



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Verwaltungsleitung	Vorlagenart	Vorlagennummer
Verantwortlich: Schlag, Lena Eileen Datum: 17.04.2019	Bericht	2019/141
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich		

Beratungsgegenstand:

Aktueller Stand des Einzelhandelsgutachtens

Produkt/e:

511-000 Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Beratungsfolge

Status Datum Gremium

Ö 07.05.2019 Ausschuss für Erneuerbare Energien, Raumordnung und Klimafolgenanpassung

Anlage/n:

Beschlussvorschlag:

Berichtsvorlage – keine Beschlussfassung erforderlich

Sachlage:

Zur Ermittlung von fachlichen Grundlagen zur Einzelhandelsentwicklung im Landkreis Lüneburg und zur Erarbeitung von Festlegungsvorschlägen für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms wurde im Juli 2018 ein landkreisweites Einzelhandelsgutachten an das Gutachterbüro Dr. Lademann und Partner vergeben. Die Zwischenergebnisse wurden dem Fachausschuss am 08.11.2018 vorgestellt (Vorlage 2018/324).

Bereits am 15.10.2018 fand ein Präsentationstermin für die Kommunen statt. Die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme haben im Anschluss acht Gemeinden bzw. Samtgemeinden genutzt. Die Stellungnahmen wurden vom Gutachter geprüft, in das Gutachten eingearbeitet und schriftlich beantwortet. Drei dieser Stellungnahmen, die erst nach dem Fachausschusstermin am 08.11.2018 eingegangen waren, und die entsprechenden Antworten sind der Vorlage beigelegt.

Die in der Fachausschusssitzung am 08.11.2018 vorgestellten Regelungsansätze wurden in wesentlichen Teilen beibehalten und konkretisiert.

Die vorgesehenen Festlegungen zur Sicherung der beiden Sonderstandorte des großflächigen aperiodischen Einzelhandels in Adendorf und Bardowick beruhen auf einer nur selten regionalplanerisch genutzten Ausnahmeregelung des Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2.3 03 Sätze 9 und 10 LROP). Mit dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) wurde daher eine Vorab-Prüfung vereinbart, die unter Einbindung des zuständigen Ministeriums erfolgt ist.

Im Ergebnis kann die Ausnahmeregelung für die beiden Sonderstandorte Bardowick/Adendorf zum Tragen kommen. Die gutachterliche Empfehlung sieht als Festlegung zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an diesen beiden Sonderstandorten gemäß der Empfehlung des ArL neben einer Flächenabgrenzung und Sortimentsbeschränkung auch eine Begrenzung der Verkaufsflächen nach Sortimenten vor. Diese orientiert sich am Bestand der Verkaufsflächen der beiden Sonderstandorte zuzüglich einer Entwicklungsreserve von 10% für eine moderate Anpassung der Betriebe an sich perspektivisch verändernde Rahmenbedingungen. Nach Vorgabe des Ministeriums wurde die ursprünglich angedachte Zuordnung des mittelzentralen Kongruenzraums der Hansestadt Lüneburg auf die beiden Sonderstandorte gestrichen.

Dieser veränderte Festlegungsvorschlag wurde am 11.04.2019 mit der Hansestadt Lüneburg, der Gemeinde Adendorf und der Gemeinde Bardowick unter Beteiligung des ArL diskutiert und abgestimmt. Im Ergebnis wurde der Empfehlung des Gutachters zugestimmt. Ergänzt wurde, dass in Einzelfällen bei Zustimmung des Landkreises im Einvernehmen der Kommunen bei einem gutachterlichen Nachweis der Verträglichkeit auch Flächenerweiterungen von über 10% ermöglicht werden sollten.

Das Einzelhandelsgutachten wird zurzeit als Entwurfsfassung fertiggestellt und sobald möglich (vrstl. Anfang Mai) in abschließende Vorabstimmung gegeben. Beteiligt werden neben den Samtgemeinden und Gemeinden im Landkreis Lüneburg andere Träger öffentlicher Belange wie die IHK, das ArL, die Kreistagsfraktionen sowie umliegende Zentrale Orte, Träger der Regionalplanung und Samtgemeinden / Gemeinden.

Aufgrund der Anwendung bestimmter Festlegungen muss das Einzelhandelsgutachten gemäß LROP als Abwägungsgrundlage im Zusammenhang mit den Kreistagsbeschlüssen zum RROP als verbindliches regionales Einzelhandelskonzept beschlossen werden.



Ihre Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten

Silke Panebianco An: gemeinde.handorf

Kopie: Lena Eileen Schlag, Sigrid Vossers

11.12.2018 11:06

Sehr geehrter Herr Herrn,

vielen Dank für Ihre Stellungnahme zum Zwischenstand des Einzelhandelsgutachtens für den Landkreis Lüneburg.

Anbei leite ich Ihnen die Rückmeldung des Gutachterbüros Dr. Lademann und Partner zu Ihrer Stellungnahme weiter. Ich möchte darauf hinweisen, dass es sich bei der Ausweisung eines "Standortes mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung" in Handorf um eine gutachterliche Empfehlungen für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) handelt. Sofern die Empfehlung von der Kreistagspolitik aufgenommen wird, würde die Regelung erst mit Rechtskraft des neuen RROP verbindlich werden.

Die Gemeinde Handorf beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplans auf einem Areal am südlichen Dorfeingang. Hierdurch soll die Verlagerung und Erweiterung des derzeit in der Hauptstraße 34 ansässigen EDEKA-Markts (rd. 400 qm Verkaufsfläche) ermöglicht werden. Der EDEKA-Markt hat an seinem bisherigen Standort in der Ortsmitte nicht die Möglichkeit seine Verkaufsflächen zu erweitern. Um sich zukunftsfähig aufstellen zu können und die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Handorf und den umliegenden Gemeinden und Ortsteilen zu verbessern, ist eine Standortverlagerung unumgänglich.

Die Gutachter sehen für die Gemeinde Handorf die Ausweisung eines „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung „ gemäß der Ausnahmeregelung in Abschnitt 2.3 Ziffer 10 LROP 2017 vor. Damit sind innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets der Gemeinde Handorf neue Einzelhandelsgroßprojekte realisierbar, obwohl die Gemeinde Handorf keine zentralörtliche Funktion erfüllt. Voraussetzungen hierfür sind, dass das Einzelhandelsgroßprojekt auf mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche periodische Sortimente anbietet und der gewählte Standortbereich im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung steht. Als klassischer Nahversorger wird der EDEKA-Markt die erstgenannte Voraussetzung erfüllen. Der Standort am südlichen Dorfeingang schmiegt sich zudem unmittelbar an den zentralen Siedlungskörper der Gemeinde Handorf an und wird nicht durch eine städtebauliche Barriere davon getrennt. Zudem befindet sich der Standort gleichzeitig in verkehrsgünstiger Lage, sodass der EDEKA-Markt zukünftig aus dem gesamten zu versorgenden Bereich (neben Handorf auch Gemeinde Wittorf, OT Oldershausen (Marschacht) und OT Rottorf (Winsen)) gut zu erreichen ist.

Dies bedeutet, dass der EDEKA-Markt theoretisch auch auf eine Verkaufsfläche erweitert werden kann, die über die Schwelle der Großflächigkeit (>800 qm VKF) hinausgeht. Sollte der EDEKA-Markt hingegen auf eine Erweiterung auf 800 qm Verkaufsfläche oder weniger abzielen, würde es sich um einen kleinflächigen und damit nicht-raumbedeutsamen Betrieb handeln. Dieser wäre den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ohnehin nicht unterworfen. Jedoch plädieren Dr. Lademann & Partner dennoch für die Ausweisung eines „Standorts mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung“ in der Gemeinde Handorf, um mögliche zukünftige Erweiterungsbestrebungen des EDEKA-Markts in die Großflächigkeit regionalplanerisch abzusichern.

Zusammenfassend befürworten Dr. Lademann & Partner die geplante Verlagerung des EDEKA-Markts auf ein Areal am südlichen Dorfeingang der Gemeinde Handorf und dessen Erweiterung. Dieses Vorhaben trägt maßgeblich dazu bei, die wohnortnahe Versorgung in den unterversorgten nordwestlichen Bereichen der Samtgemeinde Bardowick zu verbessern und zukunftsfähig abzusichern.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung
Gebäude 3 · Zimmer 208 b
Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583



Vorabstellungnahme zum landkreisweiten Einzelhandelsgutachten.

Frau Schlag,
Christian Ninnemann An: silke.panebianco@landkreis.lueneburg.de 29.11.2018 14:56
Kopie: "Frau Staiger", "Thomas Maack"

Von: "Christian Ninnemann" <Christian.Ninnemann@adendorf.de>
An: "Frau Schlag" <lena.schlag@landkreis.lueneburg.de>,
"silke.panebianco@landkreis.lueneburg.de" <silke.panebianco@landkreis.lueneburg.de>
Kopie: "Frau Staiger" <katharina.staiger@gma.biz>, "Thomas Maack" <thomas.maack@adendorf.de>

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

1 Anhang



20181129145056.pdf

Sehr geehrte Frau Schlag, sehr geehrte Frau Dr. Panebianco,

ich danke Ihnen für die Möglichkeit vorab Anregungen und Bedenken zum Entwurf des landkreisweiten Einzelhandelsgutachtens abgeben zu dürfen.

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Adendorf hat sich in seiner Sitzung am 22.11.2018 mit dem Thema befasst. Danach spricht sich die Gemeinde Adendorf für eine Hochstufung Adendorfs zu einem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel aus. Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich von Adendorf etwas weiträumiger abgegrenzt werden, da im Bereich westlich des Kirchweges noch Entwicklungspotenzial gesehen wird. Ein Abgrenzungsvorschlag aus dem Entwurf unseres Einzelhandelsgutachtens ist dazu beigelegt.

Hierzu würden wir ggf. zwecks eines Abstimmungstermins noch einmal auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen
Christian Ninnemann

Gemeinde Adendorf
Der Bürgermeister
- Fachbereich Bauen -
Rathausplatz 14
21365 Adendorf

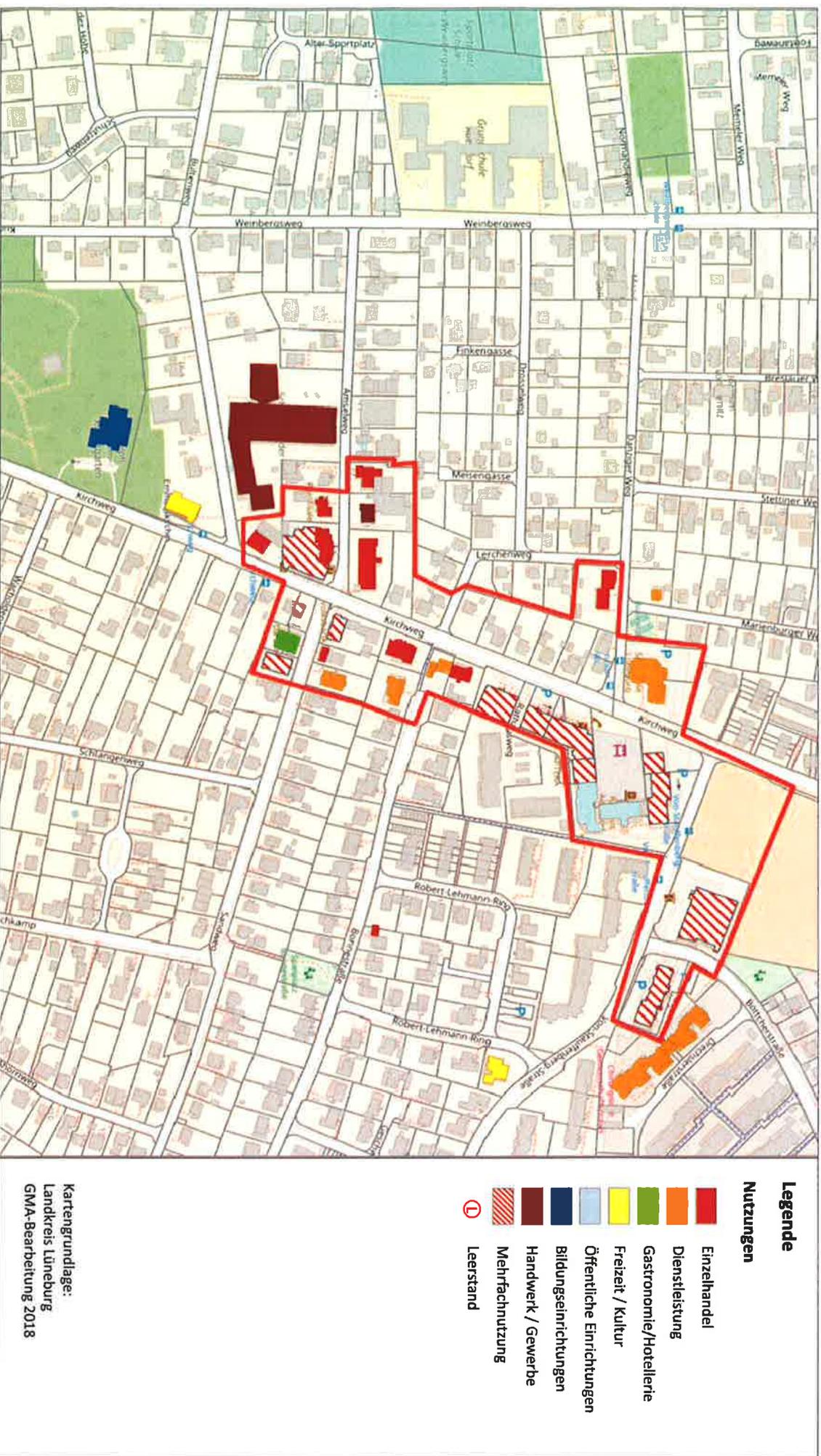
Tel.: 04131/98 09-30
Fax: 04131/98 09-56
www.adendorf.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das

unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

 **Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken**

Karte 4: Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte





Antwort: Vorabstellungnahme zum landkreisweiten Einzelhandelsgutachten. 📄

Silke Panebianco An: Christian Ninnemann

11.12.2018 11:48

Kopie: "Frau Staiger", "Frau Schlag", "Thomas Maack", Sigrid Vossers

Sehr geehrter Herr Ninnemann,

vielen Dank für Ihre Stellungnahme zum Zwischenstand des Einzelhandelsgutachtens für den Landkreis Lüneburg.

