevant sind.

Melbeck (und sogar als der nicht-zentrale Ort Deutsch Evern) auf, sodass aus Gutachtersicht empfohlen wird, Embesen künftig keine grundzentrale Versorgungsfunktion in Bezug auf den Einzelhandel zuzuweisen (siehe hierzu Kap. 5.2).

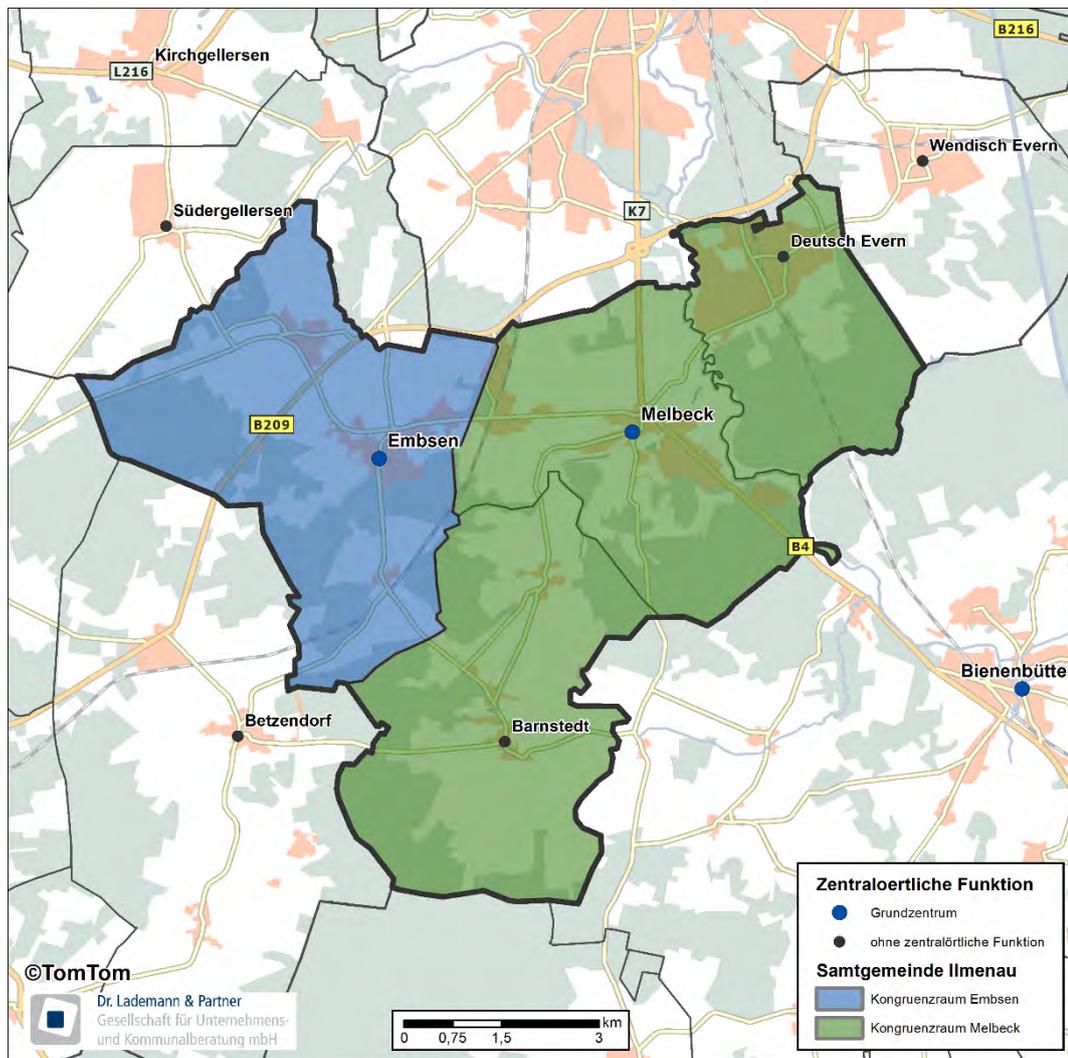


Abbildung 55: Teilörtliche Verflechtungsbereiche für die Grundzentren Embesen und Melbeck

Insgesamt leben in der Samtgemeinde Ilmenau derzeit rd. 10.440 Einwohner. Der Großteil hiervon entfällt mit rd. 7.880 Einwohnern auf den teilörtlichen Verflechtungsbereich für das Grundzentrum Melbeck. Lediglich rd. ein Viertel (rd. 2.560 Einwohner) leben im grundzentralen Kongruenzraum der Gemeinde Embesen.

Der Bevölkerungsprognose des GEWOS-Instituts folgend, wird sich die Bevölkerungszahl in den grundzentralen Kongruenzräumen perspektivisch verringern. Hierzu trägt vor allem die perspektivisch schrumpfende Gemeinde Embesen bei. Im



Jahr 2035 ist in der Samtgemeinde Ilmenau mit einer Bevölkerungszahl von rd. 10.210 Einwohnern zu rechnen.

Einwohner in den grundzentralen Kongruenzräumen innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau			
Gebietseinheit		Einwohner 2017	Einwohner 2035
Grundzentrum Emsben	Gemeinde Emsben	2.563	2.358
	<b>Gesamt</b>	<b>2.563</b>	<b>2.358</b>
Grundzentrum Melbeck	Gemeinde Melbeck	3.367	3.378
	Gemeinde Deutsch Evern	3.754	3.785
	Gemeinde Barnstedt	755	687
	<b>Gesamt</b>	<b>7.876</b>	<b>7.850</b>

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH.

Tabelle 49: Einwohner in den grundzentralen Kongruenzräumen innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau

In der Samtgemeinde Ilmenau existieren mit Melbeck und Emsben derzeit zwei Grundzentren. Während das Grundzentrum Emsben vorwiegend sich selbst versorgt, erstreckt sich der teilörtliche Verflechtungsbereich des Grundzentrums Melbeck auch über die Gemeinden Deutsch Evern und Barnstedt. Damit lebt der wesentlich größere Teil der Einwohner (rd. 7.880 Einwohner) der Samtgemeinde Ilmenau im grundzentralen Kongruenzraum der Gemeinde Melbeck.

## 7.5.2 Samtgemeinde Osteide mit den Grundzentren Barendorf und Neetze

Mit den Grundzentren Barendorf und Neetze verfügt die Samtgemeinde Osteide über zwei Standorte mit grundzentraler Funktion. Während Barendorf vor allem die Versorgung des südlichen bzw. westlichen Samtgemeindegebiets sicherstellt, kommt Neetze eine besondere Bedeutung im nördlichen bzw. östlichen Samtgemeindegebiet zu.

Entsprechend bezieht sich der teilörtliche Verflechtungsbereich des Grundzentrums Neetze neben der Gemeinde Neetze selbst auch auf weite Teile der Gemeinde Thomasburg und die nördlichen Ortsteile (Wendhausen, Holzen) der Gemeinde Reinstorf. Dies ist auch das Ergebnis der letzten Beteiligung der Gemeinde Neetze und entspricht demnach den realen Einkaufsströmen.

Zum teilörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Barendorf gehören die gesamten Gemeindegebiete von Wendisch Evern und Vastorf. Beide Gemeinden grenzen unmittelbar an das Gemeindegebiet von Barendorf an und sind verkehrlich gut an das Grundzentrum angebunden. Dies gilt auch für den Thomasburger

Ortsteil Bavendorf. Dieser verfügt über eine verkehrsgünstige Lage mit unmittelbarer Anbindung an die Bundesstraße 216 und ist demnach direkt an die Versorgungseinrichtungen des Grundzentrums Barendorf angeschlossen. Mit der Nähe zur B 216 begründet sich auch die Zugehörigkeit des südlichen Gemeindegebiets von Reinstorf (insbesondere Ortsteil Reinstorf) zum teilörtlichen Verflechtungsbereich von Barendorf. Damit ist das Samtgemeindegebiet von Ostheide zu etwa gleichen Flächenanteilen auf die Grundzentren Neetze und Barendorf aufgeteilt.

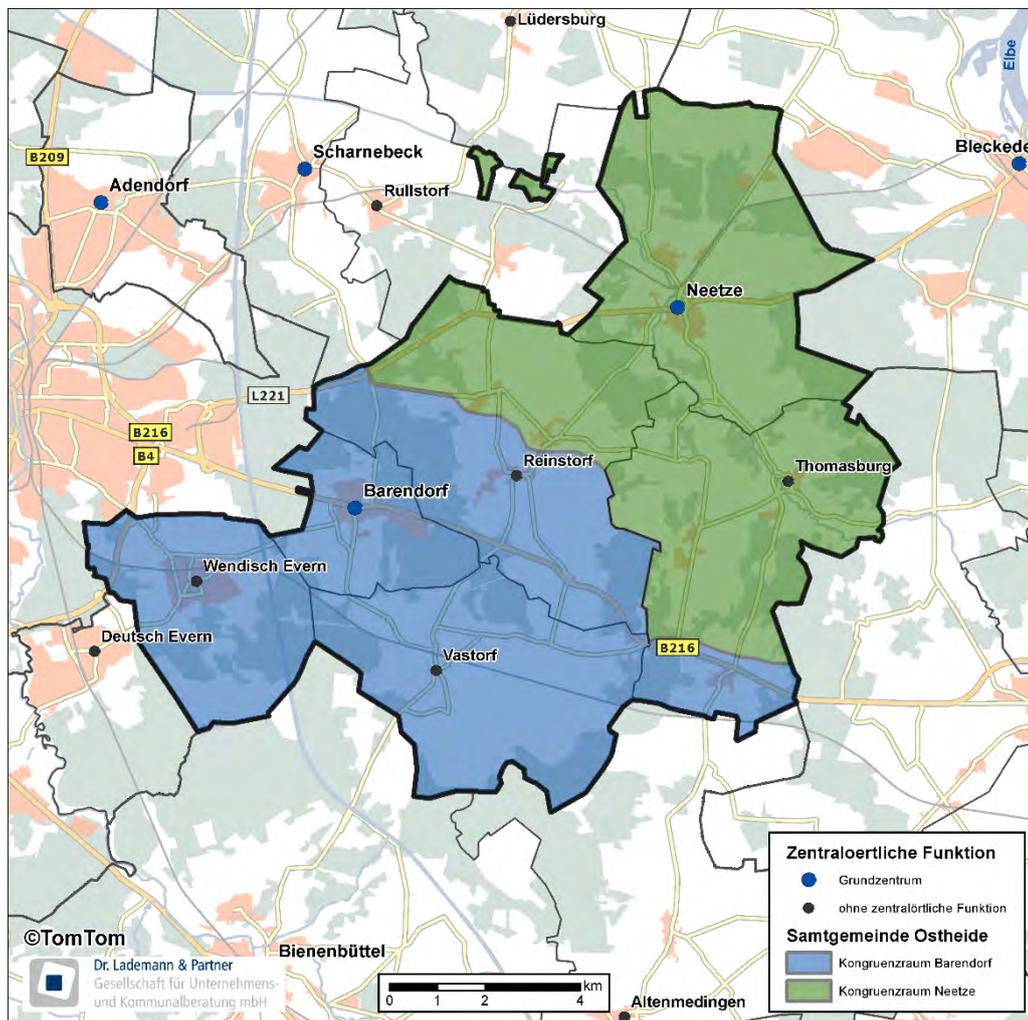


Abbildung 56: Teilörtliche Verflechtungsbereiche für die Grundzentren Barendorf und Neetze

Die Verteilung der Einwohner auf die teilörtlichen Verflechtungsbereiche von Neetze und Barendorf gestaltet sich zwar nicht gleichmäßig, jedoch ist die Differenz zwischen den beiden grundzentralen Kongruenzräumen - im Vergleich zur Samtgemeinde Ilmenau - weniger gravierend. Etwa 6.200 der insgesamt rd. 10.410 Einwohner in der Samtgemeinde Ostheide greifen auf die grundzentralen Angebote



von Barendorf zurück. Die restlichen rd. 4.210 Einwohner sind hingegen vorwiegend auf die Gemeinde Neetze als grundzentralen Versorgungsstandort orientiert.

Einwohner in den grundzentralen Kongruenzräumen innerhalb der Samtgemeinde Ostheide			
Gebietseinheit	Einwohner 2017	Einwohner 2035	
<b>Grundzentrum Neetze</b>	Gemeinde Neetze	2.660	2.788
	Gemeinde Thomasburg	860	823
	Gemeinde Reinstorf	685	631
	<b>Gesamt</b>	<b>4.205</b>	<b>4.242</b>
<b>Grundzentrum Barendorf</b>	Gemeinde Barendorf	2.488	2.674
	Gemeinde Vastorf	834	798
	Gemeinde Wendisch Evern	1.785	1.700
	Gemeinde Thomasburg	457	443
	Gemeinde Reinstorf	638	590
<b>Gesamt</b>	<b>6.202</b>	<b>6.205</b>	

Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH.

Tabelle 50: Einwohner in den grundzentralen Kongruenzräumen innerhalb der Samtgemeinde Ostheide

Die grundzentralen Versorgungsaufgaben in der Samtgemeinde Ostheide werden von den Gemeinden Neetze und Barendorf getragen. Dabei verteilt sich die Fläche der SG Ostheide zu etwa gleichen Teilen auf die beiden teillörtlichen Verflechtungsbereiche. Während der Kongruenzraum von Barendorf vorwiegend das südwestliche Gemeindegebiet (Vastorf, Wendisch Evern sowie Teile von Thomasburg und Reinstorf) abdeckt, umfasst der Kongruenzraum von Neetze neben Neetze selbst weite Teile von Thomasburg und nördliche Teile der Gemeinde Reinstorf. Etwa 60 % der Einwohner in der SG Ostheide sind dem grundzentralen Kongruenzraum von Barendorf zuzuordnen.



## 8 Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

---

Allgemein sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß den Vorgaben des LROP Niedersachsen außerhalb der Zentralen Orte nur zur wohnortnahen Grundversorgung zulässig. Mit dem Abschnitt 2.3 Ziffer 10 ist im LROP 2017 jedoch eine Ausnahmeregelung eingeführt worden, die es erlaubt, neue Einzelhandelsgroßprojekte auch an Standorten außerhalb Zentraler Orte zu realisieren. Jedoch sind an diese Regelung, gemäß LROP, folgende Bedingungen geknüpft:

- Das Einzelhandelsgroßprojekt muss ganz überwiegend der Nahversorgung dienen und auf mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche Sortimente des periodischen Bedarfs anbieten. Damit dürfen aperiodische Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche vorgehalten werden.
- Das Vorhaben muss den Anforderungen der Ziffern 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtungsverbot) entsprechen.
- Das Vorhaben muss im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- das jeweilige Einzugsgebiet des Vorhabens muss zwar (im Gegensatz zu nicht-raumbedeutsamen Betrieben zur wohnortbezogenen Nahversorgung) nicht auf einen überwiegend fußläufigen Einzugsbereich abzielen, darf jedoch den festzulegenden, zu versorgenden Bereich nicht überschreiten.

Zudem müssen die Träger der Regionalplanung Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im jeweiligen RRÖP festlegen. Nur an diesen ausgewiesenen Standorten sind neue Einzelhandelsgroßprojekte unter den oben aufgeführten Bedingungen auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig. Damit trägt die Landesplanung den veränderten Nachfragemustern und Betriebsgrößen im Lebensmitteleinzelhandel Rechnung und ermöglicht den Trägern der Regionalplanung die Sicherung einer flächendeckenden, qualifizierten verbrauchernahen Versorgung, auch in dünner besiedelten Räumen außerhalb der Zentralen Orte. Zugleich muss jedoch die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte gewahrt werden, um den Schutz und die Verwirklichung ausgeglichener Versorgungsstrukturen nicht zu gefährden. Mögliche Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung können die Zentralen Orte in



ihrer Versorgungsfunktion ergänzen, dürfen diese jedoch nicht beeinträchtigen<sup>71</sup> und sind gegenüber einer funktionsfähigen zentralörtlichen Versorgung nachrangig zu behandeln.

## 8.1 Methodische Herangehensweise und Prüfschema

Eine wichtige Grundlage zur Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im RROP bildet ein gesamträumliches Planungskonzept, welches wesentliche Aussagen zu den vorhandenen und zu entwickelnden Nahversorgungsstrukturen im Planungsraum beinhaltet, vorliegenden raumordnerischen Handlungsbedarf für bestimmte Teilräume (Identifizierung von räumlichen Versorgungslücken) herausarbeitet und entsprechende Standortbereiche methodisch herleitet. Die vorliegende Untersuchung bildet das gesamträumliche Planungskonzept zur Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Lüneburg.

Im vorangegangenen Kapitel (siehe Abb. 48 bzw. Tab. 39) wurden in einem ersten Schritt räumliche Versorgungslücken identifiziert und die Anzahl unterversorgter Einwohner in diesen Bereichen beziffert. Die räumlichen Versorgungslücken sind zumeist in ländlich geprägten Bereichen des Landkreises lokalisiert, welche relativ weit vom nächstgelegenen Zentralen Orte entfernt liegen. Diese Bereiche eignen sich damit grundsätzlich für die Anwendung der Ausnahmeregel in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 LROP und sind als „Verdachtsstandorte“ in die weitere Prüfung eingegangen. Darüber hinaus wurden auch bereits bestehende Nahversorgungsstandorte außerhalb der Zentralen Orte als „Verdachtsstandorte“ identifiziert und in die weitere Prüfung eingestellt. Anders als bei den Verdachtsstandorten in Räumen mit Versorgungslücken geht es bei diesen Verdachtsstandorten jedoch nicht um Neuan siedlungen von Lebensmittelbetrieben, sondern um die nachträgliche Legitimierung bereits großflächiger Betriebe in nicht-zentralen Orten und/oder um die Einräumung von Weiterentwicklungsmöglichkeiten der bereits bestehenden Betriebe in die Großflächigkeit.

<sup>71</sup> Diese Festlegung ist von dem Beeinträchtigungsverbot gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 08 des LROP zu unterscheiden. Das Beeinträchtigungsverbot gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 08 des LROP verhindert im Sinne einer „Gefahrenabwehr“ schädliche Auswirkungen von neuen Einzelhandelsgroßprojekten, für die ein Bauleitplanverfahren durchzuführen ist. Die Festlegung in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 Satz 2 des LROP hingegen richtet sich an die Träger der Regionalplanung und fordert eine Beachtung des Zentrumschutzes ein, soweit das auf der abstrakten Ebene der Regionalplanung und ohne Kenntnis konkreter Vorhaben möglich ist. Für die Umsetzung der LROP-Festlegung, wonach die Standorte mit herausgehobener Bedeutung die Zentralen Orte nicht beeinträchtigen dürfen, ist kein Verträglichkeitsgutachten erforderlich.



Um die Anforderungen des LROP überprüfen zu können, wurden verschiedene Kriterien herangezogen, die im Wesentlichen auf den Bestimmungen und Empfehlungen der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP beruhen.

- das Einwohnerpotenzial in der Ortschaft bzw. im Ortsteil selbst sowie das Einwohnerpotenzial im potenziell zu versorgenden Bereich; hierbei standen vor allem Tragfähigkeitsgesichtspunkte im Vordergrund;
- Mindestentfernung zu den nächstgelegenen „raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten“<sup>72</sup> von rd. sechs Kilometern<sup>73</sup>; hierbei stand vor allem im Vordergrund, dass die Einrichtungen in den Zentralen Orten nicht beeinträchtigt werden dürfen; sofern lediglich eine leichte Unterschreitung der festgelegten Mindestentfernung ermittelt wurde oder eine spezifische, die lokalen bzw. regionalen Erreichbarkeitsbeziehungen besonders tangierende Situation (z.B. in Form signifikanter naturräumlicher Barrieren wie Flussverläufen oder bestimmter topographischer Gegebenheiten) vorliegt, wurde zusätzlich geprüft, ob die

<sup>72</sup> An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten“ um solche Standorte handeln muss, die aufgrund ihrer städtebaulich-integrierten Lage und einem unmittelbarem Wohngebietsbezug einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung leisten und im Einklang mit den Zielen der Raumordnung stehen. Dies gilt insbesondere für Lebensmittelmärkte in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Innenstädten oder Nahversorgungszentren). Autokundenorientierte Versorgungsstandorte in Ortsrandlagen, die primär auf eine Abschöpfung von Verkehrs- und Pendlerströmen abzielen und in Konkurrenz zu den städtischen Zentren stehen, zählen nicht zu dieser Standortkategorie und sind bei der Bestimmung der Mindestentfernung damit unerheblich. Diese Einkaufslagen stehen z.T. im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und wären in ihrer jetzigen Form wohl nicht mehr genehmigungsfähig (nicht raumordnungskonforme Standorte).

<sup>73</sup> Um auf der abstrakten Ebene der Regionalplanung sicherstellen zu können, dass die Zentralen Orte durch die Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden, könnte gemäß der Arbeitshilfe Einzelhandel zum Abschnitt 2.3 des LROP (S. 73) ein Abstandswert zwischen einem Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und dem „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandort in Zentralen Orten“ festgelegt werden. Die Arbeitshilfe schlägt als Richtwert für die gute Erreichbarkeit eines Nahversorgungsstandorts eine Fahrradfahrzeit von 10 Minuten vor, was einer Distanz von etwa 3km entspricht. Da jedoch sichergestellt werden soll, dass ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nicht in Konkurrenz zu einem ebenfalls gut erreichbaren (10 Fahrradfahrminuten vom Wohnort des Verbrauchers aus) Nahversorgungsstandort im Zentralen Ort tritt, dürfte ein solcher Nahversorgungsstandort nicht weniger als 6km (entspricht 20 Fahrradfahrminuten) vom Zentralen Ort entfernt sein. Dr. Lademann & Partner sind dieser Empfehlung bei der Prüfung der „Verdachtsstandorte“ gefolgt. Da der Abstandswert gemäß Arbeitshilfe von regionalen Gegebenheiten abhängig ist, wurde bei einer lediglich leichten Unterschreitung dieser Mindestentfernung geprüft, ob ortsspezifische Voraussetzungen vorliegen, die eine Abweichung vom festgelegten Abstandswert rechtfertigen würden.



Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung angesichts der ortsspezifischen Gegebenheiten (z.B. besondere Leistungsfähigkeit des nächstgelegenen zentralen Orts, suboptimale Erreichbarkeit des nächstgelegenen zentralen Orts aufgrund naturräumlicher/städtebaulicher Hindernisse) trotzdem vertretbar wäre;

- Vermeidung einer Entstehung von Agglomerationsstandorten mit bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (z.B. Bekleidung, Möbel), insbesondere wenn es sich um großflächige Bestandsbetriebe handelt, die nach heutigen Maßstäben gemäß geltendem LROP außerhalb Zentraler Orte nicht zulässig wären.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zwar wünschenswert, jedoch nicht im Sinne eines Ausschlusskriteriums zu interpretieren:

- Stabilität/Fragilität des Angebotsbestands im nächstgelegenen Versorgungskern eines Zentralen Orts; auch hier geht es im Wesentlichen um die Vermeidung einer Beeinträchtigung;
- Anbindung an den ÖPNV;
- eine Kopplung mit bereits vorhandenen Einrichtungen für die Daseinsvorsorge (z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen)

Um potenzielle Standortbereiche für die Ausweisung als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung identifizieren zu können, spielt die Ermittlung der Tragfähigkeit eines marktgängigen Einzelhandelsbetriebs an diesem Standort eine entscheidende Rolle. Das heißt, dass der vom Versorgungsdefizit betroffene und vom Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu versorgende Bereich ein ausreichend großes Kunden- bzw. Nachfragepotenzial vorhalten muss, um daraus eine tragfähige Umsatzbasis für den großflächigen Nahversorger zu generieren und nicht von Kaufkraftabzügen aus den Zentralen Orten abhängig ist.

Da das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts gemäß LROP den zu versorgenden Bereich nicht überschreiten darf, sind Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nur dort realisierbar, wo der zu versorgende Bereich ausreichend Möglichkeiten zur Umsatzgenerierung bietet. Zugleich muss der zu versorgende Bereich eines großflächigen Nahversorgers jedoch insofern begrenzt werden, als dass er den umliegenden Zentralen Orten nicht zu viel Kaufkraft entziehen darf und diese in ihrem Versorgungsauftrag damit nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus muss der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung aus allen Teilen des zu versorgenden Bereichs gut erreichbar sein.



Hierbei kann sich grundsätzlich wiederum am Richtwert von 3 km Entfernung (entspricht einer Fahrradfahrtzeit von 10 Minuten) zwischen dem Wohnort und dem Versorgungsstandort orientiert werden. Allerdings ist dieser Abstandswert stark von den regionalen Gegebenheiten abhängig. In stärker ländlich geprägten Räumen, die sich relativ weit vom nächstgelegenen Zentralen Ort entfernt befinden, kann die Entfernung zwischen Wohn- und Versorgungsstandort auch deutlich größer sein.

Im Rahmen einer realitätsnahen Tragfähigkeitsberechnung für die beiden gängigen Betriebsformen des klassischen Lebensmitteleinzelhandels (Discounter und Vollsortimenter) wurden folgende Annahmen getroffen bzw. Maßgaben beachtet:

- Annahme einer marktgängigen Verkaufsflächendimensionierung für die beiden Betriebsformen:
  - Discounter: 1.000 qm VKF
  - Vollsortimenter: 1.400 qm VKF
- der Anteil von Sortimenten des periodischen Bedarfs darf nicht weniger als 90 % betragen;
- Annahme einer durchschnittlichen und im ländlichen Raum erzielbaren Flächenproduktivität für die beiden Betriebsformen:
  - Discounter: 4.400 € je qm VKF
  - Vollsortimenter: 4.000 € je qm VKF
- Berücksichtigung des Pro-Kopf-Ausgabesaatzes im periodischen Bedarf von rd. 3.300 €<sup>74</sup> und dessen Gewichtung mit dem lokalen Kaufkraftfaktor;
- Annahme einer Bindungsquote von 40 %<sup>75</sup> der verfügbaren Kaufkraft im Einzugsgebiet bzw. im zu versorgenden Bereich.

Auf Basis dieser Annahmen wurde im ersten Rechenschritt zunächst der für den tragfähigen Betrieb eines Nahversorgers nötige Zielumsatz betriebsformenspezifisch (Discounter bzw. Vollversorger) ermittelt. Die Zielumsätze ergeben sich aus

<sup>74</sup> Quelle: MB Research.

<sup>75</sup> Wie in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP ausgewiesen, verteilt sich die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs üblicherweise auf verschiedene Anbieter und Betriebsformen (z.B. Discounter, Vollversorger, Bäcker, Fleischer etc.). Ein einzelner Betrieb wird selbst in stark ländlich geprägten Räumen keine Kaufkraftbindungsquote von mehr als 50 % erreichen. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im LK Lüneburg erscheint die Annahme einer maximalen Bindungsquote von 40 % realistisch.



der Multiplikation der jeweils angenommenen Verkaufsfläche mit der jeweils angenommenen Flächenproduktivität. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nur die nahversorgungsrelevanten Umsätze (90 % des Vorhabenumsatzes) zu betrachten sind.

Im zweiten Rechenschritt wurde ermittelt, welche Mindesteinwohnerzahl im definierten zu versorgenden Bereich benötigt wird, um den Zielumsatz erreichen und den Nahversorger tragfähig betreiben zu können. Wie bereits erläutert, wird ein einzelner Nahversorger voraussichtlich maximal 40 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im zu versorgenden Bereich binden können. Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben für den periodischen Bedarf von rd. 3.300 € pro Jahr können also nur zu 40 % dem potenziellen Nahversorger zugeschlüsselt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Pro-Kopf-Ausgabesatz mit dem lokalen Kaufkraftfaktor gewichtet wird und sich deshalb an jedem betrachteten Standort unterscheidet. Eine überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (>100) einer Gemeinde erhöht den Pro-Kopf-Ausgabesatz und verringert damit die benötigte Einwohnerzahl im zu versorgenden Bereich, eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (<100) verringert den Pro-Kopf-Ausgabesatz und erhöht damit die benötigte Einwohnerzahl. Abschließend wird der zuvor ermittelte Zielumsatz durch den um die lokale Kaufkraftkennziffer gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesatz geteilt und damit auf die Mindesteinwohnerzahl geschlossen, die benötigt wird, um einen Nahversorger am Prüfstandort tragfähig betreiben zu können.

Die nachfolgenden Tabellen veranschaulichen das Zusammenspiel der einzelnen dargestellten Faktoren und zeigen die Ergebnisse der betriebsformenspezifischen Rechenmodelle.<sup>76</sup> Während der tragfähige Betrieb eines Lebensmitteldiscounters (1.000 qm VKF) eine Mindesteinwohnerzahl von rd. 3.000 Einwohnern im zu versorgenden Bereich voraussetzt, sind für den tragfähigen Betrieb eines Vollsortimenters rd. 3.800 Personen im Einzugsgebiet notwendig.

<sup>76</sup> Für diese Beispielrechnung wurde ein Kaufkraftfaktor von 100,0 und damit der bundesdeutsche Durchschnitt angenommen.



<b>Tragfähigkeitsberechnung Discounter</b>	
Verkaufsfläche in qm	1.000
Anteil periodischer Bedarf	0,9
Flächenproduktivität in €	4.400
Umsatz in Mio. €	4,0
Ausgabesatz Periodischer Bedarf in €*	3.330
Bindungsquote	0,4
<b>Mindest-Einwohnerzahl</b>	<b>2.973</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner *um den lokalen kaufkraftfaktor zu gewichten	

Tabelle 51: Rechenmodell zur Tragfähigkeitsberechnung für Lebensmitteldiscounter

<b>Tragfähigkeitsberechnung Vollsortimenter</b>	
Verkaufsfläche in qm	1.400
Anteil periodischer Bedarf	0,9
Flächenproduktivität in €	4.000
Umsatz in Mio. €	5,0
Ausgabesatz Periodischer Bedarf in €*	3.330
Bindungsquote	0,4
<b>Mindest-Einwohnerzahl</b>	<b>3.784</b>
Quelle: Dr. Lademann & Partner *um den lokalen Kaufkraftfaktor zu gewichten	

Tabelle 52: Rechenmodell zur Tragfähigkeitsberechnung für Lebensmittelvollsortimenter

Wie bereits erwähnt, reicht es für die Bestimmung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nicht aus, nur die Tragfähigkeit eines großflächigen Nahversorgers in seinem zu versorgenden Bereich nachzuweisen. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass der zu bestimmende Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung die umliegenden Zentralen Orte in ihrem Versorgungsauftrag zwar ergänzt, nicht jedoch deren Funktion und Leistungsfähigkeit beeinträchtigt. Aus diesem Grund muss das Prüfschema um weitere Komponenten erweitert werden.

Neben der Bewertung der Leistungsfähigkeit und Stabilität des (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandelsbestands in den umliegenden Zentralen Orten steht hier vor allem eine festzulegende Mindestentfernung des potenziellen Standorts zu den „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten“ im Fokus. Damit soll sichergestellt werden, dass die Ausnahmeregelung nur für Standorte in Frage kommt,



für die die nächstgelegenen Zentralen Orte und damit die nächstgelegenen Einkaufsalternativen schlecht erreichbar sind. Zugleich wird hierüber gewährleistet, dass mögliche Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nicht zu viel Kaufkraft von den Zentralen Orten abziehen und deren Funktionsfähigkeit nicht gefährden.

Wie bereits mehrfach dargestellt, wurde zur Bewertung der Erreichbarkeit eines Versorgungsstandorts vom jeweiligen Wohnort aus, in Anlehnung an die Ausführungen in der Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 des LROP, ein Abstandswert von maximal ca. drei Kilometer (entspricht 10 Fahrradfahrminuten) zwischen Wohn- und Einkaufsstandort herangezogen. Um sicherzustellen, dass die Wohnstandorte, von denen aus ein Einzelhandelsstandort im Zentralen Ort gut erreicht werden kann, nicht von einem Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung versorgt werden, sind als Entfernung zwischen diesen Versorgungsstandorten also rd. sechs Kilometer (entspricht 20 Fahrradfahrminuten) anzusetzen. Bei einer lediglich geringfügigen Überschreitung der Mindestentfernung oder im Falle besonderer regionalspezifischer Gegebenheiten (insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeitsbeziehungen) wurde vertiefend geprüft, inwiefern sich die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dennoch rechtfertigen ließe.

## 8.2 Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Landkreis Lüneburg

Die zunächst ermittelten und im Folgenden aufgeführten „Verdachtsstandorte“ sind dann nach dem in Kapitel 8.1 dargestellten Prüfschema genauer untersucht worden:

- die Gemeinden Artlenburg, Brietlingen und Hohnstorf (Elbe) in der Samtgemeinde Scharnebeck,
- die Gemeinden Vögelsen, Handorf und Radbruch in der Samtgemeinde Bardowick,
- die Gemeinde Deutsch Evern in der Samtgemeinde Ilmenau,
- die Gemeinde Kirchgellersen in der Samtgemeinde Gellersen,
- der Ortsteil Alt-Garge in der Stadt Bleckede und
- der Ortsteil Kaarßen in der Gemeinde Amt Neuhaus.



Für die genannten Standorte wurden unter Berücksichtigung der Lage der strukturprägenden Nahversorger im Raum im Anschluss die potenziell zu versorgenden Bereiche definiert und die jeweiligen Einwohnerzahlen in diesen Bereichen ermittelt.