Anbei leite ich Ihnen die Rückmeldung des Gutachterbüros Dr. Lademann und Partner zu Ihrer Stellungnahme weiter. Vorab möchte ich ergänzen, dass die Sicherung der vorhandenen Standortstrukturen an der B 209 in Adendorf seitens der Regionalplanung unterstützt wird. Die im aktuell rechtsgültigen RROP zu diesem Zweck entwickelten Festlegungen sind nach dem neuen Landes-Raumordnungsprogramm 2017 bei der Neuaufstellung des RROP nicht mehr genehmigungsfähig. Die Festlegung einer mittelzentralen Teilfunktion Einzelhandel ist zwar das bekanntere Instrument, für die Situation in Adendorf ebenso wie in Bardowick jedoch nicht geeignet. Die in der Präsentation von Dr. Lademann und Partner beschriebene Ausnahmeregelung kommt den Interessen der Gemeinde Adendorf nach einer Sicherung und Entwicklung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen nach und ermöglicht eine passgenaue Steuerung des Standortes und der Sortimente im Abgleich mit der Versorgungsfunktion des Oberzentrums Lüneburg.

Im Rahmen der neuen Festlegungen zum „Kooperationsverbund Lüneburg- Adendorf- Bardowick“ wünscht sich die Gemeinde Adendorf eine Hochstufung zu einem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel. Das LROP sieht eine Ausweisung mittelzentraler Teilfunktionen für den aperiodischen Einzelhandel allerdings nur in Einzelfällen vor, wenn dies aus regionaler Sicht zur Behebung von Versorgungsdefiziten geboten ist. Im Gegensatz zu Bleckede, kann für Adendorf nicht von einem bestehenden Versorgungsdefizit gesprochen werden. Mit einer Einzelhandelszentralität von 128 %, bezogen auf die aperiodischen Sortimente, und den bestehenden räumlichen Verflechtungen mit dem Oberzentrum Lüneburg ergibt sich für die Gemeinde Adendorf eine insgesamt sehr gute Versorgungsausstattung im aperiodischen Bedarf. Zudem kann eine Beeinträchtigung des Oberzentrums Lüneburg durch die Ausweisung einer mittelzentralen Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel in Adendorf nicht ausgeschlossen werden. Dies steht den Kriterien des LROP deutlich entgegen. Eine Hochstufung Adendorfs zu einem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion aperiodischer Einzelhandel ist aus Sicht der Gutachter raumordnerisch nicht zielführend und würde in starker Konkurrenz zur Versorgungsfunktion des Oberzentrums Lüneburg stehen.

Um die gewachsenen Bestandsstrukturen am Standort Adendorf/B 209 dennoch zu sichern und diesen eine maßvolle und raumverträgliche Fortentwicklung zu ermöglichen, empfehlen Dr. Lademann & Partner, wie aus der Präsentation vom 15.10. hervorgeht, die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung gemäß Abschnitt 2.3. Ziffer 03 Sätze 9 und 10. Hierüber kann den Bestandsstandorten in Adendorf und Bardowick eine Entwicklungsperspektive eingeräumt werden und durch die konkrete Standort- und Sortimentssteuerung zugleich der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Dies stellt eine den ausgleichenden Interessen aller drei Gemeinden im Kooperationsverbund entsprechende Regelung dar.

Die Gemeinde Adendorf spricht sich darüber hinaus dafür aus den zentralen Versorgungsbereich etwas weiträumiger abzugrenzen und die Potenzialflächen westlich des Kirchwegs einzubeziehen. Diesem Wunsch kommen Dr. Lademann & Partner gerne nach, auch um der zukünftigen Festlegung im kommunalen Einzelhandelskonzept nicht entgegenzustehen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung
Gebäude 3 · Zimmer 208 b
Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583
E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de
<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>
Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird!

▼ "Christian Ninnemann" ---29.11.2018 14:56:17---Sehr geehrte Frau Schlag, sehr geehrte Frau Dr. Panebianco, ich danke Ihnen für die Möglichkeit vorab

Von: "Christian Ninnemann" <Christian.Ninnemann@adendorf.de>
An: "Frau Schlag" <lena.schlag@landkreis.lueneburg.de>, "silke.panebianco@landkreis.lueneburg.de" <silke.panebianco@landkreis.lueneburg.de>
Kopie: "Frau Staiger" <katharina.staiger@gma.biz>, "Thomas Maack" <thomas.maack@adendorf.de>
Datum: 29.11.2018 14:56
Betreff: Vorabstellungnahme zum landkreisweiten Einzelhandelsgutachten.

Sehr geehrte Frau Schlag, sehr geehrte Frau Dr. Panebianco,

ich danke Ihnen für die Möglichkeit vorab Anregungen und Bedenken zum Entwurf des landkreisweiten Einzelhandelsgutachtens abgeben zu dürfen.

Der Ausschuss für Umwelt, Ortsentwicklung und Bauen der Gemeinde Adendorf hat sich in seiner Sitzung am 22.11.2018 mit dem Thema befasst. Danach spricht sich die Gemeinde Adendorf für eine Hochstufung Adendorfs zu einem Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Einzelhandel aus. Zudem sollte der zentrale Versorgungsbereich von Adendorf etwas weiträumiger abgegrenzt werden, da im Bereich westlich des Kirchweges noch Entwicklungspotenzial gesehen wird. Ein Abgrenzungsvorschlag aus dem Entwurf unseres Einzelhandelsgutachtens ist dazu beigefügt.

Hierzu würden wir ggf. zwecks eines Abstimmungstermins noch einmal auf Sie zukommen.

Mit freundlichen Grüßen
Christian Ninnemann

Gemeinde Adendorf
Der Bürgermeister
- Fachbereich Bauen -

Rathausplatz 14
21365 Adendorf

Tel.: 04131/98 09-30

Fax: 04131/98 09-56

www.adendorf.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

 **Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken**

[Anhang "20181129145056.pdf" gelöscht von Silke Panebianco/LKLG/DE]



Hansestadt Lüneburg · Postfach 25 40 · 21315 Lüneburg

61

Landkreis Lüneburg
Regional- und Bauleitplanung
Frau Schlag
Auf dem Michaeliskloster 4
21335 Lüneburg

BAUDEZERNAT

Stadtbaurätin Heike Gundermann
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Telefon (04131) 309 3160
Telefax (04131) 309 3444
e-mail: Heike.Gundermann@Stadt.Lueneburg.de

Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: VI-rö

Lüneburg, den 20.12.2018

Stellungnahme zur Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms

Sehr geehrte Frau Schlag,

der Hansestadt Lüneburg ist die Funktion eines Oberzentrums im Landesraumordnungsprogramm zugewiesen. Diese historisch gewachsene Funktion als zentraler Handelsplatz der Region nimmt Lüneburg auch heute als wichtiger Einzelhandelsstandort wahr. Wir möchten Ihnen daher folgende Stellungnahme zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms und zur diesbezüglichen Einzelhandelsuntersuchung abgeben.

Unsere Stellungnahme nimmt dabei Bezug auf die Präsentation von Dr. Lademann & Partner vom 15.11.2018 (Zwischenergebnis) zur Einzelhandelsuntersuchung für den Landkreis Lüneburg.

Folie 4

In der Präsentation wird für die Hansestadt eine Einwohnerzahl von 75.101 zum Stand 30.6.2017 angegeben.

Unser Einwohnermeldeamt hat zum Stand 30.6.2017 75.223 Einwohner, die mit einem Hauptwohnsitz gemeldet sind. Damit liegt die Zahl etwas über der von Ihnen berücksichtigten Einwohnerzahl. Zum Jahr 2018 (30.6.) ist die Einwohnerzahl auf 75.885 Personen mit Erstwohnsitz gestiegen.

Folie 12:

Auf Folie 12 werden die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lüneburg dargestellt, wie sie sich aus dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2014 ergeben.

Aktuell betreibt die Hansestadt Lüneburg die Bauleitplanung für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“. Insgesamt sollen 2000 m² 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 in 2 bis 3 Jahren ein neuer Nahversorgungsstandort „Am Schützenplatz“ entstehen. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung der Märkte das bestehende NVZ „Bleckeder Landstraße“ aufgegeben (es existiert dann schlicht nicht mehr).



Es erscheint daher sinnvoll, diese geplante Entwicklung bereits im Einzelhandelskonzept für den Landkreis darzustellen. Denn es ist davon auszugehen, dass die planerischen Voraussetzungen für dieses neue NVZ bereits bestehen, wenn der Landkreis das RROP ändern wird.

Dazu sollte die Karte entsprechend ergänzt/geändert werden. Die Abgrenzung des neuen Nahversorgungszentrums zeigt **Anlage 1**.

Im blauen Kasten auf Folie 12 steht:

Das Oberzentrum Lüneburg ist funktionsgerecht durch ein breites Angebot in allen Bedarfsstufen gekennzeichnet und bildet den wichtigsten Einzelhandelsstandort im gesamten Landkreis

Aus Sicht der Hansestadt kommt mit dieser Aussage zu kurz, dass die Hansestadt Lüneburg nicht in allen Sortimentsbereichen ihr eigenes Kaufkraftpotential voll ausschöpft (ausschöpfen kann) und daher für einige Bereiche ein gutachterlich bestätigter Expansionspielraum besteht.

Folie 11/12

Auf Folie 12 wird eine Verkaufsfläche von 61.635 m² in der Lüneburger Innenstadt und in allen zentralen Versorgungsbereichen (inkl. Innenstadt) von 80.425 m² benannt.

Auf Folie 11 wird dargestellt, dass Lüneburg insgesamt über Verkaufsflächen in einer Größe von 190.950 m² verfügt.

Hier ist dringend eine vertiefende Erläuterung seitens des Gutachters erforderlich, woher diese gravierende Flächendifferenz stammt. Denn es könnte der falsche Schluss gezogen werden, dass Lüneburg 110.000 m² Verkaufsflächen außerhalb von Zentren hätte und damit eine nicht funktionsgerechte Einzelhandelssteuerung betreiben würde.

Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Die Hansestadt hat seit 2011 ein Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept und hat dieses im Jahr 2014 und 2018 fortschreiben lassen.

Ein großer Teil der Verkaufsflächen liegt in definierten Einzelhandelssonderstandorten für verkehrsintensive Einzelhandelsbetriebe (z.B. Vor dem Bardowicker Tore, Am Alten Eisenwerk, Ilmenau Center, Bilmer Berg, Goseburg, Am Schwalbenberg – sh. **Anl. 2**). Diese Sonderstandorte sollten auch in der Grafik dargestellt werden.

Darüber hinaus hat der Gutachter Gewerbebetriebe dem Einzelhandel zugerechnet, die aus Sicht der Hansestadt nicht dem klassischen Einzelhandel zugehörig und daher erklärungsbedürftig sind, insbesondere da diese besonders flächenintensiv sind (z.B. Holz Herbst, Gärtnerei Wrede).

Nur mit einer entsprechenden Erläuterung und Klarstellung kann transparent dargelegt werden, dass es keine dysfunktionale Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum des Landkreises gibt.

Folie 17:

Hier ist differenzierter zu erläutern, dass das RROP in der Gemeinde Adendorf, abweichend von den allgemeinen Zielen der Raumordnung, den Bestand von bestimmten Einzelhandelsgroßprojekten mit mehr als 2000 m² VF zulässt. Zielkonform sind dementsprechend nur die genannten nicht-zentrenrelevanten Segmente/Sortimente sowie weitere zentrenrelevante Sortimente bis zu den im RROP genannten Maximalwerten. Eine generelle "kooperative Versorgungsfunktion mit dem Oberzentrum Lüneburg" ist hier nicht als Ziel einzuführen (sh. auch Anm. zu Folie 64).

Folie 21:

Vgl. Folie 17. Hier ist die Grundaussage zutreffend, dass die "Sortimentsstruktur ... stärker durch nicht-zentrenrelevante Verkaufsflächen geprägt" wird. Auch hier ist auf die RROP-Ziele hinsichtlich der Einzelhandelsgroßprojekte und der zentrenrelevanten Sortimente zu verweisen.

Folie 43

Der abgegrenzte oberzentrale Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg (Kerngebiet) ist deutlich größer (insbesondere Richtung Süden und Südosten) als das definierte Marktgebiet im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept 2011 (Seite 8 – sh. **Anl. 3**) von Dr. Lademann & Partner. Hier wäre ggf. eine weitergehende Erläuterung erforderlich. Insbesondere wäre dies wichtig, um im Rahmen von zukünftigen EH Ansiedlungen im Bereich des aperiodischen Bedarfs eine korrekte Verträglichkeitsanalyse erstellen zu lassen. Kommt es dann auf den Kongruenzraum an oder darf die Hansestadt nur das (bisherige) Marktgebiet betrachten? Dies hätte voraussichtlich Auswirkungen auf die Flächengröße neuer Ansiedlungen.

Folie 61:

Die Hansestadt Lüneburg hat ein eigenes Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept. Eine Festlegung von Versorgungskernen für Lüneburg ist daher entbehrlich. Ein Verweis auf das Konzept wird empfohlen. Eine Übernahme der im Konzept ausgewiesenen ZVB hätte zur Folge, dass die Hansestadt bei einer Änderung oder Ergänzung immer eine Änderung und Anpassung des RROP veranlassen müsste.

Folie 64:

Es existiert kein "Kooperationsverbund Lüneburg-Adendorf-Bardowick". In einer "Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit" zwischen mehreren Gemeinden des nördlichen Landkreises wurde lediglich eine gegenseitige Abstimmung, auch über Einzelhandelsvorhaben, vereinbart. Ansonsten ist, entsprechend dem RROP-Ziel, "die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht (zu) gefährden", nur die Ausnahmeregelung des RROP mit definierten Vorgaben hinsichtlich möglicher Sortimente und Verkaufsflächen anzuwenden.

Folie 65:

Da es keine Sortimentssteuerung gäbe, wäre die Hochstufung der Grundzentren Adendorf und Bardowick zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aus Sicht der Hansestadt Lüneburg als Oberzentrum entschieden abzulehnen. Wir teilen daher die Auffassung des Gutachters, dass von einer Hochstufung abgesehen werden sollte.

Folie 66:

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sehen wir die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung als geeignetes Mittel, eine angemessene Einzelhandelsentwicklung in den drei Gemeinden herbei zu führen. Dabei sind nicht nur der genaue räumliche Bereich und die Sortimente festzulegen, sondern auch die Verkaufsflächengrößen.

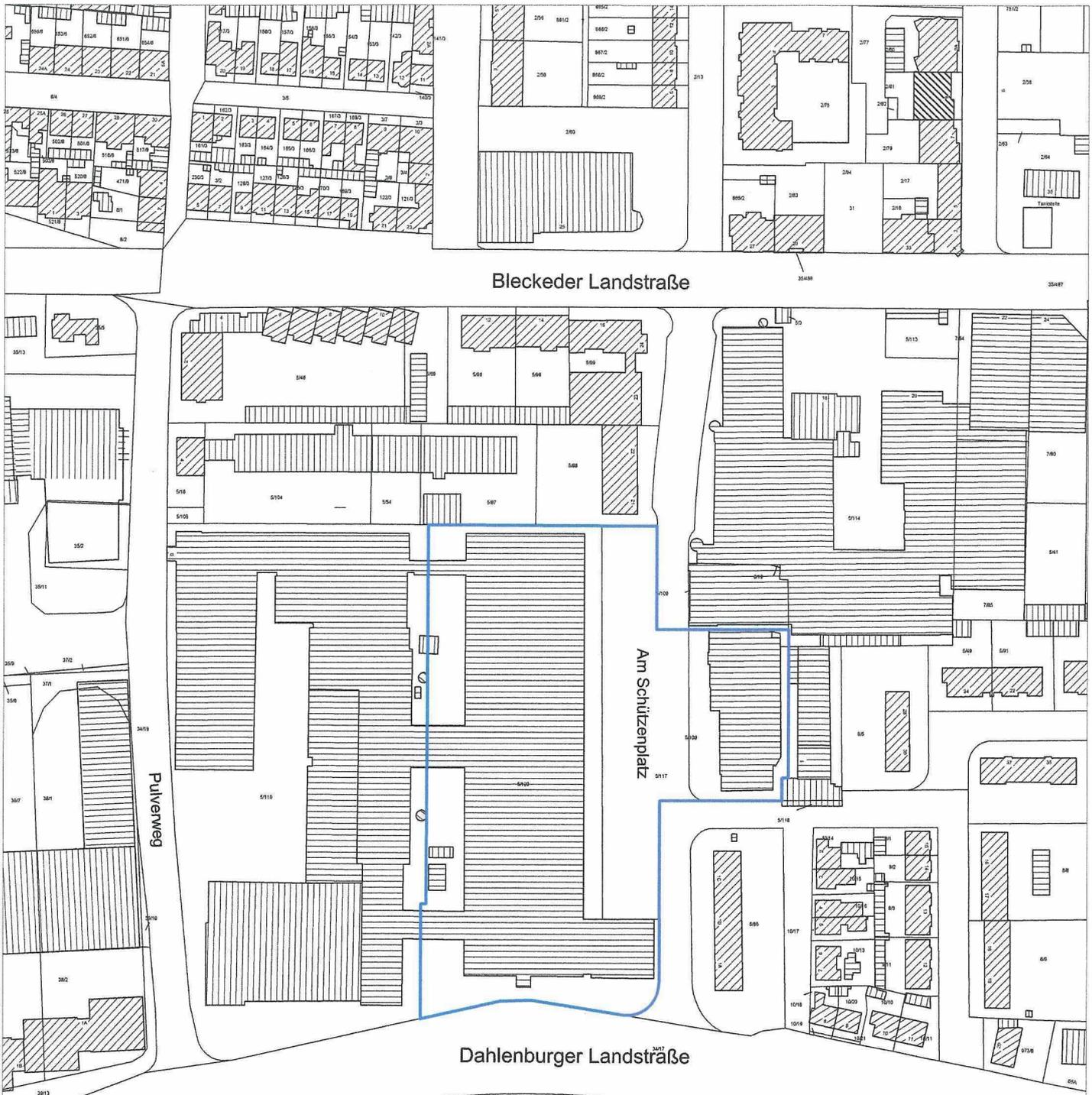
Aus Sicht der Hansestadt Lüneburg sollte das Sortiment Bau- und Gartenbedarf nicht unter die Ausnahmeregelung fallen. Bei einer Erweiterung eines bestehenden Baumarktes oder einer Neuansiedlung in den Grundzentren sollte daher eine Verkaufsfläche immer im Einklang mit dem gemeindlichen Kongruenzraum bleiben.

Anlagen

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung

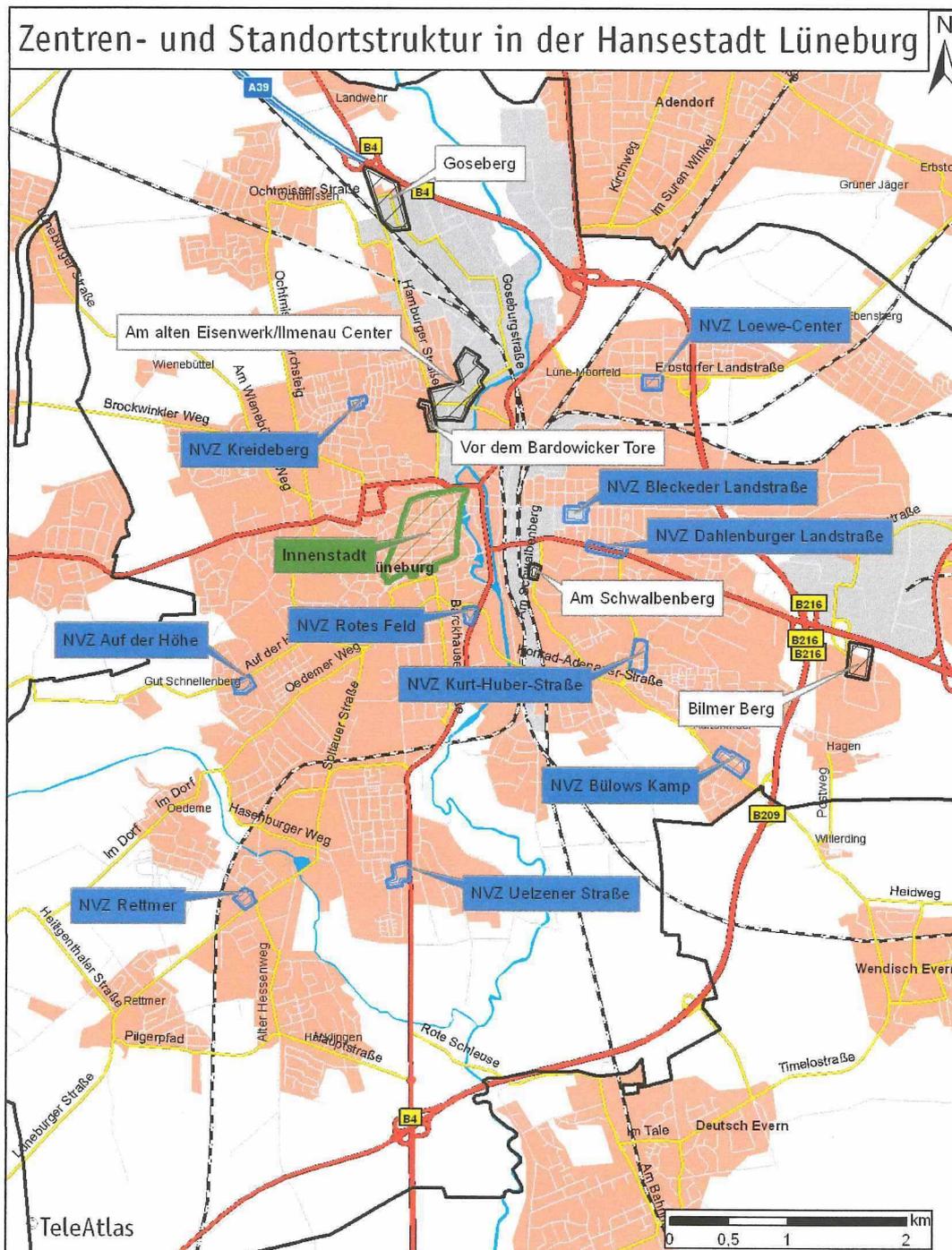


Gundermann
Stadtbaurätin





Die nachfolgende Karte zeigt somit zusammenfassend die Lage der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie der fünf Einzelhandelsstandorte innerhalb des Lüneburger Stadtgebiets:





Ihre Stellungnahme zum Einzelhandelsgutachten

Silke Panebianco An: heike.gundermann

08.04.2019 09:14

Kopie: Lena Eileen Schlag, Sigrid Vossers, matthias.eberhard,
"Neumann, Tobias"

Von: Silke Panebianco/LKLG/DE

An: heike.gundermann@stadt.lueneburg.de

Kopie: Lena Eileen Schlag/LKLG/DE@LKLG, Sigrid Vossers/LKLG/DE@LKLG,
matthias.eberhard@stadt.lueneburg.de, "Neumann, Tobias"
<Tobias.Neumann@stadt.lueneburg.de>

Sehr geehrte Frau Gundermann,

vielen Dank für Ihre Stellungnahme zum Zwischenstand des Einzelhandelsgutachtens für den Landkreis Lüneburg vom 20.12.2018. Zunächst möchte ich um Entschuldigung bitten, dass ich Ihre Stellungnahme so spät beantworte. Wir haben insbesondere die vom Gutachter vorgeschlagene Festlegung zu den Sonderstandorten des großflächigen aperiodischen Einzelhandels in Bardowick und Adendorf vom Amt für regionale Landesentwicklung und infolgedessen auch vom zuständigen Ministerium prüfen lassen. Dies hat etwas längere Zeit in Anspruch genommen. Anbei leite ich Ihnen nun die Rückmeldung des Gutachterbüros Dr. Lademann und Partner zu Ihrer Stellungnahme weiter.