Zu versorgende Bereiche der "Verdachtsstandorte"		
Orte	EW-Zahl im zu versorgenden Bereich	Zu versorgender Bereich
Alt-Garge (Bleckede)	2.585	OT Alt-Garge, Göddingen, Barskamp, Walmsburg
Artlenburg*	1.690	Artlenburg, OT Avendorf (Tespe)
Brietlingen	5.322	Brietlingen, Barum (ohne St. Dionys)
Deutsch Evern	5.485	Deutsch Evern, Wendisch Evern
Handorf	4.087	Handorf, Wittorf, OT St. Dionys (Barum)
Hohnstorf	4.137	Hohnstorf, Echem, Hittbergen
Kaarßen (Amt Neuhaus)	1.510	OT Kaarßen + südl. OT von Amt Neuhaus
Kirchgellersen	6.614	Kirchgellersen, Westergellersen, Südergellersen
Radbruch	2.337	Radbruch
Vögelsen	3.076	Vögelsen, Mechtersen

Quelle: Dr. Lademann & Partner, MB Research. \*Norma-Ansiedlung bereits berücksichtigt

Tabelle 53: Zu versorgende Bereiche der „Verdachtsstandorte“

Die nachfolgende Tabelle zeigt die standortspezifischen Mindesteinwohnerzahlen, die benötigt werden, um einen Discounter bzw. einen Vollversorger tragfähig betreiben zu können. Die jeweils ermittelten Einwohnerzahlen werden dabei der Einwohnerzahl im zu versorgenden Bereich gegenübergestellt.

Zu versorgende Bereiche der "Verdachtsstandorte"			
Orte	EW-Zahl im zu versorgenden Bereich	Mindest-EW-Zahl Discounter (1.000 qm VKF)	Mindest-EW-Zahl Vollversorger (1.400 qm VKF)
Alt-Garge (Bleckede)	2.585	3.322	4.228
Artlenburg*	1.690	3.087	3.929
Brietlingen	5.322	2.860	3.640
Deutsch Evern	5.485	2.648	3.370
Handorf	4.087	2.745	3.494
Hohnstorf	4.137	2.973	3.784
Kaarßen (Amt Neuhaus)	1.510	3.497	4.450
Kirchgellersen	6.614	2.838	3.612
Radbruch	2.337	2.655	3.379
Vögelsen	3.076	2.636	3.355

Quelle: Dr. Lademann & Partner, MB Research. \*Norma-Ansiedlung bereits berücksichtigt

Tabelle 54: Tragfähigkeitsberechnungen für Nahversorger an den „Verdachtsstandorten“

Wie Tabelle 55 entnommen werden kann, würden etwa die Hälfte der „Verdachtsstandorte“ das benötigte Einwohner- bzw. Nachfragepotenzial zur Etablierung bzw. Absicherung eines großflächigen Nahversorgers mitbringen.



Den Ergebnissen der Tabelle 55 folgend, konnten somit die „Verdachtsstandorte“ in Alt-Garge (Ortsteil von Bleckede), Artlenburg (Samtgemeinde Scharnebeck), Kaarßen (Ortsteil von Amt Neuhaus) und Radbruch von der weiteren Untersuchung ausgeschlossen werden. Im zu versorgenden Bereich dieser Standorte leben nicht genügend Einwohner, um einen großflächigen Nahversorger tragfähig betreiben zu können, ohne von Kaufkraftabzügen aus den Zentralen Orten (oder dem näheren Umfeld von Zentralen Orten) abhängig zu sein.

Für die weiteren Standorte (Brietlingen, Handorf, Hohnstorf (Elbe), Kirchgellersen, Deutsch Evern und Vögelsen) in derzeit unterversorgten Bereichen hat sich herausgestellt, dass die Nachfrage im zu versorgenden Bereich ausreicht, um entweder einen marktgängigen Lebensmitteldiscounter oder einen modernen Lebensmittelvollversorger absichern bzw. etablieren zu können. Wie einleitend beschrieben, reicht diese Tatsache allein jedoch nicht aus, um einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festlegen zu können.

Es war weiterhin zu prüfen, inwieweit sich die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung an den „Verdachtsstandorten“ negativ auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralörtlichen Systems im Landkreis Lüneburg auswirken könnte. Als wichtigstes Kriterium wurde hierzu die Einhaltung einer Mindestentfernung von rd. sechs Kilometern zwischen den „Verdachtsstandorten“ und den nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten herangezogen.

Entfernungen zum nächstgelegenen Versorgungskern eines Zentralen Ortes		
Orte	Zentraler Ort	Kilometer
<b>Brietlingen</b>	Adendorf, Bardowick	5
<b>Deutsch Evern</b>	Lüneburg, Melbeck	4
<b>Handorf</b>	Bardowick	7
<b>Hohnstorf</b>	Lauenburg	3
<b>Kirchgellersen</b>	Reppenstedt	5
<b>Vögelsen</b>	Bardowick, Lüneburg	4

Quelle: Dr. Lademann & Partner

Tabelle 55: Entfernung des „Verdachtsstandorts“ zum nächstgelegenen Versorgungskern eines Zentralen Orts

Wie die Tabelle 56 zeigt, kann die Mindestentfernung von rd. 6 km bis zum „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung



dienenden Einzelhandelsstandort in Zentralen Orten“<sup>77</sup> nur im Falle von Handorf eingehalten werden. Für die Gemeinden Brietlingen und Kirchgellersen ergibt sich lediglich eine leichte Überschreitung des Entfernungsrichtwerts von etwa 1 km, weshalb beide Gemeinden einer vertiefenden Prüfung unterzogen wurden. Die „Verdachtsstandorte“ in Hohnstorf, Deutsch Evern und Vögelsen (lediglich rd. 4 km zu den Ortskernen von Bardowick und Reppenstedt sowie zum nächstgelegenen Nahversorgungszentrum im Oberzentrum Lüneburg) können den empfohlenen Entfernungsrichtwert hingegen relativ deutlich nicht einhalten.

Die Gemeinde Deutsch Evern grenzt unmittelbar südlich an das Stadtgebiet von Lüneburg an und ist somit lediglich rd. 4 km vom nächstgelegenen Lüneburger Nahversorgungszentrum (NVZ Uelzener Straße) entfernt. Zudem befindet sich der Ortskern des Grundzentrums Melbeck rd. 4 km südwestlich des Deutsch Everner Kernsiedlungsgebiets. Bei einem weiteren Angebotsausbau in der Gemeinde Deutsch Evern, welcher über die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auf raumordnerischer Ebene legitimiert wäre, wäre eine Beeinträchtigung der benannten Zentralen Orte (insbesondere Melbeck) zu befürchten. Die bestehenden Anbieter in der Gemeinde Deutsch Evern (Netto und EDEKA) haben sich z.T. erst in jüngerer Vergangenheit weiterentwickelt und sind derzeit gut aufgestellt. Insofern lässt sich weder eine quantitative noch eine qualitative Versorgungslücke identifizieren, die geschlossen werden müsste, und es besteht somit auch keine Notwendigkeit zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 10.

Die Gemeinde Vögelsen unterschreitet die festgelegte Mindestentfernung zu den nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten ebenfalls gleich in mehrfacher Hinsicht recht deutlich. Sowohl die Ortskerne der Grundzentren Bardowick und Reppenstedt als auch das Nahversorgungszentrum Kreideberg in Lüneburg sind weit weniger als 6 km von Vögelsen entfernt. Insofern kann die Vermeidung nennenswerter Kaufkraftabflüsse und eine damit verbundene Beeinträchtigung der

<sup>77</sup> Als Startpunkt der Distanzmessung wurde jeweils der in der Gemeinde ansässige Nahversorger herangezogen. Während für die Gemeinden Handorf, Hohnstorf (Elbe), Deutsch Evern und Vögelsen somit der jeweilige EDEKA-Markt den Startpunkt der Messung bildete, wurden die Startpunkte in Kirchgellersen und Brietlingen jeweils am bestehenden Netto-Markt gesetzt. Wie bereits in Fußnote 73 ausführlich erläutert, muss es sich bei dem Zielpunkt der Messung um einen „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandort“ in einem Zentralen Ort handeln. Diese lassen sich typischerweise in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen vorfinden, sodass als Zielpunkte z.B. der Lidl-Discounter im Ortskern von Bardowick oder der Rewe-Verbrauchermarkt im Ortskern von Reppenstedt herangezogen wurden.



Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte in diesem Fall nicht gewährleistet werden. Auf raumordnerischer Ebene kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Weiterentwicklung der Grundversorgung in Vögelsen zu Kaufkraftabflüssen aus den Grundzentren Reppenstedt und Bardowick oder aus Teilen des Lüneburger Stadtgebietes kommt.

Die Gemeinde Hohnstorf/Elbe befindet sich am nördlichen Rand des Landkreisgebiets und ist damit relativ weit von den nächstgelegenen Grundzentren innerhalb des Landkreises Lüneburg (rd. 11 km von Scharnebeck, rd. 14 km von Adendorf) entfernt. Allerdings befindet sich unmittelbar nördlich der Elbe das zum Kreis Herzogtum Lauenburg (Schleswig-Holstein) gehörige Grundzentrum Lauenburg/Elbe. Vom Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Hohnstorf (Kreuzung Triftweg/Sandhagen) aus müssten mit dem Fahrrad etwa 3,4 km zurückgelegt werden, um den EDEKA-Markt im Ortskern von Lauenburg (als „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandort“ in einem Zentralen Ort) zu erreichen. Damit wird der Entfernungsrichtwert von 6 km sehr deutlich unterschritten.

Allerdings haben die regionalspezifischen Gegebenheiten hier einen starken Einfluss auf die Erreichbarkeitsbeziehungen und Verbraucherorientierungen im Raum. Die zwischen Hohnstorf und Lauenburg verlaufende Elbe bildet nicht nur die Grenze der Bundesländer Niedersachsen und Schleswig-Holstein, sondern zugleich eine signifikante naturräumliche Barriere, welche an dieser Stelle einzig über die Elbbrücke Lauenburg überwunden werden kann. Die als B 209 ausgebaute Elbbrücke wird insbesondere zu Stoßzeiten u.a. von Berufspendlern sehr stark frequentiert, was zu Stausituationen führt und sich in erheblichem Maße verlängernd auf die Fahrzeiten zwischen Hohnstorf/Elbe und Lauenburg/Elbe auswirkt. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens (auch von Lkws) ist die Streckenführung über die B 209 (Elbbrücke) für Fahrradfahrer, deren Fahrzeit für die Bestimmung der Mindestentfernung von 6 km maßgeblich ist, zudem wenig attraktiv und z.T. auch mit Sicherheitsrisiken verbunden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass sich zwischen dem Siedlungskern von Hohnstorf sowie dem EDEKA-Markt im Ortskern von Lauenburg nur dann eine Entfernung von lediglich etwa 3,4 km ergibt, wenn der Weg durch die Lauenburger Unterstadt (entlang der Straße „Großer Sandberg“) eingeschlagen wird. Da zwischen dem Elbufer und dem Lauenburger Ortskern ein erheblicher Höhenversatz besteht, müssen bei dem Weg durch die Unterstadt aber fast 50 Höhenmeter und z.T. relativ steile Anstiege überwunden werden, was diese Strecke für Fahrradfahrer beschwerlich und somit eher unattraktiv macht. Aufgrund der beschriebenen Verkehrsbelastungen und unter zusätzlicher Berücksichtigung der Tempo-30-Zone



entlang der Hafenstraße stellt der Weg nach Lauenburg über die B 209 auch mit dem Pkw keine attraktive Verkehrsverbindung dar. Insgesamt muss somit davon ausgegangen werden, dass nur eine geringfügige Einkaufsorientierung seitens der Hohnstorfer Bevölkerung auf die Versorgungsangebote in Lauenburg/Elbe besteht.

In diesem Zusammenhang und im Gegensatz zu Deutsch Evern und Vögelsen kann trotz der ermittelten Mindestentfernung zum nächstgelegenen raumordnungskonformen Nahversorgungsstandort von deutlich weniger als 6 km nicht zwangsläufig darauf geschlossen werden, dass die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe wesentliche Kaufkraftabflüsse aus den umliegenden Zentralen Orten (Grundzentrum Lauenburg/Elbe) hervorrufen und zu einer damit verbundenen Beeinträchtigung von deren Funktionsfähigkeit führen würde. Entsprechend ist für Hohnstorf/Elbe im Rahmen einer Einzelbetrachtung zu klären, inwiefern sich die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung rechtfertigen ließe.

Nach Berücksichtigung der zentralen Kriterien kommt für eine Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung somit in erster Linie der „Verdachtsstandort“ in Handorf in Frage. Für die „Verdachtsstandorte“ in Brietlingen, Kirchgellersen und Hohnstorf/Elbe, die den von der Raumordnung definierten Entfernungsrichtwert nur knapp unterschreiten bzw. für welche ebenfalls zu beachtende regionalspezifische Gegebenheiten vorliegen, wurde zudem vertiefend geprüft, ob die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung trotz der Unterschreitung der festgelegten Mindestentfernung gerechtfertigt erscheint. In der Folge soll somit die tatsächliche Eignung dieser Standorte vor dem Hintergrund der gegebenen, orts- bzw. regionalspezifischen Situation und unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage in den Versorgungskernen der jeweils umliegenden Zentralen Orte abschließend geklärt werden. Zudem werden konkrete Standortbereiche herausgearbeitet, die im Rahmen des neu aufzustellenden RROP räumlich festgelegt werden können.

---

Unter Berücksichtigung der zentralen Kriterien für eine mögliche Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung kommt von den identifizierten „Verdachtsstandorten“ in den unterversorgten Bereichen des Landkreises Lüneburg in erster Linie die Gemeinde Handorf in Betracht. Hier ist sowohl die Tragfähigkeit eines marktgängigen Nahversorgers durch das Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich als auch die Einhaltung einer empfohlenen Mindestentfernung zu den nächstgelegenen Zentralen Orten gewährleistet. Für die



„Verdachtsstandorte“ in Brietlingen, Kirchgellersen und Hohnstorf/Elbe ist abschließend zu prüfen, ob die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung trotz einer Unterschreitung der empfohlenen Mindestentfernung zu rechtfertigen ist.

---

### 8.2.1 Handorf (Samtgemeinde Bardowick)

Die Gemeinde Handorf befindet sich im Nordwesten der Samtgemeinde Bardowick und grenzt unmittelbar an den benachbarten Landkreis Harburg an. Während sich nördlich die Gemeinde Marschacht anschließt, grenzt unmittelbar westlich das Stadtgebiet von Winsen (Luhe) an.

An der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) befindet sich derzeit ein kleiner EDEKA-Lebensmittelmarkt, welcher angesichts seiner sehr geringen Verkaufsflächendimensionierung und der entsprechend beschränkten Sortimentsbreite keine umfassende Nahversorgung gewährleisten kann. Für Handorf und die umliegenden Gemeinden und Ortsteile wurde daher eine räumliche Versorgungslücke identifiziert, auf die mit der Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung reagiert werden könnte.

Der ansässige EDEKA-Markt würde seine Verkaufsfläche gerne erweitern, was aus platztechnischen Gründen am Bestandsstandort jedoch nicht möglich ist. Als potenzielle Ersatzfläche wird derzeit ein im südlichen Gemeindegebiet gelegenes Areal an der Hauptstraße in der Nähe zu K 46 diskutiert.

Um den Anschluss an Wohnbebauung auch zukünftig sicherstellen zu können, sollte ein möglicher Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung innerhalb des Siedlungskörpers entlang der Hauptstraße in Handorf räumlich festgelegt werden. Der potenzielle Ersatzstandort für EDEKA läge damit in diesem Bereich, wenngleich sich die in Handorf bestehenden Einrichtungen zur Daseinsvorsorge eher um den aktuellen EDEKA-Standort konzentrieren. Im Sinne der Stärkung der örtlichen Nahversorgung halten es die Gutachter jedoch für vertretbar, wenn sich der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung auch auf solche Bereiche bezieht, die keinen unmittelbaren Bezug zu bestehenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge haben. Die Anbindung an den ÖPNV wäre durch mehrere Bushaltestellen im gesamten Bereich der Hauptstraße und damit auch im Bereich des potenziellen EDEKA-Standorts gewährleistet. Da es in Handorf entlang der Hauptstraße keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gibt, würde hier auch kein Einzelhandelsstandort mit agglomerierender Wirkung entstehen.



Ein möglicher Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in der Gemeinde Handorf wird nicht nur die lokale Bevölkerung ansprechen. Der zu versorgende Bereich wird sich auch auf ebenfalls unterversorgte und verkehrlich gut erreichbare Gemeinden bzw. Ortsteile im Umfeld von Handorf erstrecken. Dies betrifft neben dem Kernsiedlungsbereich der benachbarten Gemeinden Wittorf auch den Barumer Ortsteil St. Dionys. Abweichend von Tabelle 53 zählt nunmehr auch die Gemeinde Radbruch zum versorgenden Bereich eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Handorf, da die Ausweisung eines solchen Standorts in der Gemeinde Radbruch aus dem in Kapitel 8.2 benannten Grund (kein Tragfähigkeitspotenzial für einen modernen Nahversorger) nicht in Frage kommt und diese entsprechend auch nicht länger als „Verdachtsstandort“ behandelt wird. Damit leben im zu versorgenden Bereich insgesamt rd. 6.400 Einwohner<sup>78</sup>. Die Abbildung 59 zeigt die räumliche Abgrenzung des zu versorgenden Bereichs.

Der nächstgelegene „raumordnungskonforme, der Nah- und Grundversorgung dienende Einzelhandelsstandort in einem Zentralen Ort“ befindet sich im rd. 7 km entfernt gelegenen Grundzentrum Bardowick. Der Flecken Bardowick zeichnet sich durch eine vielfältige und attraktive Nahversorgungsstruktur aus und auch der Ortskern, als Versorgungskern des Grundzentrums, verfügt mit einem Lidl-Markt über einen leistungsfähigen Frequenzbringer und ist demnach insgesamt als stabil zu bewerten. Insofern liegen keine Anzeichen dafür vor, dass die Ausweisung eines Standorts mit besonderer Bedeutung für die Nahversorgung in der Gemeinde Handorf zu Beeinträchtigungen des Grundzentrums Bardowick führen wird

<sup>78</sup> Abweichungen bei den Einwohnerzahlen zu den Tabellen 54 und 55 ergeben sich daraus, dass die Gemeinde Radbruch, welche eingangs selbst als „Verdachtsstandort“ geprüft wurde, nunmehr dem zu versorgenden Bereich von Handorf zugewiesen wird. Die Nachfragebasis im zu versorgenden Bereich von Radbruch (nur Radbruch selbst) reicht nicht für den tragfähigen Betrieb eines zeitgemäß dimensionierten Nahversorgers aus. Da auch Vögelsen nicht als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Frage kommt, stellt der nächstgelegene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung für Radbruch nicht Vögelsen, sondern Handorf dar. Handorf ist auch schneller von Radbruch aus zu erreichen als das Grundzentrum Bardowick.

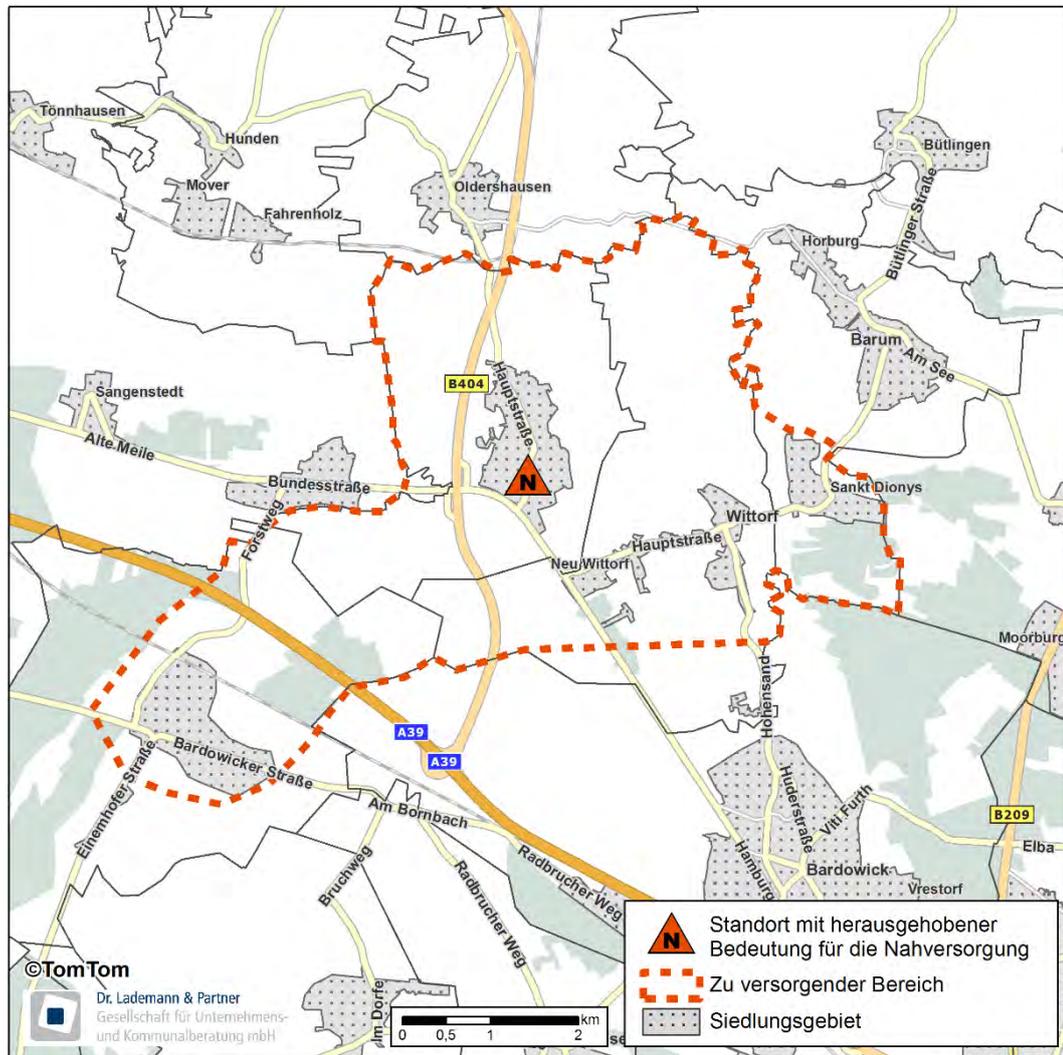


Abbildung 57: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Handorf

Angesichts der starken Marktstellung des Grundzentrums Bardowick und der ohnehin eingehaltenen Mindestentfernung ist von keiner Beeinträchtigung der Funktions- und Leistungsfähigkeit umliegender Zentraler Orte durch einen großflächigen Nahversorger in Handorf auszugehen. Um die Nahversorgung im nordwestlichen, unterversorgten Bereich der Samtgemeinde Bardowick zu verbessern und langfristig abzusichern, empfehlen Dr. Lademann & Partner die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Siedlungskörper von Handorf. Dieser sollte entlang der Hauptstraße und damit in einem unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnbebauung verortet werden.



### 8.2.2 Brietlingen (Samtgemeinde Scharnebeck)

Im südlichen Bereich der Gemeinde Brietlingen (Ortsteil Moorburg) befindet sich am Standort B 209/Moorweg ein großflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher etwa fünf Kilometer von den nächstgelegenen raumordnungskonformen Nahversorgungsstandorten in Zentralen Orten entfernt liegt, was eine geringfügige Unterschreitung der festgelegten Mindestentfernung von sechs km bedeutet. Dieser Netto-Markt nimmt bereits heute Grundversorgungsaufgaben für die Brietlinger Bevölkerung wahr und könnte über die Ausweisung als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung langfristig gesichert werden. Gleichzeitig würde eine solche Ausweisung diesem Standort entsprechende Weiterentwicklungsmöglichkeiten (Modernisierung; Erweiterung) einräumen, um langfristig als Nahversorger für die Wohnbevölkerung in den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden abgesichert werden zu können.<sup>79</sup>

Im unmittelbaren Umfeld des Netto-Markts befinden sich sowohl östlich als auch westlich der Bundesstraße 209 die Wohngebiete des Ortsteils Moorburg, welcher das größte zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde Brietlingen bildet. Damit steht der Lebensmittelmarkt in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und ist städtebaulich integriert.

Im fußläufigen Einzugsbereich des Netto-Markts (1.000m-Echt-Einzugsgebiet) leben derzeit rd. 1.470 Einwohner. Da sich der Netto-Markt nicht in enger Nachbarschaft zu bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment befindet, geht von diesem Standortbereich auch keine agglomerierende Wirkung aus. Gleichwohl sind im Standortbereich des Netto-Markts weitere Einrichtungen zur Daseinsvorsorge lokalisiert. Neben weiteren kleinflächigen Handelsbetrieben (z.B. ein Bäcker) sind dies eine Filiale der Sparkasse Lüneburg, eine Postfiliale und ein Kindergarten. Über die Bushaltestelle „Brietlingen, Am Sportplatz“ besteht zudem eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Wie die Karte auf der nachfolgenden Seite zeigt, versorgt ein möglicher Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Brietlinger Ortsteil Moorburg nicht nur den Ortsteil selbst, sondern darüber hinaus auch das restliche Gemeindegebiet von Brietlingen (die Bewohner im Ortsteil Lüdershausen werden perspektivisch über den im August 2019 eröffnenden Norma-Discounter in Artlenburg versorgt) und weite Teile der nordwestlich angrenzenden Gemeinde Barum

<sup>79</sup> Konkrete Erweiterungsbestrebungen wären damit aber nicht automatisch zulässig, sondern müssten gleichwohl dem Beeinträchtigungsverbot sowie dem Abstimmungsgebot gerecht werden, was über ein entsprechendes Verträglichkeitsgutachten nachzuweisen wäre.

(Samtgemeinde Bardowick). Damit leben im zu versorgenden Bereich rd. 4.700 Einwohner.

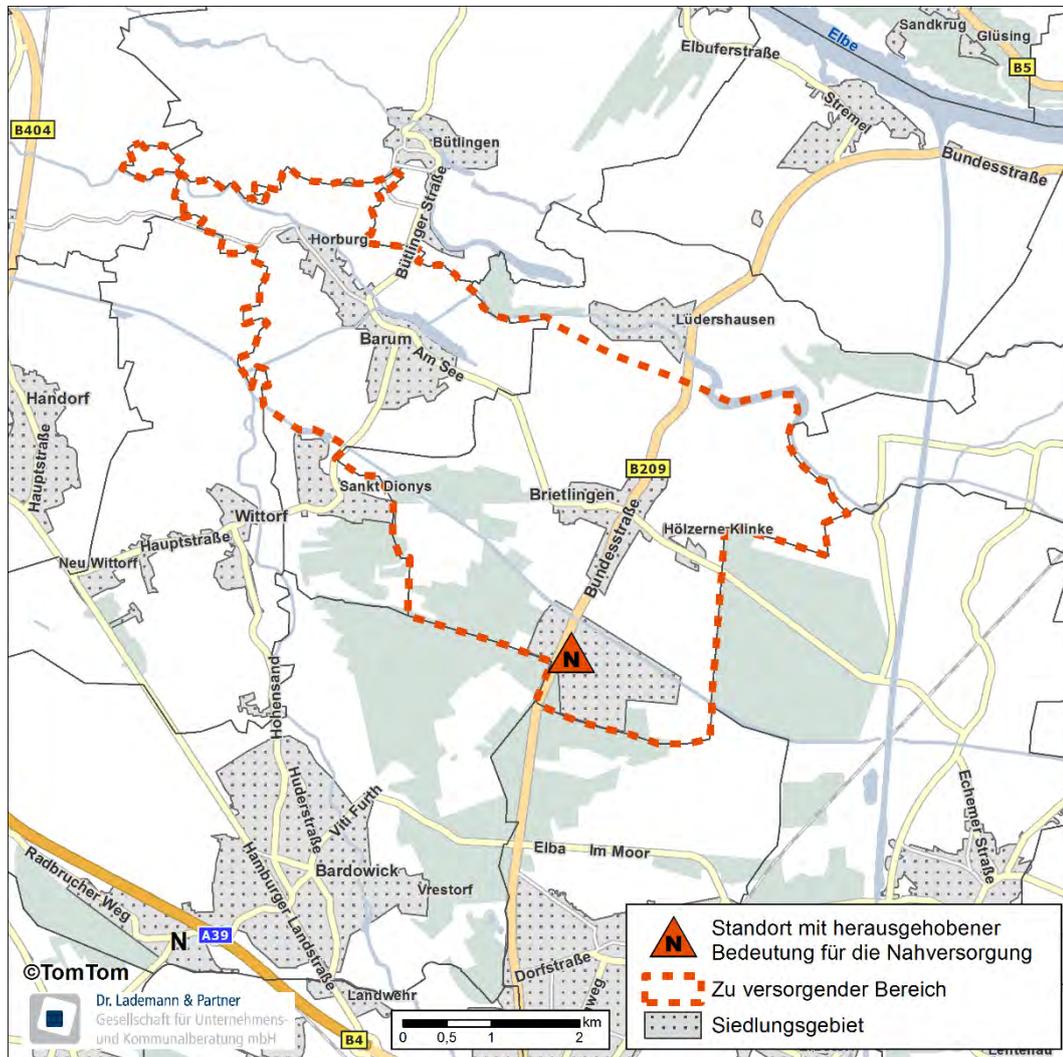


Abbildung 58: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Brietlingen

Trotz der Lage am südlichen Rand des zu versorgenden Bereichs kann davon ausgegangen werden, dass der Standort Versorgungsaufgaben für die sich nördlich anschließenden Ortsteile und Gemeinden übernimmt, da von diesen kein anderer Nahversorgungsstandort zügiger erreicht werden kann.

Die Versorgungskerne der nächstgelegenen Zentralen Orte befinden sich in rd. 5 km Entfernung im Grundzentrum Bardowick bzw. in ebenfalls rd. 5 km Entfernung im Grundzentrum Adendorf. Hier sind die „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden



Einzelhandelsstandorte“ verortet. Der EDEKA-Markt am verkehrsorientierten Standort an der B 209 in Adendorf ist hingegen nicht als solcher Standort zu bewerten.

Das Grundzentrum Bardowick ist versorgungsstrukturell stabil aufgestellt und verfügt über ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot. Hierzu tragen vor allem die Lebensmittelmärkte entlang der Hamburger Straße bei. Der Ortskern von Bardowick weist zwar einige Schwächen auf, hat mit der Ansiedlung eines modernen Lidl-Markts vor einigen Jahren aber einen sehr sogkräftigen Nahversorger hinzugewonnen. Die ermittelte nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 140 % spiegelt die sehr gute Versorgungslage im Bereich des periodischen Bedarfs im Flecken Bardowick wider.

Eine nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von rd. 106 % für das Grundzentrum Adendorf deutet ebenfalls auf ein leistungsstarkes Angebot hin. Dabei zeichnet sich v.a. der Ortskern von Adendorf durch ein attraktives Grundversorgungsangebot aus. Mit den Verbrauchermärkten EDEKA und Rewe sowie dem Drogeriemarkt Rossmann ist hier eine leistungsstarke Nahversorgungsstruktur lokalisiert. Mit den Lebensmittelmärkten EDEKA und Aldi an der Bundesstraße 209 verfügt Adendorf über weitere sogkräftige Anbieter mit überörtlicher Ausstrahlung, die die grundzentrale Versorgungsfunktion Adendorfs zusätzlich stützen.

Für beide Zentrale Orte bzw. Ortskerne kann somit festgehalten werden, dass diese leistungsfähig und funktionsfähig aufgestellt sind und keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass diese durch die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Ortsteil Moorburg der Gemeinde Brietlingen beeinträchtigt werden.

Die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen und die damit verbundene Zuweisung eines zu versorgenden Bereichs würde auch nicht dazu führen, dass es zu einer wesentlichen Überlappung mit den überörtlichen Verflechtungsbereichen umliegender Grundzentren kommt. Entsprechend ist auch nicht zu erwarten, dass die raumordnerisch vorgesehenen Kaufkraftzuflüsse in die umliegenden Grundzentren abgeschwächt werden und es in der Folge zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieser Grundzentren kommt.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es bei der Ausweisung eines solchen Standorts für Brietlingen-Moorburg im Wesentlichen um die Legitimierung und ggf. Weiterentwicklung des bereits bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters geht. Die Ansiedlung weiterer großflächiger Lebensmittelbetriebe an diesem Standort ist nur möglich, wenn kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot



vorliegt und das Einzugsgebiet des Vorhabens den im RROP festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreitet. Das Kaufkraftpotenzial deutet nicht darauf hin, dass über den bestehenden Netto-Discounter hinaus noch weitere großflächige Lebensmittelmärkte tragfähig in Brietlingen betrieben werden könnten, ohne dass dafür signifikante Kaufkraftabzüge aus Adendorf nötig sind, was zu Beeinträchtigungen des Grundzentrums Adendorf führen könnte. Dies müsste aber im konkreten Einzelfall durch ein Gutachten geprüft werden.

---

In der Gemeinde Brietlingen befindet sich ein bereits großflächiger Netto-Lebensmitteldiscounter. Der Standortbereich des Netto-Markts erfüllt mit seiner siedlungsintegrierten Lage, der Kopplung mit weiteren Einrichtungen zur Daseinsvorsorge und seiner ÖPNV-Anbindung die Kriterien an einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung. Angesichts der leistungsfähigen Nahversorgungsstruktur in den nächstgelegenen Grundzentren kann eine Beeinträchtigung umliegender Zentraler Orte ausgeschlossen werden. Dr. Lademann & Partner halten die räumliche Festlegung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung im Standortbereich des Netto-Markts im Brietlinger Ortsteil Moorburg auf dieser Grundlage für angemessen und empfehlenswert.

---

### 8.2.3 Kirchgellersen (Samtgemeinde Gellersen)

Die Gemeinde Kirchgellersen befindet sich im westlichen Bereich des Landkreises Lüneburg und in zentraler Lage innerhalb der Samtgemeinde Gellersen, welche unmittelbar östlich an den Landkreis Harburg angrenzt. Die Entfernung zum Versorgungskern des nächstgelegenen Grundzentrums Reppenstedt, welches über die L 216 direkt mit Kirchgellersen verbunden ist, beläuft sich auf rd. fünf Kilometer. Damit wird die festgelegte Mindestentfernung zum nächstgelegenen raumordnungskonformen Nahversorgungsstandort in einem Zentralen Ort von rd. sechs Kilometern, wie auch im Fall von Brietlingen, nur geringfügig unterschritten.