In der Präsentation wird für die Hansestadt eine Einwohnerzahl von 75.101 zum Stand 30.6.2017 angegeben. Unser Einwohnermeldeamt hat zum Stand 30.6.2017 75.223 Einwohner, die mit einem Hauptwohnsitz gemeldet sind. Damit liegt die Zahl etwas über der von Ihnen berücksichtigten Einwohnerzahl. Zum Jahr 2018 (30.6.) ist die Einwohnerzahl auf 75.885 Personen mit Erstwohnsitz gestiegen.

Sämtliche Einwohnerdaten basieren auf den Daten des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, welche dem Demographiegutachten für den Landkreis Lüneburg 2018 entnommen werden können. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, können im Einzelfall keine Daten nachträglich eingespielt werden. Die Abweichung der Einwohnerzahlen zum Stichtag 30.06.2017 liegt in der Größenordnung von < 0,2% und hat keine Auswirkungen auf regionalplanerische Festlegungen.

Auf Folie 12 werden die zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lüneburg dargestellt, wie sie sich aus dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2011 sowie dessen Teilfortschreibung aus dem Jahr 2014 ergeben. Aktuell betreibt die Hansestadt Lüneburg die Bauleitplanung für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Strickwarenfabrik „Lucia“. Insgesamt sollen 2000 m² 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 in 2 bis 3 Jahren ein neuer Nahversorgungsstandort „Am Schützenplatz“ entstehen. Gleichzeitig wird durch die Verlagerung der Märkte das bestehende NVZ „Bleckeder Landstraße“ aufgegeben (es existiert dann schlicht nicht mehr). Es erscheint daher sinnvoll, diese geplante Entwicklung bereits im Einzelhandelskonzept für den Landkreis darzustellen. Denn es ist davon auszugehen, dass die planerischen Voraussetzungen für dieses neue NVZ bereits bestehen, wenn der Landkreis das RROP ändern wird. Dazu sollte die Karte entsprechend ergänzt/geändert werden. Die Abgrenzung des neuen Nahversorgungszentrums zeigt Anlage 1.

Die Anregung wird aufgenommen. Das NVZ Bleckeder Landstraße wird in der Karte zu den zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lüneburg nun nicht mehr dargestellt. Stattdessen wird das NVZ Am Schützenplatz als NVZ in Planung dargestellt.

Im blauen Kasten auf Folie 12 steht: Das Oberzentrum Lüneburg ist funktionsgerecht durch ein breites Angebot in allen Bedarfsstufen gekennzeichnet und bildet den wichtigsten Einzelhandelsstandort im gesamten Landkreis. Aus Sicht der Hansestadt kommt mit dieser Aussage zu kurz, dass die Hansestadt Lüneburg nicht in allen Sortimentsbereichen ihr eigenes Kaufkraftpotential voll ausschöpft (ausschöpfen kann) und daher für einige Bereiche ein gutachterlich bestätigter Expansionspielraum besteht.

Der Hinweis wird aufgenommen. In der Bewertung der Versorgungssituation der Hansestadt Lüneburg wird nun deutlich darauf hingewiesen, dass die Hansestadt ihr eigenes Kaufkraftpotenzial nicht in allen Sortimentsbereichen (z.B. Möbel) voll ausschöpfen kann und noch Expansionspielräume bestehen.

Auf Folie 12 wird eine Verkaufsfläche von 61.635 m² in der Lüneburger Innenstadt und in allen zentralen Versorgungsbereichen (inkl. Innenstadt) von 80.425 m² benannt. Auf Folie 11 wird dargestellt, dass Lüneburg insgesamt über Verkaufsflächen in einer Größe von 190.950 m² verfügt. Hier ist dringend eine vertiefende Erläuterung seitens des Gutachters erforderlich, woher diese gravierende Flächendifferenz stammt. Denn es könnte der falsche Schluss gezogen werden, dass Lüneburg 110.000 m² Verkaufsflächen außerhalb von Zentren hätte und damit eine nicht funktionsgerechte Einzelhandelssteuerung betreiben würde. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Die Hansestadt hat seit 2011 ein Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept und hat dieses im Jahr 2014 und 2018 fortschreiben lassen. Ein großer Teil der Verkaufsflächen liegt in definierten Einzelhandelsstandorten für verkehrsintensive Einzelhandelsbetriebe (z.B. Vor dem Bardowicker Tore, Am Alten Eisenwerk, Ilmenau Center, Bilmer Berg, Goseburg, Am Schwalbenberg - sh. Anl. 2). Diese Sonderstandorte sollten auch in der Grafik dargestellt werden.

Der Hinweis wird aufgenommen. Auch die Sonderstandorte werden nun in der Zentren- und Standortstruktur des Lüneburger Einzelhandels dargestellt. Zudem wird nochmal deutlich gemacht, dass die Sonderstandorte funktionsgerecht vor allem Sortimente des langfristigen Bedarfs aufweisen, die sich aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Verkehrsorientierung und ihrer Transportsensibilität nicht in die zentralen Versorgungsbereichen integrieren lassen und die Sonderstandorte damit in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen stehen.

Darüber hinaus hat der Gutachter Gewerbebetriebe dem Einzelhandel zugerechnet, die aus Sicht der Hansestadt nicht dem klassischen Einzelhandel zugehörig und daher erklärungsbedürftig sind, insbesondere da diese besonders flächenintensiv sind (z.B. Holz Herbst, Gärtnerei Wrede). Nur mit einer entsprechenden Erläuterung und Klarstellung kann transparent dargelegt werden, dass es keine dysfunktionale Einzelhandelsentwicklung im Oberzentrum des Landkreises gibt.

Einzelhandel liegt vor, wenn Marktteilnehmer Waren, die sie in der Regel nicht selbst be- oder verarbeiten, von anderen Marktteilnehmern beschaffen und an private Haushalte absetzen (Vgl. Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, 2014). Sämtliche Betriebe, die Waren an den Endverbraucher verkaufen und deren Verkaufsflächen für den Endverbraucher zugänglich sind, müssen demnach auch als Einzelhandelsbetrieb eingestuft werden. Auch Großhandelsbetriebe, die für den Endverbraucher zugänglich sind und an diesen auch verkaufen, sind als Einzelhandelsbetriebe einzustufen.

Nach einem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04), sind im Sinne des Bauplanungsrechts als Verkaufsfläche sämtliche Flächen definiert, die der Abwicklung der Verkaufsgeschäfte dienen. Damit gehören alle Flächen des Betriebs, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen zur Verkaufsfläche (z.B. auch Windfang, Vorkassenzone, Pfandräume, Gänge, Ein- und Ausgänge). Keine Verkaufsfläche sind hingegen reine Lagerflächen, Personalräume oder Kunden-WC.

Daher wurden im Gutachten auch solche Betriebe wie Holz Herbst oder Gärtnerei Wrede als Einzelhandelsbetriebe erfasst und mit der Flächengröße aufgenommen, die nach der Definition des BVerwG als Verkaufsfläche definiert ist.

Ein entsprechender Hinweis hierzu ist im Gutachten ergänzt worden.

Hier ist differenzierter zu erläutern, dass das RROP in der Gemeinde Adendorf, abweichend von den

allgemeinen Zielen der Raumordnung, den Bestand von bestimmten Einzelhandelsgroßprojekten mit mehr als 2000 m² VF zulässt. Zielkonform sind dementsprechend nur die genannten nicht-zentrenrelevanten Segmente/Sortimente sowie weitere zentrenrelevante Sortimente bis zu den im RROP genannten Maximalwerten. Eine generelle "kooperative Versorgungsfunktion mit dem Oberzentrum Lüneburg" ist hier nicht als Ziel einzuführen (sh. auch Anm. zu Folie 64).

Der Bericht zur Einzelhandelsuntersuchung führt zu diesem Thema deutlich ausführlicher aus als die zusammenfassende Präsentation.

Vgl. Folie 17. Hier ist die Grundaussage zutreffend, dass die "Sortimentsstruktur ... stärker durch nicht-zentrenrelevante Verkaufsflächen geprägt" wird. Auch hier ist auf die RROP Ziele hinsichtlich der Einzelhandelsgroßprojekte und der zentrenrelevanten Sortimente zu verweisen.

Der Bericht zur Einzelhandelsuntersuchung führt zu diesem Thema deutlich ausführlicher aus als die zusammenfassende Präsentation.

Der abgegrenzte oberzentrale Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg (Kerngebiet) ist deutlich größer (insbesondere Richtung Süden und Südosten) als das definierte Marktgebiet im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept 2011 (Seite 8 - sh. Anl. 3) von Dr. Lademann & Partner. Hier wäre ggf. eine weitergehende Erläuterung erforderlich. Insbesondere wäre dies wichtig, um im Rahmen von zukünftigen EH Ansiedlungen im Bereich des aperiodischen Bedarfs eine korrekte Verträglichkeitsanalyse erstellen zu lassen. Kommt es dann auf den Kongruenzraum an oder darf die Hansestadt nur das (bisherige) Marktgebiet betrachten? Dies hätte voraussichtlich Auswirkungen auf die Flächengröße neuer Ansiedlungen.

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. Marktgebiet und Kongruenzraum müssen dabei nicht deckungsgleich sein.

Im Rahmen von Verträglichkeitsprüfungen ist stets auf das vorhabenbezogene Einzugsgebiet abzustellen - also auf den Raum, den der Prüfbetrieb ganz konkret anzusprechen vermag. Im Rahmen der Prüfung, ob das Kongruenzgebot eingehalten ist, ist zu analysieren, ob das Einzugsgebiet nicht mehr als unwesentlich über den Kongruenzraum hinausgeht. Mit der Neuaufstellung des RROP werden die Kongruenzräume festgelegt. Solange die Kongruenzräume nicht festgelegt waren, konnte das Marktgebiet hilfsweise herangezogen werden. Künftig wird das Marktgebiet bei der Prüfung des Kongruenzraums aber keine Rolle mehr spielen.

Da der Kongruenzraum der Hansestadt Lüneburg deutlich größer ausfallen wird als das im Einzelhandelskonzept dargestellte Marktgebiet, lässt sich daraus zunächst schlussfolgern, dass auch größere Flächendimensionierungen zulässig wären. Ungeachtet dessen muss die Flächendimensionierung aber auch dem Beeinträchtigungsverbot gerecht werden. Die Zulässigkeit großer Ansiedlungsvorhaben wird hinsichtlich der Erfüllung des Kongruenzgebots zwar künftig erleichtert werden, die Anforderungen zu Erfüllung des Beeinträchtigungsverbots bleiben aber die Gleichen.

Die Hansestadt Lüneburg hat ein eigenes Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept. Eine Festlegung von Versorgungskernen für Lüneburg ist daher entbehrlich. Ein Verweis auf das Konzept wird empfohlen. Eine Übernahme der im Konzept ausgewiesenen ZVB hätte zur Folge, dass die Hansestadt bei einer Änderung oder Ergänzung immer eine Änderung und Anpassung des RROP veranlassen müsste.

Der Landkreis hat sich dazu entschieden, die Versorgungskerne im RROP festzulegen. Ausnahmen für einzelne Kommunen kann es im Sinne der Gleichbehandlung nicht geben. Daher wird auch für das Oberzentrum Lüneburg ein Versorgungskern festgelegt. In den Kommunen, die über ein Zentrenkonzept verfügen, entspricht der Versorgungskern den im Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen - auch in Lüneburg. Damit wird dem eigenen Gestaltungswillen der Kommunen Rechnung getragen.

Auf eine Darstellung von Versorgungskernen unterhalb der Hierarchiestufe Innenstadt/Ortskern wird aber verzichtet. Dies erscheint legitim, da es dabei i.d.R. um Nahversorgungszentren geht, die keine überörtliche Ausstrahlung haben und nicht raumbedeutsam sind und damit keiner raumordnerischen Steuerung bedürfen. Künftige Änderungen und Ergänzungen bei der Ausweisung und Abgrenzung von Nahversorgungszentren bedürfen dann somit auch keiner Anpassung des RROP. Der Anregung der Hansestadt Lüneburg wird damit zumindest in Bezug auf die Nahversorgungszentren Rechnung getragen.

Es existiert kein "Kooperationsverbund Lüneburg-Adendorf-Bardowick". In einer "Vereinbarung zur interkommunalen Zusammenarbeit" zwischen mehreren Gemeinden des nördlichen Landkreises wurde lediglich eine gegenseitige Abstimmung, auch über Einzelhandelsvorhaben, vereinbart. Ansonsten ist, entsprechend dem RROP-Ziel, "die regionale und überregionale Einzelhandelsfunktion Lüneburgs nicht (zu) gefährden", nur die Ausnahmeregelung des LROP mit definierten Vorgaben hinsichtlich möglicher Sortimente und Verkaufsflächen anzuwenden.

Auf die Formulierung Kooperationsverbund wird fortan verzichtet.

Da es keine Sortimentssteuerung gäbe, wäre die Hochstufung der Grundzentren Adendorf und Bardowick zu Grundzentren mit mittelzentraler Teilfunktion aus Sicht der Hansestadt Lüneburg als Oberzentrum entschieden abzulehnen. Wir teilen daher die Auffassung des Gutachters, dass von einer Hochstufung abgesehen werden sollte.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Hochstufung von Adendorf und Bardowick wird nicht Bestandteil der Neuaufstellung des RROP sein.

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sehen wir die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung als geeignetes Mittel, eine angemessene Einzelhandelsentwicklung in den drei Gemeinden herbei zu führen. Dabei sind nicht nur der genaue räumliche Bereich und die Sortimente festzulegen, sondern auch die Verkaufsflächengrößen. Aus Sicht der Hansestadt Lüneburg sollte das Sortiment Bau- und Gartenbedarf nicht unter die Ausnahmeregelung fallen. Bei einer Erweiterung eines bestehenden Baumarktes oder einer Neuansiedlung in den Grundzentren sollte daher eine Verkaufsfläche immer im Einklang mit dem gemeindlichen Kongruenzraum bleiben.

Sowohl die räumlichen Bereiche als auch die Sortimente, die für die Ausnahmeregelung gelten, werden im RROP festgelegt. Nach einer Prüfung der vorgeschlagenen Festlegung durch das Amt für Regionale Landesentwicklung Lüneburg sollen - anders als in der Präsentation der Zwischenergebnisse des Einzelhandelsgutachtens am 15.10.2018 dargestellt - nun auch die an diesen Standorten möglichen Verkaufsflächengrößen je Sortiment festgelegt werden. Der Landkreis strebt im Rahmen der Neuaufstellung des RROP eine einvernehmliche Lösung im Umgang mit den historisch gewachsenen Einzelhandelsstandorten in Adendorf und Bardowick an. Die Existenz dieser Standorte soll nicht in Frage gestellt werden, zugleich sollen die Standorte aber auch nicht mehr wesentlich ausgebaut werden können, weshalb bestandssichernde Regelungen zu treffen sind. Sowohl in Adendorf als auch in Bardowick gibt es ein signifikantes Angebot im Baumarktsegment, welches durch seit vielen Jahren etablierte Betriebe vorgehalten wird (v.a. Hagebau und Friede Bauzentrum), die wichtige Versorgungsfunktionen übernehmen. Würde dieses Sortiment aus der Ausnahmeregelung ausgeschlossen, wären diese Betriebe mit Inkraftsetzung des neuen RROP nicht mehr mit den Zielen der Raumordnung konform und wären jeglichen Weiterentwicklungsmöglichkeiten beraubt. Daher soll die Ausnahmeregelung auch für das Segment Baumärkte gelten. Durch die Festlegung einer Verkaufsflächenbeschränkung von maximal 10 % gegenüber dem heutigen Verkaufsflächenbestand ist zugleich sichergestellt, dass hier nur eine maßvolle Weiterentwicklung der Betriebe möglich ist, die nicht zu Lasten des Oberzentrums Lüneburg und dessen Entwicklungsperspektiven im Segment Baumarkt ginge.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung
Gebäude 3 · Zimmer 208 b
Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583
E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de
<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>
Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird!



=?ISO-8859-1?Q?Abstimmung_der_Festlegungen_im_RROP_zu_den_St
andorten?=
=?ISO-8859-1?Q?_f=FCr_Einzelhandelsgro=DFprojekte_mit_aperiodisch
em?=?ISO-8859-1?Q?_Kernsortiment_in_Adendorf_und_Bardowick?=
matthias.eberhard, Neumann, Tobias,

Silke Panebianco An: Christian Ninnemann, Luhmann,
Heiner, Ahlers, Sandra

12.06.2019 11:00

Kopie: Lena Eileen Schlag, "Boris Böhm", "Jonas Hopfmann"

Von: Silke Panebianco/LKLG/DE

An: matthias.eberhard@stadt.lueneburg.de, "Neumann, Tobias"
<Tobias.Neumann@stadt.lueneburg.de>, "Christian Ninnemann"
<Christian.Ninnemann@adendorf.de>, "Luhmann, Heiner"

Kopie: Lena Eileen Schlag/LKLG/DE@LKLG, "Boris Böhm" <boehm@dr-lademann-partner.de>,
"Jonas Hopfmann" <hopfmann@dr-lademann-partner.de>

1 Anhang



Festlegungen Sonderstandorte Adendorf Bardowick.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei unserem Gespräch am 11.04.2019 vereinbart, hat das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner die bei dem Termin abgesprochenen Regelungen zu den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels in Adendorf und Bardowick in Festlegungsvorschläge zum RROP übertragen, die wir nun gerne mit Ihnen abstimmen möchten, bevor in einem nächsten Schritt die offizielle Beteiligung zum gesamten Einzelhandelsgutachten erfolgt. Mit Herrn Kätker vom Amt für regionale Landesentwicklung hat bereits eine erneute Abstimmung stattgefunden. In dem angehängten Dokument finden Sie die für die Sonderstandorte relevanten Ausschnitte aus dem Gutachten mit den Festlegungsvorschlägen zum RROP und der entsprechenden Begründung sowie einen Kartenausschnitt, in dem die Abgrenzung der Sonderstandorte im Maßstab 1:50.000 deutlich wird.

Ich bitte um Ihre Rückmeldung bis zum 27.06.2019 .

(See attached file: Festlegungen Sonderstandorte Adendorf Bardowick.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung

Gebäude 3 · Zimmer 208 b

Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg

Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583

E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de

<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg

Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>

Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird!



05 ¹Außerhalb des Oberzentrums Lüneburg sind an dem in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment im benachbarten Grundzentrum Bardowick Einzelhandelsgroßprojekte mit den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Möbel, Küchen
- Einrichtungszubehör/Heimtex

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), 08 (Integrationsgebot), 10 (Abstimmungsgebot) und 11 (Beeinträchtigungsverbot) entsprochen wird.

²Der maßgebliche Kongruenzraum für diesen Standort ist der oberzentrale Kongruenzraum Lüneburgs. ³Eine wesentliche Überschreitung dieses Kongruenzraums ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

⁴Die Verkaufsflächen für die jeweiligen Kernsortimente am definierten Sonderstandort in Bardowick sind auf folgende Obergrenzen beschränkt:

- Möbel, Küchen = 6.100 qm Verkaufsfläche
- Einrichtungszubehör/Heimtex = 3.300 qm Verkaufsfläche

⁵Diese Verkaufsflächenobergrenzen können im Einzelfall auch überschritten werden, sofern dies im Einvernehmen mit den betroffenen 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.

⁶Die Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Bau- und Gartenbedarf am Sonderstandort in Bardowick ist auf 2.600 qm beschränkt.



⁷Zentrenrelevante Randsortimente müssen dabei in einem thematischen Zusammenhang zum jeweiligen Kernsortiment des Betriebs stehen.

06 ¹Außerhalb des Oberzentrums Lüneburg sind an dem in der zeichnerischen Darstellung abgegrenzten Standort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment im benachbarten Grundzentrum 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), 08 (Integrationsgebot), 10 (Abstimmungsgebot) und 11 (Beeinträchtigungsverbot) entsprochen wird.

²Der maßgebliche Kongruenzraum für diesen Standort ist der oberzentrale Kongruenzraum Lüneburgs. ³Eine wesentliche Überschreitung dieses Kongruenzraums ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

⁴Die Verkaufsflächen für die jeweiligen Kernsortimente am definierten Sonderstandort in Adendorf sind auf folgende Obergrenzen beschränkt:

- Möbel, Küchen = 9.100 qm Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenbedarf = 12.600 qm Verkaufsfläche

⁵Diese Verkaufsflächenobergrenzen können im Einzelfall auch überschritten werden, sofern dies im Einvernehmen mit den betroffenen 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.



⁶Die Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Einrichtungszubehör/Heimtex am Sonderstandort in Adendorf ist auf 1.500 qm beschränkt.

⁷Zentrenrelevante 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 ¹Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). ²Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. ³Neue 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]

⁴Die 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 Ortes zulässig,

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



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 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 Sonderstandorte 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 bestandssichernde 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 festgelegt⁶⁹ und orientieren sich an den bestehenden Strukturen. Beide Standorte liegen im zentralen Siedlungsgebiet der Grundzentren 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.



⁶⁹ 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
- Einrichtungszubehör/Heimtex (Haus- und Heimtextilien, Bettwaren/Matratzen, Gardinen/Zubehör, Teppiche, Lampen/Leuchten).

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 Sonderstandorten 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 Neuanordnungen von Betrieben oder signifikante Erweiterungen ermöglicht werden.

Maßgeblich für die definierten Verkaufsflächenobergrenzen ist der zum Zeitpunkt der Erhebung im Sommer 2018 erfasste Verkaufsflächenbestand.



Aktueller Verkaufsflächenbestand an den Sonderstandorten in qm						
	Einrichtungszubehör / Heimtex	Möbel/ Küchen	Bau- und Gartenbedarf	Hausrat/GPK (inkl. Wohnacc.)	Sonstige Randsortimente	Gesamt
Sonderstandort Bardowick						
Poco Domäne	1.690	5.420	2.010	1.230	40	10.390
Hammer Heimtextilien	1.305	85	350	10	-	1.750
Sonderstandort Adendorf						
Möbel Schulenburg	890	6.740	0	880	280	8.790
tejo Lagerverkauf	180	1.380	0	130	90	1.780
Hagebaumarkt	230	120	11.455	105	490	12.400

Quelle: Dr. Lademann & Partner.

Tabelle 57: Aktueller Verkaufsflächenbestand an den Sonderstandorten Adendorf und Bardowick

Da der Einzelhandel einem stetigen Wandel unterlegen ist, werden den Sonderstandorten 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. Demnach ergeben sich folgende maximale Verkaufsflächengrößen:

Adendorf:

- Möbel, Küchen = 9.100 qm Verkaufsfläche
- Bau- und Gartenbedarf = 12.600 qm Verkaufsfläche
- Die Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Einrichtungszubehör/Heimtex ist auf 1.500 qm beschränkt.

Bardowick:

- Möbel, Küchen = 6.100 qm Verkaufsfläche
- Einrichtungszubehör/Heimtex = 3.300 qm Verkaufsfläche
- Die Verkaufsfläche für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Bau- und Gartenbedarf ist auf 2.600 qm beschränkt.

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 10 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Kongruenzraum gebunden wird. Die Umsatzvolu-



mina 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 drei betroffenen Kommunen (Lüneburg, Bardowick, Lüneburg) 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 Sonderstandorten 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 den Sonderstandorten 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

- 1.240 qm Bestand, zzgl. 300 bis 400 qm Erweiterungsspielraum am Standort Bardowick sowie
- 1.115 qm Bestand, zzgl. 300 bis 400 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 Sonderstandorten in Adendorf und Bardowick auf die Ausnahmeregelung des LROP Abschnitt 2.3 06b zurückgegriffen werden.

Weitere zentrenrelevante Randsortimente sind an den beiden Sonderstandorten stark untergeordnet und bedürfen keiner gesonderten Regelungen.

Die zentrenrelevanten Randsortimente an den beiden Sonderstandorten 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 insbesondere folgende Sortimente:

Bau- und Gartenmärkte

- Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
- Stoffe
- Haushaltswaren/Hausratsartikel



- Bilder/Bilderrahmen
- Campingartikel und Sportgroßgeräte (inkl. Fahrräder)
- Berufsbekleidung
- Tiernahrung und Zoobedarf

Möbelhäuser

- Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
- Glas/Porzellan/Keramik
- Stoffe
- Haushaltswaren/Hausratsartikel
- Bilder/Bilderrahmen

Heimtexmärkte

- Stoffe
- Haushaltswaren/Hausratsartikel

Zu 2.3 Ziffer 07

Zitiert aus dem LROP 2017.