Relativ zentral im Gemeindegebiet und unmittelbar an der Ortsdurchfahrt (Lüneburger Straße) gelegen, befindet sich ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher die Nahversorgung in der Gemeinde Kirchgellersen sicherstellt. Dieser Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von etwa 800 qm, was noch einer für Discounter markttypischen Verkaufsfläche entspricht. Angesichts der für die Gemeinde Kirchgellersen prognostizierten Bevölkerungszuwächse und der damit in Verbindung stehenden, geplanten Wohnbauentwicklungen, könnten in absehbarer Zeit jedoch Erweiterungsbestrebungen seitens des Netto-Markts ausgelöst werden. Mit der



Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung könnte die Leistungsfähigkeit des Netto-Markts langfristig gesichert werden.

Im unmittelbaren Standortumfeld des Netto-Markts sind u.a. mit einer Apotheke, einem Friseur sowie einer Bankfiliale mehrere Einrichtungen zur Daseinsvorsorge lokalisiert. Zudem schließen sich v.a. in nördlicher sowie östlicher Richtung Wohnstrukturen an. Im fußläufigen Einzugsbereich des Netto-Markts (1.000m-Echt-Einzugsgebiet) leben derzeit rd. 2.200 Einwohner. Insgesamt lässt sich für den Netto-Standort somit ein unmittelbarer Zusammenhang mit Wohnbebauung sowie eine städtebaulich-integrierte Lage feststellen. Zudem ist der Netto-Standort über einen Bushaltepunkt an den ortsüblichen ÖPNV angebunden.

Ein möglicher Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wird, wie in Abbildung 59 dargestellt, aber nicht nur die lokale Bevölkerung ansprechen. Neben der Gemeinde Kirchzellern selbst wird der potenziell zu versorgende Bereich auch die unterversorgten und verkehrlich gut an Kirchzellern angebundenen Gemeinden Westergzellern und Süderzellern umfassen. Mit Ausnahme des Grundzentrums Reppenstedt gehört damit das gesamte Gebiet der Samtgemeinde Zellern dem potenziell zu versorgenden Bereich eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchzellern an, in welchem insgesamt rd. 6.600 Einwohner leben.

Der „nächstgelegene raumordnungskonforme, der Nah- und Grundversorgung dienende Einzelhandelsstandort“ ist im benachbarten Grundzentrum Reppenstedt verortet. Der Versorgungs- bzw. Ortskern von Reppenstedt ist insgesamt leistungsfähig aufgestellt und verfügt über eine vielfältige Nahversorgungsstruktur, wobei v.a. der Verbundstandort am Wiesenweg (u.a. Rewe, Aldi und Rossmann) hervorzuheben ist. Da der Verbund aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Vollversorger sowie einem Drogeriemarkt aus Verbrauchersicht eine idealtypische Nahversorgungskonstellation darstellt, kann der Ortskern von Reppenstedt hierüber eine hohe Sogkraft entfalten. Diese hat sich mit dem Umbau und der Erweiterung des Aldi-Markts in der jüngeren Vergangenheit weiter erhöht.

Der ebenfalls im Ortskern von Reppenstedt ansässige Rewe-Markt an der Lüneburger Landstraße 5 soll an seinem Bestandsstandort perspektivisch neu errichtet<sup>80</sup> und in diesem Zusammenhang erweitert werden. Diese Maßnahme wurde bereits in das Sanierungskonzept für den Reppenstedter Ortskern aus dem Februar 2019 aufgenommen, da der Markt aus Sicht der Stadt einen wesentlichen Beitrag in

<sup>80</sup> Einem Artikel der LZ (Landeszeitung für die Lüneburger Heide) aus dem Januar 2020 folgend, ist für den Neubau des Rewe-Markts von einem Planungshorizont bis zum Jahr 2023 auszugehen.



Bezug auf das Ortsbild leistet und v.a. hinsichtlich seines äußeren Erscheinungsbilds einen wesentlichen Handlungsbedarf offenbart. Die geplante Modernisierung und Erweiterung des Rewe-Verbrauchermarkts wird die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Reppenstedt im Allgemeinen sowie des Reppenstedter Ortskerns im Besonderen perspektivisch weiter stärken.

Das im Rahmen von Kapitel 4 identifizierte Zentralitätsdefizit für Reppenstedt, welches aus einem für ein Grundzentrum mit einem überörtlichen Verflechtungsbereich relativ niedrigen und damit noch ausbaufähigen Wert (nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität von lediglich rd. 95 %) resultiert und auf bestehende Kaufkraftabflüsse an Versorgungsstandorte außerhalb des Stadtgebiets (v.a. nach Lüneburg) hindeutet, wird mit der bereits erfolgten Erweiterung von Aldi sowie dem geplanten Neubau von Rewe an der Lüneburger Landstraße mittelfristig und nachhaltig abgebaut werden können. Damit werden nicht nur die bestehenden Kaufkraftabflüsse nach Lüneburg reduziert, sondern auch Kaufkraftzuflüsse aus den weiteren zur Samtgemeinde Gellersen gehörigen Gemeinden (u.a. Kirchgellersen) verstärkt werden können.

Wie bereits dargestellt, umfasst der potenzielle Versorgungsbereich eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen neben der Gemeinde Kirchgellersen selbst auch die ebenfalls zur Samtgemeinde Gellersen zählenden Gemeinden Westergellersen und Südergellersen. Obwohl es damit zu einer vollständigen Überlappung mit dem überörtlichen, grundzentralen Verflechtungsbereich von Reppenstedt käme, gehen Dr. Lademann & Partner nicht davon aus, dass die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Reppenstedt durch die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung wesentlich geschwächt werden würde. Der in Kirchgellersen ansässige Netto-Markt steht in erster Linie in Ergänzung zur stärker durch vollsortimentierte Anbieter (2 x Rewe) geprägten Angebotsstruktur in Reppenstedt. Von einer signifikanten Abschwächung der Kaufkraftströme aus Südergellersen und Westergellersen nach Reppenstedt ist nicht auszugehen. Vielmehr wird die zukunftsfähige Absicherung bzw. potenzielle Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandorts in Kirchgellersen dazu beitragen können, die bestehenden Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Lüneburger Landkreisgebiets (v.a. in das Grundzentrum Salzhausen, welches über die L 216 sehr gut an Westergellersen angebunden ist) zu minimieren und die lokale Nachfrage damit noch in stärkerem Maße im Landkreis zu binden.



Abbildung 59: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Kirchgellersen

Letztlich ist das prioritäre Ziel der Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen die Legitimierung und ggf. Weiterentwicklung des bereits bestehenden Netto-Lebensmitteldiscounters. Eine Ansiedlung weiterer großflächiger Lebensmittelbetriebe im Umfeld dieses Standorts, welche aufgrund der dichten Bebauungsstrukturen ohnehin nur schwierig möglich wäre, ist nur dann realisierbar, wenn kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot vorliegt und das Einzugsgebiet des Vorhabens den im RROP festgelegten zu versorgenden Bereich nicht überschreitet. Es ist also im konkreten Einzelfall und im Rahmen eines Gutachtens sicherzustellen, dass ein solches Vorhaben nicht von Kaufkraftabzügen aus Reppenstedt abhängig ist und das Grundzentrum in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund halten Dr.



Lademann & Partner die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung in der Gemeinde Kirchgellersen für gerechtfertigt und umsetzbar.

---

Der in der Gemeinde Kirchgellersen ansässige Netto-Markt sichert die Grundversorgung der lokalen Bevölkerung und erfüllt mit seinem unmittelbaren Bezug zu den umliegenden Wohngebieten, der räumlichen Nähe zu weiteren Einrichtungen der Daseinsvorsorge und seiner ortsüblichen ÖPNV-Anbindung die zentralen Kriterien an einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung. Wenngleich sich der potenzielle Versorgungsbereich eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen vollständig mit dem überörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Reppenstedt überschneiden wird, ist nicht davon auszugehen, dass es zu einer Beeinträchtigung der grundzentralen Versorgungsfunktion Reppenstedts, welche bereits in jüngerer Vergangenheit gestärkt werden konnte und voraussichtlich auch perspektivisch weiter gestärkt werden wird, kommen wird. Insgesamt würden Dr. Lademann & Partner die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen (Netto-Standort) deshalb befürworten.

---

#### 8.2.4 Hohnstorf/Elbe (Samtgemeinde Scharnebeck)

Am nördlichen Rand des Landkreisgebiets gelegen, ist die Gemeinde Hohnstorf/Elbe relativ weit von den Zentralen Orten innerhalb des Landkreises Lüneburg entfernt. Während bis zum Ortskern von Scharnebeck etwa 11 km zurückgelegt werden müssen, befindet sich das Grundzentrum Adendorf etwa 14 km südwestlich von Hohnstorf/Elbe. Somit wird der definierte Entfernungsrichtwert von 6 km, zumindest bezogen auf die Grundzentren im Lüneburger Landkreisgebiet, sehr deutlich überschritten. Allerdings befindet sich unmittelbar nördlich der Elbe und über die B 209 (Elbbrücke/Hafenstraße) direkt mit Hohnstorf/Elbe verbunden das Grundzentrum Lauenburg/Elbe (Kreis Herzogtum Lauenburg). Wie bereits ausführlich beschrieben, sind die Nahversorgungsangebote in Lauenburg/Elbe trotz der relativ geringen Distanz von lediglich rd. 3,4 km (gemessen mit dem Fahrrad und durch die Unterstadt von Lauenburg) für die Hohnstorfer Bevölkerung nur bedingt gut zu erreichen und somit nicht sonderlich attraktiv (nicht barrierefreie Unterstadt, hohes Verkehrsaufkommen auf der B 209, Tempo-30-Zone).

In diesem Zusammenhang hat sich im nördlichen Gemeindegebiet und in unmittelbarer Nähe zur B 209 ein EDEKA-Markt etabliert, welcher für die Grundversorgung der Hohnstorfer Bevölkerung von großer Bedeutung ist. Die in jüngerer Vergangenheit durchgeführten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen haben die



Marktposition des EDEKA-Verbrauchermarkts wesentlich gestärkt. Nachdem der Markt im Jahr 2015 zunächst auf 1.400 qm Verkaufsfläche erweitert wurde, und damit eine für einen Vollversorger zeitgemäße Dimensionierung erreichen konnte, wurde im Jahr 2019 ein neuer Backshop samt Café im Eingangsbereich des Markts eingerichtet. Mit der Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung könnte dessen Fortbestand und Versorgungsfunktion für die Hohnstorfer Bevölkerung langfristig gesichert werden.

Allerdings befindet sich der beschriebene Nahversorgungsstandort etwas abseits der zentralen Siedlungsgebiete von Hohnstorf/Elbe und verfügt damit allenfalls über eine teilintegrierte Lage. Zwar befinden sich unmittelbar nördlich aufgelockerte Wohnsiedlungsbereiche, diese sind durch die stark befahrene B 209 aber vom EDEKA-Markt separiert und an diesen nur bedingt fußläufig angebunden. Ein unmittelbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung kann dem EDEKA-Standort insofern nicht attestiert werden. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass sich in der Gemeinde Hohnstorf/Elbe kein gewachsener Ortskern mit einer erhöhten Konzentration zentrentypischer Einrichtungen vorfinden lässt. Angesichts der kleinteiligen Bebauungsstrukturen im zentralen Siedlungsgebiet, welches z.T. auch naturräumlich überprägt ist, lässt sich aktuell zudem kein potenzieller Standortbereich identifizieren, der einerseits direkt in den zentralen Siedlungskörper von Hohnstorf/Elbe integriert wäre und andererseits eine ausreichende Dimensionierung zur Ansiedlung eines modernen Nahversorgers und ergänzender Nutzungen aufweisen würde und somit überhaupt für die Entwicklung eines stärker integrierten Versorgungsstandorts in Frage käme. Insofern muss die Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung an Standorten außerhalb des Kernsiedlungsgebiets gesichert werden.

Der EDEKA-Markt am Sportzentrum stellt den Hauptbestandteil eines solchen Nahversorgungsstandorts dar, welcher zudem von ergänzenden Nutzungen flankiert wird. Neben einer in den EDEKA-Markt integrierten Postfiliale befinden sich in separaten, den EDEKA-Markt umgebenden Baukörpern eine Sparkassen-Filiale, eine Apotheke, ein Elektrofachgeschäft sowie ein Imbiss. Der Standortbereich ist zudem sehr gut an den ÖPNV angebunden. Unmittelbar an der B 209 befindet sich die Bushaltestelle „Am Sportzentrum“. Hier verkehrt die Buslinie 5900, welche u.a. mehrere Haltepunkte im zentralen Hohnstorfer Siedlungsgebiet bedient.

Wie die nachfolgende Abbildung 60 zeigt, wäre ein Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe nicht nur für die Hohnstorfer Bevölkerung von besonderer Versorgungsrelevanz, sondern auch für die verkehrlich gut an Hohnstorf/Elbe angebundenen und unterversorgten Gemeinden Echem und Hittbergen. Es ist davon auszugehen, dass die hier lebenden Verbraucher



hinsichtlich der Deckung ihres täglichen Grundbedarfs ohnehin bereits heute zu wesentlichen Teilen auf den EDEKA-Markt in Hohnstorf/Elbe orientiert sind. Damit leben in dem potenziell zu versorgenden Bereich eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe insgesamt rd. 4.140 Einwohner.

Dass es durch die Ausweisung eines solchen besonderen Nahversorgungsstandorts in Hohnstorf/Elbe zu Kaufkraftabzügen aus den nächstgelegenen, im Landkreis Lüneburg verorteten Grundzentren und einer damit verbundenen Schwächung der dort etablierten, raumordnungskonformen Grundversorgungsstrukturen kommen wird, kann angesichts der großen räumlichen Distanzen (rd. 11 km nach Scharnebeck sowie rd. 14 km nach Adendorf) ausgeschlossen werden. Vielmehr ist an dieser Stelle auch auf die geplante Einzelhandelsentwicklung am Schiffshebewerk in Scharnebeck (Aldi-Erweiterung, Ansiedlung von EDEKA sowie einem Drogeriemarkt) zu verweisen. Die Umsetzung dieses Vorhabens würde die Anziehungskraft des Grundzentrums Scharnebeck erheblich erhöhen und dieses in seiner Funktion nachhaltig stärken.

Ohnehin ist nicht davon auszugehen, dass derzeit signifikante Kaufkraftströme aus Hohnstorf/Elbe bzw. dem potenziell zu versorgenden Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandorts in Hohnstorf/Elbe nach Scharnebeck bestehen, welche mit der Ausweisung eines solchen Standorts in Hohnstorf/Elbe abgeschwächt werden könnten. Dies gilt insbesondere für den derzeit im Ortskern von Scharnebeck ansässigen EDEKA-Markt, welcher als „nächstgelegener raumordnungskonformer, der Nah- und Grundversorgung dienender Einzelhandelsstandort“ im Grundzentrum Scharnebeck zu bezeichnen ist. Dieser ist für die Verbraucher aus Hohnstorf bzw. aus dem potenziell zu versorgenden Bereich eines besonderen Nahversorgungsstandorts in Hohnstorf nicht nur deutlich schlechter zu erreichen, sondern auch deutlich kleiner dimensioniert als der typgleiche EDEKA-Markt in Hohnstorf und entfaltet somit auch eine deutlich geringere Sogkraft auf die Verbraucher.

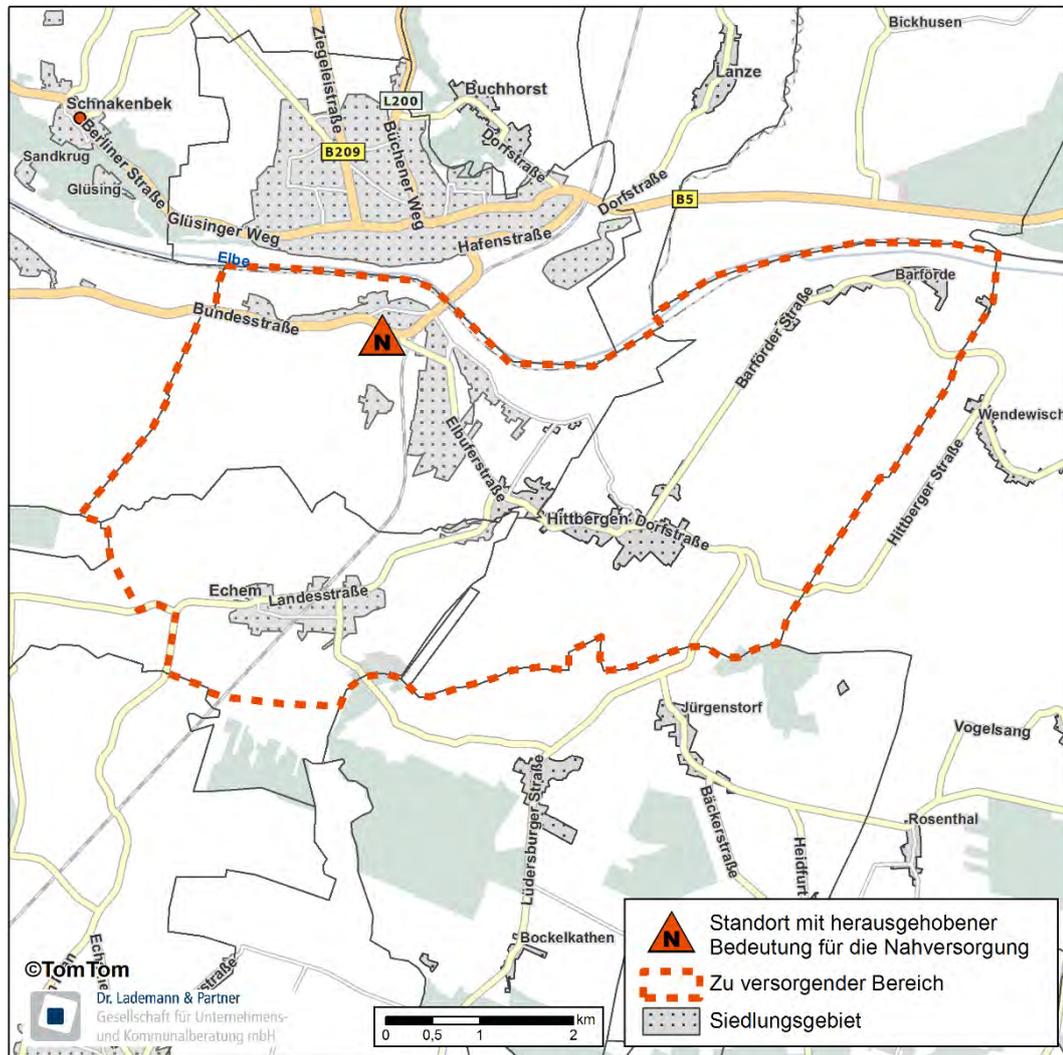


Abbildung 60: Potenzieller Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung und sein zu versorgender Bereich in der Gemeinde Hohnstorf/Elbe

Wie in Kapitel 8.2 bereits ausführlich beschrieben wurde, ist trotz der räumlichen Nähe zwischen Hohnstorf/Elbe und dem Grundzentrum Lauenburg/Elbe nicht davon auszugehen, dass die „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorte“ in Lauenburg/Elbe (v.a. EDEKA im Ortskern) derzeit von signifikanten Kaufkraftzuflüssen aus Hohnstorf/Elbe profitieren können. Da die deutliche Unterschreitung der festgelegten Mindestentfernung vor dem Hintergrund der regionalspezifischen Gegebenheiten (u.a. Flussverlauf der Elbe, topographische Verhältnisse) erheblich relativiert werden muss, ist aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner nicht zu befürchten, dass die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die



Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe die raumordnerisch legitimierten Grundversorgungsstandorte in Lauenburg/Elbe in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigen wird.

An dieser Stelle sei ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe in erster Linie die Legitimierung des bereits bestehenden EDEKA-Markts zum Ziel hat. Da der Markt bereits in jüngerer Vergangenheit neu aufgestellt wurde, ergibt sich derzeit auch keine Notwendigkeit für eine erneute Weiterentwicklung des Markts. Dabei ist auch zu beachten, dass das Nachfragepotenzial im zu versorgenden Bereich (rd. 4.140 Einwohner) nur knapp dafür ausreicht, um den tragfähigen Betrieb des bestehenden EDEKA-Markts mit 1.400 qm Verkaufsfläche (siehe Tab. 55) sicherzustellen. Das Kaufkraftpotenzial deutet insofern weder darauf hin, dass eine erneute Erweiterung des EDEKA-Markts ohne Kaufkraftabzüge von außerhalb des zu versorgenden Bereichs umgesetzt werden könnte, noch, dass über den bestehenden EDEKA-Markt hinaus weitere großflächige Lebensmittelmärkte tragfähig in Hohnstorf/Elbe betrieben werden könnten. Dies wäre, neben der Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots, im konkreten Einzelfall aber durch ein Gutachten zu prüfen.

---

Die Grundversorgung der Bevölkerung in Hohnstorf/Elbe wird durch den bestehenden EDEKA-Markt nordwestlich des zentralen Siedlungsgebiets gesichert. Da es der Gemeinde Hohnstorf/Elbe an einem gewachsenen Ortskern sowie Potenzialflächen im Kernsiedlungsbereich fehlt, muss die Grundversorgung an Standorten außerhalb des zentralen Siedlungskörpers gesichert werden. Der EDEKA-Markt wird durch weitere, überwiegend der Grundversorgung dienende Nutzungen in seinem unmittelbaren Umfeld ergänzt und ist sehr gut an den ortsüblichen ÖPNV angebunden. Trotz der räumlichen Nähe zum Grundzentrum Lauenburg/Elbe ist insbesondere aufgrund der naturräumlichen Barrieren derzeit nicht davon auszugehen, dass die Verbraucher aus Hohnstorf/Elbe verstärkt auf die Innenstadt von Lauenburg (v.a. EDEKA) orientiert sind, sodass die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung letztlich auch nicht zu einer Schwächung der „nächstgelegenen raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorte“ in Lauenburg führen würde. Insofern halten Dr. Lademann & Partner die Ausweisung eines solchen Standorts am EDEKA-Bestandsstandort in Hohnstorf/Elbe für sinnvoll und gerechtfertigt.

---



### 8.3 Sicherung der Nahversorgung

Für diejenigen Bereiche, für die ein Versorgungsdefizit festgestellt worden ist oder in denen sich bereits (großflächige) Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels außerhalb der Zentralen Orte befinden, die aber nicht als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesen sind, kann die Nahversorgung unter bestimmten Bedingungen über andere Instrumente der Raumordnung ermöglicht werden:

Im LROP heißt es in Abschnitt 2.3 Ziffer 02, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig sind, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

Keine „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne der Raumordnung sind:

- Großhandelsbetriebe;
- Betriebe bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Ausnahme: Agglomeration);
- atypische Vorhaben mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche, für die im Einzelfall konkret nachweislich widerlegt wird, dass sie negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung haben können;
- Betriebe, deren Sortiment zu mindestens 90 % aus Lebensmitteln und Drogeriewaren besteht und deren Umsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus einem fußläufigen Einzugsbereich generiert wird (wohntbezogene Nahversorgung).

Sämtliche Nahversorgungsbetriebe sind damit grundsätzlich bis zu einer Verkaufsflächengröße von 800 qm auch in Nicht-Zentralen Orten zulässig. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einem Verkaufsflächenanteil von mindestens 90 % für Lebensmittel und Drogeriewaren) können in Nicht-Zentralen Orten zulässig sein, sofern der Nachweis erbracht wird, dass diese mehr als 50 % ihres Umsatzes mit Kunden aus dem fußläufigen Einzugsgebiet generieren. Dies ist im Einzelfall über entsprechende Gutachten nachzuweisen. Vor allem in den größeren Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit kompakter Siedlungsstruktur (wie z.B. Deutsch Evern) dürften damit vielerorts großflächige Nahversorgungsbetriebe



grundsätzlich möglich bzw. legitimiert sein. Ferner ist es möglich, großflächige Einzelhandelsbetriebe der Nahversorgung über einen positiv geführten Atypik-Nachweis auch außerhalb der Zentralen Orte zu realisieren. An den Atypik-Nachweis sind gleichwohl sehr hohe Anforderungen gestellt. Auf der betrieblichen Ebene lässt sich eine Atypik für den Lebensmitteleinzelhandel grundsätzlich nicht herleiten. Allenfalls über eine besondere städtebauliche Situation lässt sich eine Atypik u.U. nachweisen.

---

Auch für diejenigen Nicht-Zentralen Orte, die nicht als Standorte mit herausgehobener Bedeutung ausgewiesen sind, sehen die Regelungen des LROP Möglichkeiten vor, die wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen.

---



## 9 Abgrenzung von Versorgungskernen

---

Gemäß LROP 2017 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig (LROP 2.3 05 Satz 1: Integrationsgebot). Im Sinne des LROP stehen städtebaulich integrierte Lagen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Schlussfolgernd ist großflächiger Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten damit im Regelfall nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche/Versorgungskerne zulässig.<sup>81</sup>

Den definierten Versorgungskernen schreibt das LROP zudem einen regionalplanerischen Schutzanspruch zu, der sich unter anderem im Beeinträchtigungsverbot manifestiert. Danach dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe (auch in benachbarten Kommunen) ergibt sich stets die Pflicht einen Nachweis zu erbringen, dass die Versorgungskerne nicht geschädigt werden.

Grundsätzlich ist die Festlegung von Lage und Funktion zentraler Versorgungsbereiche eine kommunale Aufgabe. Im Rahmen von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten werden zentrale Versorgungsbereiche planerisch festgelegt. Hierzu gehört neben der räumlichen Abgrenzung auch die Beschreibung der Funktionen und damit verbundener städtebaulicher Schutzziele. Dabei sollte sich die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche immer an der tatsächlichen städtebaulichen Situation und vorhandenen Einzelhandelsnutzungen orientieren.

Nicht alle Zentralen Orte verfügen jedoch über beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzepte und festgelegte zentrale Versorgungsbereiche. Dies gilt insbesondere auch für den Landkreis Lüneburg. Die Mehrzahl der Zentralen Orte kann derzeit nicht auf ein solches Zentrenkonzept und dessen Festlegungen zurückgreifen. Um raumordnerisch relevante Einzelhandelsvorhaben im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot einheitlich bewerten zu können

---

<sup>81</sup> Darüber hinaus können auch noch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „städtebaulich integriert“ sein, insofern sie sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich „anschmiegen“ und diesen funktional ergänzen.

und den regionalplanerischen Schutzanspruch für faktische zentrale Versorgungsbereiche bzw. Versorgungskerne zu sichern, empfehlen die Gutachter zur räumlichen Konkretisierung der städtebaulich integrierten Lagen, für die Zentralen Orte eine Festlegung der Versorgungskerne im RROP. Die Festlegung eines Versorgungskerns im RROP erfolgt im Maßstab 1:50.000 und ist damit nicht grundstücksscharf. Die Festlegung ist damit nur als Orientierungshilfe zu sehen und kann den Kommunen als Grundlage für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen selbst erstellter Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen. Die nachfolgende Abbildung gibt ein Beispiel für die zeichnerische Darstellung eines Versorgungskerns (Maßstab 1:50.000) als räumliche Konkretisierung einer städtebaulich integrierten Lage. Alle weiteren zeichnerischen Darstellungen (Maßstab 1:50.000) zu den Versorgungskernen finden sich im Anhang.

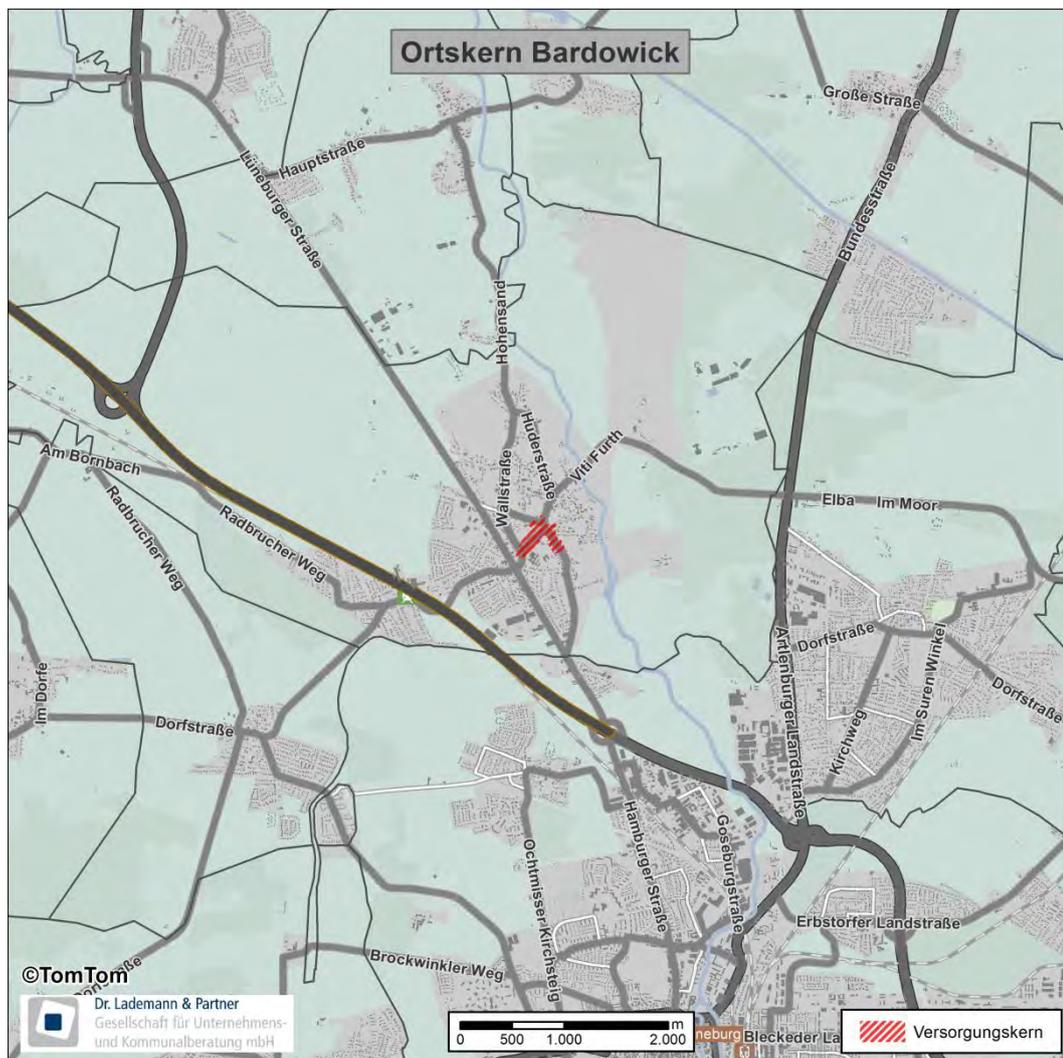


Abbildung 61: Der Ortskern von Bardowick als Versorgungskern des Grundzentrums im Maßstab 1:50.000



Die konkrete Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche für die Zentralen Orte im Landkreis Lüneburg erfolgte bereits im Kapitel 4. Bei der Abgrenzung der Versorgungskerne wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Bestehende Abgrenzungen aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten (Lüneburg, Bardowick, Adendorf);
- ein Mindestmaß an Einzelhandelsbetrieben im Zusammenspiel mit ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen etc.);
- eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Versorgungsfunktion;
- ein Einzugsbereich, der i.d.R. über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht;
- eine siedlungsintegrierte Lage mit Wohngebietsbezug oder Ortskernlage.

Mit Ausnahme des Oberzentrums Lüneburg<sup>82</sup> (Innenstadt und insgesamt elf Nahversorgungszentren) bildet in allen Zentralen Orten im Landkreis der jeweilige Ortskern den zentralen Versorgungsbereich. Bis auf das Grundzentrum Embsen kann jeder Ortskern die erforderlichen Kriterien für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs weitestgehend erfüllen.

Wie bereits herausgestellt, bildet die Festlegung von Versorgungskernen im RROP nur einen Orientierungsrahmen, der die detaillierte, planerische Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche nicht ersetzen kann, jedoch den regionalplanerischen Schutz für städtebaulich integrierte Lagen absichert. Eine grundstücksscharfe Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen, als Konkretisierung der im RROP festgelegten Versorgungskerne, ist auch weiterhin Sache der jeweiligen Kommune. Um dem städtebaulichen Schutzanspruch zentraler Versorgungsbereiche den nötigen Nachdruck zu verleihen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche langfristig abzusichern, empfehlen Dr. Lademann & Partner jedem Zentralen Ort im Landkreis Lüneburg die Konkretisierung des jeweiligen regionalplanerisch festgelegten Versorgungskerns im Rahmen eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

<sup>82</sup> Obwohl das Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Lüneburg mehrere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets definiert (die Innenstadt sowie mehrere Nahversorgungszentren) soll im Rahmen des RROP lediglich die Innenstadt von Lüneburg als Versorgungskern festgelegt werden.



---

Das LROP Niedersachsen 2017 verknüpft das Integrationsgebot bzw. städtebaulich integrierte Lagen eng mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Um den regionalplanerischen Schutzanspruch der zentralen Versorgungsbereiche flächendeckend sichern zu können, sollten die Versorgungskerne im RROP räumlich grob festgelegt werden. Die grundstücksscharfe Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche und die damit verbundene räumliche Konkretisierung des vom RROP vorgegebenen Orientierungsrahmens ist auch weiterhin Sache der Kommunen und dringend zu empfehlen.

---



## 10 Ableitung textlicher Festlegungen zur Konkretisierung des LROP Niedersachsen 2017 für die Fortschreibung des RROP Lüneburg

---

Eine zentrale Aufgabenstellung der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg ist die Ableitung textlicher Festlegungen für die anstehende Neuaufstellung des RROP des Landkreises Lüneburg. Im bisherigen Verlauf der Untersuchung wurden die relevanten, maßgeblichen Kongruenzräume bestimmt, Vorschläge zur Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung erarbeitet und die Versorgungskerne der jeweiligen Zentralen Orte abgegrenzt und in einen regionalplanerischen Maßstab überführt. Zudem wurde der regionalplanerische Umgang mit dem Raum Lüneburg – Adendorf – Bardowick diskutiert.