Zu 2.3 Ziffer 08 Sätze 1 bis 3

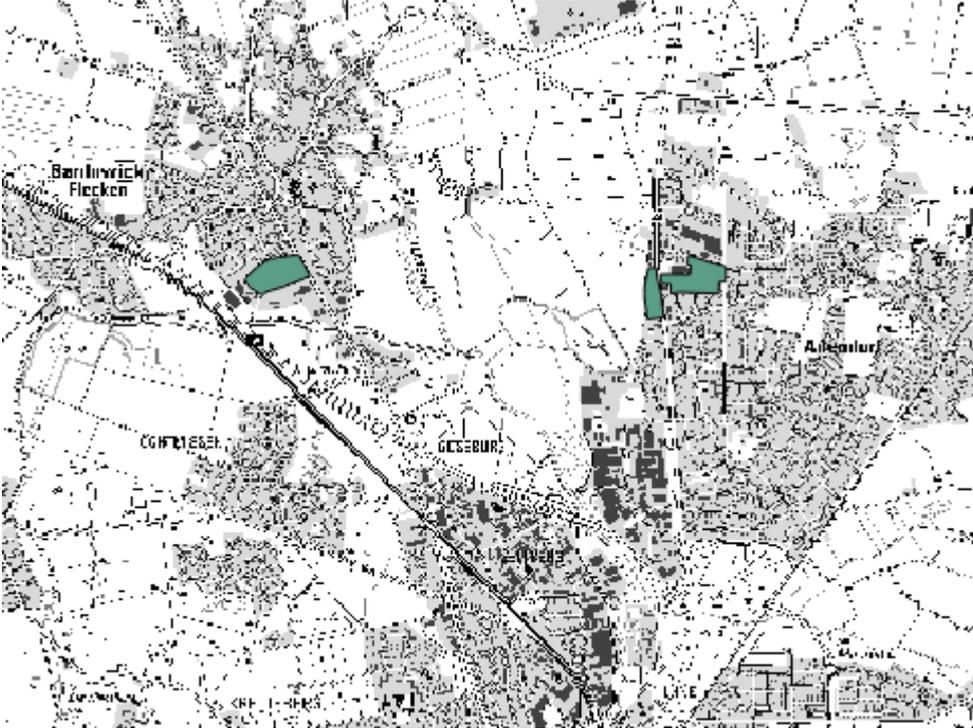
Zitiert aus dem LROP 2017.

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.

Abgrenzung der Standorte für Einzelhandelsgroßvorhaben mit aperiodischem Kernsortiment im Maßstab 1:50.000



SAMTGEMEINDE BARDOWICK

Der Samtgemeindebürgermeister

Bardowick, Barum, Handorf, Mechtersen, Radbruch, Vögelsen, Wittorf



Samtgemeinde Bardowick . Postfach 11 05 . 21355 Bardowick

Landkreis Lüneburg
Regional- und Bauleitplanung
z.Hd. Frau Panebianco
Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Anschrift:

Schulstraße 12, 21357 Bardowick

Telefon: (04131) 1201-0 Zentrale

Telefax: (04131) 1201-33

Auskunft erteilt: Frau Ahlers

Durchwahl: (04131) 1201- 29

Fax: (04131) 1201- 829

s.ahlers@samtgemeinde-bardowick.de

Aktenzeichen: 60

25. Juni 2019

Abstimmung der Festlegungen im RROP zu den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Email vom 12.06.2019 nehme ich wie folgt Stellung:

Im bisherigen RROP war Bardowick als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte, insbesondere für den aperiodischen Bedarf, zugelassen. Eine Einschränkung der zulässigen Sortimente ergab sich nur mittelbar durch die „Lüneburger Liste“.

Durch das neue RROP erfolgt eine erhebliche Einschränkung der zulässigen Kernsortimente auf Möbel/Küchen und Einrichtungszubehör/Heimtex.

Zudem werden Obergrenzen bei den Verkaufsflächen festgesetzt. Diese Obergrenzen entsprechen nicht dem bereits genehmigten Stand.

Die Verkaufsflächen bei Poco Domäne betragen lt. Baugenehmigung aus 2006 ca. 13.300m².

Der Komplex mit Hammer, Jawoll und den sonstigen Geschäften hat lt. Baugenehmigung insgesamt eine Verkaufsfläche von ca. 6.500m².

Zur Sicherung dieser Standorte muss auch eine Erhöhung der Verkaufsfläche möglich sein.

Das „Bauzentrum Friede“ wurde in dem gemeinsamen Gespräch am 11.04.2019 als „Großhändler“ eingestuft. In diesem Betrieb erfolgt jedoch auch eine „Einzelhandelstätigkeit“. Auch eine Weiterentwicklung und Vergrößerung des Betriebes müssen sichergestellt sein.

Zudem stellt sich die Frage, ob in Bardowick - beispielsweise in dem Bereich „Vor der Westermarsch“ – weitere Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment zulässig bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

(Luhmann)

Datenschutzinformationen finden Sie unter: www.bardowick.de →Bürger→Bürgerservice→Datenschutz

Samtgemeindekasse Bardowick:

Sparkasse Lüneburg, IBAN: DE44 2405 0110 0005 0008 23, BIC: NOLADE21LBG

Volksbank Lüneburger Heide eG, IBAN: DE49 2406 0300 0234 2111 00, BIC: GENODEF1NBU

Sprechzeiten: Montag, Dienstag und Freitag 08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr und 15.00 – 18.30 Uhr



=?utf-8?B?QVc6IEVyaW5uZXJ1bmcgLSBBYnN0aW1tdW5nIGRlciBGZXN0bGVndW5nZW4g?=
=?utf-8?B?aW0gUIJPUCB6dSBkZW4gU3RhbmRvcnRlbiBmw7xyIEVpbnpIbGhhbmRlbHNn?=
=?utf-8?B?cm/Dn3Byb2pla3RIIG1pdCBhcGVyaW9kaXNjaGVtIEtlcm5zb3J0aW1lbnQg?=
=?utf-8?Q?in_Adendorf_und_Bardowick?=
Eberhard, Matthias An: 'silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de' 09.07.2019 11:12

Von: "Eberhard, Matthias" <Matthias.Eberhard@stadt.lueneburg.de>
An: "'silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de'" <silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de>

Sehr geehrte Frau Dr. Panebianco,

zunächst bedanke ich mich für Ihre Mail vom 08.04.2019, in der wesentliche Fragen und Bedenken zu den großflächigen Einzelhandelsstandorten in Adendorf und Bardowick bereits ausgeräumt wurden.

Der Entwurf der textlichen Festlegungen sowie die Erläuterungen dazu des Büros Dr. Lademann und Partner sind gut nachvollziehbar, einige Anmerkungen und Änderungswünsche bitte ich jedoch zu berücksichtigen:

- Die Obergrenzen der jeweiligen Verkaufsflächen sollen eine maßvolle Bestandssicherung zulassen. Grundlage sind die erhobenen vorhandenen Verkaufsflächen für die einzelnen Unternehmen. Eine Entwicklungsreserve von jeweils 10 % ist akzeptabel. Lediglich die maximale Verkaufsfläche für Einrichtungszubehör/Heimtex in Adendorf soll von vorhandenen 1200 m² auf 1500 m² steigen. Hier bitte ich gleichermaßen um die Einhaltung des Spielraums und eine Festlegung von max. 1300 bis 1350 m².
- Die Festlegung der Verkaufsflächengrenzen für zentrenrelevante Randsortimente auf generell 10 % der Gesamt-VF und höchstens 800 m² bitte ich neu zu bewerten. Das Angebot dieser Sortimente soll, nach dem Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lüneburg, weitgehend dem zentralen Versorgungsbereich der Lüneburger Innenstadt vorbehalten sein. Hierfür ist der oberzentrale Kongruenzraum für aperiodische Sortimente bestimmt worden. Einzelne zentrenrelevante Randsortimente in einem Möbel- oder Baumarkt könnten bei Ausschöpfung der 800 m²-Grenze zumindest theoretisch eine Größenordnung erreichen, die große Anteile des Angebots für den oberzentralen Kongruenzraum abdecken und damit innerstädtische Angebote gefährden würde. Die Regelung des LROP, Abschnitt 2.3 06, auf die Bezug genommen wird, lässt diese Randsortimente nur im zentralen Siedlungsbereich des zentralen Ortes zu. Auf ein Angebot in einem Grundzentrum wäre demnach der deutlich kleinere grundzentrale Kongruenzraum anzuwenden. Zumindest sollte für zentrenrelevante Sortimente keine pauschale zulässige Verkaufsfläche angegeben, sondern im Einzelfall gutachterlich dargelegt werden, dass nicht im wesentlichen Umfang Kaufkraft aus der Lüneburger Innenstadt verlagert wird.
- In den Erläuterungen ist in Luftbildern jeweils eine Abgrenzung der Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick dargestellt. Auch wenn diese Darstellungen lediglich nachrichtlichen Charakter haben, sollte die Abgrenzung nur den durch die Betriebe unmittelbar baulich und für Abstellflächen genutzten Bereich umfassen. Die zusätzliche Einbeziehung umliegender Freiflächen und weiterer Grundstücke deutet Erweiterungsmöglichkeiten an, die aufgrund der bestandsbezogenen Flächenbegrenzungen

nicht möglich sind.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Matthias Eberhard
Bereichsleiter

Hansestadt Lüneburg
Der Oberbürgermeister
Bereich Stadtplanung
Neue Sülze 35 - 21335 Lüneburg
Telefon: 04131/309-3430
Telefax: 04131/309-3775
matthias.eberhard@stadt.lueneburg.de

Hinweise zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten:

Es wird darauf hingewiesen, dass Ihnen als betroffene Person bei der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Hansestadt Lüneburg nach Art. 13 und 14 DSGVO verschiedene Rechte (Recht auf Auskunft, Recht auf Berichtigung oder Löschung, Einschränkung der Verarbeitung, Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung, Recht auf Datenübertragbarkeit) zustehen.

Nähere Informationen zu Ihren Rechten und ausführliche Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten sind auf der Internetseite der Hansestadt Lüneburg - <http://www.hansestadtlueneburg.de/datenschutz> - abrufbar.

Auf Verlangen werden Ihnen die Informationen auch schriftlich zur Verfügung gestellt.

Sicherheitshinweis für Dateianhänge: Wenn Sie uns Dokumente schicken möchten, verwenden Sie bitte nur die Formate PDF, RTF, TXT, ODS, ODT

Von: silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de [
mailto:silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de]

Gesendet: Dienstag, 2. Juli 2019 09:47

An: Eberhard, Matthias; Neumann, Tobias; Christian Ninnemann

Betreff: Erinnerung - Abstimmung der Festlegungen im RROP zu den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick

Sehr geehrte Herren,

bitte denken Sie daran, mir möglichst bald eine Rückmeldung zu der vorgeschlagenen Festlegungen zu den beiden Sonderstandorten des großflächigen aperiodischen Einzelhandels in Bardowick und Adendorf zu geben. Damit das Gutachten in den Sommerferien fertig gestellt werden kann, möchte ich um Ihre **Rückmeldung bis zum 12.07.** bitten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung

Gebäude 3 · Zimmer 208 b

Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg

Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583

E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de

<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg

Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>

Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird!

▼ Silke Panebianco---12.06.2019 11:00:22---Sehr geehrte Damen und Herren, wie bei unserem Gespräch am 11.04.2019 vereinbart, hat das Gutachterb

Von: Silke Panebianco/LKLG/DE

An: matthias.eberhard@stadt.lueneburg.de, "Neumann, Tobias"

<Tobias.Neumann@stadt.lueneburg.de>, "Christian Ninnemann"

<Christian.Ninnemann@adendorf.de>, "Luhmann, Heiner"

<H.Luhmann@samtgemeinde-bardowick.de>, "Ahlers, Sandra"

<S.Ahlers@samtgemeinde-bardowick.de>

Kopie: Lena Eileen Schlag/LKLG/DE@LKLG, "Boris Böhm"

<boehm@dr-lademann-partner.de>, "Jonas Hopfmann"

<hopfmann@dr-lademann-partner.de>

Datum: 12.06.2019 11:00

Betreff:

=?ISO-8859-1?Q?Abstimmung_der_Festlegungen_im_RROP_zu_den_Standorten?

= =?ISO-8859-1?Q?_f=FCr_Einzelhandelsgro=DFprojekte_mit_aperiodischem?=
=?ISO-8859-1?Q?_Kernsortiment_in_Adendorf_und_Bardowick?=

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei unserem Gespräch am 11.04.2019 vereinbart, hat das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner die bei dem Termin abgesprochenen Regelungen zu den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels in Adendorf und Bardowick in Festlegungsvorschläge zum RROP übertragen, die wir nun gerne mit Ihnen abstimmen möchten, bevor in einem nächsten Schritt die offizielle Beteiligung zum gesamten Einzelhandelsgutachten erfolgt. Mit Herrn Kätker vom Amt für regionale

Landesentwicklung hat bereits eine erneute Abstimmung stattgefunden.
In dem angehängten Dokument finden Sie die für die Sonderstandorte relevanten Ausschnitte aus dem Gutachten mit den Festlegungsvorschlägen zum RROP und der entsprechenden Begründung sowie einen Kartenausschnitt, in dem die Abgrenzung der Sonderstandorte im Maßstab 1:50.000 deutlich wird.
Ich bitte um Ihre Rückmeldung bis zum 27.06.2019.

(See attached file: Festlegungen Sonderstandorte Adendorf Bardowick.pdf)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung
Gebäude 3 · Zimmer 208 b
Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583
E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de
<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>
Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird! [Anhang
"Festlegungen Sonderstandorte Adendorf Bardowick.pdf" gelöscht von Silke
Panebianco/LKLG/DE]



=?utf-8?B?QVc6IEVyaW5uZXJ1bmcgLSBBYnN0aW1tdW5nIGRlciBGZXN0bGVndW5nZW4g?=
=?utf-8?B?aW0gUIJPUCB6dSBkZW4gU3RhbmRvcnRlbiBmw7xyIEVpbnplbGhhbmRlbHNn?=
=?utf-8?B?cm/Dn3Byb2pla3RIIG1pdCBhcGVyaW9kaXNjaGVtIEtlcm5zb3J0aW1lbnQg?= =?utf-8?Q?in_Adendorf_und_Bardowick?=
Christian Ninnemann An: silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de 11.07.2019 15:51

Von: "Christian Ninnemann" <Christian.Ninnemann@adendorf.de>
An: "silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de" <silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de>

Sehr geehrte Frau Dr. Panebianco,

mit den vorgeschlagenen Festlegungen zu den Sonderstandorten Bardowick und Adendorf sind wir grundsätzlich einverstanden.

Wir behalten uns aber vor im Rahmen des offiziellen Beteiligungsverfahrens eine Gesamtstellungnahme zu dem Entwurf des Einzelhandelsgutachtens für den Landkreis Lüneburg abzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
Christian Ninnemann

Gemeinde Adendorf
Der Bürgermeister
- Fachbereich Bauen -
Rathausplatz 14
21365 Adendorf

Tel.: 04131/98 09-30
Fax: 04131/98 09-56
www.adendorf.de

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail sind nicht gestattet.

 **Bitte denken Sie an die Umwelt, bevor Sie diese E-Mail ausdrucken**

Von: silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de
<silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de>

Gesendet: Dienstag, 2. Juli 2019 09:47

An: matthias.eberhard@stadt.lueneburg.de; Neumann, Tobias
<Tobias.Neumann@stadt.lueneburg.de>; Christian Ninnemann

<Christian.Ninnemann@adendorf.de>

Betreff: Erinnerung - Abstimmung der Festlegungen im RROP zu den Standorten für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick

Sehr geehrte Herren,

bitte denken Sie daran, mir möglichst bald eine Rückmeldung zu der vorgeschlagenen Festlegungen zu den beiden Sonderstandorten des großflächigen aperiodischen Einzelhandels in Bardowick und Adendorf zu geben. Damit das Gutachten in den Sommerferien fertig gestellt werden kann, möchte ich um Ihre **Rückmeldung bis zum 12.07.** bitten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung
Gebäude 3 · Zimmer 208 b
Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583
E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de
<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>
Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird!

▼ Silke Panebianco---12.06.2019 11:00:22---Sehr geehrte Damen und Herren, wie bei unserem Gespräch am 11.04.2019 vereinbart, hat das Gutachterb

Von: Silke Panebianco/LKLG/DE

An: matthias.eberhard@stadt.lueneburg.de, "Neumann, Tobias" <Tobias.Neumann@stadt.lueneburg.de>, "Christian Ninnemann" <Christian.Ninnemann@adendorf.de>, "Luhmann, Heiner" <H.Luhmann@samtgemeinde-bardowick.de>, "Ahlers, Sandra" <S.Ahlers@samtgemeinde-bardowick.de>

Kopie: Lena Eileen Schlag/LKLG/DE@LKLG, "Boris Böhm" <boehm@dr-lademann-partner.de>, "Jonas Hopfmann" <hopfmann@dr-lademann-partner.de>

Datum: 12.06.2019 11:00

Betreff:

=?ISO-8859-1?Q?Abstimmung_der_Festlegungen_im_RROP_zu_den_Standorten?
=?ISO-8859-1?Q?_f=FCr_Einzelhandelsgro=DFprojekte_mit_aperiodischem=?
=?ISO-8859-1?Q?_Kernsortiment_in_Adendorf_und_Bardowick?=

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bei unserem Gespräch am 11.04.2019 vereinbart, hat das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner die bei dem Termin abgesprochenen Regelungen zu den Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels in Adendorf und Bardowick in Festlegungsvorschläge zum RROP übertragen, die wir nun gerne mit Ihnen abstimmen möchten, bevor in einem nächsten Schritt die offizielle Beteiligung zum gesamten Einzelhandelsgutachten erfolgt. Mit Herrn Kätker vom Amt für regionale Landesentwicklung hat bereits eine erneute Abstimmung stattgefunden. In dem angehängten Dokument finden Sie die für die Sonderstandorte relevanten Ausschnitte aus dem Gutachten mit den Festlegungsvorschlägen zum RROP und der entsprechenden Begründung sowie einen Kartenausschnitt, in dem die Abgrenzung der Sonderstandorte im Maßstab 1:50.000 deutlich wird.
Ich bitte um Ihre Rückmeldung bis zum 27.06.2019.

(See attached file: Festlegungen Sonderstandorte Adendorf Bardowick.pdf)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung
Gebäude 3 · Zimmer 208 b
Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg
Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583
E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de
<http://landkreis-lueneburg.de>

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>
Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird! [Anhang
"Festlegungen Sonderstandorte Adendorf Bardowick.pdf" gelöscht von Silke
Panebianco/LKLG/DE]



=?ISO-8859-1?Q?Ihre_Stellungnahmen_zu_den_Festlegungsvorschlägen_zu_den?
=?ISO-8859-1?Q?_Standorten_f=FCr_Einzelhandelsgroßprojekte_mit?
=?ISO-8859-1?Q?_aperiodischem_Kernsortiment?=
Christian Ninnemann, Ahlers, Sandra,

Silke Panebianco An: Luhmann, Heiner, matthias.eberhard, 02.12.2019 10:10
Neumann, Tobias

Von: Silke Panebianco/LKLG/DE
An: "Christian Ninnemann" <Christian.Ninnemann@adendorf.de>, "Ahlers, Sandra"
<S.Ahlers@samtgemeinde-bardowick.de>, "Luhmann, Heiner"
<H.Luhmann@samtgemeinde-bardowick.de>, matthias.eberhard@stadt.lueenburg.de,

4 Anhänge



190625 STN zu Sonderstandorten Bardowick.pdf 190709 STN zu Sonderstandorten Lüneburg.pdf



190711 STN zu Sonderstandorten Adendorf.pdf



L+P Antworten auf die Stellungnahmen der Kommunen Lüneburg Bardowick Adendorf.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Stellungnahmen zu den Festlegungsvorschlägen für die Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment in Adendorf und Bardowick, die im Rahmen des Einzelhandelsgutachten für den Landkreis Lüneburg erarbeitet wurden. Bitte entschuldigen Sie die lange Bearbeitungszeit.

Anbei leite ich Ihnen zur Kenntnis die Stellungnahmen aller drei Kommunen sowie die Antworten des Gutachters auf die Stellungnahmen weiter. Im Ergebnis haben die Stellungnahmen zu einigen wenigen Änderungen geführt.

Für das Einzelhandelsgutachten wird in Kürze ein Beteiligungsverfahren mit einem größeren Beteiligtenkreis durchgeführt. Falls Sie noch weiteren Abstimmungsbedarf hinsichtlich der Sonderstandorte sehen, möchte ich Sie bitten, dies im Beteiligungsverfahren einzubringen.

(See attached file: 190625 STN zu Sonderstandorten Bardowick.pdf)(See attached file: 190709 STN zu Sonderstandorten Lüneburg.pdf)(See attached file: 190711 STN zu Sonderstandorten Adendorf.pdf)(See attached file: L+P Antworten auf die Stellungnahmen der Kommunen Lüneburg Bardowick Adendorf.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dr. Silke Panebianco

--

Landkreis Lüneburg · Regional- und Bauleitplanung

Gebäude 3 · Zimmer 208 b

Auf dem Michaeliskloster 8 · 21335 Lüneburg

Telefon +49 4131 26 1583 · Fax +49 4131 26 2583

E-Mail silke.panebianco@landkreis-lueneburg.de

http://landkreis-lueneburg.de

Postanschrift: Auf dem Michaeliskloster 4 · 21335 Lüneburg
Rechtliche Hinweise: <https://www.landkreis-lueneburg.de/e-mail>
Bitte an die Umwelt denken, bevor diese Mail ausgedruckt wird!



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

Landkreis Lüneburg
Regional- und Bauleitplanung
Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 27. November 2019

**Stellungnahmen der Kommunen Adendorf, Bardowick und Lüneburg zum
Regelungsentwurf des RROP bezüglich der Einzelhandels-
Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Folgenden möchten wir gerne auf die eingegangenen Stellungnahmen der Kommunen Adendorf, Bardowick und Lüneburg zum Regelungsentwurf im neu aufzustellen RROP für den Landkreis Lüneburg bezüglich des Umgangs mit den Einzelhandels-Sonderstandorten von überörtlicher Bedeutung in Adendorf und Bardowick eingehen.

Gemeinde Adendorf

Die Gemeinde Adendorf ist mit den vorgeschlagenen Regelungen grundsätzlich einverstanden. Es ergibt sich kein Änderungsersfordernis.

Gemeinde Bardowick

Durch das RROP erfolgt eine erhebliche Einschränkung der zulässigen Kernsortimente auf Möbel/Küchen und Einrichtungszubehör/Heimtex.

Bardowick ist lediglich die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums zugewiesen. Gleichwohl sind in der Gemeinde Einzelhandelsbetriebe angesiedelt, dessen Einzugsbereiche deutlich über das Samtgemeindegebiet hinausausstrahlen. Damit läge ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot gemäß LROP vor. Die Betriebe im Bereich der Daimlerstraße sind insofern gemäß LROP

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



2017 nicht raumordnungskonform. Einschränkungen ergeben sich also durch das LROP und nicht durch das RROP.

Das RROP versucht vielmehr unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Standorte eine Regelung zu finden, die eine bestandsorientierte Weiterentwicklung der nicht-raumordnungskonformen Betriebe dennoch ermöglicht. Dabei waren die Interessen des Oberzentrums Lüneburg zwangsläufig zu berücksichtigen. Denn nach dem neuen LROP stehen überörtlich ausstrahlende Einzelhandelsbetriebe mehr oder weniger nur dem Oberzentrum zu. Im Rahmen der Beteiligung hat das Oberzentrum Lüneburg denn auch klar zum Ausdruck gebracht, dass nur eine bestandsichernde Regelung akzeptiert wird, die einen signifikanten Ausbau an Verkaufsflächen und Sortimenten über den heutigen Bestand hinaus klar unterbindet. Daher erfolgte die Einschränkung auf die Sortimente Möbel/Küchen und Einrichtungszubehör/Heimtex, die den Sonderstandort in Bardowick maßgeblich prägen.

Die festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen entsprechen nicht dem genehmigten Stand (PocoDomäne = 13.300 qm; Hammer/Jawoll/etc. = 6.500 qm). Zur Sicherung dieser Standorte muss auch eine Erhöhung der Verkaufsfläche möglich sein.

Es herrscht Konsens (auch mit dem Oberzentrum Lüneburg) darüber, dass eine Weiterentwicklung der Bestandsbetriebe möglich sein muss. Daher ist auch ein Erweiterungsspielraum von 10 % gegenüber der heutigen Bestandsfläche eingeräumt worden. Der genehmigte Verkaufsflächenbestand wurde nochmal mit den Bestandsflächen laut Erhebungen abgeglichen. Dabei wurde festgestellt, dass die genehmigte Verkaufsfläche für den Hammer-Fachmarkt etwa 400 qm oberhalb der erhobenen Verkaufsfläche liegt. Dies kann u.a. daran liegen, dass Teile der Hammer-Fläche eher einen Dienstleistungscharakter haben und daher nicht als Verkaufsfläche eingestuft worden sind. Hammer bietet auch verschiedene Serviceangebote an und sieht dafür entsprechende Serviceinseln und Büroeinheiten auf der Fläche vor. Ggf. ist die genehmigte Fläche auch nicht vollständig ausgenutzt worden.