Im Folgenden wird auf Basis der Untersuchungsergebnisse ein Formulierungsvorschlag für die einzelhandelsrelevanten textlichen Festlegungen (inkl. Begründungen) dargestellt, der direkt in dem neu aufzustellenden RROP für den Landkreis Lüneburg verankert werden kann. Dabei werden Ziele der Raumordnung fett und Grundsätze der Raumordnung in Normalschrift dargestellt. Nachrichtliche Übernahmen aus dem LROP sind grau hinterlegt, für nachrichtliche Darstellungen außerhalb des Planungsraums wurde eine graue Schriftfarbe verwendet.

Die Formulierungen der Festlegungen 2.2 03 bis 2.2 05 sind aus dem RROP 2003 in der Fassung der 1. Änderung 2010 übernommen und lediglich hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten Aspekte angepasst worden.



## 10.1 Entwicklung der Zentralen Orte

### **2.2 Entwicklung der Daseinsvorsorge und der Zentralen Orte**

01 <sup>1</sup>Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

<sup>2</sup>Die Angebote sollen unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen von jungen Familien und der Mobilität der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie der sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung, der Alters- und der Haushaltsstruktur bedarfsgerecht in allen Teilräumen gesichert und entwickelt werden. <sup>3</sup>Sie sollen auch im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung einander räumlich zweckmäßig zugeordnet werden und den spezifischen Mobilitäts- und Sicherheitsbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

<sup>4</sup>Öffentliche Einrichtungen und Angebote der Daseinsvorsorge für Kinder und Jugendliche sollen möglichst ortsnah in zumutbarer Entfernung vorgehalten werden.

#### **[LROP 2.2 01 Sätze 1 bis 4]**

02 <sup>1</sup>Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

<sup>2</sup>Maßstab der Sicherung und Angebotsverbesserung in der überörtlichen Daseinsvorsorge soll ein auf die gewachsenen Siedlungsstrukturen, die vorhandenen Bevölkerungs- und Wirtschaftsschwerpunkte und die vorhandenen Standortqualitäten ausgerichtetes, tragfähiges Infrastrukturnetz sein. <sup>3</sup>Im Hinblick auf die sich abzeichnenden Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur sollen frühzeitig regional und interkommunal abgestimmte Anpassungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der überörtlichen Daseinsvorsorge eingeleitet werden.

#### **[LROP 2.2 02 Sätze 1 und 2]**

03 **Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2017 ist ein Oberzentrum in der Hansestadt Lüneburg festgelegt. Die Hansestadt Lüneburg erfüllt somit oberzentrale Funktionen für den Planungsraum.**



**04 Standort eines Grundzentrums mit mittelzentralen Teilfunktionen ist Bleckede. Dem Grundzentrum Bleckede werden folgende mittelzentrale Teilfunktionen zugewiesen:**

- aperiodischer Einzelhandel
- [...]
- [...]

**05 <sup>1</sup>Die Standorte von Grundzentren sind:**

**Adendorf (Ortsteil Adendorf), Amelinghausen (Ortsteil Amelinghausen), Bardowick (Flecken), Barendorf, Dahlenburg (Ortsteil Dahlenburg), Melbeck, Neetze (Ortsteil Neetze), Neuhaus (Ortsteil Neuhaus), Reppenstedt (Ortsteil Reppenstedt) und Scharnebeck (Ortsteil Scharnebeck).<sup>83</sup>**

**<sup>2</sup>Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet.**

**[LROP 2.2 03 Satz 8]**

**<sup>3</sup>Abweichend von Ziffer 2.2 05 Satz 2 ist der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Neetze das Gebiet der Gemeinde Neetze, der Gemeinde Thomasburg (Ortsteile Thomasburg, Radenbeck, Wiecheln und Wennekath) und der Gemeinde Reinstorf (Ortsteile Wendhausen, Holzen und Sülbeck).**

**<sup>4</sup>Abweichend von Ziffer 2.2 05 Satz 2 ist der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Barendorf das Gebiet der Gemeinde Barendorf, der Gemeinde Vastorf, der Gemeinde Wendisch Evern, der Gemeinde Thomasburg (Ortsteil Bavendorf) und der Gemeinde Reinstorf (Ortsteile Reinstorf, Neu Wendhausen, Neu Sülbeck, Horndorf).**

**<sup>5</sup>Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.<sup>6</sup>Bei der Abgrenzung der jeweiligen funktionsbezogenen mittel- und oberzentralen Verflechtungsbereiche sind Erreichbarkeiten und grenzüberschreitende Verflechtungen und gewachsene Strukturen zu berücksichtigen.**

<sup>83</sup> Entsprechend der Ausführungen in Kapitel 5.2 ist Embsen hier nicht mehr als Grundzentrum aufgeführt.



**[LROP 2.2 05 Sätze 1 und 2]**

<sup>7</sup>Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

**[LROP 2.2 05 Satz 3]**

<sup>9</sup>Es sind zu sichern und zu entwickeln

- in Oberzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs,

- in Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs

- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs,

- außerhalb der Zentralen Orte Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung.

**[LROP 2.2 05 Satz 4]**

<sup>9</sup>Oberzentren haben zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten, Mittelzentren zugleich die der grundzentralen Versorgung.

**[LROP 2.2 05 Satz 5]**

<sup>10</sup>Durch Festlegungen von Zentralen Orten und Zentrenverbänden sowie die Zuweisung ober- und mittelzentraler Teilfunktionen dürfen Funktionen und Leistungsfähigkeit benachbarter Zentraler Orte nicht beeinträchtigt werden.

**[LROP 2.2 05 Satz 7]**



## 10.2 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

### 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

01 <sup>1</sup>Das Oberzentrum Lüneburg soll auch im Hinblick auf die ländlich strukturierten Bereiche des Landkreises Lüneburg und angrenzender Landkreise als Einkaufsstandort gesichert und maßvoll ausgebaut werden.

02 <sup>1</sup>Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung und der wachsenden Bedeutung des Online-Handels sollen die Innenstädte und Ortskerne als attraktive Kristallisationspunkte des stationären Einzelhandels in ihrem Bestand und ihrer Weiterentwicklung gesichert und gefördert werden. <sup>2</sup>Dabei sollen auch über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen (z.B. Gastronomie, Dienstleister, öffentliche und kulturelle Einrichtungen, Freizeitaktivitäten etc.) und Qualitäten (Architektur, Städtebau, Aufenthaltsqualität etc.) berücksichtigt werden.

03 **<sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 10 [2.3 LROP] entsprechen. <sup>2</sup>Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. <sup>3</sup>Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbstständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).**

[LROP 2.3 02]

04 **<sup>1</sup>In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines Einzelhandelsgroßprojekts den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 [2.2 LROP] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).**

[LROP 2.3 03 Satz 1]

**<sup>2</sup>In einem Mittel- und Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 [2.2 LROP] als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).**



**[LRÖP 2.3 Ö3 Satz 2]**

<sup>3</sup>In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral).

**[LRÖP 2.3 Ö3 Satz 3]**

<sup>4</sup>**Der Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg umfasst den Landkreis Lüneburg.**

<sup>5</sup>Der oberzentrale Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg umfasst darüber hinaus

- den Landkreis Lüchow-Dannenberg,
- aus dem Landkreis Uelzen die Gemeinden Altenmedingen, Bad Bevensen, Barum, Bienenbüttel, Klosterflecken Ebstorf, Eimke, Emmendorf, Gerdau, Hanstedt, Himbergen, Jelmstorf, Natendorf, Oetzen, Rätzlingen, Römstedt, Rosche, Schwienau, Stoetze, Suhlendorf, Weste und Wriedel sowie die Hansestadt Uelzen,
- aus dem Landkreis Harburg die Gemeinde Vierhöfen,
- den Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Celle, bestehend aus den Gemeinden Flecken Bad Bodenteich, Lüder, Soltendieck, Suderburg und Wrestedt (Landkreis Uelzen),
- den Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Hamburg, bestehend aus den Gemeinden Buchhorst und Lanze sowie der Stadt Lauenburg/Elbe (Kreis Herzogtum Lauenburg), den Gemeinden Eyendorf, Garstedt, Salzhausen und Wulfsen sowie der Stadt Winsen/Luhe (Landkreis Harburg), den Gemeinden Besitz, Gresse, Neu Gülze, Nostorf, Schwanheide, Teldau, Tessin b. Boizenburg sowie der Stadt Boizenburg/Elbe (Landkreis Ludwigslust-Parchim) und der Gemeinde Bispingen sowie der Stadt Munster (Landkreis Heidekreis) und
- den Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Schwerin, bestehend aus den Gemeinden Bengersdorf, Dersenow und Brahlstorf (Landkreis Ludwigslust-Parchim).

<sup>6</sup>**Der mittelzentrale Kongruenzraum des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede umfasst die Stadt Bleckede, die Samtgemeinde Dahlenburg, die Gemeinden Neetze, Hittbergen, Lüdersburg**



**und Thomasburg sowie den Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Hagenow, bestehend aus dem Amt Neuhaus.**

<sup>7</sup>Der mittelzentrale Kongruenzraum des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede umfasst darüber hinaus

- den Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Lüchow, bestehend aus der Gemeinde Neu-Darchau und
- den Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Hagenow, bestehend aus den Gemeinden Teldau, Neu Gülze und Besitz (Landkreis Ludwigslust-Parchim) sowie
- den Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Geesthacht, bestehend aus der Gemeinde Boizenburg/Elbe (Landkreis Ludwigslust-Parchim).

<sup>8</sup>Bei der Bewertung des Kongruenzgebots wird die Kaufkraft der Einwohner/innen in den Überlappungsbereichen nach den Sätzen 4 und 5 jeweils hälftig dem Oberzentrum Lüneburg zugeordnet. <sup>9</sup>Bezogen auf die Sätze 6 und 7 wird die Kaufkraft aus dem Überlappungsbereich des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede mit dem Mittelzentrum Geesthacht zu 25 %, aus dem Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Hagenow zu 50 % und aus dem Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Lüchow zu 75 % dem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede zugeordnet.

<sup>10</sup>Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 [LROP 2.3 03] ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

[LROP 2.3 03 Satz 5]

<sup>11</sup>Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

[LROP 2.3 03 Satz 6]

<sup>12</sup>Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. <sup>13</sup>Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.



**[LROP 2.3 03 Satz 7 und Satz 8]**

05 <sup>1</sup>Außerhalb des Oberzentrums Lüneburg sind an dem in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment im benachbarten Grundzentrum in Bardowick Einzelhandelsgroßprojekte mit den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Möbel, Küchen
- Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör

ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn deren Einzugsgebiete den jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereich überschreiten, gleichfalls aber sichergestellt ist, dass die Einzugsgebiete den oberzentralen Kongruenzraum Lüneburg (gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 04 Sätze 4 und 5) nicht wesentlich überschreiten und den Ziffern 07 (Konzentrationsgebot), 10 (Abstimmungsgebot) und 11 (Beeinträchtigungsverbot) entsprochen wird.

<sup>2</sup>Der maßgebliche Kongruenzraum für diesen Standort ist der oberzentrale Kongruenzraum Lüneburgs. <sup>3</sup>Eine wesentliche Überschreitung dieses Kongruenzraums ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

<sup>4</sup>Die Verkaufsflächen für die jeweiligen Kernsortimente am definierten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Bardowick sind auf folgende Obergrenzen beschränkt:

- Möbel, Küchen = 7.900 qm Verkaufsfläche
- Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör = 3.800 qm Verkaufsfläche

<sup>5</sup>Diese Verkaufsflächenobergrenzen können im Einzelfall auch überschritten werden, sofern dies im gegenseitigen Einvernehmen mit den Kommunen Lüneburg, Adendorf und Bardowick sowie mit dem Landkreis Lüneburg steht und durch ein Gutachten belegt werden kann, dass eine größere Verkaufsfläche dem Beeinträchtigungsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 11 gerecht wird und das Einzugsgebiet des Vorhabens den oberzentralen Kongruenzraum Lüneburg nicht überschreitet.

<sup>6</sup>Die Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Bau- und Gartenbedarf am Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit



aperiodischem Kernsortiment in Bardowick ist auf 3.000 qm beschränkt, kann aber im Einzelfall überschritten werden, sofern dies im gegenseitigen Einvernehmen mit den Kommunen Lüneburg, Adendorf und Bardowick sowie mit dem Landkreis Lüneburg steht und durch ein Gutachten belegt werden kann, dass eine größere Verkaufsfläche dem Beeinträchtigungsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 11 gerecht wird und das Einzugsgebiet des Vorhabens den oberzentralen Kongruenzraum Lüneburg nicht überschreitet.

<sup>7</sup>Zentrenrelevante Randsortimente müssen dabei in einem thematischen Zusammenhang zum jeweiligen Kernsortiment des Betriebs stehen.

06 <sup>1</sup>Außerhalb des Oberzentrums Lüneburg sind an dem in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment im benachbarten Grundzentrum in Adendorf Einzelhandelsgroßprojekte mit den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Möbel, Küchen
- Bau- und Gartenbedarf

ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn deren Einzugsgebiete den jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereich überschreiten, gleichfalls aber sichergestellt ist, dass die Einzugsgebiete den oberzentralen Kongruenzraum Lüneburg (gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 04 Sätze 4 und 5) nicht wesentlich überschreiten und den Ziffern 07 (Konzentrationsgebot), 10 (Abstimmungsgebot) und 11 (Beeinträchtigungsverbot) entsprochen wird.

<sup>2</sup>Der maßgebliche Kongruenzraum für diesen Standort ist der oberzentrale Kongruenzraum Lüneburgs. <sup>3</sup>Eine wesentliche Überschreitung dieses Kongruenzraums ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

<sup>4</sup>Die Verkaufsflächen für die jeweiligen Kernsortimente am definierten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf sind auf folgende Obergrenzen beschränkt:

- Möbel, Küchen = 10.200 qm Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenbedarf = 12.700 qm Verkaufsfläche



<sup>5</sup>Diese Verkaufsflächenobergrenzen können im Einzelfall auch überschritten werden, sofern dies im gegenseitigen Einvernehmen mit den Kommunen Lüneburg, Adendorf und Bardowick sowie mit dem Landkreis Lüneburg steht und durch ein Gutachten belegt werden kann, dass eine größere Verkaufsfläche dem Beeinträchtigungsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 11 gerecht wird und das Einzugsgebiet des Vorhabens den oberzentralen Kongruenzraum Lüneburg nicht überschreitet.

<sup>6</sup>Die Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Haus- und Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör am Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf ist auf 1.600 qm beschränkt, kann aber im Einzelfall überschritten werden, sofern dies im gegenseitigen Einvernehmen mit den Kommunen Lüneburg, Adendorf und Bardowick sowie mit dem Landkreis Lüneburg steht und durch ein Gutachten belegt werden kann, dass eine größere Verkaufsfläche dem Beeinträchtigungsgebot gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 11 gerecht wird und das Einzugsgebiet des Vorhabens den oberzentralen Kongruenzraum Lüneburg nicht überschreitet.

<sup>7</sup>Zentrenrelevante Randsortimente müssen dabei in einem thematischen Zusammenhang zum jeweiligen Kernsortiment des Betriebs stehen.

07 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).**

[LROP 2.3 04]

08 <sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). <sup>2</sup>Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. <sup>3</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.



**[LROP 2.3 05]**

**<sup>4</sup>Die Versorgungskerne der Zentralen Orte sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.**

09 **Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets des Zentralen Orts zulässig,**

a) **wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder**

b) **wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.**

**[LROP 2.3 06]**

10 **<sup>1</sup>Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (Abstimmungsgebot). <sup>2</sup>Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. <sup>3</sup>Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzräumen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.**

**[LROP 2.3 07]**

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

**[LROP 2.3 08]**

12 **<sup>1</sup>Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 [LROP 2.3] sowie den Ziffern 03 bis 05 [LROP 2.3] sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom Hundert der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn**



- sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,
- sie den Anforderungen der Ziffern 07 [LROP 2.3] (Abstimmungsgebot) und 08 [LROP 2.3] (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,
- sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und
- ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich im Sinne des Satzes 4 [LROP 2.3] nicht überschreitet.

<sup>2</sup>Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. <sup>3</sup>Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. <sup>4</sup>Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen.

[LROP 2.3 10]

<sup>5</sup>Die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sind:

- Brietlingen (Ortsteil Moorburg)
- Handorf (entlang der Hauptstraße zwischen der Abzweigung der Bäckerstraße im Norden und dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/An der Bundesstraße im Süden)
- Kirchgellersen (rund um den bestehenden Netto-Markt bzw. entlang der Lüneburger Straße/Im Dorfe zwischen den Abzweigungen Lüneburger Straße/Heiligenthaler Straße und Im Dorfe/Bäckerstraße)
- Hohnstorf/Elbe (rund um den bestehenden EDEKA-Markt nördlich der B 209 zwischen dem Adolf-Lüchau-Weg und der Straße „Am Sportzentrum“)

und sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

<sup>6</sup>Die zu versorgenden Bereiche der Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nach Satz 5 sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt und erstrecken sich



- **für den Standort Brietlingen über die Gemeinden Brietlingen (Ortsteile Brietlingen, Moorburg) und Barum (Ortsteile Barum, Horburg)**
- **für den Standort Handorf über die Gemeinden Handorf, Radbruch, Wittorf und Barum (Ortsteil St. Dionys)**
- **für den Standort Kirchgellersen über die Gemeinden Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen und**
- **für den Standort in Hohnstorf/Elbe über die Gemeinden Hohnstorf/Elbe, Echem und Hittbergen.**

13 <sup>1</sup>Mit dem Ziel der Sicherung ausgeglichener Versorgungsstrukturen sollten bestehende Bebauungspläne an die geltende Fassung des § 11 (3) BauNVO angepasst werden, Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten weitgehend ausgeschlossen, Baurechte für Einzelhandel in Mischgebieten möglichst dann ausgeschlossen werden, wenn die Funktion gewachsener Versorgungsstrukturen beeinträchtigt wird.



### 10.3 Begründungen für die Plansätze

Die im Folgenden ausgeführten Begründungen beziehen sich nur auf die einzelhandelsrelevanten Festlegungen im RROP.

#### **Zu 2.2 Ziffer 01**

Zitiert aus dem LROP 2017.

#### **Zu 2.2 Ziffer 02**

Zitiert aus dem LROP 2017.

#### **Zu 2.2 Ziffer 03**

Der Standort des Oberzentrums (Hansestadt Lüneburg) ist aus dem LROP zu übernehmen.

#### **Zu 2.2 Ziffer 04**

Das LROP ermächtigt die Träger der Regionalplanung, an ausgewählten Standorten im Einzelfall mittelzentrale Teilfunktionen festzulegen, sofern dies aus regionaler Sicht zur Behebung von Versorgungsdefiziten geboten ist und andere Zentrale Orte durch die Festlegung nicht beeinträchtigt werden.

Im Grundzentrum Bleckede wird die mittelzentrale Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel festgelegt.

Die zentralörtliche Struktur im Landkreis Lüneburg ist auf das Oberzentrum Lüneburg konzentriert. Daneben gibt es ausschließlich Grundzentren. Der östliche Teil des Landkreises ist sehr ländlich geprägt und weist vergleichsweise große Distanzen zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren (im Landkreis Lüneburg sowie in den umliegenden Landkreisen) auf. Von den östlichen Randbereichen (westlich der Elbe) liegt das Oberzentrum Lüneburg über eine halbe Stunde entfernt. Auch zu den nächstgelegenen Mittelzentren Uelzen und Lüchow (Wendland) beträgt die Fahrzeit mehr als eine halbe Stunde. Umliegende zentrale Orte in den östlich angrenzenden Landkreisen sind nicht nur relativ weit entfernt. Dabei ist auch noch die naturräumliche Barrierewirkung der Elbe zu berücksichtigen. Die nächsten festen Elbquerungen befinden sich erst in Lauenburg und Dömitz, ansonsten ist die Elbe nur über Fährverbindungen in Bleckede und Neu Darchau zu überqueren. Dies schränkt die Erreichbarkeit zentraler Orte zusätzlich ein. Vom Am Neuhaus aus beträgt die Fahrzeit nach Lüneburg sogar über eine Stunde. Selbst die Mittelzentren Hagenow und Ludwigslust sind über 30 Fahrminuten entfernt. Gemäß den Erläuterungen zum LROP 2017 sollten zentralörtliche Einrichtungen



(Mittel- und Oberzentren) jedoch innerhalb von 30 Minuten erreicht werden können.

Um die Versorgungssituation der Bevölkerung im östlichen Kreisgebiet zu verbessern und räumlichen Versorgungslücken entgegenzutreten, wird dem Grundzentrum in der Stadt Bleckede als größtem Ort im östlichen Kreisgebiet daher eine mittelzentrale Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel zugewiesen. Damit sollen die raumordnerischen Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass sich hier ausgewählte mittelzentrale Einrichtungen etablieren können, um die Wege- und Zeitkosten, auch im Sinne einer ressourcenschonenden Versorgungsstruktur, möglichst gering zu halten.

Im östlichen Landkreisgebiet bietet Bleckede die besten Voraussetzungen dafür, eine mittelzentrale Teilfunktion für den aperiodischen Einzelhandel zu übernehmen. Dies leitet sich zum einen aus der relativ zentralen geografischen Lage im östlichen Kreisgebiet ab. Überdies ist Bleckede auch die einwohnerstärkste Kommune im östlichen Kreisgebiet. Zum anderen ist in Bleckede dasjenige Grundzentrum im östlichen Kreisgebiet, welches über den umfangreichsten Verkaufsflächenbestand im aperiodischen Einzelhandel verfügt. So werden aktuell bereits rund 9.000 qm Verkaufsfläche im mittel- und langfristigen Bedarf vorgehalten. Das Amt Neuhaus verfügt dagegen nur über rund 3.000 qm Verkaufsfläche. In Neetze sind es nur rund 600 qm Verkaufsfläche, in Dahlenburg sind es etwa 5.000 qm Verkaufsfläche. Bis auf Lüneburg und die angrenzenden Kommunen Bardowick und Adendorf erreicht keine Kommune im Landkreis so hohe Zentralitätswerte im mittel- und langfristigen Bedarf (63 % im mittelfristigen Bedarf und 76 % im langfristigen Bedarf) wie Bleckede, was darauf hinweist, dass es neben den grundsätzlich bestehenden und erwartbaren Kaufkraftabflüssen aus ländlichen Regionen in Richtung des Oberzentrums durchaus auch Kaufkraftzuflüsse aus dem direkten Umland nach Bleckede gibt. Damit nimmt Bleckede bereits heute über den eigentlichen Einzugsbereich des Stadtgebiets hinausgehende überörtliche Funktionen für Teile des östlichen Kreisgebiets im Segment des aperiodischen Einzelhandels wahr (vor allem im Bau- und Gartenbedarf).

Wenngleich die Zentralitätswerte für ein Mittelzentrum dennoch als ausbaufähig einzustufen sind, muss berücksichtigt werden, dass dem Grundzentrum Bleckede erst im Jahr 2010 eine mittelzentrale Teilfunktion zugewiesen wurde. In diesem recht kurzen Zeitraum konnten sich noch keine entsprechenden Versorgungsstrukturen ausbilden. Es bestehen jedoch Chancen, dass die bestehenden Funktionen und Einrichtungen in Bleckede vor dem Hintergrund der stark ländlich geprägten Struktur im östlichen Kreisgebiet gestärkt und weiter moderat ausgebaut werden können. Damit soll dem nach wie vor bestehenden Versorgungsdefizit im östlichen



Kreisgebiet hinsichtlich des aperiodischen Einzelhandels entgegengewirkt werden. Es liegt insofern im regionalen Interesse, wenn das Grundzentrum in Bleckede eine mittelzentrale Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel bekommt und damit die raumordnerischen Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich hier auch überörtlich ausstrahlende Betriebe mit Versorgungsfunktionen für das ländlich geprägte Umland ansiedeln können.

Die vorhandenen und möglicherweise noch zu schaffenden mittelzentralen Einrichtungen sollen nicht nur der Daseinsvorsorge dienen, sondern gleichzeitig auch Anreize für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen darstellen und die Attraktivität für jetzige und potenzielle Bewohner erhöhen, im östlichen Kreisgebiet zu bleiben oder dort hinzuziehen und damit der prognostizierten negativen Einwohnerentwicklung entgegenzuwirken.

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den nächstgelegenen Mittel- und Oberzentren (Lüneburg ca. 30 Fahrminuten, Uelzen ca. 45 Fahrminuten, Hagenow ca. 65 Fahrminuten, Geesthacht ca. 45 Fahrminuten) kann eine Beeinträchtigung von deren zentralörtlichen Versorgungsfunktionen ausgeschlossen werden.

### **Zu 2.2 Ziffer 05 Satz 1**

In der Samtgemeinde Ostheide sind in Barendorf und Neetze zwei Grundzentren festgelegt. Die Samtgemeinde Ostheide ist vergleichsweise weitläufig und verfügt über keinen eindeutigen Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkt. Mit Neetze und Barendorf gibt es zwei Schwerpunktgemeinden, wobei Barendorf zentral im südwestlichen und Neetze zentral im nordöstlichen Samtgemeindegebiet liegt und sowohl Neetze als auch Barendorf gut von den jeweils umliegenden Siedlungsgebieten erreicht werden können. Zudem weisen beide Gemeinden bereits heute grundzentrale Versorgungseinrichtungen bzgl. Einzelhandel auf. Die Ausweisung von zwei Grundzentren in der Samtgemeinde Ostheide ist vor allem deshalb notwendig, da die räumlichen Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentralen Orten außerhalb des Einzugsgebiets relativ groß sind und die Ausweisung von nur einem Grundzentrum dazu führen würde, dass die Einwohner eines Teilbereichs des Samtgemeindegebiets dann vergleichsweise hohe Zeit- und Wegeaufwände hätten, grundzentrale Versorgungseinrichtungen auszusuchen.

Die aktuell vorgehaltene Verkaufsfläche im periodischen Bedarf sowie der Zentralitätswert fallen in Neetze (rd. 750 qm; Zentralität = 54 %) zwar deutlich geringer aus als in Barendorf (rd. 2.500 qm; Zentralität = 163 %). Neetze plant jedoch eine Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarkts, der dann künftig hinsichtlich seiner Größendimensionierung dem Versorgungsanspruch an ein Grundzentrum eher entsprechen wird und auch einen höheren Zentralitätswert



induzieren wird. Vor dem Hintergrund dieser Planung ist die Ausweisung Neetzes als Grundzentrum denn auch gerechtfertigt, obwohl die Verkaufsflächenausstattung im Vergleich zu Barendorf geringer ausfällt.

Auch in der Samtgemeinde Ilmenau sind im RROP 2010 in Melbeck und Embsen zwei Grundzentren ausgewiesen. Allerdings erfüllen laut RROP-Begründung beide Zentralen Orte ihre grundzentralen Aufgaben in funktionaler Differenzierung, was für die Neuaufstellung des RROP gemäß LROP nicht mehr möglich ist. Im Gegensatz zur Samtgemeinde Ostheide ist die Samtgemeinde Ilmenau von ihrer Siedlungsstruktur her nicht nur kompakter, sondern liegt auch näher zum Oberzentrum Lüneburg, weshalb sich hier keine Notwendigkeit dafür ergibt, zwei Grundzentren mit entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen auszuweisen.

Melbeck ist aufgrund seiner zentralen Lage im Samtgemeindegebiet und der bestehenden Versorgungseinrichtungen am besten für die Ausübung der grundzentralen Versorgungsfunktion im Einzelhandel in der Samtgemeinde Ilmenau geeignet. Das nahversorgungsrelevante Angebot beträgt aktuell rund 2.100 qm Verkaufsfläche, woraus sich eine nahversorgungsrelevante Zentralität von rund 113 % ableiten lässt, die auf Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet und damit die überörtliche Versorgungsfunktion von Melbeck im Hinblick auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf unterstreicht. Damit weist Melbeck innerhalb der Samtgemeinde Ilmenau auch die höchste nahversorgungsrelevante Zentralität auf. Keine andere Mitgliedsgemeinde erreicht einen Wert von über 100 % - die Kaufkraftabflüsse übersteigen somit die Kaufkraftzuflüsse in den anderen Gemeinden – überörtliche Versorgungsfunktionen werden hier somit im Gegensatz zu Melbeck nicht erfüllt.

In Embsen beträgt die nahversorgungsrelevante Zentralität z.B. nur rd. 68 % und auch das absolute nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenangebot fällt mit rd. 1.000 qm deutlich geringer aus als in Melbeck. Der Versorgungsauftrag von Embsen beschränkt sich somit nur auf das eigene Gemeindegebiet, was einer grundzentralen Versorgungsfunktion für die Samtgemeinde Ilmenau nicht gerecht werden würde. Die Einwohnerzahl Embsens fällt für die Ausweisung als Grundzentrum ferner auch zu gering aus (selbst dann, wenn man Barnstedt noch dem Einzugsbereich von Embsen zuordnen würde).

### **Zu 2.2 Ziffer 05 Satz 2**

Zitiert aus dem LROP 2017.



#### **Zu 2.2 Ziffer 05 Sätze 3 und 4**

Da in der Samtgemeinde Ostheide zwei Grundzentren ausgewiesen sind, sind die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche gesondert zu ermitteln und festzulegen. Dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums in Neetze sind die Gemeinde Neetze sowie die Ortsteile Thomasburg, Radenbeck, Wiecheln und Wennekat der Gemeinde Thomasburg und die Ortsteile Wendhausen, Holzen und Sülbeck der Gemeinde Reinstorf zugeordnet. Dem grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums in Barendorf sind die Gemeinden Barendorf, Vastorf und Wendisch Evern sowie die Ortsteile Reinstorf, Neu Wendhausen, Neu Sülbeck und Horndorf der Gemeinde Reinstorf zugeordnet. Überlagerungen der Verflechtungsbereiche sind gemäß den Vorgaben aus dem LROP ausgeschlossen worden. Die Zuordnung erfolgte anhand der Erreichbarkeiten der Grundzentren von den jeweiligen Gemeinden und Ortsteilen sowie unter Berücksichtigung von Hinweisen der betroffenen Gemeinden zu ‚gelernten‘ Einkaufsorientierungen.

#### **Zu 2.2 Ziffer 05 Sätze 5 bis 10**

Zitiert aus dem LROP 2017.

#### **Zu 2.3 Ziffer 01**

Der Einzelhandel hat für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Städte und Dörfer eine herausgehobene Bedeutung und deshalb bei der raumordnerischen Steuerung einen hohen Stellenwert. Um ein Versorgungsgleichgewicht im Raum gewährleisten zu können, bedarf es einer am zentralörtlichen System orientierten Standortstruktur. Dadurch werden Versorgungseinrichtungen im Raum gebündelt und erreichen so jeweils die nötigen Agglomerationseffekte und Einzugsgebiete, die zur Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben notwendig sind. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des wachsenden Online-Handels, wodurch insbesondere der Einzelhandel mit aperiodischen Sortimenten zunehmend unter Druck gerät und auf stabile Standortstrukturen und Einzugsgebiete angewiesen ist.

Dabei ist die herausgehobene Position des zentralen Siedlungsgebiets in der Hansestadt Lüneburg als einziges Oberzentrum im Landkreis von besonderer Bedeutung, in welchem auch künftig die oberzentralen Einzelhandelseinrichtungen zu konzentrieren und weiter auszubauen sind, damit Lüneburg seinen Versorgungsanspruch für das Kreisgebiet (und darüber hinaus) langfristig untermauern kann.



### **Zu 2.3 Ziffer 02 Sätze 1 und 2**

Innenstädte und Ortskerne (sowie in größeren Städten auch Nebenzentren) sind seit jeher Kristallisationspunkte des Einzelhandels und für die Attraktivität eines Einzelhandelsstandorts von maßgeblicher Bedeutung. Als Orte der Kommunikation und sozialen Interaktion spielen die Innenstädte und Ortskerne mindestens eine genauso wichtige Rolle und sind daher von großer städtebaulicher Bedeutung. Auch auf Ebene der Raumordnung gilt es daher auf eine Einzelhandelsentwicklung hinzuwirken, die vor allem den zentrenrelevanten Einzelhandel in den zentralen Lagen fördert und vor Konkurrenz auf der „Grünen oder Grauen Wiese“ schützt.

Unter dem Einfluss des wachsenden Online-Handels zieht sich der Einzelhandel jedoch verstärkt aus dem stationären Raum zurück, wovon auch die Innenstädte und Ortskerne betroffen sind. Um die Innenstädte und Ortskerne langfristig attraktiv zu halten, würde eine ausschließliche Fokussierung auf das Einzelhandelsangebot zu kurz greifen. Der Sicherung und Schaffung städtebaulicher und stadträumlicher Qualitäten, die Erhöhung des Erlebniswerts sowie der Ausbau handelsergänzender Funktionen wie Gastronomie, Dienstleister, Freizeit, öffentliche und kulturelle Einrichtungen stehen daher perspektivisch besonders im Fokus der Entwicklung zentraler Lagen.

### **Zu 2.3 Ziffer 03**

Zitiert aus dem LROP 2017.

### **Zu 2.3 Ziffer 04 Sätze 1 bis 12**

Das Kongruenzgebot schützt die Zentralen Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen Zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen auf integrierte Versorgungsstandorte und sichert flächendeckend die Tragfähigkeitsvoraussetzungen von Einzelhandelsgroßprojekten in allen Zentralen Orten. Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung in benachbarten Städten bzw. Gemeinden dürfen alle neuen Einzelhandelsgroßprojekte einen bestimmten Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Der Kongruenzraum ist kein generalisierter multifunktionaler Verflechtungsbereich, sondern lediglich ein Bezugsraum für das Kongruenzgebot und damit ausschließlich auf die Funktion „Einzelhandelsversorgung“, d. h. auf die Versorgung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs, bezogen.

Das Kongruenzgebot orientiert sich am Verhältnis des absatzwirtschaftlich zu bestimmenden Einzugsgebiets eines Einzelhandelsgroßprojekts zu dem raumordnerischen Kongruenzraum des Zentralen Orts, in dem das Vorhaben geplant ist.



Die Prüfung des Kongruenzgebots hat derart zu erfolgen, dass in einem ersten Schritt der zu erwartende stationär erzielte Gesamtumsatz des Vorhabens zu ermitteln ist.

Das Kongruenzgebot unterscheidet nur zwischen der Umsatzherkunft aus dem Kongruenzraum und der Umsatzherkunft von außerhalb des Kongruenzraums. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungszahlen und der Kaufkraft ist daher in einem zweiten Schritt der Umsatzanteil zu errechnen, der auf den Kongruenzraum des Zentralen Orts entfallen wird.

Der Umsatzanteil, der insgesamt mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraums erzielt wird, darf 30 % des Gesamtumsatzes nicht überschreiten. Wie sich der Umsatzanteil mit Kaufkraft von außerhalb des Kongruenzraums zusammensetzt, ist im Rahmen des Kongruenzgebots unerheblich. Eine hohe Streuwirkung bei einem großen Einzugsbereich wird nicht anders gewichtet als der deutliche Kaufkraftabzug aus einem benachbarten Zentralen Ort. Eine Betrachtung der Konsequenzen der Umsatzumverteilung in Bezug auf einen konkreten benachbarten Zentralen Ort erfolgt erst im Rahmen des Beeinträchtigungsverbots, bei dem die Auswirkungen eines Vorhabens auf die jeweiligen vorhandenen Versorgungsstrukturen und die städtebauliche Entwicklung der Versorgungskerne in den benachbarten Zentralen Orten geprüft werden.

Das Kongruenzgebot steuert ausschließlich Verkaufsflächengrößen und bestimmt nicht die Art zulässiger Warensortimente. Eine Zuordnung von bestimmten Warensortimenten zu den zentralörtlichen Bedarfsstufen z. B. Bekleidung = gehobener Bedarf, Möbel = spezialisierter höherer Bedarf etc. (= qualitatives Kongruenzgebot) ist nach der Rechtsprechung des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts nicht hinreichend begründbar und erfolgt daher nicht.

Im Hinblick auf die unterschiedlichen Versorgungsfunktionen von Grundzentren einerseits sowie Mittel- und Oberzentren andererseits erfolgen jedoch differenzierte Festlegungen für Einzelhandelsgroßprojekte mit periodischen Sortimenten und Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Sortimenten.

[gemäß Begründung LROP]

### **Zu 2.3 Ziffer 04 Sätze 1 bis 3**

Zitiert aus dem LROP 2017.

### **Zu 2.3 Ziffer 04 Sätze 4 bis 8**

Nach Ziffer 2.3 03 Satz 4 des LROP 2017 können Kongruenzräume durch die unteren Landesplanungsbehörden als Aufgabe des übertragenen Wirkungskreises



ermittelt oder durch die Träger der Regionalplanung im eigenen Wirkungskreis regionalplanerisch festgelegt werden. Die Bestimmung ober- und mittelzentraler Kongruenzräume ist somit keine gemeindliche Aufgabe. Dem Auftrag, Kongruenzräume zu ermitteln, kommt dabei der Status eines Ziels der Raumordnung zu.

Kongruenzräume sind vorhabenunabhängig zu bestimmen. Dies begründet sich mit der Intention des Kongruenzgebots, allen Zentralen Orten für ihre Versorgungsfunktion im Einzelhandel insgesamt hinreichende Entwicklungsspielräume zu sichern. D.h., der Kongruenzraum wird nur einmal bestimmt und dann generell für alle zu beurteilenden Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischen Sortimenten verwendet. Eine nach Branchen bzw. Sortimenten differenzierte Bestimmung des Kongruenzraums erfolgt somit nicht.

Der Kongruenzraum bezieht sich auf alle zielkonformen Versorgungsstandorte des Zentralen Orts. D.h., er beansprucht Geltung nicht nur für Vorhaben in städtebaulich integrierter Lage, sondern auch für sonstige Einzelhandelslagen im zentralen Siedlungsgebiet.

Die Abgrenzung des Kongruenzraums für das Oberzentrum Lüneburg erfolgte anhand von Gemeindegrenzen, um die dem Kongruenzraum zugewiesenen Bereiche eindeutig und widerspruchsfrei zuordnen zu können. So können für den ermittelten Kongruenzraum auch räumlich differenzierte Einwohnerzahlen hinterlegt werden.

Die Festlegung der Kongruenzräume erfolgt in der beschreibenden Darstellung. An den Stellen, an denen der Kongruenzraum über den Planungsraum des Regionalplanungsträgers hinausragt, kann eine Bestimmung mangels Planungskompetenz nicht mittels Festlegung im RROP erfolgen. In diesen Fällen wird die Darstellung des Kongruenzraums als nachrichtliche Darstellung vorgenommen.

Die Abgrenzung der Kongruenzräume berücksichtigt gemäß 2.3 03 LROP folgende Kriterien:

- zentralörtliche Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- verkehrliche Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- grenzüberschreitende Verflechtungen,
- Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte,



- Abgleich mit bestehenden Kongruenzräumen in den umliegenden Zentralen Orten (ein Abgleich mit Kongruenzräumen umliegender Zentraler Orte war nur z.T. möglich (z.B. für den Landkreis Uelzen bzw. das dortige Mittelzentrum Uelzen), da in den umliegenden Landkreisen bisher nicht alle ober- und mittelzentralen Kongruenzräume abgegrenzt worden sind).

Den Festlegungen im LROP 2017 folgend, ist bei der Abgrenzung der Kongruenzräume zunächst das System der Zentralen Orte relevant. Dabei wird der oberzentrale Kongruenzraum Lüneburgs durch die umliegenden Oberzentren in Hamburg (mit Bezirkszentren in Harburg und Bergedorf), Celle, Wolfsburg und Schwerin begrenzt. Der mittelzentrale Kongruenzraum für das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede wird von den umliegenden Mittelzentren in Geesthacht, Hagenow und Lüchow sowie durch das Oberzentrum in Lüneburg limitiert.

In diesem Zusammenhang spielt die verkehrliche Erreichbarkeit der verschiedenen Zentralen Orte (Mittel- und Oberzentren) vom jeweiligen Wohnstandort aus eine entscheidende Rolle bei der Abgrenzung der maßgeblichen Kongruenzräume.

Diese wird in einer Erreichbarkeitsmatrix abgebildet, die für jede Gemeinde im Umkreis von Lüneburg einerseits die Fahrzeit nach Lüneburg selbst sowie andererseits die Fahrzeit zum nächstgelegenen Oberzentrum ausweist. Als räumliche Bezugspunkte für die Bestimmung der Fahrzeit fungieren die Ortsmitte von Lüneburg bzw. die Ortsmitte des jeweiligen Oberzentrums sowie die Ortsmitte der jeweiligen Gemeinde. Auf dieser Basis kann für die Mehrzahl der betrachteten Gemeinden eindeutig bestimmt werden, ob diese zum Kongruenzraum des Oberzentrums Lüneburg gehören oder nicht. Dieser Teil des Kongruenzraums wird als Kernbereich bezeichnet. Allerdings gibt es auch mehrere Gemeinden, für die sich angesichts annähernd gleicher Fahrzeiten zu verschiedenen Oberzentren keine eindeutige Zuordnung treffen lässt, da die Reisezeiten hier nur maximal fünf Minuten auseinander liegen. In diesen Gemeinden sind die Verbraucher sowohl auf das eine Oberzentrum (in Lüneburg) als auch auf ein anderes Oberzentrum (z.B. in Celle) orientiert. In diesen Bereichen überlappen sich die Kongruenzräume zweier Oberzentren. Vereinfachend werden die Einwohner in diesen Überlappungsbereichen jeweils hälftig bzw. zu 50 % den entsprechenden Kongruenzräumen zugewiesen.

Nach dem gleichen Schema ist der mittelzentrale Kongruenzraum für die mittelzentrale Teilfunktion des Grundzentrums in Bleckede ermittelt. Die Überlappungsbereiche mit umliegenden Mittelzentren ergeben sich auch in diesem Fall aus der Erreichbarkeitsmatrix und einer Fahrzeitdifferenz von maximal fünf Minuten. Unter besonderer Berücksichtigung der spezifischen, örtlichen Gegebenheiten (insbesondere Barrierewirkung der Elbe) werden die Einwohner in den Überlappungs-



bereichen anteilig (25 % für den Überlappungsbereich mit Geesthacht, 50 % für den Überlappungsbereich mit Hagenow und 75 % für den Überlappungsbereich mit Lüchow) dem mittelzentralen Kongruenzraum für das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion in Bleckede zugerechnet.

Da der Landkreis Lüneburg direkt an die Bundesländer Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern angrenzt und zudem der Metropolregion Hamburg angehört, werden grenzüberschreitende Verflechtungen bei der Abgrenzung der maßgeblichen Kongruenzräume berücksichtigt. Die abgegrenzten Kongruenzräume beschränken sich damit nicht nur auf das Landesgebiet von Niedersachsen, sondern umfassen auch Bereiche in den benachbarten Bundesländern.

Zur Plausibilisierung der ermittelten Kongruenzräume geben zudem ausgewiesene Marktgebiete, die aus bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepten herangezogen worden, darüber Auskunft, aus welchen Räumen der Einzelhandel in den jeweiligen Orten den Schwerpunkt seines Umsatzes generiert. Relevant ist hier vor allem das Marktgebiet der Hansestadt Lüneburg. Marktgebiete dienen der Orientierung, sind für die Abgrenzung der Kongruenzräume gleichwohl aber nicht maßgeblich. Denn die Marktgebiete beschreiben den Status Quo eines Einzelhandelsstandorts, während die Kongruenzräume diejenigen Räume beschreiben, für die der jeweilige Zentrale Ort eine Versorgungsfunktion übernehmen soll, die ggf. aktuell noch gar nicht erreicht wird, aber anzustreben ist. So fällt das für Lüneburg abgegrenzte Marktgebiet denn auch deutlich kleiner aus als der tatsächliche oberzentrale Verflechtungsbereich.

Des Weiteren sind zur Plausibilisierung der Kongruenzräume bestehende Pendlerbeziehungen und traditionelle Einkaufsverflechtungen berücksichtigt. Hieraus ergeben sich abweichend von den Ergebnissen der Entfernungsmatrix kleinere Anpassungen der Kongruenzräume.

### **Zu 2.3 Ziffer 04 Sätze 4 und 5**

In der Kreis- und Hansestadt Lüneburg liegt das einzige Oberzentrum im Landkreis Lüneburg. Demnach übernimmt die Hansestadt, auch bedingt durch die zentrale Lage im Kreisgebiet, übergeordnete Versorgungsfunktionen für den gesamten Landkreis.

Neben dem gesamten Landkreisgebiet zählen aufgrund der räumlichen Distanzen im Vergleich zu umliegenden Oberzentren auch weite Teile des südlich angrenzenden Landkreises Uelzen zum Kernbereich des Kongruenzraums. Dies begründet sich mit der guten verkehrlichen Anbindung an Lüneburg (vornehmlich über die B 4)



sowie durch die relativ große Entfernung zu den nächstgelegenen Oberzentren in Wolfsburg und Celle.

Ebenfalls zum Kernbereich zählt der stark ländlich geprägte Landkreis Lüchow-Dannenberg. Obwohl vor allem die östlichen Teile des Landkreises bereits mehr als 60 Fahrminuten von der Hansestadt Lüneburg entfernt liegen, ist aufgrund noch längerer Fahrzeiten zu anderen Oberzentren davon auszugehen, dass ein großer Teil der Verbraucher auf das Oberzentrum in Lüneburg orientiert ist. Dies hängt damit zusammen, dass der Landkreis Lüchow-Dannenberg verkehrlich relativ schlecht erschlossen ist und über keine Autobahnanbindung verfügt. Zudem ist das oberzentrale Standortnetz vor allem nördlich und östlich dieses Landkreises stark ausgedünnt. Abgesehen von Lüneburg befindet sich das nächstgelegene Oberzentrum mit Wolfsburg bereits über 70 km entfernt.

Obwohl einige Gemeinden in den östlichen Randbereichen des Landkreises Lüchow-Dannenberg z.T. in Überlappungsbereichen mit den Oberzentren in Schwerin und Wolfsburg liegen (die Fahrzeit nach Lüneburg also ähnlich ist wie die Fahrzeit nach Schwerin oder Wolfsburg), werden diese Gemeinden dennoch dem Kernbereich des Kongruenzraums Lüneburg zugeordnet. Dies lässt sich einerseits mit der erheblichen Barrierewirkung der Elbe begründen, welche die gesamte nördliche Grenze des LK Lüchow-Dannenberg bildet und die verkehrliche Anbindung nach Schwerin einschränkt. Andererseits hängt die traditionelle Einkaufsorientierung auf Lüneburg mit dem historischen Verlauf der innerdeutschen Grenze zusammen. Vor der Wende gab es keine direkte Möglichkeit, vom Landkreis Lüchow-Dannenberg nach Wolfsburg zu kommen, da die Ausläufer von Sachsen-Anhalt rund um Salzwedel dazwischenlagen.

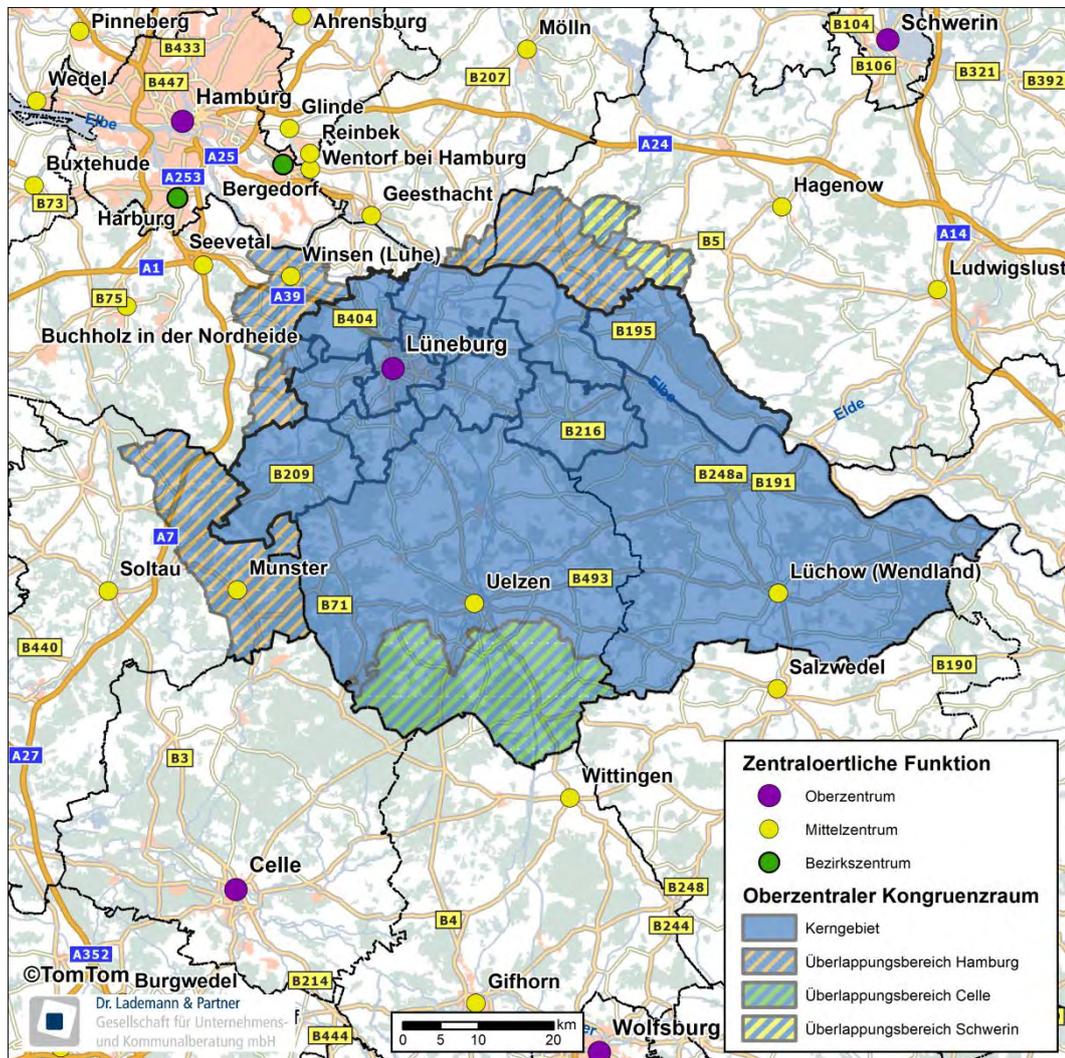
Die nördlich des Landkreises Lüneburg gelegenen Gebiete in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern sind durch den Flussverlauf der Elbe zum großen Teil naturräumlich vom Landkreisgebiet getrennt. Hier bestehen traditionell starke Einkaufsbeziehungen in Richtung Hamburg. Dies wird auch durch die Trassenführungen der Bundesautobahnen 24 und 25 begünstigt, welche eine schnelle Anbindung an die Hansestadt Hamburg ermöglichen. Die nächstgelegene Elb-überquerung befindet sich bei Lauenburg. Diese Verkehrsachse ist jedoch stark frequentiert, wodurch es vor allem in den Stoßzeiten zu Staus und längeren Wartezeiten kommt. Die der Elbquerung bei Lauenburg nahegelegenen Gemeinden, deren Distanzen nach Lüneburg in etwa gleich groß sind wie nach Hamburg und Schwerin, wurden daher als Überlappungsbereich mit den Oberzentren in Hamburg und Schwerin ausgewiesen. Bereits weiter von der Elbquerung bei Lauenburg und zugleich näher den Autobahnen 24 und 25 gelegene Gebiete sind dagegen dem Kongruenzraum des Oberzentrums in Lüneburg gar nicht mehr zugewiesen worden,



obwohl die Ergebnisse der Entfernungsmatrix noch eine Zuweisung zum Überlappungsgebiet gerechtfertigt hätten.

Zum Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum in Hamburg zählen auch die unmittelbar westlich an den Landkreis Lüneburg angrenzenden Bereiche des Landkreises Harburg. Diese Gebiete sind über die Bundesautobahnen 39 und 7 zwar sehr gut an den Ballungsraum Hamburg angeschlossen. Gleichwohl sichert die Bundesautobahn 39 sowie im Westen die B 209 auch eine gute Anbindung an das Oberzentrum in Lüneburg, weshalb aus diesen Bereichen in Teilen Kaufkraft nach Lüneburg fließt.

Zum Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum in Celle gehören die südlichen Gebiete des Landkreises Uelzen. In diesen Bereichen müssen die Verbraucher ähnlich lange Fahrzeiten in Kauf nehmen, um entweder das Oberzentrum in Lüneburg oder aber das Oberzentrum in Celle zu erreichen. Eine eindeutige Zuordnung der hier lebenden Personen ist nicht möglich. Die entsprechende Kaufkraft wird den beiden Oberzentren in Lüneburg und Celle zu gleichen Teilen zugeordnet.



Der Kongruenzraum des Oberzentrums in Lüneburg reicht über den Planungsraum Landkreis Lüneburg hinaus. Für die Bereiche des Kongruenzraums, die über den Landkreis Lüneburg hinausreichen, hat der Landkreis Lüneburg keine Planungskompetenz und kann diese Bereiche daher auch nicht als Kongruenzraum im RROP festlegen. Die Bestimmung erfolgt daher für diese Teilbereiche lediglich als nachrichtliche Darstellung.

### Zu 2.3 Ziffer 04 Sätze 6 und 7

Dem Grundzentrum in Bleckede kommt eine besondere Bedeutung für die Daseinsvorsorge im vorwiegend ländlich geprägten östlichen Kreisgebiet zu. Dementsprechend ist dem Grundzentrum in Bleckede eine mittelzentrale Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel zugewiesen. Die Abgrenzung des mittelzentralen Kongruenzraums für das Grundzentrum in Bleckede resultiert aus den Ergebnissen der Erreichbarkeitsmatrix und ist als Ziel der Raumordnung ausgewiesen.



Danach zählen zum Kerngebiet des Kongruenzraums neben dem Stadtgebiet von Bleckede auch die komplette Samtgemeinde Dahlenburg sowie die Gemeinden Neetze, Thomasburg, Lüdersburg und Hittbergen.

Durch die Barrierewirkung der Elbe können die Verbraucher im Amt Neuhaus die Stadt Bleckede nur eingeschränkt erreichen. Das Amt Neuhaus grenzt zwar unmittelbar an Bleckede an, jedoch wirkt die Elbe hier als naturräumliche Barriere. Feste Elbüberquerungen sind erst bei Lauenburg (Elbe) und im benachbarten Landkreis Lüchow-Dannenberg vorhanden und damit relativ weit entfernt, sodass eine Abhängigkeit von Fährverbindungen besteht und sich die durchschnittlichen Fahrzeiten entsprechend verlängern. Eine unmittelbare verkehrliche Anbindung an Bleckede ist demnach derzeit nicht gegeben. Die Verbraucher in Amt Neuhaus sind, historisch bedingt und aufgrund z.T. geringerer Fahrzeiten, auch auf die nördlich bzw. nordöstlich gelegenen Mittelzentren in Hagenow und Ludwigslust orientiert. Gleichwohl ist auch die administrative Zugehörigkeit des Amts Neuhaus zum Landkreis Lüneburg zu berücksichtigen, sodass das Amt Neuhaus als Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum in Hagenow ausgewiesen wird. Die nordwestlich an das Amt Neuhaus angrenzenden Gemeinden (Neu Gülze, Besitz und Teldau) sind räumlich zwar ebenfalls näher zu Bleckede gelegen, doch auch hier stellt die Elbe eine starke naturräumliche Barriere dar, wodurch Kaufkraft in signifikantem Maße auch nach Hagenow abfließen wird. Diese Gemeinden zählen deshalb, wie das Amt Neuhaus, zum Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum in Hagenow.

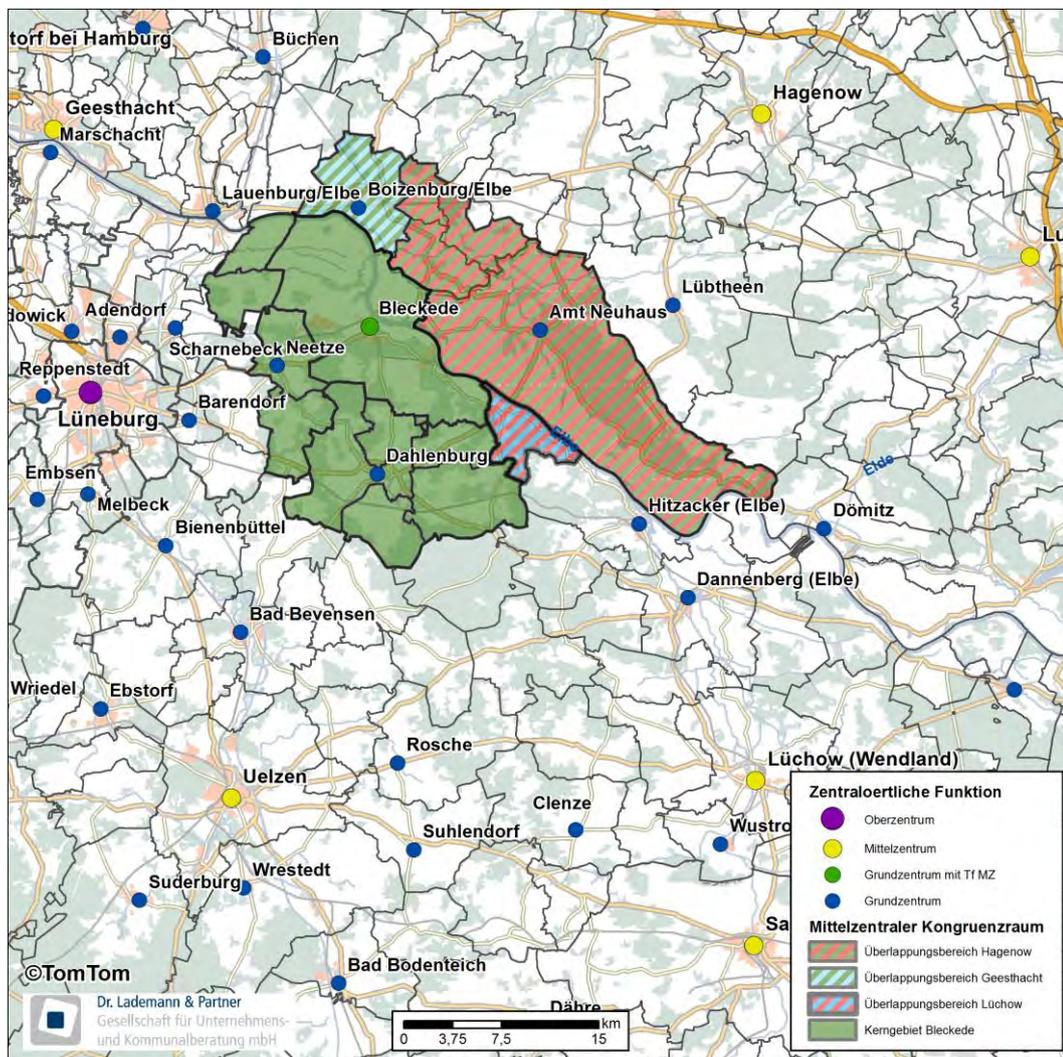
Die ebenfalls nördlich der Elbe, aber etwas weiter westlich gelegene Gemeinde Boizenburg/Elbe verfügt mit der Bundesstraße 5, welche parallel zum Flussverlauf der Elbe in Richtung Hamburg führt, über einen leistungsfähigen Anschluss an das nächstgelegene Mittelzentrum in Geesthacht. Von Boizenburg aus müssen die Verbraucher in etwa die gleiche Fahrzeit zurücklegen, um nach Bleckede bzw. Geesthacht zu gelangen. Es ist demnach davon auszugehen, dass ein Teil der Verbraucher die mittelzentralen Angebote in Geesthacht aufsucht. Eine eindeutige Zuordnung von Boizenburg ist daher nicht möglich, weshalb in diesem Bereich ein Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum in Geesthacht besteht.

Die im Landkreis Lüchow-Dannenberg gelegene Gemeinde Neu-Darchau ist über eine parallel zur Elbe verlaufende Landstraße direkt mit der Stadt Bleckede verbunden (etwa 20 Fahrminuten) und müsste unter ausschließlicher Berücksichtigung der Ergebnisse der Erreichbarkeitsmatrix (bis zu den nächstgelegenen Mittelzentren in Lüchow und Uelzen sowie dem Oberzentrum in Lüneburg müsste die doppelte Fahrzeit in Kauf genommen werden) eigentlich dem Kernbereich des mittelzentralen Kongruenzraums für Bleckede zugeordnet werden. Um jedoch dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die Gemeinde Neu-Darchau, wie das gesamte



Gebiet des stark ländlich geprägten Landkreises Lüchow-Dannenberg, gemäß dem rechtskräftigen RROP des Landkreises Lüchow-Dannenberg aus dem Jahr 2004 zum Verflechtungsbereich des Mittelzentrums in Lüchow (Wendland) gezählt wird, wurde für Neu-Darchau ein Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum in Lüchow (Wendland) definiert.

Der Kongruenzraum des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion in Bleckede reicht über den Planungsraum Landkreis Lüneburg hinaus. Für diese Bereiche des Kongruenzraums hat der Landkreis Lüneburg keine Planungskompetenz und kann diese Bereiche daher auch nicht als Kongruenzraum im RROP festlegen. Die Bestimmung erfolgt daher für diese Teilbereiche lediglich als nachrichtliche Darstellung.





### **Zu 2.3 Ziffer 04 Satz 8**

Nach den Bestimmungen des LROP sind Überlagerungen von Kongruenzräumen möglich.

Sowohl der oberzentrale Kongruenzraum von Lüneburg als auch der mittelzentrale Kongruenzraum von Bleckede überlagern sich an den Rändern mit Kongruenzräumen umliegender Zentraler Orte. Das LROP 2017 sieht verschiedene Möglichkeiten, wie mit diesen Überlagerungen umgegangen werden kann (kleinräumige Zuordnung zu einem Zentralen Ort oder anteilige Zuordnung zu mehreren Zentralen Orten). Für die ausgewiesenen Überlappungsbereiche des Oberzentrums in Lüneburg mit anderen Oberzentren ist festgelegt, dass die Einwohner und die Kaufkraft jeweils zur Hälfte Lüneburg zugesprochen werden. Für die ausgewiesenen Überlappungsbereiche des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion in Bleckede mit umliegenden Mittelzentren, wurde aufgrund der spezifischen örtlichen Gegebenheiten teilweise davon abgewichen. Für das Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel in Bleckede wurde aus den oben genannten Gründen festgelegt, dass die Einwohner und die Kaufkraft jeweils zu 25 % für den Überlappungsbereich mit Geesthacht, zu 50 % für den Überlappungsbereich mit Hagenow und zu 75 % für den Überlappungsbereich mit Lüchow der Stadt Bleckede angerechnet werden. Auch aus Gründen der Datenverfügbarkeit orientieren sich die Überlappungsbereiche an Gemeindegrenzen und sehen eine anteilige Zuordnung anstelle einer kleinräumigen Zuordnung vor.

### **Zu 2.3 Ziffer 04 Sätze 9 bis 12**

Zitiert aus dem LROP 2017.

### **Zu 2.3 Ziffer 05 und Ziffer 06**

Die Hansestadt Lüneburg ist mit den Gemeinden Adendorf und Bardowick sowohl siedlungsstrukturell als auch funktional eng verflochten. Vor allem bedingt durch knappe Flächenpotenziale im Lüneburger Stadtgebiet haben sich in der Vergangenheit sowohl in Bardowick als auch in Adendorf Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstiger Lage etabliert, die z.T. weit über den Verflechtungsbereich der beiden Grundzentren hinausreichen und das Oberzentrum in Lüneburg in seinen zentralörtlichen Versorgungsfunktionen ergänzen.

Das LROP sieht für solche Konstellationen nach Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 9 und 10 eine Ausnahmeregelung vom Kongruenzgebot vor, nach der im regionalen Gesamtinteresse Standorte für aperiodische Sortimente außerhalb des hierzu kongruenten Zentralen Orts in einem benachbarten Zentralen Ort festgelegt werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur



Entwicklung der Versorgungsstrukturen trotz abweichender Standortfestlegung in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Orts.

Diese Voraussetzung ist im Hinblick auf Adendorf und Bardowick gegeben, zumal die Siedlungsgebiete teils ineinander übergehen und die relevanten Standorte in Adendorf und Bardowick sich mit den Einzelhandelsstandorten in Lüneburg ergänzen. So werden in Bardowick und Adendorf Betriebsformate und Sortimente vorgehalten, die von den Verbrauchern in einem Oberzentrum erwartet werden, die derzeit z.T. aber nicht im Lüneburger Stadtgebiet angesiedelt sind. Im Sinne des regionalen Gesamtinteresses an einer adäquaten Versorgungsstruktur im Landkreis Lüneburg sind die betreffenden Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick daher raumverträglich abzusichern.

Die Ausnahmeregelung soll weder eine Neuentwicklung von überörtlich ausstrahlenden Einzelhandelsstandorten noch eine signifikante Ausweitung bestehender Standorte in Adendorf und Bardowick ermöglichen. Vielmehr geht es um bestandsichernde Regelungen für den konkreten Einzelfall.

Durch standort-, sortiments- und verkaufsflächenbezogene Regelungen wird sichergestellt, dass die Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen im Landkreis Lüneburg bei der Inanspruchnahme der vom LROP eröffneten Ausnahmeregelung gewahrt bleiben.

Dafür ist die Ausnahmeregelung auf die beiden bestehenden Standorte an der B 209 in Adendorf und der K 46 in Bardowick beschränkt. Die Standorte sind in der zeichnerischen Darstellung festgelegt<sup>84</sup> und orientieren sich an den bestehenden Strukturen. Beide Standorte liegen im zentralen Siedlungsgebiet der Grundzentren in Adendorf und Bardowick und erfüllen damit eine wichtige Voraussetzung zur Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung. Als maßgeblicher Kongruenzraum für diese Standorte wird gemäß den Vorgaben des LROP auf den oberzentralen Kongruenzraum von Lüneburg abgestellt. Für alle anderen Einzelhandelsgroßprojekte in Adendorf und Bardowick bleibt der grundzentrale Kongruenzraum maßgeblich.

<sup>84</sup> Den beiden Abbildungen auf den nachfolgenden Seiten kommt lediglich nachrichtlicher Charakter zu. Die räumliche Festlegung der Standorte für großflächigen aperiodischen Einzelhandel erfolgt in der zeichnerischen Darstellung im Maßstab 1:50.000.





Einzelhandelsvorhaben an den ausgewiesenen Standorten müssen dem Beeinträchtigungsverbot entsprechen. Für Einzelhandelsvorhaben an diesen Standorten ist also die Raumverträglichkeit im Einzelfall nachzuweisen. Auch dem Abstimmungsgebot ist insbesondere im Hinblick auf Lüneburg zu entsprechen.

Darüber hinaus sind die Sortimente definiert, für die die Ausnahmeregelung an den festgelegten Standorten in Anspruch genommen werden kann. Um die zentralen Versorgungsbereiche in Adendorf und Bardowick sowie insbesondere in Lüneburg in ihrer Versorgungsfunktion vor allem im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente des mittelfristigen Bedarfs nicht zu beeinträchtigen, beschränkt sich die Ausnahmeregelung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente, die zudem bereits heute an den Standorten angesiedelt sind.



Am Standort Adendorf sind dies die Kernsortimente:

- Bau- und Gartenbedarf (inkl. Bauelemente/Baustoffe, Maschinen/Werkzeuge, Eisenwaren/Beschläge, Farben/Lacke, Kamine/Kachelöfen, Rollläden/Markisen, Bodenbeläge/Teppiche/Tapeten/Fliesen, Kfz- und Motorradzubehör, Sanitärbedarf, Gartenbedarf/Gartenmöbel/Pflanzen) und
- Möbel/Küchen.

Am Standort Bardowick sind dies die Kernsortimente:

- Möbel/Küchen und
- - Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör (Haus- und Heimtextilien, Bettwaren/Matratzen, Gardinen/Zubehör, Teppiche).

Diese Sortimente sind gemäß den Sortimentslisten aus den kommunalen Einzelhandelskonzepten von Lüneburg und Bardowick allesamt als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Lüneburg und Bardowick spielen diese Sortimente insofern keine maßgebliche Rolle und lassen keine Beeinträchtigungen erwarten. Die Gemeinde Adendorf stellt derzeit ein kommunales Einzelhandelskonzept auf, welches jedoch noch nicht beschlossen ist. Auf die Sortimentsliste kann insofern noch nicht abgestellt werden. Die Auswertung der Bestandsdaten zum Einzelhandel im Ortskern von Adendorf zeigt jedoch, dass diese Sortimente für die Funktionsfähigkeit des Adendorfer Ortskerns faktisch keine wesentliche Rolle spielen (werden auf weniger als 100 qm angeboten).

Weiterhin werden die Verkaufsflächengrößen für die von der Ausnahmeregelung betroffenen nicht-zentrenrelevanten Sortimente an den beiden Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment begrenzt. Damit wird dem Anspruch Rechnung getragen, dass die Ausnahmeregelung einer Bestandssicherung dieser historisch gewachsenen Standorte dienen soll und nicht dazu da ist, dass an diesen Standorten zu Lasten der Entwicklungsinteressen des Oberzentrums Lüneburg überörtlich ausstrahlende Neuansiedlungen von Betrieben oder signifikante Erweiterungen ermöglicht werden.

Maßgeblich für die definierten Verkaufsflächenobergrenzen ist der zum Zeitpunkt der Erhebung im Sommer 2018 erfasste Verkaufsflächenbestand, der mit den vorliegenden und bereits erteilten Baugenehmigungen abgeglichen und auf deren Grundlage leicht angepasst wurde.



Aktueller Verkaufsflächenbestand an den Sonderstandorten in qm*					
	Haus- und Heimtextilien/Ein- richtungszubehör	Möbel/Küchen	Bau- und Gartenbedarf	Randsortimente	Gesamt
<b>Sonderstandort Bardowick</b>	<b>3.480</b>	<b>7.170</b>	<b>2.740</b>	<b>1.560</b>	<b>14.950</b>
Poco Domäne	1.830	5.870	2.180	1.540	11.420
Hammer Heimtextilien	1.620	110	430	10	2.170
mhn Lagerhaus	30	480		10	520
Kamine Broder Brodersen			130		130
zzgl. genehmigte Fläche im OG**		710			710
<b>Sonderstandort Adendorf</b>	<b>1.430</b>	<b>9.270</b>	<b>11.270</b>	<b>2.150</b>	<b>24.120</b>
Möbel Schulenburg	1.010	7.670	0	1320	10.000
tejo Lagerverkauf	190	1.480	0	240	1.910
Hagebaumarkt	230	120	11.270	590	12.210

Quelle: Dr. Lademann & Partner. \*Datenstand 2018; Werte gerundet \*\*Zum Zeitpunkt der Erhebung nicht mit Handelsnutzungen belegt

Tabelle 56: Aktueller Verkaufsflächenbestand an den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment Adendorf und Bardowick

Da der Einzelhandel einem stetigen Wandel unterlegen ist, werden den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment aber noch Entwicklungsspielräume eingeräumt, damit sich die dort angesiedelten Betriebe in moderatem Maße an sich perspektivisch veränderte Rahmenbedingungen anpassen können und damit zukunftsfähig abgesichert werden können. Über die Bestandsverkaufsflächen hinaus ist daher noch eine Entwicklungsreserve von +10 % der Gesamtverkaufsfläche je Standort und Sortiment zugeschlagen worden.<sup>85</sup> Demnach ergeben sich folgende maximale Verkaufsflächengrößen:

#### Adendorf:

- Kernsortiment Möbel, Küchen = 10.200 qm Verkaufsfläche
- Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf = 12.700 qm Verkaufsfläche
- Nicht-zentrenrelevantes Randsortiment Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör = 1.600 qm Verkaufsfläche

#### Bardowick:

- Kernsortiment Möbel, Küchen = 7.900 qm Verkaufsfläche
- Kernsortiment Haus- und Heimtextilien/Einrichtungszubehör = 3.800 qm Verkaufsfläche
- Nicht-zentrenrelevantes Randsortiment Bau- und Gartenbedarf = 3.000 qm Verkaufsfläche.

<sup>85</sup> Die 10-prozentige Entwicklungsreserve ist nicht quadrategenau, sondern gerundet.



Für diese Verkaufsflächendimensionierungen kann sicher davon ausgegangen werden, dass kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot vorliegt. Zum einen lassen die Größendimensionierungen nicht darauf schließen, dass hier eine überregionale Kundenansprache erreicht, die dazu führen könnte, dass mehr als 30 % der Umsätze mit Kunden generiert werden, die außerhalb des oberzentralen Kongruenzraums leben. Zum anderen zeigt die Kaufkraft-Umsatz-Relation an diesen Standorten, dass hier je Standort nur maximal zwischen 3 und 12 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Kongruenzraum gebunden wird. Die Umsatzvolumina könnten also völlig problemlos vollständig aus der im Kongruenzraum vorhandenen Kaufkraft gespeist werden. Es liegt kein Indiz dafür vor, dass mehr als 30 % der Umsätze mit Kunden generiert werden, die außerhalb des oberzentralen Kongruenzraums leben.

Sofern ein einzelfallbezogenes Gutachten den Nachweis erbringt, dass eine größere Verkaufsfläche sowohl dem Beeinträchtigungsverbot als auch dem Kongruenzgebot gerecht werden kann, können diese Verkaufsflächenobergrenzen auch überschritten werden. Dies ist jedoch nur möglich, wenn auf der Grundlage des gutachterlichen Nachweises alle betroffenen Kommunen (Lüneburg, Bardowick, Adendorf) sowie der Landkreis Lüneburg ihr Einvernehmen erteilen. Mit dieser „Öffnungsklausel“ ist einerseits sichergestellt, dass die Gemeinden Adendorf und Bardowick mehr Flexibilität im Umgang mit den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment bekommen. Andererseits ist gewährleistet, dass eine Überschreitung der festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen nur dann möglich ist, wenn alle drei betroffenen Kommunen sowie der Landkreis dem zustimmen und die Ziele der Raumordnung gutachterlich nachgewiesen gewahrt bleiben. Diese Regelung geht explizit aus der gemeinsamen Abstimmung mit den betroffenen Kommunen hervor.

Zur Dimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente an Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment werden im RROP keine gesonderten Regelungen getroffen. Es gelten die Randsortimentsregelungen für Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß LROP Abschnitt 2.3 06. Danach darf der Umfang zentrenrelevanter Randsortimente je Standort eine Größenordnung von 800 qm Verkaufsfläche bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

Allerdings sieht das LROP eine Ausnahmeregelung vor (LROP Abschnitt 2.3 06b). Danach ist auch eine größere Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig, wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept dessen Raumverträglichkeit ergibt und der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte



Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt. Da bereits heute der Bestand an zentrenrelevanten Randsortimenten an den beiden Standorten in Adendorf und Bardowick jeweils bezogen auf die gesamte Agglomeration den Umfang von 800 qm deutlich überschreitet, ist diese Ausnahmeregelung für eine bestandssichernde Planung relevant. Zudem werden ergänzende Randsortimente von den Verbrauchern insbesondere bei Bau- und Gartenmärkten und Möbelhäusern nicht nur erwartet, sondern stellen häufig auch eine betriebsökonomische Notwendigkeit dar, um die aus der langfristigen Bedarfshäufigkeit resultierenden geringen Kundenfrequenzen ausgleichen zu können. Die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung würde also auch der Bestandssicherung der in den Agglomerationen ansässigen Betriebe dienen.

Im Rahmen der zur Aufstellung des RROP durchgeführten Einzelhandelsuntersuchung, die als regionales Einzelhandelskonzept charakterisiert werden kann, ist für das zentrenrelevante Randsortiment Hausrat/GPK (inkl. Wohnaccessoires) der Nachweis erbracht, dass auch ein Sortimentsumfang von bis zu

- 1.340 qm Bestand, zzgl. 10 % Erweiterungsspielraum am Standort Bardowick sowie
- 1.210 qm Bestand, zzgl. 10 % qm Erweiterungsspielraum am Standort Adendorf

in jedem Falle raumverträglich wäre. Die Bestandsflächen haben in den zentralen Versorgungsbereichen nachweislich keine negativen Auswirkungen ausgelöst. Die mit der Ausnutzung des Erweiterungsspielraums zusätzlich realisierbaren Verkaufsflächen werden nachweislich nur geringe Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber den Bestandsbetrieben auslösen und weder die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche noch die zentralörtlichen Versorgungsfunktionen umliegender Orte beeinträchtigen. Im konkreten Einzelfall kann somit bezüglich des zulässigen Umfangs des zentrenrelevanten Randsortiments Hausrat/GPK an den beiden Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick auf die Ausnahmeregelung des LROP Abschnitt 2.3 06b zurückgegriffen werden.

Weitere zentrenrelevante Randsortimente sind an den beiden Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment stark untergeordnet und bedürfen keiner gesonderten Regelungen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente an den beiden Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick müssen in einem thematischen Zusammenhang zum jeweiligen Kernsortiment stehen. Darüber ist sichergestellt, dass an diesen Standorten „durch die Hintertür“



keine Sortimente angeboten werden, die prioritär den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sind und von den Verbrauchern als Randsortimente bei diesen Betrieben typischerweise auch nicht erwartet werden. Zulässig sind nur solche Randsortimente, die der thematischen Abrundung des Warenspektrums dienen. Dies sind folgende Sortimente:

#### Bau- und Gartenmärkte

- Bastelbedarf
- Berufsbekleidung
- Bilder/Bilderrahmen
- Bücher (Fachbücher Bauen und Renovieren)
- Campingartikel und Sportgroßgeräte (inkl. Fahrräder)
- Elektrogroßgeräte (im Küchenbereich)
- Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltswaren/Hausratsartikel
- Lampen/Leuchten
- Stoffe, Meterwaren
- Teppiche/Heimtextilien
- Tiernahrung und Zoobedarf

#### Möbelhäuser

- Bilder/Bilderrahmen
- Bücher/Zeitschriften (Fachliteratur Wohnen und Einrichten)
- Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
- Elektrogroßgeräte (im Küchenbereich)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltswaren/Hausratsartikel
- Lampen/Leuchten
- Teppiche/Heimtextilien

#### Heimtexmärkte

- Bastelbedarf
- Bilder/Bilderrahmen



- Glas/Porzellan/Keramik
- Haushaltswaren/Hausratsartikel
- Lampen/Leuchten

**Zu 2.3 Ziffer 07**

Zitiert aus dem LROP 2017.

**Zu 2.3 Ziffer 08 Sätze 1 bis 3**

Zitiert aus dem LROP 2017.

**Zu 2.3 Ziffer 08 Satz 4**

In Orten, in denen sich die zentralen Versorgungsbereiche nicht aus Einzelhandels- und Zentrenkonzepten ergeben, muss die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen bei der Prüfung des Integrationsgebots anhand der örtlichen Situation bestimmt werden. Um dies zu vereinfachen und zu vereinheitlichen, werden im RROP Versorgungskerne festgelegt, die nach einheitlichen Kriterien abgegrenzt sind.

Das LROP schreibt den definierten Versorgungskernen einen regionalplanerischen Schutzanspruch zu, der sich unter anderem im Beeinträchtigungsverbot manifestiert. Danach dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Um raumordnerisch relevante Einzelhandelsvorhaben im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot und das Integrationsgebot einheitlich bewerten zu können und den regionalplanerischen Schutzanspruch für zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, werden in der zeichnerischen Darstellung des RROP zur räumlichen Konkretisierung der städtebaulich integrierten Lagen die Versorgungskerne der Zentralen Orte dargestellt.

Für die Abgrenzung der Versorgungskerne wird zum einen auf die bereits in kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten getroffene Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche zurückgegriffen. Dies betrifft das Oberzentrum in Lüneburg sowie die Grundzentren in Adendorf und Bardowick, in denen jeweils die Abgrenzungen der Innenstadt bzw. der Ortskerne als Versorgungskerne in den RROP übernommen werden. Die jeweiligen Abgrenzungen wurden durch Dr. Lademann & Partner auf ihre Plausibilität geprüft.



In denjenigen Zentralen Orten, in denen keine Einzelhandels- und Zentrenkonzepte vorliegen und sich die zentralen Versorgungsbereiche auch nicht aus Flächennutzungsplänen ergeben, beruht die Abgrenzung der Versorgungskerne auf gründlichen Vor-Ort-Begehungen und der faktischen Situation und erfolgte in enger Abstimmung mit den betreffenden Kommunen. Dabei spielten folgende Kriterien eine Rolle:

- ein Mindestmaß an Einzelhandelsbetrieben im Zusammenspiel mit ergänzenden Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen etc.),
- eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Versorgungsfunktion;
- ein Einzugsbereich, der i.d.R. über den unmittelbaren Nahbereich hinausreicht;
- eine siedlungsintegrierte Lage mit Wohngebietsbezug oder Ortskernlage.

Die Versorgungskerne werden im Maßstab 1:50.000 ausgewiesen und sind daher maßstabsbedingt nicht grundstücksscharf. Eine grundstücksscharfe Konkretisierung obliegt den Kommunen im Rahmen der Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten. Die Festlegung dient aber als Orientierungsrahmen und kann den Kommunen als Grundlage für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen selbst erstellter Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen.

Es erfolgt keine Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen unterhalb der Hierarchiestufe Innenstadt/Ortskern (z.B. Nahversorgungszentrum), da diese keine überörtliche Ausstrahlung haben und damit keiner raumordnerischen Steuerung bedürfen. Zudem unterliegen Nahversorgungszentren häufig Veränderungen, die dann jeweils einer Anpassung des RROP bedürften.

### **Zu 2.3 Ziffer 09**

Zitiert aus dem LROP 2017.

### **Zu 2.3 Ziffer 10 Sätze 1 bis 3**

Zitiert aus dem LROP 2017.

### **Zu 2.3 Ziffer 11**

Zitiert aus dem LROP 2017.

### **Zu 2.3 Ziffer 12 Sätze 1 bis 4**

Zitiert aus dem LROP 2017.



### **Zu 2.3 Ziffer 12 Satz 5**

Außerhalb der Zentralen Orte ist großflächiger Einzelhandel nur zur wohnortnahen Grundversorgung zulässig. Mit der Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung bietet sich die Möglichkeit, auch außerhalb der Zentralen Orte großflächige Nahversorgungsbetriebe zuzulassen, um einer Unterversorgung im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Die Inanspruchnahme dieses Instruments wurde für den Landkreis Lüneburg geprüft.

Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sind in den Gemeinden Brietlingen, Handorf, Kirchgellersen und Hohnstorf/Elbe festgelegt. Der Standort in Brietlingen beschränkt sich dabei auf das Siedlungsgebiet des Ortsteils Moorburg. Der Standort in Handorf beschränkt sich auf den Bereich entlang der Hauptstraße zwischen der Abzweigung der Bäckerstraße im Norden und dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/ An der Bundesstraße im Süden. Der Standort in Kirchgellersen beschränkt sich auf den Bereich entlang der Lüneburger Straße/Im Dorfe zwischen den Abzweigungen Lüneburger Straße/Heiligenthaler Straße sowie Im Dorfe/Bäckerstraße. Der Standort in Hohnstorf ist auf den Bereich zwischen dem Adolf-Lüchau-Weg und der Straße „Am Sportzentrum“ südlich der B 209 beschränkt. Die Standorte sind auf der Basis einer konzeptionellen Auseinandersetzung mit den vorhandenen und zu entwickelnden Nahversorgungsstrukturen im Landkreis Lüneburg zur Ermittlung des raumordnerischen Handlungsbedarfs festgelegt und dienen dazu, Versorgungslücken zu schließen.

Die Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung entbindet jedoch nicht von einer einzelfallbezogenen Prüfung des Beeinträchtigungsverbots im Rahmen der Bauleitplanung. Die Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung schafft lediglich die raumordnerische Voraussetzung dafür, dass an diesen Standorten auch außerhalb von Zentralen Orten großflächige Einzelhandelsbetriebe zur Sicherung der Nahversorgung angesiedelt werden können.

Auf die Definition von maximalen Verkaufsflächengrößen an den ausgewiesenen Standorten wird aufgrund von wettbewerbsrechtlichen Bedenken verzichtet. Da die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an den Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dem Beeinträchtigungsverbot standhalten muss, erscheint dies jedoch auch nicht zwingend erforderlich. Gleichwohl sollte eine an den Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung eine Größenordnung von etwa 1.000 qm für Lebensmitteldiscounter und etwa 1.400 qm für Vollversorger nicht wesentlich überschritten werden. Diese Größenordnungen sind sowohl als marktgerecht als auch als angemessen zur



Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum an Standorten außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen einzustufen.

Die Analyse der Nahversorgungsstrukturen im Landkreis hat mehrere „Verdachtsstandorte“ für die Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ergeben, die sich einerseits aus räumlichen Versorgungsdefiziten sowie andererseits aus bereits bestehenden großflächigen Nahversorgern in nicht-zentralen Orten ableiten. Die Verdachtsstandorte waren nach den der Erläuterung und der Arbeitshilfe zum LROP zu entnehmenden Kriterien im Hinblick auf eine mögliche Ausweisung als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zu bewerten. Dabei wurde folgendes Prüfraster zu Grunde gelegt.

1. Da das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojekts gemäß LROP den zu versorgenden Bereich nicht überschreiten darf, muss das Einwohnerpotenzial in diesem Raum groß genug sein, um einen tragfähigen Zielumsatz für den Nahversorger erreichen zu können, ohne Kaufkraft aus umliegenden Zentralen Orten abzuschöpfen.

Eine marktgängige Verkaufsflächendimensionierung für Discounter liegt nach aktuellen Marktbeobachtungen bei etwa 1.000 qm VKF und für Vollsortimenter bei etwa 1.400 qm VKF. Die Flächenproduktivität von Nahversorgern im ländlichen Raum muss unter ökonomischen Gesichtspunkten erfahrungsgemäß bei etwa 4.400 € je qm VKF für Discounter und bei etwa 4.000 € je qm VKF für Vollsortimenter liegen. Um als Nahversorger im Sinne des LROP eingestuft werden zu können, muss der Anteil der Sortimente des periodischen Bedarfs bei mindestens 90 % liegen. Für Discounter lässt sich somit ein Zielumsatz (nur periodischer Bedarf) von etwa 4,0 Mio. € ableiten, für Vollsortimenter von etwa 5,0 Mio. €.

Um diese Zielumsätze erreichen zu können, ist für einen Discounter eine Mindest-Einwohnerzahl von etwa 3.000 und für einen Vollsortimenter von etwa 3.800 im zu versorgenden Bereich notwendig. Die Zahlen können in Abhängigkeit von der lokalen Kaufkraftkennziffer leicht nach oben oder nach unten abweichen. Die ermittelten Mindest-Einwohnerzahlen ergeben sich aus dem um die jeweilige lokale Kaufkraftkennziffer an den Verdachtsstandorten gewichteten Pro-Kopf-Ausgabesatz im periodischen Bedarf in Höhe von rd. 3.300 € (nach Angaben von MBRResearch) und der Annahme, dass ein einzelner Nahversorger maximal 40 % der lokalen Kaufkraft im zu versorgenden Bereich binden kann (in Anlehnung an die Arbeitshilfe zum LROP Abschnitt 3.30).



Von den ermittelten „Verdachtsstandorten“ konnten nicht alle Standorte diese Mindesteinwohnerzahlen in den potenziell zu versorgenden Bereichen aufweisen.

2. Zu den nächstgelegenen „raumordnungskonformen, der Nah- und Grundversorgung dienenden Einzelhandelsstandorten in Zentralen Orten“ soll eine Mindestentfernung von rund sechs Kilometern (gemäß Arbeitshilfe zum LROP Abschnitt 8.6) gegeben sein, um die Einrichtungen in den Zentralen Orten nicht zu beeinträchtigen. Denn die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sollen die umliegenden Zentralen Orte in ihrem Versorgungsauftrag zwar ergänzen, nicht jedoch deren Funktion und Leistungsfähigkeit in Frage stellen. Durch diese Mindestentfernung ist zudem sichergestellt, dass Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung nur dort ausgewiesen werden, wo die nächstgelegenen Einkaufsalternativen relativ schlecht erreichbar sind. Sofern lediglich leichte Unterschreitungen der Mindestentfernung oder besonders zu berücksichtigende regionalspezifische Gegebenheiten (z.B. prägende naturräumliche oder verkehrliche Barrieren) vorlagen, wurde vertiefend geprüft, inwiefern sich die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung dennoch rechtfertigen lässt.

Unter dieser Maßgabe blieben von den „Verdachtsstandorten“ mit Brietlingen, Handorf, Kirchgellersen und Hohnstorf/Elbe noch vier potenzielle Standorte übrig.

3. Die Entstehung von Agglomerationsstandorten mit bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ist zu vermeiden, insbesondere wenn es sich um großflächige Bestandsbetriebe handelt, die nach heutigen Maßstäben gemäß geltendem LROP außerhalb Zentraler Orte nicht zulässig wären. Sonst stünde zu befürchten, dass raumunverträgliche Einzelhandelsstrukturen befördert und negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen verstärkt würden.

In Brietlingen befindet sich im Ortsteil Moorburg am Standort B 209/Moorweg ein Netto-Lebensmitteldiscounter, welcher bereits heute Grundversorgungsaufgaben für die Brietlinger Bevölkerung wahrnimmt und als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt wird. Der Netto-Markt steht nicht in enger Nachbarschaft zu bestehenden Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, so dass von diesem Standort auch keine agglomerierende Wirkung ausgeht.



In Handorf gibt es derzeit keinen strukturprägenden Einzelhandelsbetrieb. An der Ortsdurchfahrt (Hauptstraße) befindet sich lediglich ein kleiner EDEKA-Lebensmittelmarkt, welcher angesichts seiner sehr geringen Verkaufsflächen-dimensionierung und der entsprechend beschränkten Sortimentsbreite und -tiefe keine umfassende Nahversorgung gewährleisten kann. Die Ausweisung des Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung bietet Flächenpotenziale, an denen sich ein strukturprägender Nahversorger ansiedeln könnte. Da es bislang keine Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Bereich der Hauptstraße in Handorf gibt, kann das Entstehen einer nicht raumordnungskonformen Agglomeration ausgeschlossen werden.

In der Gemeinde Kirchzellern befindet sich an der Lüneburger Straße ein Netto-Lebensmitteldiscounter, der für die örtliche Bevölkerung wichtige Grundversorgungsfunktionen erfüllt. Ergänzt wird der Netto-Markt durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe sowie flankierende Nutzungen, die im Wesentlichen ebenfalls auf die tägliche Grundversorgung der lokalen Bevölkerung ausgerichtet sind und den Netto-Markt in seiner Nahversorgungsfunktion stützen. Bestehende Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind hier nicht verortet. Angesichts der kleinteiligen und bereits relativ verdichteten Bebauungsstrukturen ist auch nicht davon auszugehen, dass sich hier perspektivisch noch großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten) ansiedeln können, sodass von dem als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung ausgewiesenen Bereich in Kirchzellern auch keine agglomerierende Wirkung ausgehen wird.

Die Nahversorgung in der Gemeinde Hohnstorf/Elbe wird durch einen großflächigen EDEKA-Markt an der B 209 gesichert. Dieser Markt wird durch weitere nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe (u.a. Apotheke) und handelsnahe Nutzungen ergänzt. Eine Agglomerationswirkung geht von diesem Standort insofern nicht aus. Der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe wird zudem eng gefasst (lediglich der Bereich zwischen dem Adolf-Lüchau-Weg und der Straße „Am Sportzentrum“) und beschränkt sich auf die vorhandenen Baukörper, sodass auch zukünftig keine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ermöglicht wird.

4. Der nächstgelegene Versorgungskern eines Zentralen Orts sollte einen stabilen Angebotsbestand und keine Vorschädigungen aufweisen, die zu einer erhöhten Sensibilität gegenüber Wettbewerbswirkungen führen könnte.



Die zu den beiden festgelegten Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen und Handorf nächstgelegenen Versorgungskerne befinden sich in Adendorf und Bardowick. Beide Versorgungskerne sind leistungs- und funktionsfähig aufgestellt. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese durch die Ausweisung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen und Handorf beeinträchtigt werden könnten.

Der zum festgelegten Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen nächstgelegene Versorgungskern befindet sich im Grundzentrum Reppenstedt. Der Versorgungskern wurde durch die kürzlich erfolgte Aldi-Erweiterung aufgewertet und wird mit der geplanten Modernisierung des Rewe-Markts an der Lüneburger Straße auch perspektivisch weiter gestärkt werden. Dass das Grundzentrum Reppenstedt durch die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird, ist insofern nicht anzunehmen.

Die zum Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe nächstgelegenen Versorgungskerne innerhalb des Landkreises Lüneburg befinden sich in Scharnebeck und Adendorf und sind bereits mehr als 10 km von Hohnstorf/Elbe entfernt. Aufgrund der großen räumlichen Distanzen können mit der Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe in Verbindung stehende Auswirkungen auf diese Versorgungskerne ausgeschlossen werden. Der Versorgungskern von Lauenburg/Elbe ist zwar lediglich rd. 3,4 km vom Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde Hohnstorf/Elbe entfernt, stellt für die Verbraucher aus Hohnstorf/Elbe aber keine attraktive Versorgungsalternative dar. Dies ist auf die bestehenden naturräumlichen Gegebenheiten (Flussverlauf der Elbe, topographische Verhältnisse) sowie verkehrliche Besonderheiten (regelmäßige Stausituationen an der Elbbrücke, Tempo-30-Zone entlang der Hafestraße) zurückzuführen. Von Kaufkraftabzügen aus Lauenburg/Elbe, die aus der Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung resultieren und welche den Versorgungskern von Lauenburg/Elbe signifikant schwächen könnten, ist insofern weder aktuell noch künftig auszugehen.

5. Die Standorte sollten einen räumlichen Zusammenhang zu Wohngebieten aufweisen und damit durch eine siedlungsintegrierte Lage gekennzeichnet sein.



Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen (Ortsteil Moorburg) umfasst den gesamten Ortsteil Moorburg und bezieht sich damit auf einen der Einwohnerschwerpunkte in der Gemeinde Brietlingen. Der Ortsteil ist nahezu ausschließlich durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Damit steht der ausgewiesene Standort in einem engen räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung, ist siedlungsstrukturell integriert und kann auch fußläufig gut erreicht werden.

Als Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Handorf ist der Bereich entlang der Hauptstraße zwischen der Abzweigung der Bäckerstraße im Norden und dem Kreuzungsbereich Hauptstraße/An der Bundesstraße im Süden festgelegt. Ein Zusammenhang zur umliegenden Wohnbebauung ist damit gegeben. Der Standort kann auch fußläufig gut erreicht werden.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen befindet sich sehr zentral im Gemeindegebiet und steht in einem engen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnbebauung. In einem fußläufigen Einzugsbereich rund um den Netto-Markt (1.000m-Echt-Einzugsgebiet) leben etwa 2.200 Personen. Insofern kann dem Standort eine siedlungsstrukturell-integrierte Lage und eine hervorragende fußläufige Erreichbarkeit attestiert werden.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich von Hohnstorf/Elbe und weist, u.a. durch die trennende Wirkung der B 209, keinen unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang mit Wohnnutzungen auf. Allerdings ist das Kernsiedlungsgebiet von Hohnstorf/Elbe bereits heute dicht bebaut und offenbart kaum Lücken zur Nachverdichtung. Darüber hinaus sind Teile der Hohnstorfer Siedlungsfläche naturräumlich überprägt. Letztlich wird sich auch zukünftig kein Nahversorgungsstandort in zentraler Lage realisieren lassen, weshalb zur Sicherung der Nahversorgung auf Standorte unmittelbar außerhalb des zentralen Siedlungskörpers zurückgegriffen werden muss. Vor diesem Hintergrund und um die Grundversorgung in Hohnstorf/Elbe langfristig absichern zu können, lässt sich die Ausweisung eines Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung aus der Sicht von Dr. Lademann & Partner auch an einem Standort außerhalb des zentralen Siedlungsgebiets und ohne unmittelbaren Zusammenhang mit Wohnbebauung rechtfertigen.



6. Der Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung sollte an den ÖPNV angebunden sein, um ihn auch für Menschen erreichbar zu machen, die über keinen PKW verfügen.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen verfügt mit der Bushaltestelle „Brietlingen, Am Sportplatz“ über eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Handorf ist durch mehrere Bushaltestellen im gesamten Bereich der Hauptstraße an den ÖPNV angebunden.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen ist u.a. über den Bushaltestepunkt „Im Dorfe“ an den ortsüblichen ÖPNV angebunden.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe verfügt mit der Bushaltestelle „Am Sportzentrum“ über eine leistungsfähige Anbindung an den ÖPNV.

7. Eine Kopplung mit bereits vorhandenen Einrichtungen für die Daseinsvorsorge (z.B. Sport- und Freizeiteinrichtungen, Dienstleistungen) ist wünschenswert um Funktionen zu bündeln und damit Wege- und Zeitaufwände einzusparen.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen verfügt neben dem zu sichernden Netto-Discounter über gewünschte Einrichtungen zur Daseinsvorsorge (z.B. Sparkasse, Postfiliale, Kindergarten).

Auch der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Brietlingen weist entlang der Hauptstraße einige Einrichtungen zur Daseinsvorsorge auf.

Der ausgewiesene Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Kirchgellersen weist eine Vielzahl von Einrichtungen zur Daseinsvorsorge (z.B. Friseur, Bankfiliale) auf, die sich rund um den bestehenden Netto-Markt sowie am Klosterplatz ballen.

Gleiches gilt auch für den ausgewiesenen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung in Hohnstorf/Elbe. In Ergänzung zum bestehenden EDEKA-Markt sind am Standort u.a. eine Sparkassen-Filiale sowie eine Postfiliale ansässig.

### **Zu 2.3 Ziffer 12 Sätze 6 und 7**



Nach den Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 Ziffer 10 LRÖP erfordert die Festlegung von Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung zwingend die Abgrenzung eines zu versorgenden Bereichs. Das Einzugsgebiet des Einzelhandelsgroßprojektes darf diesen vom Träger der Regionalplanung festzulegenden Bereich nicht überschreiten.

Die Regelung stellt einen funktionalen Ersatz für das hier nicht anzuwendende Kongruenzgebot dar und soll sicherstellen, dass die Verkaufsfläche und das Einzugsgebiet eines Vorhabens dem zu versorgenden Bereich entsprechen, so dass die Versorgungsfunktionen der Zentralen Orte und anderer Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung geschützt werden. Da die Einzelhandelsgroßprojekte ausschließlich der Nahversorgung dienen sollen und die zu versorgenden Bereiche ausschließlich im Hinblick auf diese Funktion und das Sortiment des periodischen Bedarfs festgelegt werden, ist es sachgerecht, dass das Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich nicht, d.h. auch nicht nur unwesentlich, überschreiten darf. Nicht zu vermeidende Streuumsätze, die bei Einzelhandelsbetrieben immer gegeben sind und sich z.B. aus Pendlern, Touristen, Durchreisenden und Zufallskunden ergeben, sind davon ausgenommen.

Der zu versorgende Bereich für den Standort Brietlingen umfasst die Ortsteile Brietlingen und Moorburg der Gemeinde Brietlingen sowie die Ortsteile Barum und Horburg der Gemeinde Barum. Der zu versorgende Bereich für den Standort Handorf umfasst die Gemeinden Handorf, Radbruch und Wittorf sowie den Ortsteil St. Dionys der Gemeinde Barum.

Der zu versorgende Bereich für den Standort Kirchgellersen umfasst die Gemeinden Kirchgellersen, Südergellersen und Westergellersen. Der zu versorgende Bereich für den Standort in Hohnstorf/Elbe umfasst die Gemeinden Hohnstorf/Elbe, Echem und Hittbergen.

Der jeweils zu versorgende Bereich umfasst sämtliche Gemeinden und Ortsteile rund um die Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung, für die ein Versorgungsdefizit besteht und von denen die Distanz zu den festgelegten Standorten mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung geringer ausfällt als zu den raumordnerisch konformen Nahversorgungsstandorten in anderen Gemeinden (Nahversorgungsstandorte in integrierten Lagen der Grundzentren sowie nicht raumwirksame und kleinflächige Nahversorgungsstandorte in nicht-zentralen Orten).

**Zu 2.3 Ziffer 13 Satz 1**



Bebauungspläne mit älterer BauNVO (insbesondere 1968) ermöglichen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben auch außerhalb von Kern- oder Sondergebieten, sofern nachgewiesen werden kann, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht der übergemeindlichen Versorgung dient. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Fassung von 1990 (und später), die für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche ab 1.200 qm von Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht und diese sonder- oder kerngebietspflichtig macht, ist in der BauNVO von 1968 noch nicht enthalten. Somit sind in Gewerbegebieten und Mischgebieten nach alter BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass diese nicht vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen. I.d.R. reicht es aus, dass der Betrieb 50 % oder mehr seines Umsatzes mit Einwohnern aus der betreffenden Gemeinde generiert, was vor allem für Lebensmittelbetriebe häufig nachgewiesen werden kann.

Eine Ansiedlung von großflächigen (nahversorgungs- und zentrenrelevanten) Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten steht jedoch nicht im Einklang mit dem Integrationsgebot und sollte daher aus raumordnerischer Sicht vermieden werden. Insofern sind die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung dazu angehalten, ihre Bebauungspläne an die geltenden BauNVO anzupassen. Dies gilt insbesondere für Gewerbegebiete, aber auch für Mischgebiete in raumordnerisch nicht integrierten Lagen.



## 11 Glossar<sup>86</sup>

---

### **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 Aktionssortiment (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

<sup>86</sup> 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.



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 sind regelmäßig als Vollsortimenter zu bezeichnen. Supermärkte erreichen dagegen oftmals nicht die nötige Sortimentstiefe und -breite.

### **Nonfood-Einzelhandel**

- **Fachgeschäft**

Einzelhandelsbetrieb mit i.d.R. deutlich weniger als 800 qm Verkaufsfläche, der sich 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 sich 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).

- Sonderpostenmarkt

Discountorientierter Fachmarkt, der nicht an speziellen Warengruppen oder Bedarfsbereichen 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/Shoppingcenter

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.

- 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 Bauplanungsrecht<sup>87</sup>:**

■ **Großflächigkeit**

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

<sup>87</sup> Quelle: In Anlehnung an Metro-Handelslexikon 2009/2010.



### **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 wie MB Research 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 (kurzfristiger 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 (mittel- bis langfristiger 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.



## 12 Anhang

### 12.1 Angebotsstruktur in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg

#### 12.1.1 Angebotssituation im periodischen Bedarf

Angebotssituation in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg (periodischer Bedarf)				
Gemeinde	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €	Nachfragepotenzial in Mio. €	Zentralität in %
<b>Lüneburg</b>	<b>46.120</b>	<b>269,8</b>	<b>248,9</b>	<b>108%</b>
<b>Bleckede</b>	<b>7.235</b>	<b>37,9</b>	<b>28,4</b>	<b>134%</b>
<b>Adendorf</b>	<b>7.125</b>	<b>42,8</b>	<b>40,2</b>	<b>106%</b>
<b>Amt Neuhaus</b>	<b>1.770</b>	<b>9,0</b>	<b>14,1</b>	<b>64%</b>
<b>SG Amelinghausen</b>				
<b>Amelinghausen</b>	<b>4.955</b>	<b>29,5</b>	<b>13,3</b>	<b>222%</b>
Betzendorf	40	0,2	4,0	5%
<b>Oldendorf (Luhe)</b>	65	0,4	3,8	10%
Rehlingen	20	0,1	2,7	4%
Soderstorf	20	0,2	5,0	3%
<b>SG Bardowick</b>				
<b>Bardowick</b>	<b>6.900</b>	<b>33,7</b>	<b>24,1</b>	<b>140%</b>
Barum	15	0,1	7,6	1%
Handorf	285	1,3	7,3	18%
Mechtersen	-	-	2,7	0%
Radbruch	80	0,4	8,1	5%
Vögelsen	550	2,8	8,9	32%
Wittorf	60	0,3	5,2	7%
<b>SG Dahlenburg</b>				
<b>Dahlenburg, Flecken</b>	<b>4.625</b>	<b>24,7</b>	<b>10,2</b>	<b>242%</b>
Dahlem	20	0,1	1,2	7%
Boitze	-	-	1,3	0%
Nahrendorf	50	0,3	3,9	7%
Tosterglope	40	0,2	1,7	10%
<b>SG Gellersen</b>				
<b>Reppenstedt</b>	<b>4.395</b>	<b>24,9</b>	<b>26,2</b>	<b>95%</b>
Kirchgellersen	1.280	7,2	8,8	81%
Südergellersen	40	0,4	6,2	6%
Westergellersen	65	0,3	7,0	4%



<b>SG Osteide</b>				
<b>Barendorf</b>	<b>2.495</b>	<b>13,7</b>	<b>8,4</b>	<b>163%</b>
<b>Neetze</b>	<b>745</b>	<b>4,6</b>	<b>8,5</b>	<b>54%</b>
Reinstorf	-	-	4,5	0%
Thomasburg	50	0,2	4,4	5%
Vastorf	-	-	2,8	0%
Wendisch Evern	-	-	6,5	0%
<b>SG Scharnebeck</b>				
<b>Scharnebeck</b>	<b>1.915</b>	<b>11,7</b>	<b>12,6</b>	<b>93%</b>
Artlenburg, Flecken	10	0,0	5,4	1%
Brietlingen	1.050	5,5	12,4	44%
Echem	40	0,2	3,1	6%
Hittbergen	15	0,0	3,0	1%
Hohnstorf (Elbe)	1.495	8,1	8,3	98%
Lüdersburg	-	-	2,4	0%
Rullstorf	30	0,2	6,4	3%
<b>SG Ilmenau</b>				
<b>Melbeck</b>	<b>2.090</b>	<b>12,5</b>	<b>11,1</b>	<b>113%</b>
<b>Embsen</b>	<b>1.010</b>	<b>5,5</b>	<b>8,2</b>	<b>68%</b>
Deutsch Evern	2.190	11,5	14,2	81%
Barnstedt	20	0,2	2,7	6%
<b>Gesamt</b>	<b>98.910</b>	<b>560,8</b>	<b>615,7</b>	<b>91%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 57: Angebotssituation in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg (periodischer Bedarf)

## 12.1.2 Angebotssituation im aperiodischen Bedarf

<b>Angebotssituation in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg (aperiodischer Bedarf)</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>Verkaufsfläche in qm</b>	<b>Umsatz in Mio. €</b>	<b>Nachfragepotenzial in Mio. €</b>	<b>Zentralität in %</b>
<b>Lüneburg</b>	<b>144.825</b>	<b>371,4</b>	<b>267,8</b>	<b>139%</b>
<b>Bleekede</b>	<b>8.950</b>	<b>21,5</b>	<b>30,5</b>	<b>71%</b>
<b>Adendorf</b>	<b>32.135</b>	<b>55,3</b>	<b>43,2</b>	<b>128%</b>
<b>Amt Neuhaus</b>	<b>3.070</b>	<b>5,3</b>	<b>15,2</b>	<b>35%</b>
<b>SG Amelinghausen</b>				
<b>Amelinghausen</b>	<b>3.470</b>	<b>8,3</b>	<b>14,3</b>	<b>58%</b>
Betzendorf	50	0,1	4,3	2%
Oldendorf (Luhe)	40	0,1	4,1	3%
Rehlingen	-	-	2,9	0%
Soderstorf	-	-	5,3	0%



<b>SG Bardowick</b>				
<b>Bardowick</b>	<b>20.730</b>	<b>46,5</b>	<b>25,9</b>	<b>179%</b>
Barum	120	0,2	8,2	3%
Handorf	145	0,5	7,9	7%
Mechtersen	-	-	2,9	0%
Radbruch	50	0,1	8,7	1%
Vögelsen	30	0,1	9,6	1%
Wittorf	170	0,3	5,6	5%
<b>SG Dahlenburg</b>				
<b>Dahlenburg, Flecken</b>	<b>4.960</b>	<b>9,1</b>	<b>11,0</b>	<b>83%</b>
Dahlem	-	-	1,3	0%
Boitze	-	-	1,4	0%
Nahrendorf	30	0,1	4,2	1%
Tosterglope	-	-	1,9	0%
<b>SG Gellersen</b>				
<b>Reppenstedt</b>	<b>2.320</b>	<b>8,2</b>	<b>28,2</b>	<b>29%</b>
Kirchgellersen	1.090	3,0	9,5	31%
Südergellersen	20	0,2	6,7	3%
Westergellersen	30	0,1	7,5	1%
<b>SG Osteide</b>				
<b>Barendorf</b>	<b>270</b>	<b>0,9</b>	<b>9,0</b>	<b>10%</b>
<b>Neetze</b>	<b>570</b>	<b>2,2</b>	<b>9,1</b>	<b>24%</b>
Reinstorf	-	-	4,8	0%
Thomasburg	50	0,1	4,7	3%
Vastorf	-	-	3,0	0%
Wendisch Evern	-	-	6,9	0%
<b>SG Scharnebeck</b>				
<b>Scharnebeck</b>	<b>1.510</b>	<b>4,1</b>	<b>13,5</b>	<b>30%</b>
Artlenburg, Flecken	90	0,2	5,8	4%
Brietlingen	930	2,4	13,3	18%
Echem	185	0,5	3,3	15%
Hittbergen	-	-	3,2	0%
Hohnstorf (Elbe)	175	0,6	8,9	7%
Lüdersburg	100	0,3	2,6	10%
Rullstorf	-	-	6,9	0%
<b>SG Ilmenau</b>				
<b>Melbeck</b>	<b>180</b>	<b>0,8</b>	<b>12,0</b>	<b>6%</b>
<b>Embsen</b>	<b>2.120</b>	<b>3,5</b>	<b>8,8</b>	<b>40%</b>
Deutsch Evern	630	1,4	15,3	9%
Barnstedt	-	-	2,9	0%
<b>Gesamt</b>	<b>229.045</b>	<b>547,4</b>	<b>662,2</b>	<b>83%</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

Tabelle 58. Angebotssituation in den Gemeinden des Landkreises Lüneburg (aperiodischer Bedarf)



## 12.2 Kongruenzräume

### 12.2.1 Oberzentraler Kongruenzraum Lüneburg

Oberzentraler Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg			
Teile des Verflechtungsbereichs	zugehörige Städte und Gemeinden	Einwohner 2017*	
Kernbereich	<u>LK Lüneburg komplett</u>	183.031	<b>308.305</b>
	<u>LK Lüchow-Dannenberg komplett</u>	48.460	
	<u>LK Uelzen:</u> Altenmedingen, Bad Bevensen, Barum, Bienenbüttel, Klosterflecken Ebstorf, Eimke, Emmendorf, Gerdau, Hanstedt, Himbergen, Jelmstorf, Natendorf, Oetzen, Rätzlingen, Römstedt, Rosche, Schwienau, Soetze, Suhlendorf, Hansestadt Uelzen, Weste, Wriedel	75.829	
	<u>LK Harburg:</u> Vierhöfen	985	
Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Celle	<u>LK Uelzen:</u> Flecken Bad Bodenteich, Soltendieck, Lüder, Suderburg, Wrestedt	8.541	<b>8.541</b>
Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Hamburg	<u>LK Herzogtum Lauenburg:</u> Buchhorst, Lanze, Lauenburg/Elbe	5.950	<b>46.111</b>
	<u>LK Harburg:</u> Winsen (Luhe), Eyendorf, Garstedt, Salzhausen, Wulfsen	21.764	
	<u>LK Ludwigslust-Parchim:</u> Besitz, Gresse, Neu Gülze, Nostorf, Schwanheide, Teldau, Tessin b. Boizenburg, Boizenburg/Elbe	7.662	
	<u>LK Heidekreis:</u> Munster, Bispingen	10.735	
Überlappungsbereich mit dem Oberzentrum Schwerin	<u>LK Ludwigslust-Parchim</u> Bengersdorf, Dersenow und Brahlstorf	869	<b>869</b>

\*die Einwohner in den Überlappungsbereichen werden dem Oberzentrum Lüneburg zu jeweils 50 % zugeschlüsselt. Stand: 30.06.2017

Tabelle 59: Oberzentraler Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg – zugehörige Gemeinden und Einwohner



Ergebnisse der Entfernungsmatrix für den oberzentralen Kongruenzraum von Lüneburg							
Gemeinde	Nächstes OZ	in min	Zweitn. OZ	in min	Differenz in min	Zuweisung Fahrzeit	Zuweisung Kongruenzraum
Adendorf	Lüneburg	10	Hamburg*	35	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Altenmedingen	Lüneburg	31	Hamburg*	54	23	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Amelinghausen	Lüneburg	25	Hamburg*	42	17	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Amt Neuhaus	Lüneburg	52	Schwerin	72	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Artlenburg, Flecken	Lüneburg	20	Hamburg*	31	11	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Bad Bevensen, Stadt	Lüneburg	31	Hamburg*	56	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Bad Bodenteich, Flecken	Celle	57	Lüneburg	60	4	Überlappung Celle	Überlappungsbereich Celle
Bardowick, Flecken	Lüneburg	11	Hamburg*	28	17	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Barendorf	Lüneburg	12	Hamburg*	38	27	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Bamstedt	Lüneburg	21	Hamburg*	45	24	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Barum	Lüneburg	22	Hamburg*	31	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Barum	Lüneburg	30	Hamburg*	56	26	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Basedow	Lüneburg	34	Hamburg*	38	4	Überlappung Hamburg	Nicht mehr im Kongruenzraum
Bengerstorf	Lüneburg	52	Schwerin	54	2	Überlappung Schwerin	Überlappungsbereich Schwerin
Bergen an der Dumme, Flecken	Lüneburg	64	Celle	72	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Besitz	Lüneburg	56	Hamburg*	58	2	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Betzendorf	Lüneburg	22	Hamburg*	51	29	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Bienenbüttel	Lüneburg	20	Hamburg*	50	29	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Bispingen	Hamburg*	39	Lüneburg	44	5	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Bleckede, Stadt	Lüneburg	33	Hamburg*	53	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Boitze	Lüneburg	32	Hamburg*	51	19	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Boizenburg/ Elbe, Stadt	Lüneburg	41	Hamburg*	46	5	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Brahlstorf	Lüneburg	54	Schwerin	58	4	Überlappung Schwerin	Überlappungsbereich Schwerin
Brietlingen	Lüneburg	16	Hamburg*	33	17	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Buchhorst	Lüneburg	33	Hamburg*	35	2	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Clenze, Flecken	Lüneburg	65	Celle	73	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Dahlem	Lüneburg	30	Hamburg*	53	23	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Dahlenburg, Flecken	Lüneburg	26	Hamburg*	55	29	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Damnatz	Lüneburg	60	Schwerin	72	11	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Dannenberg (Elbe), Stadt	Lüneburg	50	Schwerin	74	24	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Dersenow	Lüneburg	52	Schwerin	54	2	Überlappung Schwerin	Überlappungsbereich Schwerin
Deutsch Evern	Lüneburg	14	Hamburg*	38	24	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Ebstorf, Klosterflecken	Lüneburg	33	Hamburg*	53	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Echem	Lüneburg	23	Hamburg*	40	17	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Eimke	Lüneburg	50	Celle	59	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Embsen	Lüneburg	16	Hamburg*	42	26	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Emmendorf	Lüneburg	36	Celle	60	23	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Eyendorf	Lüneburg	33	Hamburg*	34	1	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Garstedt	Lüneburg	26	Hamburg*	30	4	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Gartow, Flecken	Lüneburg	72	Wolfsburg/Schwerin	88	16	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Gartow, gemfr. Gebiet	Lüneburg	81	Schwerin	86	6	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Gerdau	Lüneburg	44	Celle	58	13	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Göhrde	Lüneburg	42	Hamburg*	62	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Göhrde, gemfr. Gebiet	Lüneburg	41	Hamburg*	67	27	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Gorleben	Lüneburg	74	Schwerin	84	10	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Gresse	Lüneburg	47	Hamburg*	48	1	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Gusbom	Lüneburg	59	Schwerin	73	14	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Handorf	Lüneburg	17	Hamburg*	24	7	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Hanstedt	Lüneburg	31	Hamburg*	32	1	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Himbergen	Lüneburg	40	Hamburg*	61	21	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Hittbergen	Lüneburg	32	Hamburg*	40	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Hitzacker (Elbe), Stadt	Lüneburg	51	Hamburg*	70	19	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Höhbeck	Schwerin	77	Lüneburg	87	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Hohnstorf (Elbe)	Lüneburg	23	Hamburg*	37	14	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Jameln	Lüneburg	55	Schwerin	81	26	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Jelmstorf	Lüneburg	25	Hamburg*	50	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Karwitz	Lüneburg	51	Celle	76	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Kirchgellersen	Lüneburg	15	Hamburg*	39	24	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Küsten	Lüneburg	65	Celle	78	12	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Langendorf	Lüneburg	63	Schwerin	70	7	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Lanze	Lüneburg	34	Hamburg*	39	5	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Lauenburg/ Elbe, Stadt	Hamburg*	33	Lüneburg	36	3	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Lemgow	Wolfsburg	72	Lüneburg	76	4	Überlappung Wolfsburg	Kerngebiet Lüneburg
Lübbow	Wolfsburg	65	Lüneburg	70	5	Überlappung Wolfsburg	Kerngebiet Lüneburg
Lüchow (Wendland), Stadt	Lüneburg	68	Wolfsburg	79	11	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Luckau (Wendland)	Lüneburg	72	Celle	80	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Lüder	Celle	54	Lüneburg	57	3	Überlappung Celle	Überlappungsbereich Celle
Lüdersburg	Lüneburg	28	Hamburg*	43	15	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Lüneburg, Hansestadt	Lüneburg	0	Hamburg*	39	39	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Mechtersen	Lüneburg	16	Hamburg*	34	18	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Melbeck	Lüneburg	12	Hamburg*	38	26	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Munster, Stadt	Lüneburg	50	Hamburg*	52	2	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Nahrendorf	Lüneburg	32	Hamburg*	56	24	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Natendorf	Lüneburg	33	Hamburg*	53	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Neetze	Lüneburg	22	Hamburg*	52	30	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Neu Darchau	Lüneburg	40	Hamburg*	60	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Neu Gülze	Lüneburg	44	Hamburg*	48	4	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Nostorf	Lüneburg	39	Hamburg*	43	4	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Oetzen	Lüneburg	45	Celle	57	12	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg



Oldendorf (Luhe)	Lüneburg	27	Hamburg*	43	16	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Prezelle	Lüneburg	84	Wolfsburg	94	10	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Radbruch	Lüneburg	22	Hamburg*	30	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Rätzlingen	Lüneburg	45	Celle	53	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Rehlingen	Lüneburg	28	Hamburg*	44	16	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Reinstorf	Lüneburg	17	Hamburg*	44	27	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Reppenstedt	Lüneburg	8	Hamburg*	40	32	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Römstedt	Lüneburg	36	Hamburg*	56	20	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Rosche	Lüneburg	49	Celle	58	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Rullstorf	Lüneburg	20	Hamburg*	41	21	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Salzhausen	Lüneburg	29	Hamburg*	33	5	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Schamebeck	Lüneburg	18	Hamburg*	43	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Schnackenburg, Stadt	Schwerin	82	Lüneburg	89	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Schnega	Lüneburg	62	Celle	70	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Schwanheide	Hamburg*	42	Lüneburg	43	1	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Schwienau	Lüneburg	41	Celle	62	21	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Soderstorf	Lüneburg	32	Hamburg*	38	6	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Sotendieck	Lüneburg	60	Celle	64	4	Überlappung Celle	Überlappungsbereich Celle
Stoetze	Lüneburg	53	Celle	65	13	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Suderburg	Lüneburg	45	Celle	48	3	Überlappung Celle	Überlappungsbereich Celle
Südergellersen	Lüneburg	17	Hamburg*	42	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Suhldorf	Lüneburg	54	Celle	62	8	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Teldau	Lüneburg	50	Hamburg*	55	5	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Tessin b. Boizenburg	Lüneburg	49	Hamburg*	54	5	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Thomasburg	Lüneburg	26	Hamburg*	48	22	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Tosterglope	Lüneburg	33	Hamburg*	56	23	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Trebel	Lüneburg	78	Wolfsburg	88	10	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Uelzen, Hansestadt	Lüneburg	42	Celle	51	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Vastorf	Lüneburg	16	Hamburg*	43	27	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Vierhöfen	Lüneburg	26	Hamburg*	34	7	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Vögelsen	Lüneburg	13	Hamburg*	35	22	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Waddeweitz	Lüneburg	61	Celle	70	9	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Wendisch Evern	Lüneburg	12	Hamburg*	37	25	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Weste	Lüneburg	46	Celle	63	17	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Westergellersen	Lüneburg	20	Hamburg*	40	21	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Winsen (Luhe), Stadt	Lüneburg	24	Hamburg*	31	7	Lüneburg	Überlappungsbereich Hamburg
Wittorf	Lüneburg	17	Hamburg*	27	10	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Witzeze	Hamburg*	38	Lüneburg	43	5	Lüneburg	Nicht mehr im Kongruenzraum
Woltersdorf	Lüneburg	70	Wolfsburg	80	10	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Wrestedt	Celle	47	Lüneburg	50	3	Überlappung Celle	Überlappungsbereich Celle
Wriedel	Lüneburg	38	Hamburg*	52	14	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
Wulfen	Lüneburg	26	Hamburg*	29	3	Überlappung Hamburg	Überlappungsbereich Hamburg
Wustrow (Wendland), Stadt	Lüneburg	70	Wolfsburg	72	2	Überlappung Wolfsburg	Kerngebiet Lüneburg
Zernien	Lüneburg	47	Celle	71	24	Lüneburg	Kerngebiet Lüneburg
*Bezirkszentren Harburg oder Bergdorf							

Tabelle 60: Oberzentraler Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg – Distanztabelle



## 12.2.2 Mittelzentraler Kongruenzraum Lüneburg

Mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg			
Teile des Verflechtungsbereichs	zugehörige Städte und Gemeinden	Einwohner 2017*	
Kernbereich	LK Lüneburg: Hansestadt Lüneburg, Gemeinde Adendorf, Flecken Bardowick, Samtgemeinde Ilmenau, Samtgemeinde Ostheide, Samtgemeinde Gellersen Gemeinden Amelinghausen, Betzendorf, Oldendorf (Luhe), Rehlingen, Barum, Handorf, Mechtersen, Vögelsen, Wittorf, Barendorf, Reinstorf, Vastorf, Wendisch Evern, Brietlingen, Echem, Hohnstorf (Elbe), Rullstorf, Scharnebeck sowie Flecken Artlenburg und Bardowick	146.486	153.180
	LK Uelzen Bienenbüttel	6.694	

Stand: 30.06.2017

Tabelle 61: Mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg – zugehörige Gemeinden und Einwohner

Ergebnisse der Entfernungsmatrix für den mittelzentralen Kongruenzraum von Lüneburg						
Gemeinde	Nächstes MZ	in min	Zweitm. MZ	in min	Differenz	Zuweisung Kongruenzraum
Bienenbüttel	Lüneburg	20	Uelzen	23	3	Lüneburg
Betzendorf	Lüneburg	22	Munster	35	13	Lüneburg
Amelinghausen	Lüneburg	25	Munster	26	1	Lüneburg
Oldendorf (Luhe)	Lüneburg	27	Munster	31	4	Lüneburg
Embsen	Lüneburg	16	Winsen (Luhe)	31	15	Lüneburg
Melbeck	Lüneburg	12	Winsen (Luhe)	28	16	Lüneburg
Deutsch Evern	Lüneburg	14	Winsen (Luhe)	28	14	Lüneburg
Wendisch Evern	Lüneburg	12	Winsen (Luhe)	26	14	Lüneburg
Barendorf	Lüneburg	12	Bleckede	22	10	Lüneburg
Reinstorf	Lüneburg	17	Bleckede	17	1	Lüneburg
Handorf	Lüneburg	17	Winsen (Luhe)	18	2	Lüneburg
Wittorf	Lüneburg	17	Winsen (Luhe)	22	5	Lüneburg
Barum	Lüneburg	22	Geesthacht	26	4	Lüneburg
Brietlingen	Lüneburg	16	Winsen (Luhe)	28	12	Lüneburg
Artlenburg, Flecken	Lüneburg	20	Geesthacht	29	9	Lüneburg
Hohnstorf (Elbe)	Lüneburg	23	Geesthacht	24	1	Lüneburg
Echem	Lüneburg	23	Bleckede	26	4	Lüneburg
Bardowick, Flecken	Lüneburg	11	Winsen (Luhe)	20	10	Lüneburg
Vögelsen	Lüneburg	13	Winsen (Luhe)	24	11	Lüneburg
Adendorf	Lüneburg	10	Winsen (Luhe)	22	12	Lüneburg
Scharnebeck	Lüneburg	18	Bleckede	24	7	Lüneburg
Rullstorf	Lüneburg	20	Bleckede	22	1	Lüneburg
Reppenstedt	Lüneburg	8	Winsen (Luhe)	29	21	Lüneburg
Kirchgellersen	Lüneburg	15	Winsen (Luhe)	29	14	Lüneburg
Südergellersen	Lüneburg	17	Winsen (Luhe)	34	17	Lüneburg
Westergellersen	Lüneburg	20	Winsen (Luhe)	25	5	Lüneburg
Mechtersen	Lüneburg	16	Winsen (Luhe)	23	8	Lüneburg
Vastorf	Lüneburg	16	Bleckede	22	6	Lüneburg
Rehlingen	Lüneburg	28	Munster	29	-	Lüneburg
Barnstedt	Lüneburg	21	Uelzen	35	14	Lüneburg
Lüneburg	Lüneburg	-	Winsen (Luhe)	23	23	Lüneburg

Werte gerundet.

Tabelle 62: Mittelzentraler Kongruenzraum für die Hansestadt Lüneburg - Distanztabelle



### 12.2.3 Mittelzentraler Kongruenzraum Bleckede

Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Bleckede			
Teile des Verflechtungsbereichs	zugehörige Städte und Gemeinden	Einwohner 2017*	
Kernbereich	<u>LK Lüneburg:</u> Stadt Bleckede, Samtgemeinde Dahlenburg	20.981	<b>20.981</b>
Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Hagenow	<u>LK Lüneburg:</u> Amt Neuhaus <u>LK Ludwigslust-Parchim:</u> Teldau, Besitz, Neu Gülze	2.493	<b>3.602</b>
		1.109	
Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Geesthacht	<u>LK Ludwigslust-Parchim:</u> Boizenburg/Elbe	2.649	<b>2.649</b>
Überlappungsbereich mit dem Mittelzentrum Lüchow (Wendland)	<u>LK Lüchow-Dannenberg:</u> Neu-Darchau	1.032	<b>1.032</b>

\*Die Einwohner im Überlappungsbereich mit Geesthacht werden dem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede zu 25 % zugeschlüsselt, die Einwohner aus dem Überlappungsbereich mit Hagenow zu 50 % und die Einwohner aus dem Überlappungsbereich mit Lüchow hingegen zu 75 %.  
Stand: 30.06.2017

Tabelle 63: Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Bleckede – zugehörige Gemeinden und Einwohner

Ergebnisse der Entfernungsmatrix für den mittelzentralen Kongruenzraum von Bleckede							
Gemeinde	Nächstes MZ	in min	Zweitn. MZ/OZ	in min	Differenz in min	Zuweisung Fahrzeit	Zuweisung Kongruenzraum
Amt Neuhaus	Bleckede	21	Hagenow	40	19	Bleckede	Überlappungsbereich Hagenow
Besitz	Bleckede	22	Hagenow	36	14	Bleckede	Überlappungsbereich Hagenow
Bleckede, Stadt	Bleckede	-	Lüneburg	33	33	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Boitze	Bleckede	21	Lüneburg	32	10	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Boizenburg/ Elbe, Stadt	Bleckede	25	Geesthacht	29	3	Überlappung Geesthacht	Überlappung Geesthacht
Dahlem	Bleckede	12	Lüneburg	30	18	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Dahlenburg, Flecken	Bleckede	18	Lüneburg	26	9	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Hittbergen	Bleckede	23	Geesthacht	31	8	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Lüdersburg	Bleckede	21	Lüneburg	28	7	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Nahrendorf	Bleckede	21	Lüneburg	32	11	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Neetze	Bleckede	11	Lüneburg	22	12	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Neu Darchau	Bleckede	20	Lüchow	40	20	Bleckede	Überlappungsbereich Lüchow
Neu Gülze	Bleckede	21	Hagenow	34	12	Bleckede	Überlappungsbereich Hagenow
Teldau	Bleckede	15	Hagenow	36	22	Bleckede	Überlappungsbereich Hagenow
Thomasburg	Bleckede	16	Lüneburg	26	10	Bleckede	Kerngebiet Bleckede
Tosterglope	Bleckede	18	Lüneburg	33	15	Bleckede	Kerngebiet Bleckede

Werte gerundet.

Tabelle 64: Mittelzentraler Kongruenzraum der Stadt Bleckede – Distanztabelle



### 12.3 Versorgungkerne

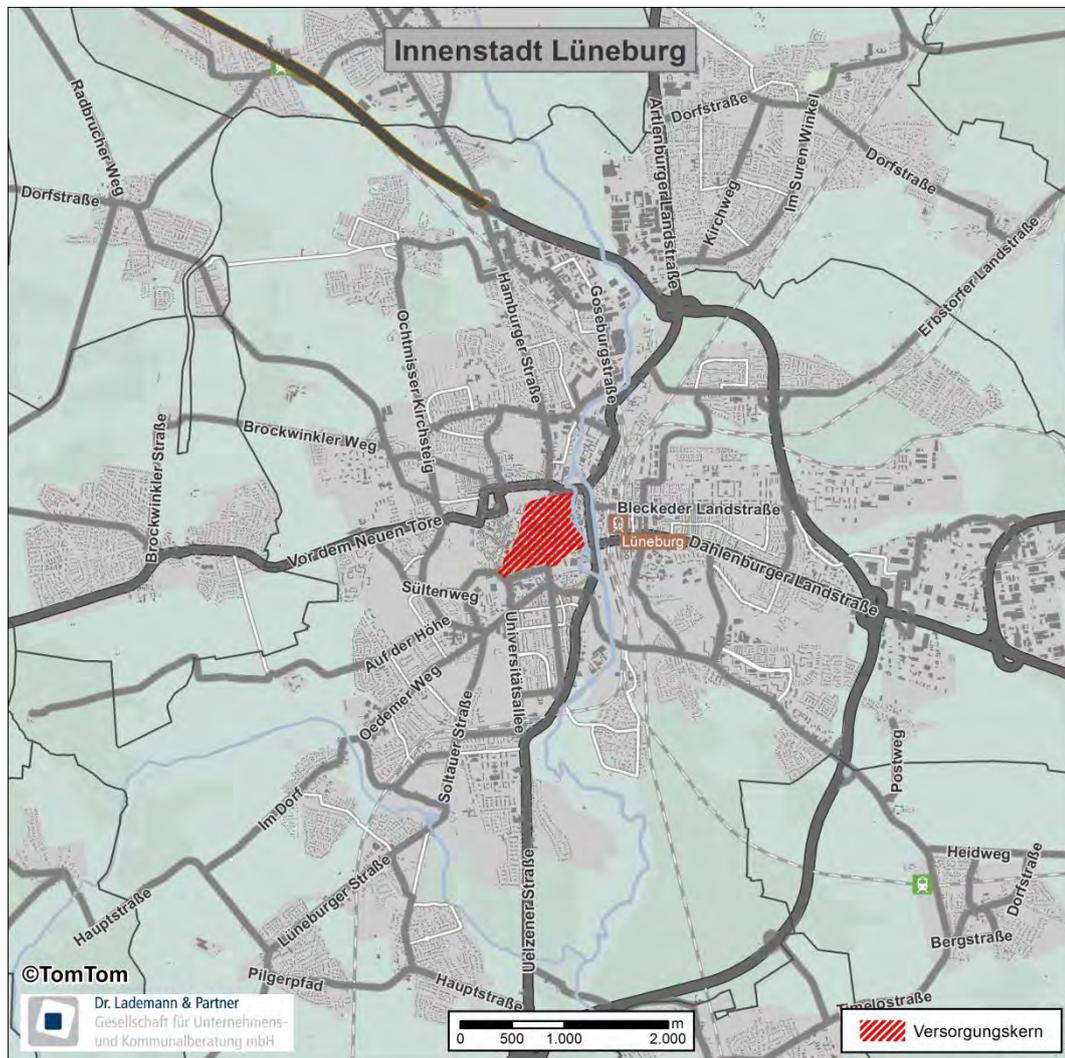


Abbildung 62: Versorgungskern des Oberzentrums Lüneburg

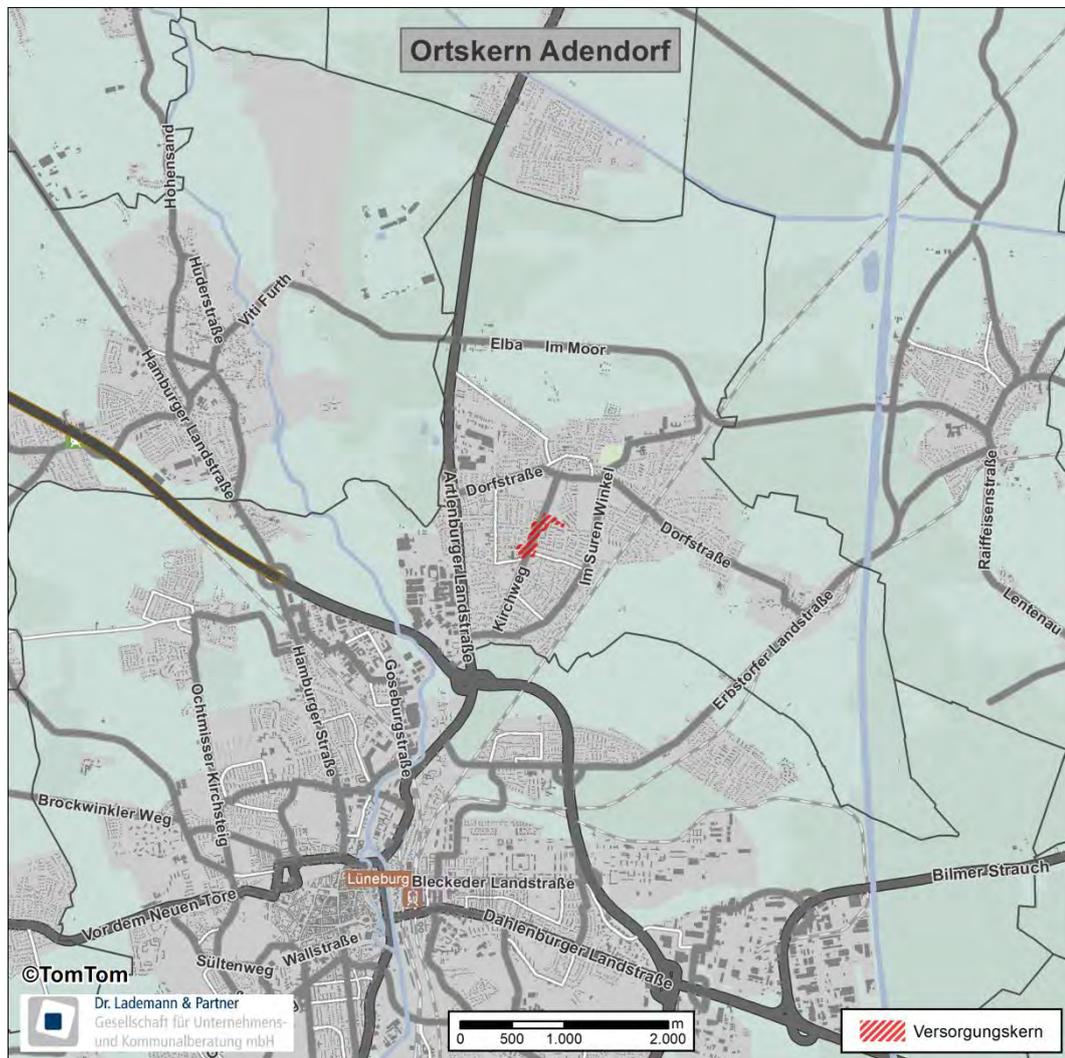


Abbildung 63: Versorgungskern des Grundzentrums Adendorf

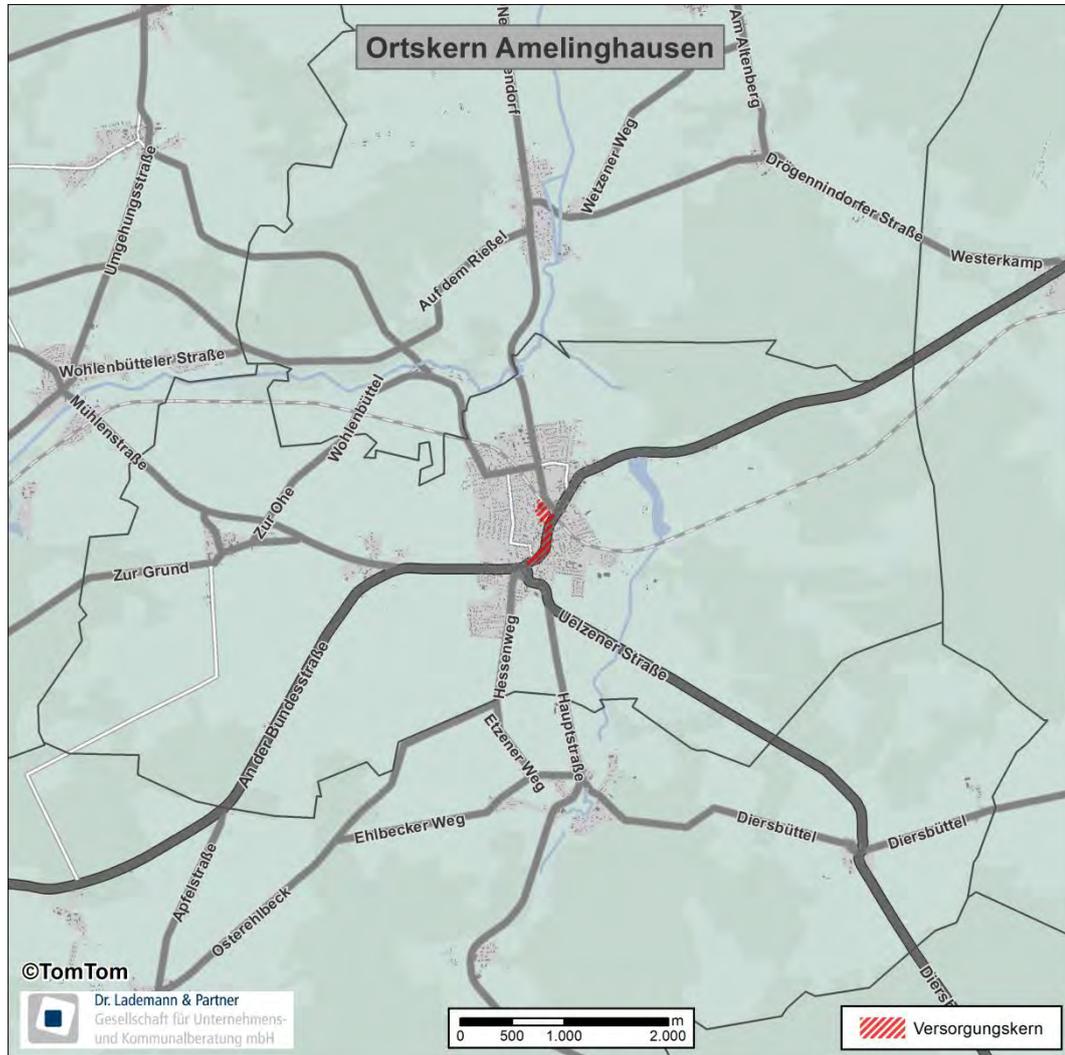


Abbildung 64: Versorgungskern des Grundzentrums Amelinghausen

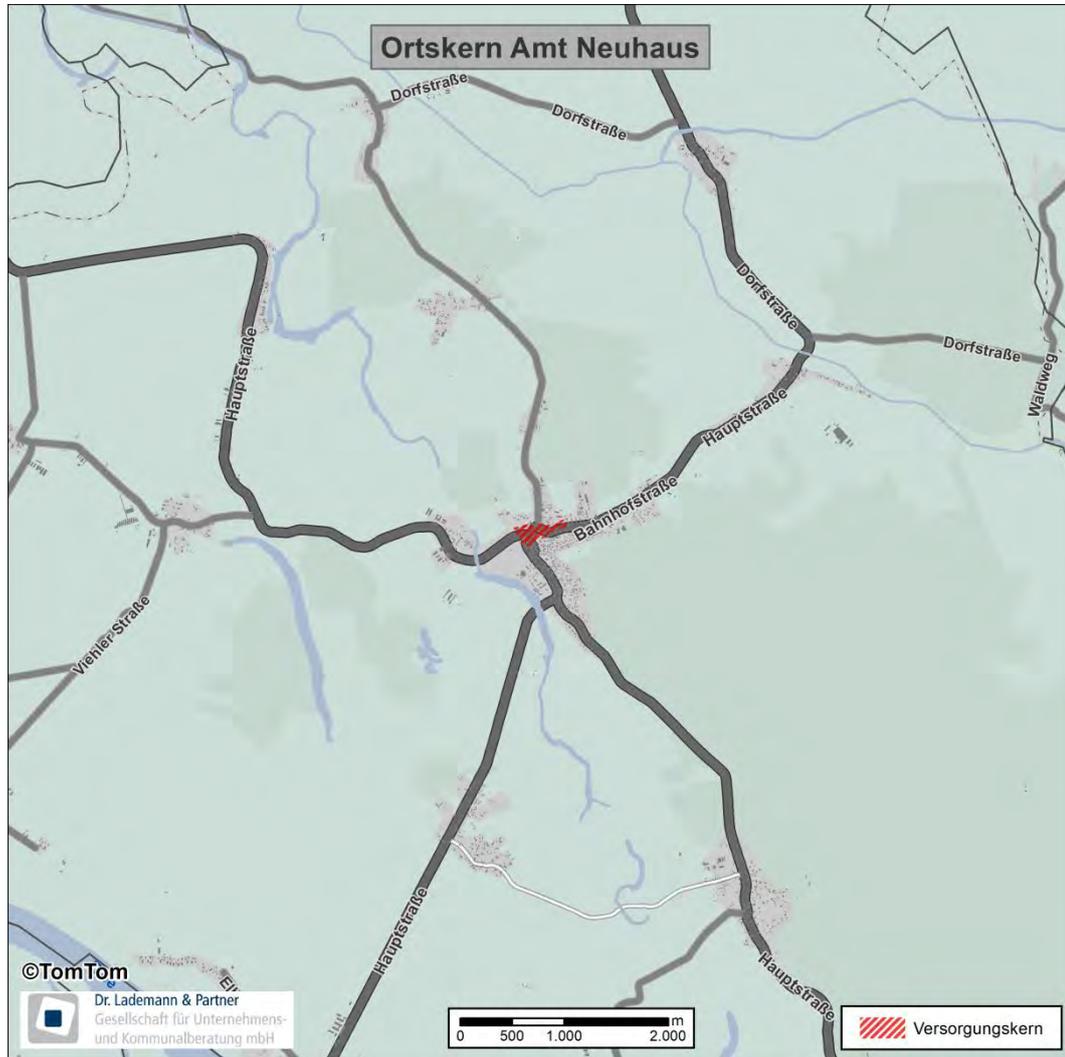


Abbildung 65: Versorgungskern des Grundzentrums Amt Neuhaus

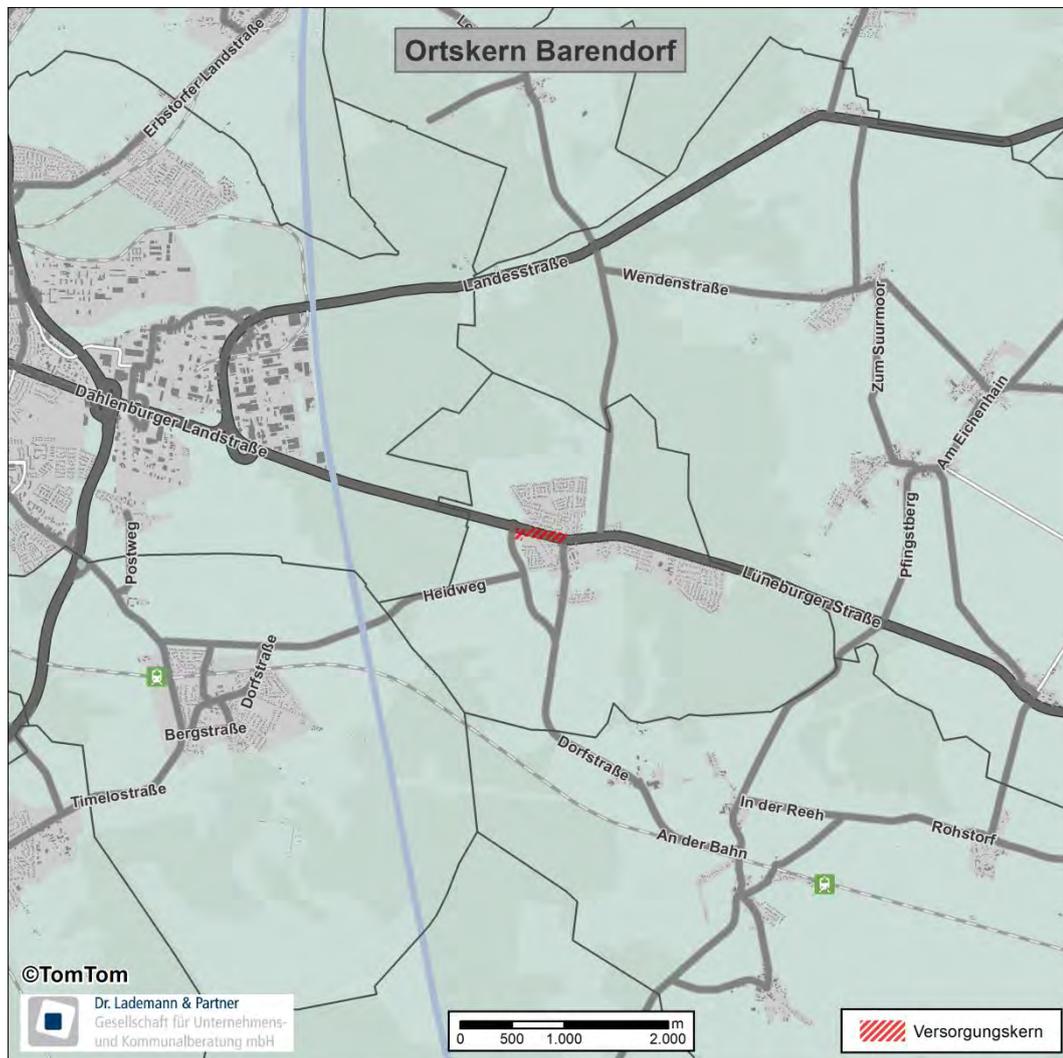


Abbildung 66: Versorgungskern des Grundzentrums Barendorf



Abbildung 67: Versorgungskern des Grundzentrums mit mittelzentraler Teilfunktion Bleckede

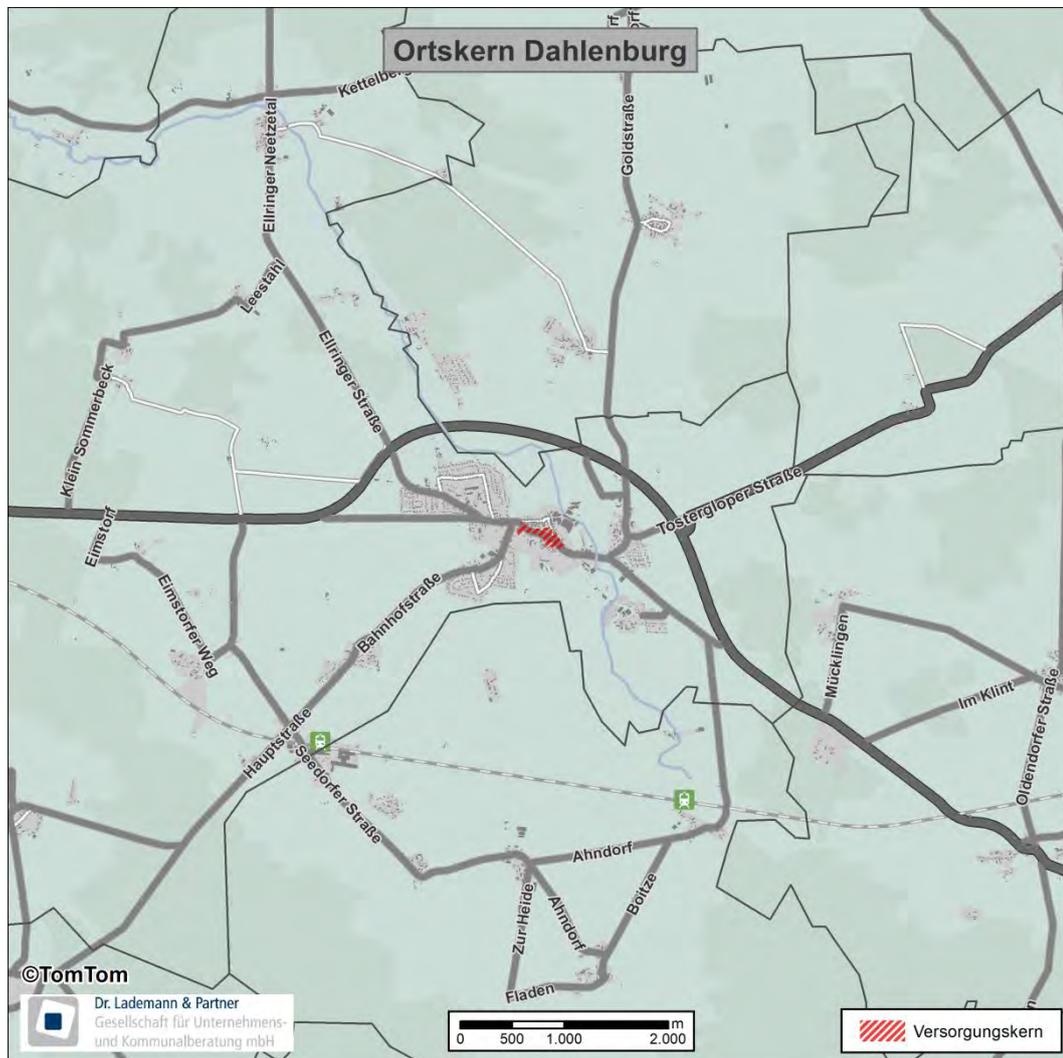


Abbildung 68: Versorgungskern des Grundzentrums Dahlemburg

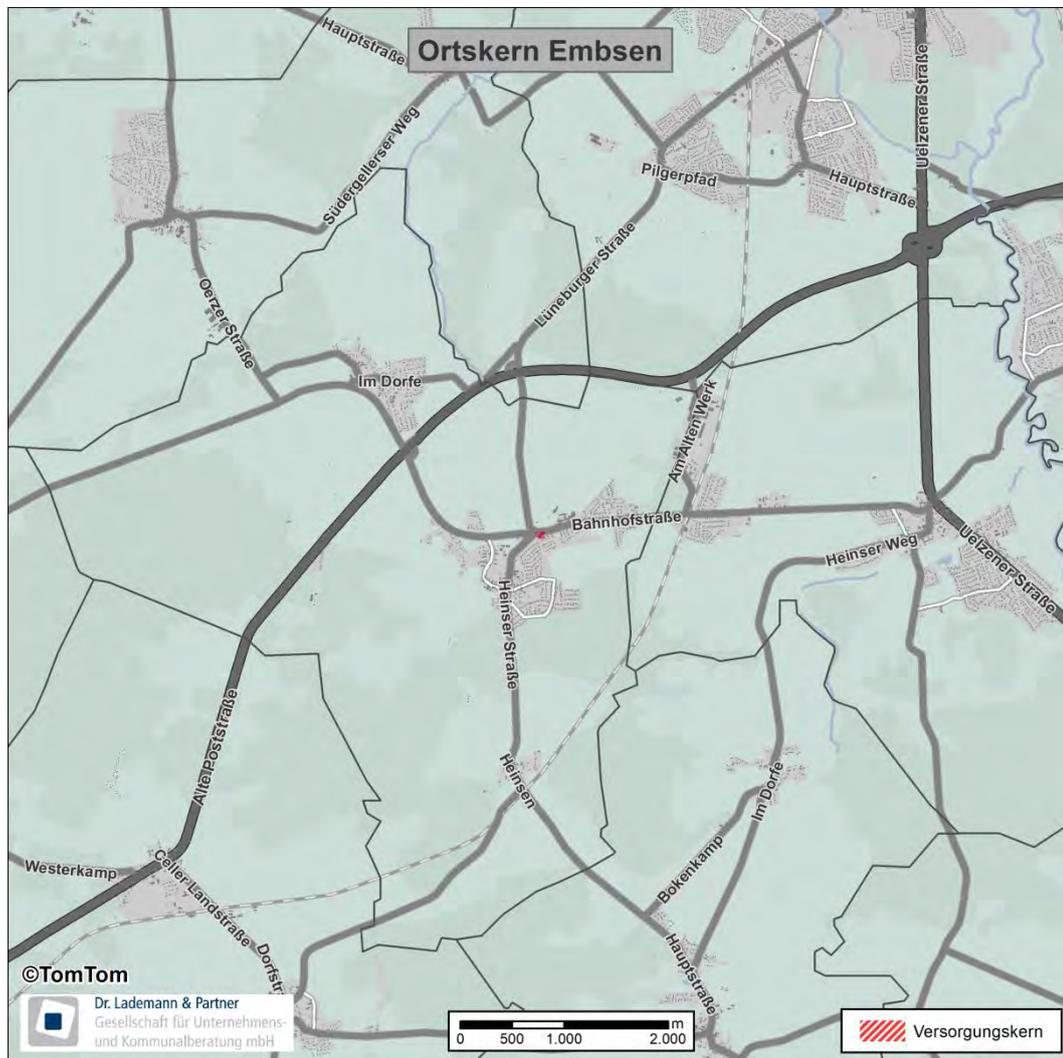


Abbildung 69: Versorgungskern des Grundzentrums Embsen

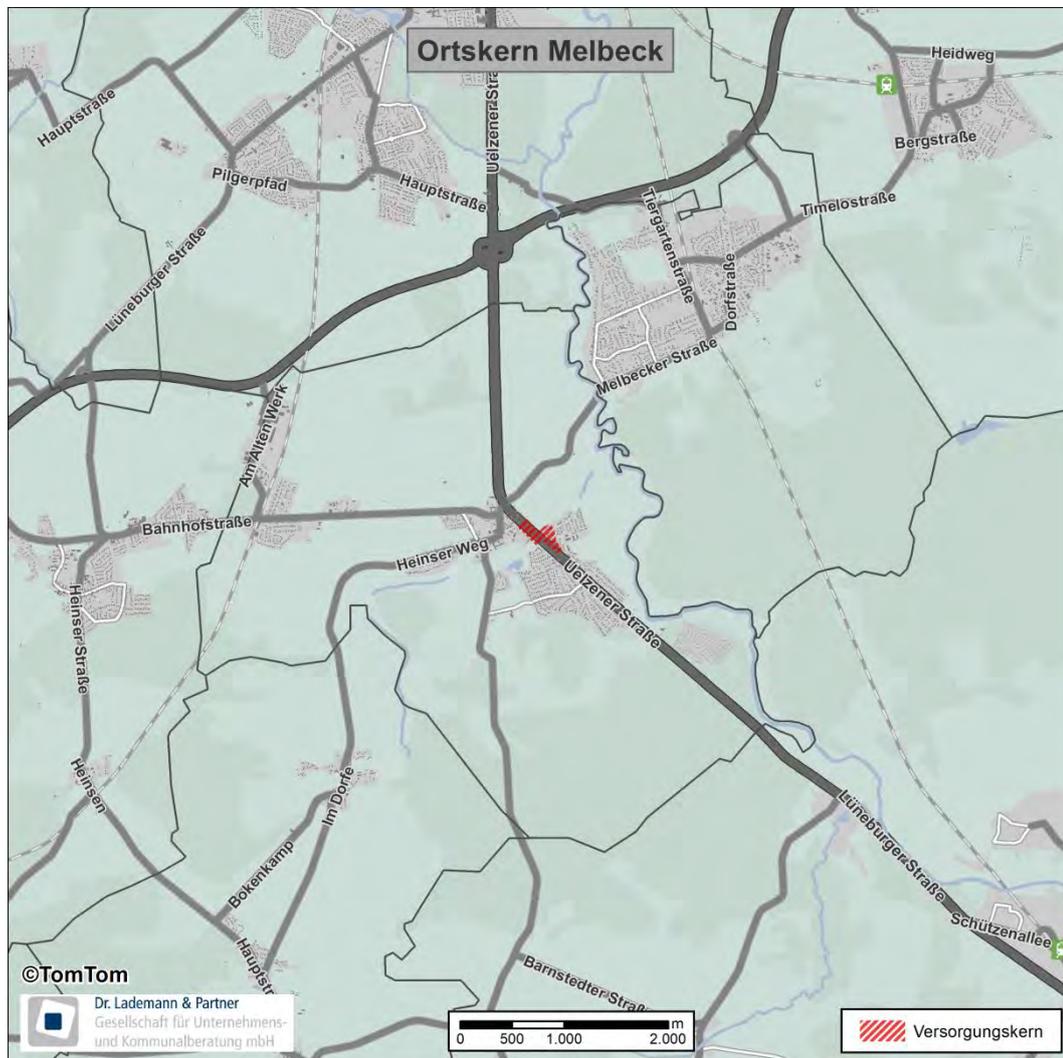


Abbildung 70: Versorgungskern des Grundzentrums Melbeck

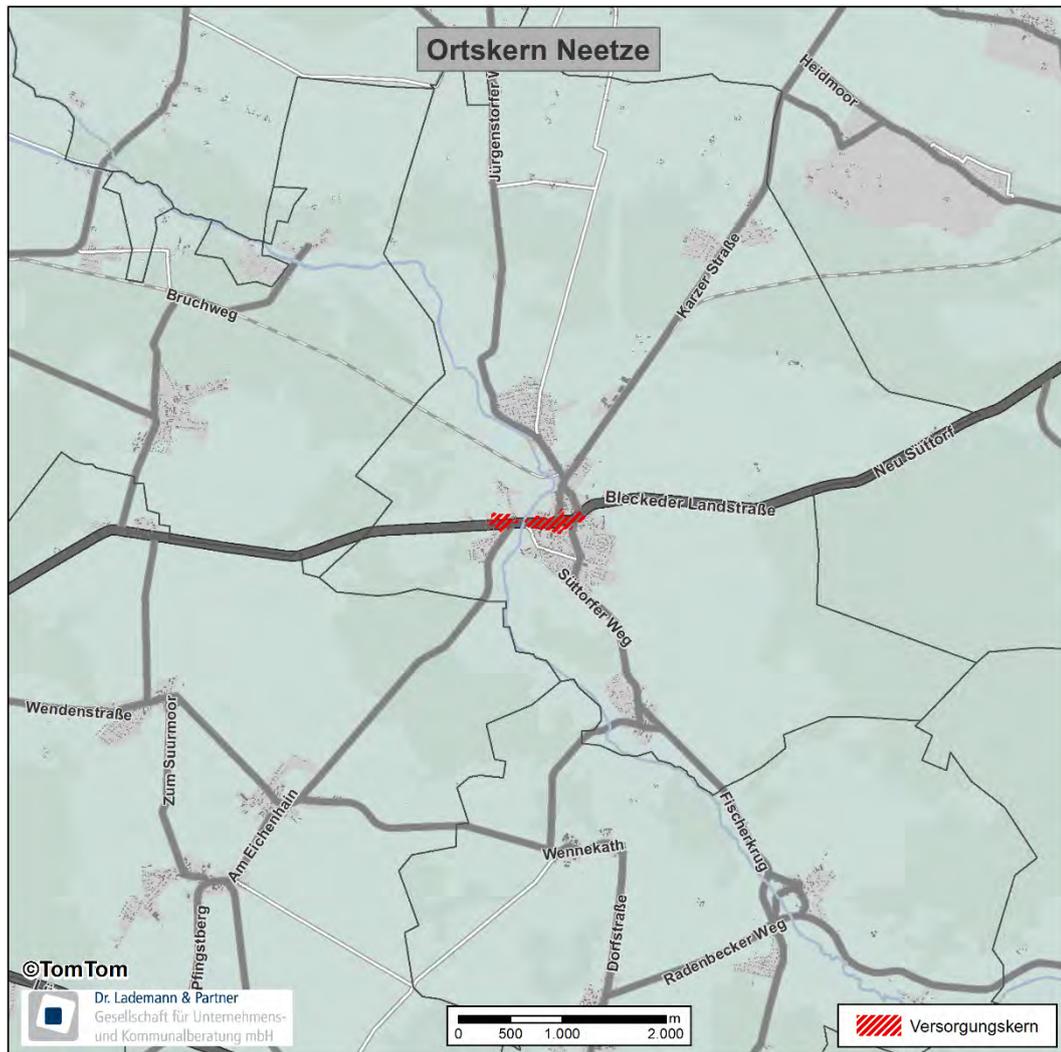


Abbildung 71: Versorgungskern des Grundzentrums Neetze

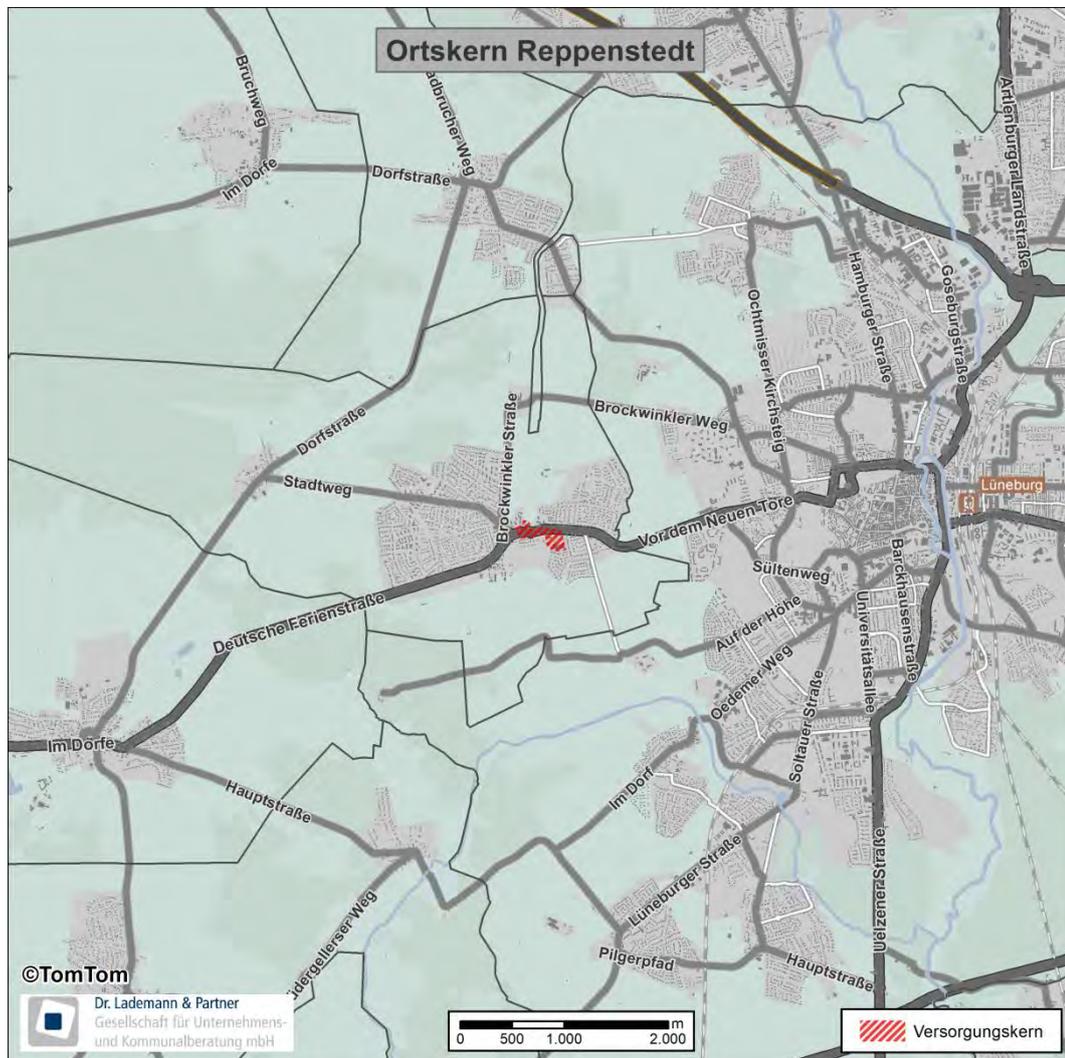


Abbildung 72: Versorgungskern des Grundzentrums Reppenstedt

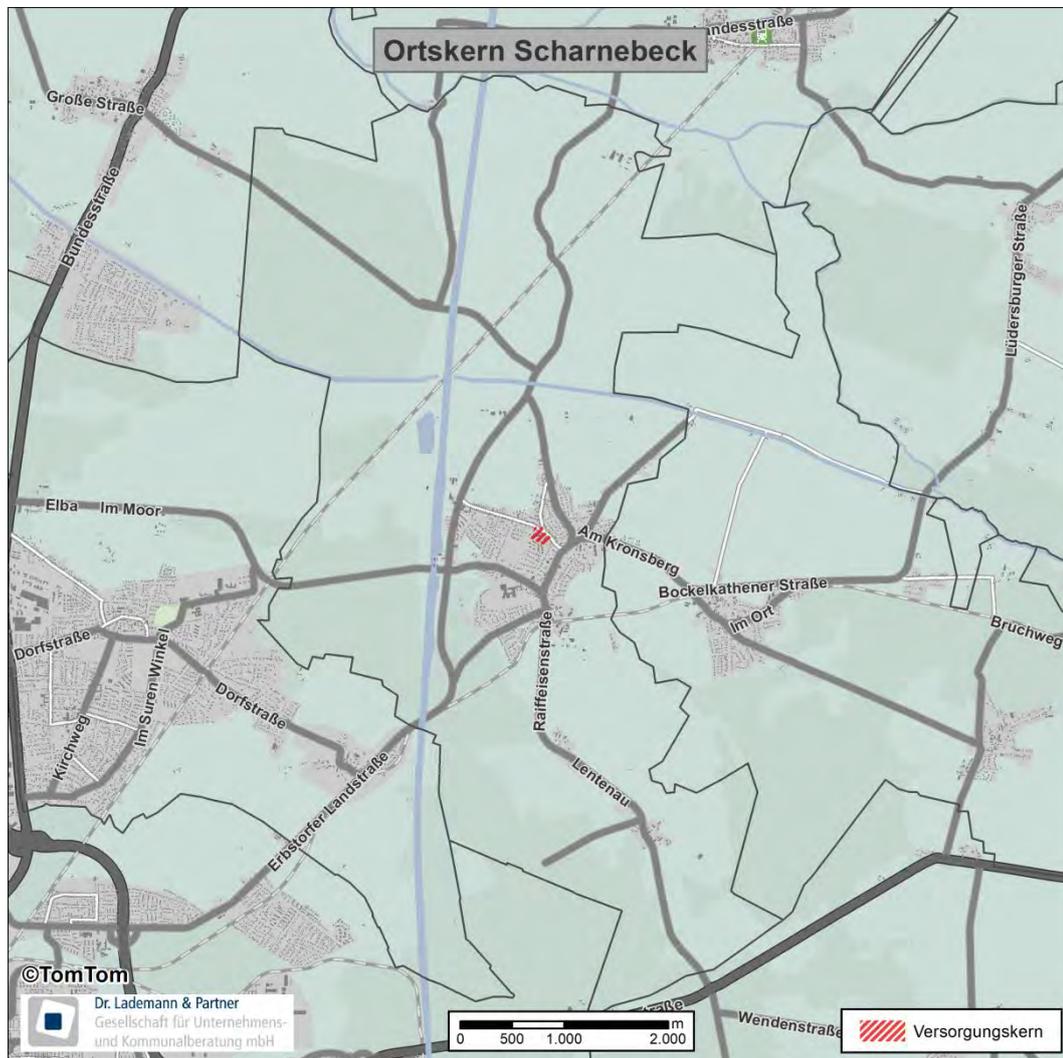


Abbildung 73: Versorgungskern des Grundzentrums Scharnebeck