Da die genehmigte Verkaufsfläche jederzeit „abgerufen“ werden kann und keiner raumordnerischen Einschränkung unterliegt, orientieren sich die festgelegten Verkaufsflächenobergrenzen (Bestand + 10 %) nunmehr nicht mehr an der erhobenen Verkaufsfläche, sondern an der genehmigten Verkaufs-



fläche. Für den Sonderstandort Bardowick werden damit folgende Verkaufsflächenobergrenzen festgelegt.

- Möbel = 6.700 qm
- Bau- und Gartenbedarf = 2.800 qm
- Haus- und Heimtextilien / Einrichtungszubehör = 3.700 qm

Das Bauzentrum Friede wurde gemeinsam als Großhändler eingestuft. In diesem Betrieb erfolgt jedoch auch eine Einzelhandelstätigkeit. Auch eine Weiterentwicklung und Vergrößerung dieses Betriebs muss sichergestellt werden.

In der Tat handelt es sich hier im Kern um einen Großhandelsbetrieb, für den die Regelungen des LROP und des RROP nicht gelten. Eine Vergrößerung des Großhandelsbetriebs ist also ohne weiteres möglich. Relevant sind die raumordnerischen Bestimmungen lediglich für die ergänzende Einzelhandelstätigkeit des Bauzentrums. Diese erreichen für sich genommen gar nicht die Grenze der Großflächigkeit (nicht raumbedeutsam), wodurch die Regelungen des RROP auch für die Einzelhandelsnutzung irrelevant wären.

Aber auch eine Weiterentwicklung des Einzelhandelsbetriebs ist unter den Regelungen des RROP unter folgenden Voraussetzungen möglich:

- Das Einzugsgebiet (nur bezogen auf die Einzelhandelstätigkeit – nicht bezogen auf die Großhandelstätigkeit) darf den grundzentralen Verflechtungsbereich (hier das Samtgemeindegebiet) nicht wesentlich überschreiten. Da es sich hier nicht um einen klassischen Baumarkt handelt, sondern um einen Fachhandel, dessen Einzelhandelstätigkeit deutlich untergeordnet ist, kann davon ausgegangen, dass der Betrieb seine Umsätze im Wesentlichen mit Kunden aus der Samtgemeinde generiert.
- Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen 800 qm bzw. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Das Bauzentrum bietet ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente an. Das Integrationsgebot steht einer Weiterentwicklung insofern nicht entgegen.
- Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung dürfen nicht beeinträchtigt werden. Hierzu ist im Falle eines Erweiterungsvorhabens ein gutachterlicher Nachweis zu erbringen. Da es sich hier nicht um einen klassischen Baumarkt handelt, die Verkaufsfläche deutlich kleiner dimensioniert ist und keine zentrenrelevanten Sortimente verkauft werden, liegen keine



Anhaltspunkte dafür vor, dass eine maßvolle Erweiterung des Betriebs dem Beeinträchtigungsverbot entgegenstehen könnte.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass eine Weiterentwicklung des Bauzentrums Friede voraussichtlich auch dann möglich sein wird, wenn der Standort nicht dem abgegrenzten Sonderstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment zugeordnet ist. Eine Weiterentwicklung des Bauzentrums in Richtung eines klassischen Baumarkts wird hingegen kaum möglich sein. Dagegen spräche aber auch die lediglich auf grundzentrale Aufgaben limitierte zentralörtliche Versorgungsfunktion Bardowicks. Dies wäre aber auch dann nicht möglich, wenn der Standort dem abgegrenzten Sonderstandort für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment zugeordnet wäre, da dann die Verkaufsflächenbeschränkung auf 10 % über dem Bestand greifen würde.

Letztendlich ist das Bauzentrum Friede dem Sonderstandort aber vor allem deshalb nicht zugeschlagen worden, weil es sich im Kern gar nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, für den die Regelungen des RROP lediglich in Bezug auf die ergänzende Einzelhandelsnutzung anzuwenden sind.

Es stellt sich die Frage, ob in Bardowick (z.B. im Bereich Vor der Westermarsch) weitere Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment zulässig sind.

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit aperiodischem Kernsortiment im Gemeindegebiet von Bardowick lässt sich unter der Maßgabe des RROP Folgendes festhalten:

Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, wenn

- das Einzugsgebiet den grundzentralen Verflechtungsbereich (hier das Samtgemeindegebiet) nicht wesentlich überschreitet, also maximal 30 % des Umsatzes mit Kunden von außerhalb generiert werden,
- sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets von Bardowick befindet,
- sich der Vorhabenstandort in einer städtebaulich integrierten Lage befindet und in das Netz des ÖPNV eingebunden ist (sofern es sich um ein Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten handelt); Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich



integrierten Lagen zulässig, sofern der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. 800 qm beschränkt ist;

- nachgewiesen werden kann, dass die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigt werden.

Insofern können auch an Standorten außerhalb der abgegrenzten Sonderstandorte noch großflächige Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden, sofern diese im Kern auf die Versorgung der Bevölkerung in der Samtgemeinde abzielen und keine wesentliche überörtliche Ausstrahlung aufweisen und sofern es sich im Falle von zentrenrelevanten Betrieben um eine städtebaulich integrierte Standortlage¹ handelt.

Hansestadt Lüneburg

Eine Entwicklungsreserve von 10 % für die Sonderstandorte in Bardowick und Adendorf ist akzeptabel. Die maximale Verkaufsfläche für Einrichtungszubehör/Heimtex in Adendorf soll jedoch von vorhandenen 1.200 qm auf 1.500 qm steigen. Die Stadt bittet gleichermaßen um Einhaltung einer Entwicklungsreserve von max. 10 %, was einer Dimensionierung von maximal 1.300 bis 1.350 qm entspräche.

Am Sonderstandort Adendorf beziffert sich die Verkaufsfläche im Segment Einrichtungszubehör/Heimtex auf aktuell 1.300 qm (Tabelle 57). Eine Entwicklungsreserve von 10 % ergibt eine Obergrenze von (gerundet) 1.400 qm. Die Zahl wird entsprechend korrigiert.

Die Festlegung der Verkaufsflächengrenzen für zentrenrelevante Randsortimente sollten neu bewertet werden und generell auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm festgelegt werden. Einzelne zentrenrelevante Randsortimente in einem Bau- oder Möbelmarkt könnten bei

¹ Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen. Zentrale Versorgungsbereiche in den Ortsmitten sind immer auch zugleich städtebaulich integrierte Lagen. Aber auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können noch „städttebaulich integriert“ sein, wenn sie sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegend, diesen funktional ergänzen. Fehlt die fußläufige Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich, so kommt eine integrierte Lage nicht mehr in Betracht; umgekehrt ergibt eine fußläufige Anbindung aber nicht automatisch eine integrierte Lage. In keinem Fall aber dürfen sich Ergänzungsstandorte räumlich so weit von der Innenstadt entfernen, dass sie ein davon unabhängiges Eigenleben führen und in Konkurrenz zu ihnen treten können.



Ausschöpfung der 800qm-Grenze theoretisch auch eine Größenordnung erreichen, die große Anteile des Angebots für den oberzentralen Kongruenzraum abdecken und damit innerstädtische Angebote gefährden würden. Auf ein Angebot in einem Grundzentrum sollte daher nur der grundzentrale Kongruenzraum angewendet werden. Zumindest sollte für zentrenrelevante Sortimente keine pauschale zulässige Verkaufsfläche angegeben werden, sondern im Einzelfall gutachterlich dargelegt werden, dass nicht im wesentlichen Umfang Kaufkraft aus der Lüneburger Innenstadt verlagert wird.

Das LROP trifft bezüglich der zentrenrelevanten Randsortimente folgende Regelung:

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 m² 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.

Die Regelung gemäß a) ist nicht betriebsbezogen, sondern standortbezogen. D.h. die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente bezieht sich nicht auf einzelne Betriebe, sondern auf ganze Agglomerationen. An den Sonderstandorten in Bardowick und Adendorf dürften somit jeweils insgesamt nur 10 % bzw. 800 qm für zentrenrelevante Randsortimente angeboten werden. Diese strenge Regelung ist von dem LROP in den RROP übernommen worden und gilt grundsätzlich auch für die Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick.

Der heutige Bestand an zentrenrelevanten Randsortimenten an den beiden Standorten geht jedoch deutlich über 800 qm hinaus, weshalb zur Bestandssicherung der Betriebe eine zusätzliche Regelung gefunden werden musste. Im Einzelhandelsgutachten, was mit einem regionalen Einzelhandelskonzept vergleichbar ist, wurde daher gemäß b) geprüft, ob



grundsätzlich auch eine größere Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente raumverträglich wäre/ist.

Im Fokus stand dabei vor allem das Sortiment Hausrat/GPK (inkl. Wohnaccessoires), da dieses an den Sonderstandorten in signifikanten Größenordnungen angeboten wird und insbesondere für Möbelhäuser und Baumärkte auch ein typisches Randsortiment darstellt. Aktuell werden in diesem zentrenrelevanten Sortiment am Standort Adendorf 1.115 qm Verkaufsfläche und am Standort Bardowick 1.240 qm Verkaufsfläche angeboten. Alle weiteren zentrenrelevanten Randsortimente werden in deutlich geringem Umfang angeboten. Für diese gilt, dass sie je Sonderstandort insgesamt nicht mehr als 800 qm bzw. 10 % einnehmen dürfen (gemäß a).

Um auf die Raumverträglichkeit des Sortiments (Hausrat/GPK (inkl. Wohnaccessoires) schließen zu können, wurde zum einen ermittelt, welche Umsatzpotenziale sich aus dem Bevölkerungswachstum ableiten und damit nicht umverteilungsrelevant gegenüber den Bestandsbetrieben sind. Zum anderen wurde in einer groben Prüfung abgeleitet, welche Verkaufsflächenpotenziale sich ergeben, wenn man eine tolerierbare (nicht schädliche) Umsatzumverteilung gegenüber den Bestandsbetrieben in Höhe von jeweils 3,5 % je Sonderstandort unterstellen würde. Danach ergeben sich für die beiden Sonderstandorte in Adendorf und Bardowick Entwicklungsspielräume von jeweils zwischen 300 und 400 qm zusätzlicher Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Randsortiment Hausrat/GPK gegenüber der heutigen Bestandsituation, die als raumverträglich einzustufen sind.

Dies bedeutet aber noch nicht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung im zentrenrelevanten Sortiment Hausrat/GPK (inkl. Wohnaccessoires) in dieser Größenordnung auch tatsächlich zulassungsfähig ist. Es ist hier lediglich der Nachweis geschaffen worden, dass auch eine Verkaufsfläche von mehr als 800 qm je Sonderstandort grundsätzlich raumverträglich wäre. Damit kann im Rahmen der Genehmigungsprüfung für ein konkretes Vorhaben von der Öffnungsklausel gemäß LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 06b Gebrauch gemacht werden, wonach von der Randsortimentsregelung gemäß a) abgewichen werden kann, wenn sich die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments aus einem regionalen Einzelhandelskonzept ergibt und sichergestellt ist.



Eine Prüfung, ob das Beeinträchtigungsverbot eingehalten ist – gerade auch im Hinblick auf die Innenstadt von Lüneburg – wird dadurch aber nicht obsolet. Für jede potenzielle Erweiterung des Verkaufsflächenbestands an zentrenrelevanten Randsortimenten an den beiden Sonderstandorten muss konkret auf das Vorhaben bezogen ein gutachterlicher Nachweis erbracht werden, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (u.a. auf die Lüneburger Innenstadt) haben wird. Eine pauschale Freigabe von 300 bis 400 qm zusätzlicher Verkaufsfläche in zentrenrelevanten Sortimenten an den beiden Sonderstandorten in Adendorf und Bardowick liegt somit nicht vor.

Die zusätzliche Einbeziehung umliegender Freiflächen und weiterer Grundstücke deutet Erweiterungsmöglichkeiten an, die aufgrund der bestandsbezogenen Flächenbegrenzungen nicht möglich sind. Die Abgrenzungen sollten daher nur die durch die Betriebe unmittelbar baulich und für Abstellflächen genutzten Bereiche umfassen.

Durch die Definition von Verkaufsflächenobergrenzen ist sichergestellt, dass nur eine bestandsorientierte Erweiterung der Betriebe möglich sein wird, unabhängig von der kartografischen Abgrenzung der Sonderstandorte. Die über den baulichen Bestand hinausgehenden Abgrenzungen sollen keine umfassenden Erweiterungsmöglichkeiten suggerieren, sondern vielmehr sicherstellen, dass je nach Bedarf eine Erweiterung auch unter Einbezug von Nachbargrundstücken möglich ist, sofern dies zur Modernisierung der Betriebe nötig sein sollte.

Gez. Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH

