



# Verträglichkeitsstudie zum prospektiven Fachmarktzentrum Sülztorstraße (Postareal) in

## LÜNEBURG

Auftraggeber:                   Hansestadt Lüneburg  
  Fachbereich Stadtentwicklung

Projektleitung:                 Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott

Projektbearbeitung:         M.E.S. Irina Bodunova

Hamburg, Januar 2013

**GMA**   
Beratung und Umsetzung

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Hamburg, Köln, München  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Poststraße 25, 20354 Hamburg  
Telefon: 040 / 30 99 77 78 - 0 Telefax: 040 / 30 99 77 78 - 9  
Email: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Hamburg, wurde Ende Oktober 2012 von der Hansestadt Lüneburg beauftragt, die Auswirkungen des geplanten Fachmarktstandortes mit rd. 5.700 m<sup>2</sup> VK (Ankermieter Edeka Neukauf mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> VK, Aldi-Discounter mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> VK sowie kleinteilige Fachgeschäfte mit insgesamt ca. 500 m<sup>2</sup> VK) für das in Projektierung befindlichen sog. Postareal in dem niedersächsischen Oberzentrum Lüneburg zu untersuchen.

Besonderheit dabei ist, dass der im Standortumfeld ansässige Edeka Neukauf Bergmann durch die Erweiterung des Deutschen Salz museums seinen Markt etwa 100 m südlich verlagern will und dabei eine Erweiterung von rd. 2.500 m<sup>2</sup> auf etwa 4.000 m<sup>2</sup> VK anstrebt.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagendaten, Informationen des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN), des Statistischen Bundesamtes sowie der MBR Nürnberg zur Verfügung. Zudem konnte auf Bevölkerungsdaten der Stadtverwaltung Hansestadt Lüneburg sowie das Einzelhandelskonzept des Büros Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2011 zurückgegriffen werden. Im November und Dezember 2012 erfolgten Erhebungen der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Lüneburg, eine Kundenwohnerhebung der Edeka-Kunden an der Sülztorstraße sowie mehrfache Standortbesichtigungen und Expertengespräche mit der Stadtverwaltung durch GMA-Mitarbeiter.

Sämtliche Daten und Informationen wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und unter Beachtung wissenschaftlicher Grundlagen ausgewertet.

Dieser Bericht dient der Entscheidungsfindung der Hansestadt Lüneburg und der am Genehmigungsprozess Beteiligten. Bei Vervielfältigung / Weitergabe dieses Berichts an Dritte wären wir für eine schriftliche Information durch den Auftraggeber an die GMA dankbar.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH  
Büro Hamburg  
Hamburg, im Januar 2013

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Standortbewertung</b>	<b>5</b>
1. Aufgabenstellung	5
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
3.1 Der Makrostandort Hansestadt Lüneburg	13
3.2 Der Mikrostandort „Postareal“	15
<b>II. Daten zum Vorhaben</b>	<b>19</b>
1. Betriebstypendefinition	19
2. Daten zur Projektplanung	20
3. Trends und Strukturdaten zur Entwicklung in den Supermärkten / Discountern	24
4. Einzugsgebiet und Kaufkraft	26
4.1 Einzugsgebiet	26
4.1.1 Situation des Einzugsgebietes: Status Quo Edeka Neukauf Bergmann	26
4.1.2 Situation des künftigen Fachmarktzentrums	28
4.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet	30
<b>III. Projektrelevante Wettbewerbssituation</b>	<b>33</b>
1. Räumliche Strukturen in Lüneburg	33
1.1 Hansestadt Lüneburg und Reppenstedt	33
1.2 Anstehende projektrelevante Planungen	37
1.3 Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze	39
<b>IV. Bewertung der möglichen Auswirkungen</b>	<b>43</b>

1.	Methodischer Ansatz	43
2.	Umsatzstruktur und Marktanteilkonzept	43
2.1	Umsatzstruktur und Marktanteilkonzept der nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimente	43
2.2	Umsatzstruktur und Marktanteilkonzept der sonstigen projektrelevanten Sortimente	45
3.	Mögliche Auswirkungen	48
3.1	Mögliche Auswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor	48
3.2	Mögliche Auswirkungen im Nonfood-Sektor	50
4.	Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen	52
5.	Empfehlungen zu Verkaufsflächengrößen	53
<b>V.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>57</b>
	Verzeichnisse	60

## I. Aufgabenstellung, Rechtsrahmen und Standortbewertung

### 1. Aufgabenstellung

In der niedersächsischen Hansestadt Lüneburg, Oberzentrum im Nordosten des Bundeslandes mit rd. 73.000 Einwohnern und renommierte Backsteinstadt in der Lüneburger Heide, ist derzeit die Entwicklung des neuen Fachmarktzentrums auf einer bis jetzt durch die Deutsche Post AG genutzte Fläche an der Sülztorstraße geplant.

Nach den Überlegungen des Lüneburger Projektentwicklers Sallier Immobilien sowie des Architekturbüros nhp partnership Architekten und Ingenieure Neuwald Dulle, Seevetal, ist auf dem Areal ein **Fachmarktzentrum** mit rd. 5.700 m<sup>2</sup> VK, bestehend aus einem Edeka Großer Supermarkt, einem Lebensmittel-Discounter sowie Shops, geplant.

**Besonderheit** ist, dass der im Standortumfeld ansässige Edeka Neukauf Bergmann durch die Erweiterung des Deutschen Salzmuseums seinen Markt etwa 100 m südlich verlagern will und dabei eine Erweiterung von rd. 2.500 m<sup>2</sup> auf etwa 4.000 m<sup>2</sup> VK anstrebt.

Das durch das Büro Dr. Lademann & Partner im Jahr 2011 im Auftrag der Stadtverwaltung Lüneburg erarbeitete Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept hat einen Flächenspielraum von rd. 41.700 m<sup>2</sup> VK errechnet, wovon rd. 8.900 m<sup>2</sup> VK auf die Sortimente des periodischen Bedarfs entfallen, so dass der gesamtstädtische Expansionsrahmen damit nicht übertroffen wird und das Vorhaben rein quantitativ im Einklang mit dem Zentrenkonzept stünde.

Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen des Fachmarktzentrums auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lüneburg ist folgendes zu beachten:

- Um in Warengruppen eine hinreichende Flächenflexibilität für Marktentwicklungen und -veränderungen sicherstellen zu können, sollen flächenseitige Maximalwerte definiert werden, die in der Addition zwar die maximale VK in der Warengruppe überschreitet, aber - wie im Prinzip der kommunizierenden Röhren - Mehrflächen einer Unter-Warengruppe zwangsläufig mit Minderflächen einem oder mehreren, anderen Sortiment(en) einhergehen müssen. Der Gesamtwert der Verkaufsfläche für Edeka (rd. 4.000 m<sup>2</sup>) wird nicht überschritten.
- Darüber hinaus sind die Flächen des Lebensmitteldiscounters (rd. 1.200 m<sup>2</sup>) sowie der Shops (rd. 500 m<sup>2</sup>) zu beurteilen und in der Gesamtwirkung aufzubereiten.

Im Mittelpunkt stehen demzufolge die Fragen:

- Welche städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gehen von der geplanten Etablierung des Fachmarktzentruns auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüneburg und im projektrelevanten Umland aus?
- Welche Größenordnungen werden die durch die Leistungs- / Fachmarktbausteine induzierten, möglichen Umsatzumverteilungen einnehmen und wie sind diese zu bewerten?
- Wie fügt sich der Standort des geplanten Fachmarktzentruns im Gesamtkontext des Einzelhandelskonzepts ein?
- Wie könnte / sollte mit dem jetzigen Edeka-Bestandsstandort verfahren werden, da aller Voraussicht nach die bestehende Baugenehmigung nicht aufzulösen ist?

## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Regelungen der BauNVO

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist für Neuansiedlungen großflächigen Einzelhandels (ab 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>1, 2</sup>) die Ausweisung eines Kern- oder entsprechenden Sondergebietes erforderlich. Im Rahmen des erforderlichen Bauleitplanverfahrens ist zu belegen, dass dabei keine raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen wie Schädigungen der Umwelt, der infrastrukturellen Ausstattung, des Verkehrs, der Versorgung der Bevölkerung, der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, des Orts- und Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes eintreten können.

### 2.2 Landesplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen<sup>3</sup> legt hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben als wesentliche Ziele fest:

- (1) **Kongruenzgebot:** Verkaufsfläche und Warensortiment von Einzelhandelsgroßprojekten müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich auch aus den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.

---

<sup>1</sup> Gemäß aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes beginnt die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (vgl. u. a. BVerwG 4 C 3.05 und 4 C 10.04 vom 24.11.2005).

<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

<sup>3</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen vom 8. Mai 2008.

Mit Blick auf das Kongruenzgebot ist aber die aktuelle Rechtslage zu beachten. Das **Oberverwaltungsgericht Lüneburg** hat in seiner Verhandlung vom 15. März 2012 die **Bestimmtheit** des Kongruenzgebotes in der Fassung des LROP 2008 als raumordnungsrechtliches Ziel **verneint**<sup>1</sup>. Somit wird das Kongruenzgebot im vorliegenden Fall nicht weiter betrachtet.

- (2) **Konzentrationsgebot:** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.
- (3) **Integrationsgebot:** Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.
- (4) **Abstimmungsgebot:** Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden.
- (5) **Beeinträchtungsverbot:** Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In der Begründung zu den Zielen wird näher ausgeführt:

„Der Begriff „**Einzelhandelsgroßprojekte**“ i. S. des Landesraumordnungsprogrammes umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkungen von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) sind in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen.“

„Das **Konzentrationsgebot** ist erfüllt, wenn sich der Standort eines Einzelhandelsgroßprojektes innerhalb des zentralen Siedlungsbereiches befindet. Dabei ist nicht ausschließlich auf den baulichen Bestand abzustellen, sondern es sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen

---

<sup>1</sup> Siehe hierzu OVG Lüneburg. 1. Senat Urteil vom 15.03.2012, 1 KN 152/10.



der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentralen Ortes zugrunde zu legen.“<sup>1</sup>

„Hinsichtlich des **Beeinträchtigungsverbotes** sind ebenso wie beim Kongruenzgebot die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortimentes, u.a. nach periodischem und aperiodischem Bedarf, wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojekte.“

Danach ist zu prüfen, ob von dem geplanten Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die einzelnen Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung ausgehen. Hierbei stehen aus raumordnerischer Sicht nicht allein die durch das Einzelvorhaben bzw. durch Einzelhandelsagglomerationen bewirkte Umsatzumverteilung im Vordergrund, sondern auch Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Vorhabens.

### 2.3 Einzelhandelskonzept Lüneburg von 2011

Zentrale Bedeutung für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lüneburg besitzt das im August 2011 erarbeitete und Ende des Jahres 2011 vom Rat der Stadt beschlossene „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“, das von dem Hamburger Büro Dr. Lademann & Partner erarbeitet wurde. Mit Blick auf die Versorgungshierarchie werden drei Standortkategorien mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen unterschieden, als da sind:

---

<sup>1</sup> Zu dem im Urteil vom 15. März 2012 des OVG Lüneburg die Bestimmtheit eines raumordnungsrechtlichen Zieles verneinten Kongruenzgebot ist im LROP 2008 wie folgt formuliert: „Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot besteht, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet. Von einer wesentlichen Überschreitung ist in jedem Fall auszugehen, wenn zu erwarten ist, dass mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des jeweiligen zentralörtlichen Verflechtungsbereiches erzielt wird. In die Prüfung, ob ein Vorhaben dem Kongruenzgebot entspricht, ist nach Satz 2 auch einzustellen, in welchem Ausmaß und welcher Qualität der zentralörtliche Versorgungsauftrag bereits durch vorhandene Einrichtungen erfüllt werden kann, und inwiefern sich durch die innergemeindliche Zentrenstruktur, d. h. die Verteilung zentraler Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet, besondere Beurteilungsmaßstäbe ergeben.“

- Hauptgeschäftszentrum Innenstadt
- zehn Nahversorgungszentren (Auf der Höhe, Bleckeder Landstraße, Bülows Kamp, Dahlenburger Landstraße, Kurt-Huber-Straße, Kreideberg, Loewe-Center, Rettmer, Rotes Feld und Uelzener Straße)
- fünf Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center, Am Schwalbenberg, Vor dem Bardowicker Tore, Bilmer Berg und Goseburg).

Während es sich bei den Hauptgeschäfts- und Nebenzentren um zentrale Versorgungsbereiche gem. §34 Abs. 3 BauGB handelt, sind die letztgenannten Standortkategorien nicht als schützenswert i.S. des Baugesetzes anzusehen.<sup>1</sup>

Basierend auf Annahmen zur Einwohnerentwicklung und zu möglichen Umsatzumverteilungswirkungen im Stadtgebiet wurde vom Büro Dr. Lademann & Partner im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg bis zum Jahr 2020 ein perspektivischer Flächenexpansionsrahmen von zwischen rd. 29.900 m<sup>2</sup> (unter der Prämisse: 0 % Umverteilung) und rd. 41.700 m<sup>2</sup> (unter der Prämisse: maximal 7 % Umverteilung) errechnet.

Für den periodischen Bedarf (nahversorgungsrelevante Sortimente) wurde bei 7 % Umverteilung ein Expansionsspielraum von max. 8.900 m<sup>2</sup> VK ermittelt. Die zentrenrelevanten Sortimente könnten dabei um max. 14.900 m<sup>2</sup> erweitert werden, und für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente könnte ein Expansionsspielraum bis zu max. 17.900 m<sup>2</sup> ausgedehnt werden<sup>2</sup>.

Mit Blick auf die Perspektiven für zusätzliche Flächenexpansionen wurde im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg 2011 hier wie folgt formuliert<sup>3</sup>:

„ ... Der aktualisierte Expansionsspielraum stellt weiterhin einen groben Orientierungsrahmen dar. Dieser Flächenrahmen kann zur Optimierung des Strukturgefüges unter Abwägung der Vor- und Nachteile auch maßvoll überschritten werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, August 2011, S 22ff.

<sup>2</sup> ebd., S. 17 / 18.

<sup>3</sup> ebd., S. 18.

Eine Unterschreitung des Entwicklungsrahmens ist aus gutachterlicher Sicht wenig sinnvoll, da der Verträglichkeitsschwellenwert mit 7 % restriktiv / vorsichtig - also niedrig - angenommen wurde. Dagegen ist es durchaus sinnvoll, die Funktionsfähigkeit des Oberzentrums im oberzentralen Einzugsgebiet zu stärken und durch Ausnutzung der landesplanerisch und raumordnerisch verträglichen Spielräume sicherzustellen. ...“.

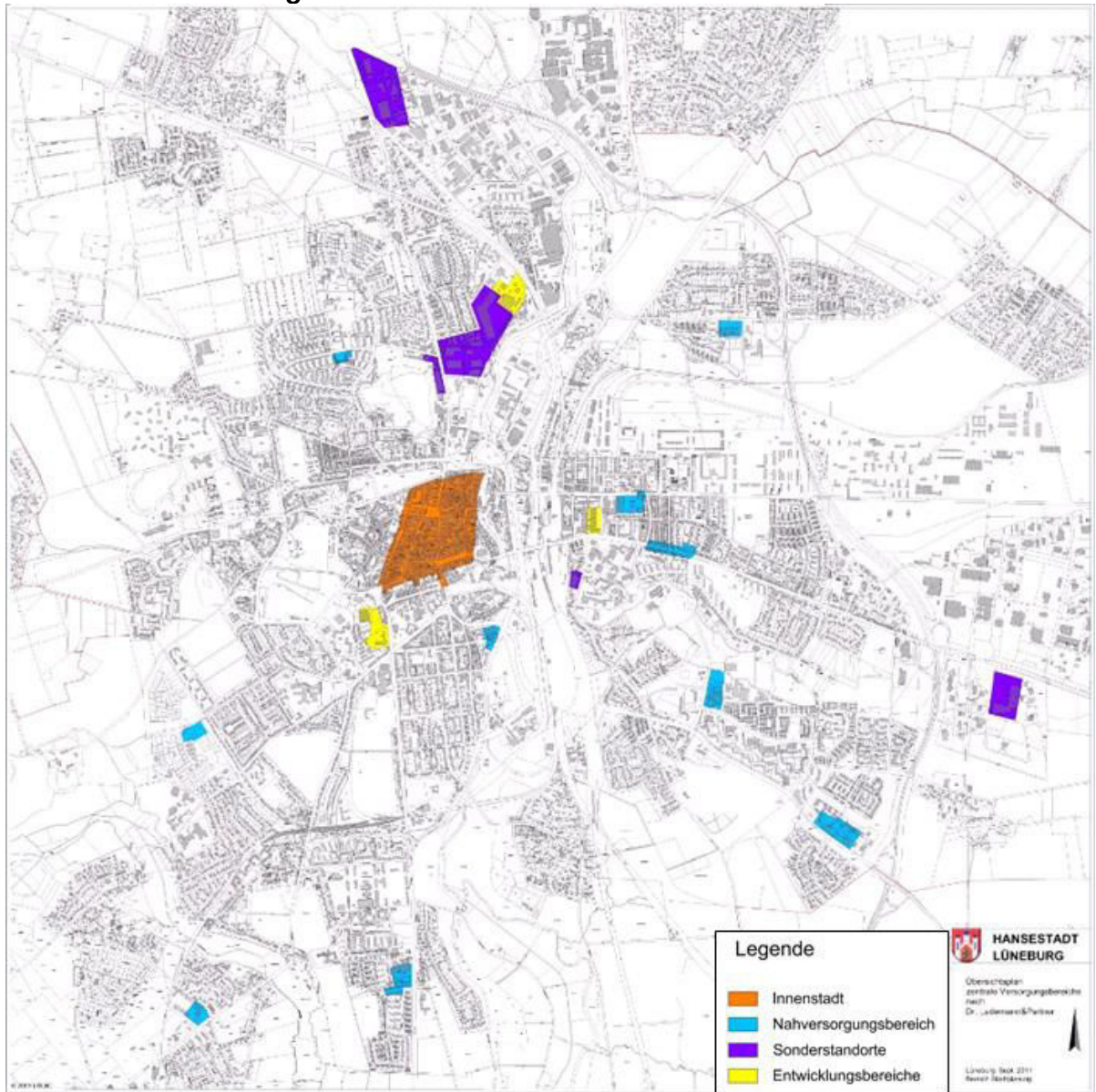
Im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes wurde für die Hansestadt Lüneburg zudem eine ortsspezifische **Sortimentsliste** entwickelt, welche sowohl die derzeitige räumliche Verteilung als auch die Entwicklungsperspektiven und Zielsetzungen für die Zentren berücksichtigt<sup>1</sup> (vgl. Übersicht 1).

**Übersicht 1: Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten "Lüneburger Liste"**

hoch zentrenrelevante Sortimente	(bedingt) zentrenrelevante Sortimente	überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente
Bekleidung	Unterhaltungselektronik	Möbel
Schuhe / Lederwaren	Fahrräder	Bau- und Gartenbedarf
Geschenkartikel	Informationstechnik	Heimtextilien
Uhren / Schmuck	Wohnaccessoires / Deko	Teppiche
Hausrat / Glas / Porzellan / Keramik	Übriger Freizeitbedarf	Bodenbelag / Tapeten / Farben
Spielwaren	Nahrungsmittel	KfZ - Zubehör
Sportartikel	Drogerieartikel	Zoobedarf
Nahrungs- und Genussmittel (nur Spezialeinzelhandel)	Blumen	Weißer Ware / Haushaltselektro
Parfümerieartikel	Jagdbedarf	Lampen / Leuchten
Blumen		Büroausstattungsbedarf
Bücher		
Schreibwaren / Büroartikel		
Foto / Optik		
Quelle: Dr. Lademann & Partner 2011; GMA-Darstellung 2012		

<sup>1</sup> Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg vom August 2011, S. 86.

**Karte 1: Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lüneburg**



### **3. Standortbeschreibung und -bewertung**

#### **3.1 Der Makrostandort Hansestadt Lüneburg**

Die in landschaftlich reizvoller Lage gelegene, kreisangehörige Hansestadt Lüneburg, Oberzentrum mit rd. 73.000 Einwohnern im Nordosten Niedersachsens und renommierte Backsteinstadt, befindet sich in vergleichsweise solitärer südöstlicher Randlage der Metropolregion Hamburg (Distanz in die Hamburger City: rd. 45 km) und stellt das eindeutige administrative, wirtschaftliche, touristische und kulturelle Zentrum der Lüneburger Heide dar.

Neben der naturräumlichen Zugehörigkeit zur Hamburger Metropolregion profitiert Lüneburg noch von der Präsenz bekannter Betriebe des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes (u. a. Coca Cola, Johnson Controls, Sieb & Meyer Industrieelektronik, Hochwald Nahrungsmittel etc.) sowie dem Sitz diverser tertiärer Einrichtungen (u. a. Sitz der Landesbehörden und diverser Gerichtsbarkeiten). Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt mehr als 35.000 Menschen und ist zwischen 2001 und 2011 um rd. 7,4 % angestiegen.

Auch die überregionale / regionale verkehrliche Erreichbarkeit Lüneburgs ist durch die unmittelbare Anbindung über die BAB 39 (Maschen – Lüneburg)<sup>1</sup> an die BAB 1 und die BAB 7 sowie die drei Bundesstraßen B 4, B 209 (beide Lüneburger Ostring) und B 216 als sehr gut zu bezeichnen. Innerörtlich verfügt die Hansestadt über einen Kranz leistungsstarker Straßenzüge, die radial auf das Stadtzentrum zulaufen. Im schienengebundenen Verkehr ist der Bahnhof Lüneburg der Hansestadt Haltepunkt im ICE- / IC-Verkehr.

Lüneburg verfügt auf etwa 70 km<sup>2</sup> über 17 Stadtteile<sup>2</sup>, die sich z. T. bereits in deutlicher Entfernung zum Kernsiedlungsgebiet und der Altstadt befinden.

---

<sup>1</sup> Langfristige Planungen sehen den weiteren Ausbau der BAB 39 von Lüneburg nach Wolfsburg vor; der Planfeststellungsbeschluss wird für 2013 erwartet. Diese Umsetzung wird aber noch kontrovers diskutiert.

<sup>2</sup> Die Stadtteile sind: Altstadt, Bockelsberg, Ebensberg, Goseburg-Zeltberg, Häcklingen, Kaltenmoor (größter Stadtteil mit rd. 9.000 Einwohnern), Kreideberg, Lüne-Moorfeld, Mittelfeld, Neu Hagen, Ochtmissen, Oedeme, Rettmer, Rotes Feld, Schützenplatz, Weststadt und Wilschenbruch.

Einwohnerseitig verbuchte die Hansestadt Lüneburg in den letzten fünf Jahren eine deutliche Zunahme um über 1.400 Einwohner und weist damit – wie auch in einigen näheren, im Lüneburger Umland situierten Stadtrandgemeinden – eine positive Einwohnerentwicklung auf.

**Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Hansestadt Lüneburg im Vergleich**

Daten	Einwohner (jeweils 31.12.)		Veränderung 2006/2011	
	2006	2011	abs.	in %
Adendorf	9.925	10.309	+ 384	+ 3,87
Bad Bevensen	8.808	8.703	- 105	- 1,19
Bardowick	16.293	16.729	+ 436	+ 2,68
Bienenbüttel	6.729	6.643	- 86	- 1,28
Bleckede	9.756	9.615	- 141	- 1,45
Hansestadt Lüneburg	71.724	73.155	+1.431	+ 2,00
<b>LK Lüneburg</b>	<b>175.469</b>	<b>177.705</b>	<b>+ 2.236</b>	<b>+ 1,27</b>

Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN)

Auch zukünftig wird von einer weiteren positiven Einwohnerentwicklung um weitere rd. 2.600 Neubürger ausgegangen. So prognostiziert das Niedersächsische Landesamt für Statistik für das Jahr 2030 fast 76.000 Einwohner, was angesichts des demographischen Wandels in Deutschland ein sehr bemerkenswerter Befund ist. Aktuell befinden sich mehrere Wohngebiete in Planung.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau für 2011 des Büros MB Research liegt mit 100,3 leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100), aber etwas unter dem Niveau des Landkreises Lüneburg (= 100,7)<sup>1</sup>. Auch positiv ist eine vergleichsweise geringe Arbeitslosenquote von 5,4 % in der Hansestadt Lüneburg (Niedersachsen: 6,2 %, jeweils Stand Juni 2012). Der Pendlersaldo ist mit einem Einpendlerüberschuss (Stand 2011) in einer Größenordnung von rd. 11.650 Menschen deutlich positiv.

<sup>1</sup> Unterschiede des Nürnberger Büros MB Research zu den Kaufkraftkennziffern der GfK, die für die Hansestadt Lüneburg im Jahr 2009 einen Kaufkraftindex von 99,8 ausgewiesen hatte, beruhen nach der Erfahrungen der GMA auf unterschiedlichen Erhebungsmethoden bzw. -aufbereitungen.

### 3.2 Der Mikrostandort „Postareal“

Das stadtentwicklungspolitisch bedeutsame, exponiert im Kreuzungsbereich der Soltauer Straße mit der Sülztorstraße gelegene Projektareal liegt am südwestlichen Innenstadtrand in für den PKW-Verkehr grundsätzlich verkehrsgünstiger Lage. Der Projektstandort ist rd. 0,7 km von der innerstädtischen Haupteinkaufslage Große Bäckerstraße / Ochsenmarkt entfernt; die Distanz zur nördlich gelegenen BAB 39 (Anschluss Lüneburg-Nord) beträgt rd. 3,7 km. Obwohl sich das Hauptgeschäftszentrum Innenstadt sich nur rd. 0,2 km nördlich des Mikrostandortes befindet und es gewisse Austauschbeziehungen zueinander gibt, stellt das Projektareal doch einen eigenständigen Standortbereich dar.

Begrenzt durch die Saline im Norden, die Sülztorstraße im Osten, Wohnbebauung im Südwesten sowie der Soltauer Straße im Süden ist dem Grundstück derzeit eine teilintegrierte Lagequalität<sup>1</sup> des Lüneburger Siedlungsgebietes zu attestieren, gleichwohl ist dieser Standort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich situiert. Der Standortbereich des projektierten Fachmarktzentums ist derzeit durch die Postnutzungen (Bürogebäude, Werkeinrichtungen) geprägt.

Einzelhandelsnutzungen befinden sich eher in Streulage entlang der Soltauer / Sülztorstraße (u.a. Apotheke am Kurzentrum, Sanitätshaus Staszak). Das nördliche, südliche und westliche Standortumfeld ist vorwiegend durch öffentliche Einrichtungen (Salzmuseum, Gymnasium, Theater, Kurzentrum etc.) geprägt. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüneburg ist dieser Standort unter kernstädtischen Entwicklungsbereichen (Ilmenau II, Lucia-Gelände, Postgelände / Salinenareal) aufgeführt und soll perspektivisch einen „innenstadtnahen“ Versorgungsstandort darstellen, bei dessen Besatz auf die Innenstadtverträglichkeit zu achten ist; hierzu ist der Bebauungsplan Nr. 149 in Aufstellung.

---

<sup>1</sup> Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 definiert städtebauliche integrierte Lagen wie folgt: „*Städtebaulich integrierte Lagen stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind in das ÖPNV-Netz eingebunden. Von Bedeutung ist auch ein attraktives Parkmanagement für den individuellen Verkehr. Entsprechend ihrer unterschiedlichen Versorgungsfunktion können sowohl Innenstädte bzw. Ortsmitten / -kerne als Hauptzentren sowie Stadtteilzentren als Nebenzentren als Kriterium der „städtebaulichen Integration“ erfüllen.*“ Der Mikrostandort Sülztorstraße erfüllt damit nicht die klassischen Voraussetzungen einer städtebaulich integrierten Lage, verfügt aber sowohl über einen fußläufigen Einzugsbereich, als auch über die Einbindung in das ÖPNV-Netz, ein entsprechendes Parkmanagement und ein dichtes Netz an Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen in räumlicher Nachbarschaft, so dass die Lagequalität als teilintegriert zu bezeichnen ist.

Mit Blick auf die perspektivische verkehrliche Erreichbarkeit des Mikrostandortes ist festzustellen, dass die Anfahrbarekeit des Grundstücksareals derzeit über die Soltauer Straße und die Sülztorstraße (Einbahnstraße stadtauswärts) erfolgt; die Auf- und Abfahrtsituation ist derzeit nicht ideal und zudem ist der gemeinsame Parkplatz vor dem Salzmuseum bewirtschaftet.

Für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel steht auf Objekthöhe entlang der Sülztorstraße die ÖPNV-Haltestelle Postamt von drei Buslinien (5003, 5007 und 5011) zur Verfügung, die vom Hamburger Verkehrsverbund (HVV) bedient werden.

Für den Standort sind folgende positive und negative Standortfaktoren bezeichnend:

### **Positive Standortfaktoren**

- + Innenstadtnahe Lage des Mikrostandortes
- + wichtiges Neu- / Umstrukturierungsvorhaben in dem wachsenden Oberzentrum Lüneburg
- + der Standort ist im Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lüneburg als kernstädtischer Entwicklungsbereich ausgewiesen
- + Teilintegrierte Lage und räumliche Nähe zur Lüneburger Innenstadt
- + Lage nahe der wichtigen Ein- / Ausfallachse Soltauer Straße
- + Anbindung an das lokale / regionale ÖPNV-Netz
- + Politisch erklärter Wille den Standort / das Umfeld als Standort für die Nahversorgung zu stärken
- + Bereits etablierter Edeka-Markt Bergmann soll verlagert werden und als Ankermieter des Fachmarktzentrums fungieren (= bringt gut 60 % der prospektiven Edeka-Fläche bereits mit).

### **Negative Standortfaktoren**

- Lage laut des aktuellen Einzelhandelskonzepts außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs
- Nicht ganz ideale Pkw-An- / Abfahrbarkeit des Standortes / Stellplatzbewirtschaftung



- Hohe Überschneidungspotenziale des Standortes mit dem Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie anderer zentraler Versorgungsbereiche.

Der vorgesehene Standort ist für das geplante Vorhaben aus **betriebswirtschaftlicher Sicht** angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie der einzelhändlerischen Vorprägung des Standortumfeldes gut geeignet und funktioniert trotz nicht ganz idealer Standortrahmendaten gut.

Unter **städtebaulichen Gesichtspunkten** ist anzuführen, dass das Gelände des künftigen Fachmarktzentrums kein zentraler Versorgungsbereich ist, allerdings zu den vom Büro Dr. Lademann und Partner ausgewiesenen kernstädtischen Entwicklungsbereichen gehört, so dass der Frage der Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit den Einzelhandelsstrukturen in Lüneburg eine besondere Bedeutung zukommt.

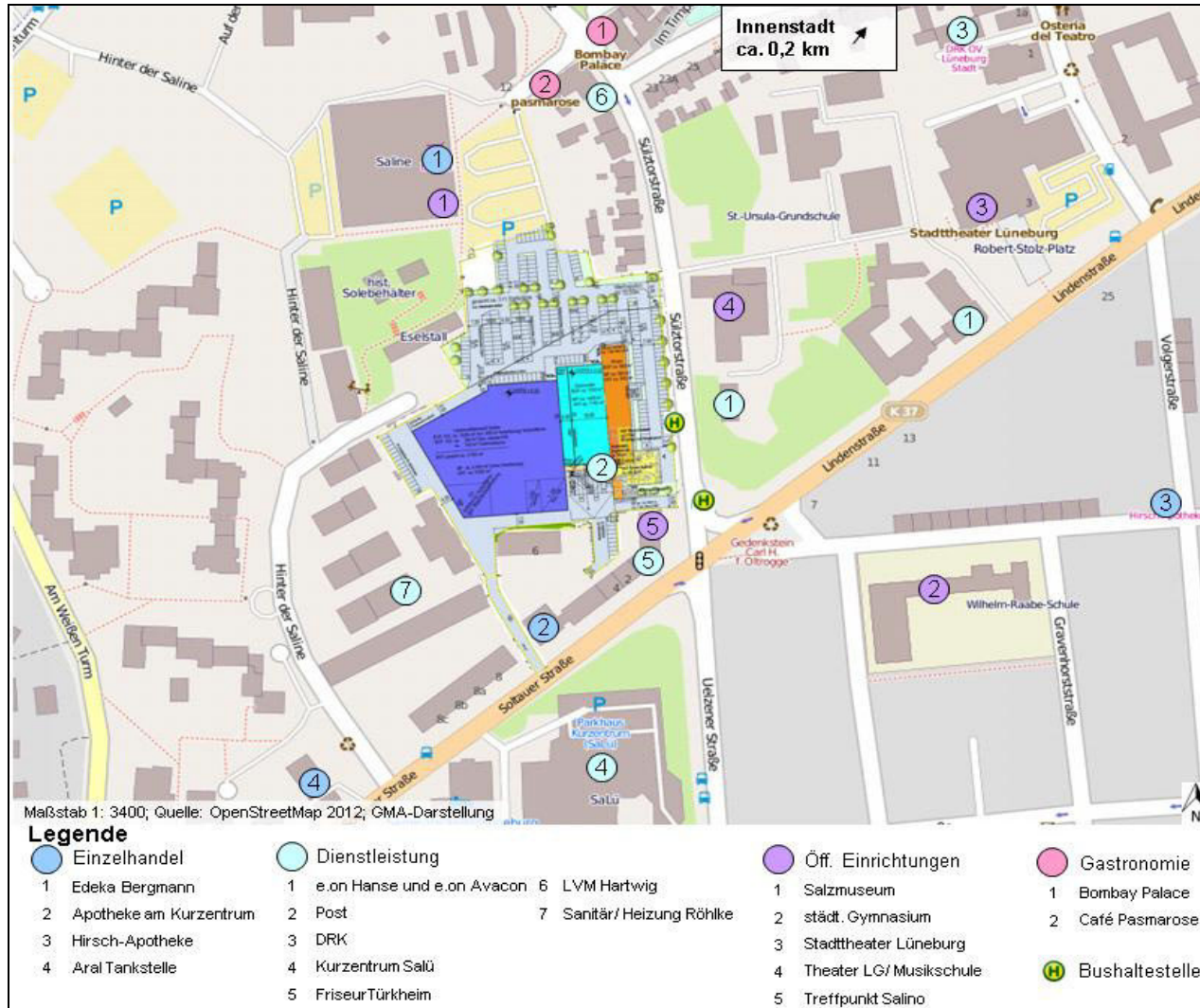


Aktueller Standort vom Edeka Neukauf Bergmann,  
Foto: GMA 2012



Blick auf das Areal der künftigen Einzelhandelsentwicklung, Foto: GMA 2012

**Karte 2: Der Standort des Fachmarktzentrums und die Umfeldstrukturen**



## II. Daten zum Vorhaben

### 1. Betriebstypendefinition

Zur ersten Einordnung des auf dem Postareal der Sülztorstraße geplanten Fachmarktzentrum und zu dessen Abgrenzung gegenüber anderen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels werden nachfolgend ausgewählte Definitionen für verschiedene Vertriebskonzepte des Lebensmitteleinzelhandels wiedergegeben:<sup>1</sup>

#### **Discounter**

*„Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.“*

#### **Supermarkt**

*„Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.“*

#### **Großer Supermarkt**

*„Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.“*

#### **SB-Warenhaus**

*„Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.“<sup>2</sup>*

**Fachmärkte** bzw. ein **Fachmarktzentrum** werden in der einschlägigen Literatur wie folgt definiert / beschrieben:

*„Der Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und oft auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z. B. Sportfachmarkt, Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z. B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt*

---

<sup>1</sup> Quelle: EHI, Handel aktuell 2009/2010, Köln, 2008.

<sup>2</sup> Definition **Nonfood**: „Nonfood umfasst Waren, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS 1-Warengruppenklassifizierung werden zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden.“ Quelle: EHI, Handel aktuell 2009 / 2010, Köln, 2009.

*für designorientierte Kunden) in übersichtlicher Warenpräsentation bei tendenziell niedrigerem bis mittlerem Preisniveau anbietet...“<sup>1</sup>*

Kennzeichen von Fachmarktzentren sind:

- sie liegen an verkehrsgünstigen Stadtrandlagen, sind gut und i.d.R. leicht auch für das größere Umfeld erreichbar
- sie haben überwiegend ebenerdige Nutzflächen und überwiegend ebenerdige umfangreiche Parkflächen
- sie weisen eine schlichte Funktionalität in der Optik und relativ geringe Miet- und Nebenkosten auf
- es handelt sich überwiegend um preisaggressiv diskontierende Händler, die die Magnetfunktion erfüllen und durch kleinflächige Einzelhändler und Dienstleister ergänzt werden.<sup>2</sup>

Fachmarktzentren sind im Vergleich zu Einkaufszentren in aller Regel deutlich schlichter gestaltet, weisen viele mittel- bis großflächige Fachmärkte des Niedrigpreissektors und nur wenige kleinflächige Shops auf und haben i.d.R. großflächige Märkte als Ankermieter (z.B. SB-Warenhaus, Elektrofachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt). Die Erschließung der Ladeneinheiten erfolgt i.d.R. nicht über einen Mall-Bereich, sondern über jeweils eigene Eingänge vom (zentralen) Parkplatz aus.

## 2. Daten zur Projektplanung

Nach den Überlegungen des Lüneburger Projektentwicklers Sallier Immobilien sowie des Architekturbüros nhp partnership Architekten und Ingenieure Neuwald Dulle, Seevetal, ist auf dem Areal ein **Fachmarktzentrum** mit rd. 5.700 m<sup>2</sup> VK, bestehend aus einem Edeka Großer Supermarkt, einem Lebensmittel-Discounter sowie Shops geplant. Details hierzu wie folgt:

---

<sup>1</sup> Institut für Handelsforschung an der Universität zu Köln (IfH): Katalog E - Begriffsdefinitionen aus der Handels- und Absatzwirtschaft, 5. Ausgabe, Köln 2006.

<sup>2</sup> EHI EuroHandelsinstitut e.V., Köln: EHI-Shopping-Center-Report in Kooperation mit dem German Council of Shopping-Centers, Köln, 2004, S. V4.

<b>Fachmarktzentrum:</b> Edeka	rd.	4.000 m <sup>2</sup> VK
Aldi	rd.	1.200 m <sup>2</sup> VK
Weitere kleinere Ladeneinheiten	rd.	500 m <sup>2</sup> VK
<b>Insgesamt:</b>	<b>rd.</b>	<b>5.700 m<sup>2</sup> VK</b>

### **Edeka**

Der im Standortumfeld ansässige Edeka Neukauf Bergmann soll bedingt durch die Erweiterung des Deutschen Salz museums seinen Markt etwa 100 m südlich verlagert werden und strebt dabei eine Erweiterung von rd. 2.500 m<sup>2</sup> auf etwa 4.000 m<sup>2</sup> VK an.

Im Rahmen der Projektplanung wurden flächenseitige Maximalwerte definiert, um in Warengruppen eine hinreichende Flächenflexibilität für Marktentwicklungen und -veränderungen sicherstellen zu können, die in der Addition zwar die maximale VK in der Warengruppe überschreitet, aber - wie im Prinzip der kommunizierenden Röhren - Mehrflächen einer Unter-Warengruppe zwangsläufig mit Minderflächen einem oder mehreren, anderen Sortiment(en) einhergehen müssen. Der Gesamtwert der Verkaufsfläche für Edeka (rd. 4.000 m<sup>2</sup>) wird nicht überschritten. Die zentrenrelevanten Sortimente sollen dabei insgesamt nach Angaben des Investors max. 15 % der Verkaufsfläche einnehmen. Nach **nhp-Angaben** wären für **Edeka** im Einzelnen folgende maximalen Sortimente vorgesehen:

**Tabelle 2: Sortimentskonzept Edeka**

<b>Warengruppe</b>	<b>Maximale Verkaufsfläche in m<sup>2</sup> VK</b>
Lebensmittel	3.000
Tiernahrung, -zubehör	200
Drogerie	300
Blumen	50
Haushaltswaren	300
Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren	200
Hartwaren	400
Textilien, Heimtextilien	300

### **Aldi / Shops**

Für den Aldi-Discounter liegt den Gutachtern kein betreiberspezifisches Flächenkonzept vor. Basierend auf GMA-internen Daten, die aus zahlreichen Erhebungen der geführten Warengruppen stammen, sowie vergleichbaren Flächenkonzepten, die die deutschen Lebensmittelhändler an anderen Standorten in Deutschland erfolgreich einsetzen, wurde für den Aldi eine betreiberübliche Sortimentsaufteilung vorgenommen (vgl. nachfolgende Tabelle). Auch für die Shopnutzungen liegen derzeit keine Mietverträge vor, wobei hier durch die nhp-Unternehmensgruppe folgende Flächenansätze vorgegeben wurden:

**Tabelle 3: Sortimentskonzept Aldi und Shops**

<b>Sortiment</b>	<b>VK in m<sup>2</sup></b>	<b>VK-Anteil in %</b>
Nahrungs- und Genussmittel	960	56,4
Nonfood	240	14,1
<i>davon zentrenrelevant</i>	60	5 % (von 1.200 m <sup>2</sup> )
<b>Aldi insgesamt</b>	<b>1.200</b>	<b>70,5</b>
<b>Shops</b>	<b>500</b>	<b>29,5</b>
<i>davon folgende maximale Shopnutzungen:</i>		
- Drogerie / Apotheke	300	
- Textil	300	
- Wohnaccessoires / Deko	500	
<b>Aldi + Shops insgesamt</b>	<b>1.700</b>	<b>100,0</b>
Quelle: GMA-Darstellung 2012; Rundungsdifferenzen möglich.		

Da der Edeka Neukauf Bergmann mit rd. 2.500 m<sup>2</sup> VK bereits ein Bestandsobjekt darstellt, der ebenfalls außer Nahrungs- und Genussmittel über die Randsortimente verfügt, sollten in die Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen nur die flächen- und umsatzseitigen Differenzwerte der Erweiterung einfließen:

**Tabelle 4: Flächen- und Sortimentskonzept des geplanten Fachmarktzentrums**

Sortiment/ Warengruppe	Verkaufsfläche Neu- planung (Maximal- werte Fachmarkt- zentrum)	Edeka Neukauf (Verkaufsfläche Altbestand)		Erweite- rung (Saldo alt / neu)	Zentrenre- levanz*
	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in %	in m <sup>2</sup>	
Nahrungs- und Genussmittel	3.960	2.190	87,6	1.770	b.z.
Drogerie, Apotheke	630	120	4,8	510	b.z.
Blumen, zoologischer Bedarf	270	60	2,4	210	h.z. / b.z. / ü.n.z.
Bücher, Zeitschriften, PBS*	220	30	1,2	190	h.z.
Bekleidung, Schuhe, Sport	350	10	0,4	340	h.z.
Elektrowaren	425	10	0,4	415	b.z. / ü.n.z.
Haushaltswaren	860	50	2,0	810	h.z.
Heimtextilien	300	-	-	300	ü.n.z.
Sonstige Sortimente	-	30	1,2	-	ü.n.z.
<b>Gesamt</b>	<b>5.700</b>	<b>2.500</b>	<b>100</b>	<b>3.200</b>	

Quelle: Maximalwerte der Flächenaufstellungen Fachmarktzentrum 2012; Für den Aldi wurde eine betreiberübliche Sortimentsaufteilung unterstellt, Rundungsdifferenzen in 5 m<sup>2</sup>-Schritten vorbehalten\* = gemäß Einzelhandelskonzept, siehe S. 11; h.z. = hoch zentrenrelevant; b.z. = bedingt zentrenrelevant; ü.n.z. = überwiegend nicht-zentrenrelevant.  
\* = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

Im Abgleich mit der im „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“ festgelegten Sortimentsliste ist festzustellen, dass die Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit- und Körperpflege, die im Fachmarktzentrum vertreten sein werden und bis zu rd. 2.400 m<sup>2</sup> Planungsdifferenz ausmachen, zu den „bedingt zentrenrelevanten Sortimenten“ zählt.

Nach Angaben der Stadt Lüneburg sollen die hochzentrenrelevante Randsortimente bei dem geplanten Edeka-Markt max. 15 % der Gesamtverkaufsfläche (= rd. 600 m<sup>2</sup> VK) ausmachen, bei Aldi hingegen sollen darauf nur max. 5 % der Gesamtverkaufsfläche (= rd. 60 m<sup>2</sup> VK) entfallen. Die Shops wären hier gesondert zu betrachten.

Gemäß mit der im „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“ festgelegten Sortimentsliste ist festzustellen, dass die Sortimentsgruppen Braune Ware, Software / Musik / Spiele / DVD's sowie Telekommunikation und Computer (jeweils inkl. Zubehör) „bedingt zentrenrelevante Sortimente“ darstellen. Weiße Ware

(Groß- und Kleingeräte) sowie Leuchtmittel (inkl. Zubehör) fallen in die Kategorie der „überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimente“.

### 3. Trends und Strukturdaten zur Entwicklung in den Supermärkten / Discountern

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentstruktur. Dies wird v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich (vgl. Tabelle 1). Während ein Supermarkt im Schnitt ca. 10.500 Artikel offeriert, bieten große Supermärkte im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Produkten an. Lebensmitteldiscounter halten dagegen im Schnitt lediglich ca. 2.000 Artikel vor. Bei Supermärkten und Lebensmitteldiscountern liegt das Schwergewicht auf Waren des kurzfristigen Bedarfs.

**Tabelle 5: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten**

Hauptwarengruppen	Lebensmitteldiscounter		Supermarkt		Großer Supermarkt	
	durchschnittliche Artikelanzahl					
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
Nahrungs- und Genussmittel	1.440	71,0	7.925	75,3	13.206	52,8
Lebensmittelnaher Sortimente (u. a. Gesundheit, Körperpflege, Tiernahrung)	263	13,0	1.578	15,0	5.272	21,1
Nichtlebensmittelsortimente (u. a. Textilien, Zeitungen / Zeitschriften, Elektrowaren, Blumen / Pflanzen)	325	16,0	1.025	9,7	6.538	26,1
Nonfood insgesamt	588	29,0	2.603	24,7	11.810	47,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>2.028</b>	<b>100,0</b>	<b>10.528</b>	<b>100,0</b>	<b>25.016</b>	<b>100,0</b>

Quelle: EHI Köln, Sortimentsbreitenerhebung. In: Handel aktuell 2009 / 2010.

Die Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels haben in den vergangenen Jahren eine sehr unterschiedliche Entwicklung genommen. Expansiv zeigten sich Lebensmitteldiscounter und SB-Warenhäuser. Hingegen war die Entwicklung der Supermärkte und traditionellen Lebensmittelgeschäfte stagnierend bis rückläufig.



Speziell bei den Lebensmitteldiscountern fällt das Verkaufsflächenwachstum in Relation zur Zunahme der Betriebsanzahl außerordentlich groß aus und spiegelt damit die zunehmende Dimensionierung je Betrieb wider. Während Lebensmitteldiscounter der ersten Generation noch mit Verkaufsflächen zwischen 400 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> errichtet wurden, werden mittlerweile seitens der Betreiber Verkaufsflächen zwischen 800 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen.

Für **Lebensmittel-Vollsortimenter der Kategorie Supermärkte** können im **bundesdeutschen Durchschnitt** folgende betriebstypenspezifische Kennziffern festgehalten werden<sup>1</sup>:

- Ø Verkaufsfläche je Betrieb: ca. 875 m<sup>2</sup> VK
- Ø Jahresumsatz je Betrieb p.a.: ca. 3,63 Mio. €
- Ø Umsatz je m<sup>2</sup> VK p.a.: ca. 4.150 €.

Für **Discounter** können im **bundesdeutschen Durchschnitt** folgende Strukturdaten festgehalten werden<sup>2</sup>:

- Verkaufsfläche je Betrieb: ca. 711 m<sup>2</sup> VK
- Umsatz je Betrieb pro Jahr: ca. 3,70 Mio. €
- Umsatz je m<sup>2</sup> VK: ca. 5.210 €.

Die o. a. Strukturkennziffern sind allerdings als durchschnittliche Werte zu sehen, welche in Abhängigkeit von der jeweiligen Betreiberfirma bzw. dem jeweiligen Betreiberkonzept deutlich variieren können. Außerdem ist im konkreten Einzelfall die Standortlage und die Wettbewerbssituation zu beachten. Als Standorte werden sowohl von Lebensmitteldiscountern als auch von Supermärkten dabei i. d. R. sog. „Fahrstandorte“, also Standorte mit einer guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und mit einem großen Stellplatzangebot präferiert.

---

<sup>1</sup> Quelle: EHI Handel aktuell, Ausgabe 2009 / 2010.

<sup>2</sup> Angaben nach dem EHI - Betriebsvergleich. In: Handel aktuell 2009 / 2010.

## **4. Einzugsgebiet und Kaufkraft**

### **4.1 Einzugsgebiet**

#### **4.1.1 Situation des Einzugsgebietes: Status Quo Edeka Neukauf Bergmann**

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für das projektierte Fachmarktzentrum ist die wichtigste Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und damit zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Planstandort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Um das Einzugsgebiet des bestehenden Edeka-Marktes möglichst exakt definieren zu können, wurde am Freitag, den 30.11.2012, von 15 bis 18 Uhr vor dem Edeka Neukauf Bergmann eine Kundenwohnorterhebung zur Herkunft der Bestandskunden durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 420 Kunden erfasst.

Setzt man die gezählten Kunden in Relation zur jeweiligen Einwohnerzahl, so zeigt sich eine bemerkenswert starke Ausrichtung von Verbrauchern auf den Standort aus den umliegenden Lüneburger Stadtteilen sowie aus einigen Umlandgemeinden.

Verflechtungen bestehen hier aktuell insbesondere zu den Stadtteilen Altstadt, Mittelfeld, Rotes Feld und Oedeme, aber auch zu den Stadtteilen Weststadt, Kreideberg, Neu Hagen und Bockelsberg sowie zu der Umlandgemeinde Reppenstedt.

Auch aus den weiteren 15 Gemeinden des Landkreises Lüneburg wurden Kunden gezählt. Durchreisende / Touristen wurden erwartungsgemäß (durch die Innenstadtnähe sowie das Salzmuseum) u. a. auch aus Hamburg, Berlin, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Bayern und aus dem Ausland angetroffen.

Insgesamt kommen knapp drei Viertel der Kunden des Edeka an der Sülztorstraße aus der Hansestadt Lüneburg und knapp 12 % aus dem Landkreis Lüneburg (vgl. Tabelle 6).

**Tabelle 6: Kundenverteilung vom Edeka Neukauf Bergmann auf Basis der Kundenwohnortenerhebung**

Wohnorte	Kunden	Einwohner	Kunden / 1.000 EW	Kunden in %
Altstadt / Innenstadt	121	5.764	21	28,8
Rotes Feld	38	4.336	9	9,0
Ortschaft Oedeme	36	4.576	8	8,6
Mittelfeld	38	5.178	7	9,0
Bockelsberg	18	5.349	3	4,3
Neu Hagen	15	4.701	3	3,6
Weststadt	13	4.138	3	3,1
Kreideberg	24	7.892	3	5,7
Ortschaft Ochtmissen	5	3.183	2	1,2
Kaltenmoor	8	9.070	1	1,9
Ortschaft Häcklingen	2	2.506	1	0,5
Lüne-Moorfeld	2	3.981	1	0,5
Goseburg-Zeltberg	1	2.744	0	0,2
Schützenplatz	-	4.168	-	0,0
Wilschenbruch	-	631	-	0,0
Ortschaft Rettmer	-	2.044	-	0,0
Ortschaft Ebensberg	-	1.823	-	0,0
<b>Summe Lüneburg</b>	<b>321</b>	<b>72.084</b>	<b>4</b>	<b>76,4</b>
Reppenstedt	17	7.217	2	4,0
Übrige LK Lüneburg (ohne Lüneburg, Reppenstedt)	33			7,9
Sonstige Orte	49			11,7
<b>Insgesamt</b>	<b>420</b>			<b>100</b>

Quelle: GMA-Kundenwohnortenerhebung 30.11.2012; Rundungsdifferenzen möglich

Umsatzzuflüsse von außerhalb des Einzugsgebietes, die sich aufgrund der Innenstadtnähe sowie der Präsenz des Salzmuseums ergeben, werden in Form von **Streuumsätzen** berücksichtigt.

Räumlich-strukturell lässt sich das derzeitige Einzugsgebiet des aktuellen Edeka-Marktes in folgende zwei Zonen mit unterschiedlich intensiv ausgeprägten Einkaufsbeziehungen gliedern:

▪	Zone I	Altstadt / Innenstadt, Rotes Feld, Oedeme, Mittelfeld	ca. 19.850 Einwohner
▪	Zone II	Schützenplatz, Bockelsberg, Neuhagen, Weststadt, Kreideberg, Reppenstedt	ca. 33.470 Einwohner
▪	<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>ca. 53.320 Einwohner</b>

#### 4.1.2 Situation des künftigen Fachmarktzentrums

Durch die Etablierung eines Fachmarktzentrums mit rd. 5.700 m<sup>2</sup> VK sowie die geplante Edeka-Erweiterung um rd. 1.500 m<sup>2</sup> auf rd. 4.000 m<sup>2</sup> VK (= + 38 %) wird sich auch das Einzugsgebiet ausdehnen und eine stärkere Marktdurchdringung im derzeit bestehenden Einzugsgebiet erzielt.

Bei der konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes für das prospektive Fachmarktzentrum an der Sülztorstraße wurden insbesondere folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- Kundenwohnorterhebung von Edeka Neukauf Bergmann in der 48. Kalenderwoche 2012 in Lüneburg (Basis: insgesamt 420 Kunden),
- räumliche Situierung des Projektareals nahe der Lüneburger Innenstadt mit hohem Überschneidungspotenzial der Einzugsgebiete,
- aktuelle Verkehrsbedingungen im Untersuchungsraum sowie die verkehrliche Anbindung des Planstandortes,
- Siedlungsstruktur im Untersuchungsraum, Barrierewirkungen,
- relevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und in den angrenzenden Bereichen sowie konkurrierende Standorte in der Stadt und
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Für das künftige **Fachmarktzentrum an der Sülztorstraße** gehen die Gutachter basierend auf den oben aufgeführten Erkenntnissen von einem weiträumigeren Einzugsgebiet aus, welches das Lüneburger Stadtgebiet sowie die Gemeinde Reppenstedt mit aktuell ca. 79.300 Einwohnern<sup>1</sup> umfasst:

▪	Zone I	Altstadt / Innenstadt, Rotes Feld, Oedeme, Weststadt, Kreidber, Mittelfeld	ca. 31.880 Einwohner
▪	Zone II	Restliches Lüneburger Stadtgebiet, Reppenstedt	ca. 47.420 Einwohner
▪	<b>Einzugsgebiet gesamt</b>		<b>ca. 79.300 Einwohner</b>

Mögliche Umsätze mit Kunden aus weiter entfernt gelegenen Stadtteilen und Gemeinden werden in Form von Streuumsätzen mit berücksichtigt.

Deutlich wird aber auch in der vergleichenden Betrachtung, dass sich das Einzugsgebiet des neuen Standortes Postareal mit den Einzugsgebieten verschiedener zentraler Versorgungsbereiche in Lüneburg überlappt bzw. überschneidet, so dass der Umsatzumverteilung unter den bestehenden Lüneburger zentralen Versorgungsbereichen bzw. dezentralen Standorten / Lagen eine besondere Bedeutung zukommt.

Auch der Innenstadt-Einzelhandel wird somit von der Planung auf dem Postareal tangiert.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Lüneburg, Stand: 31.12.2011. Laut Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept wird die Einwohnerzahl in Lüneburg für das Jahr 2020 ggü. 2011 um gut 6 % ansteigen (für die Gemeinde Reppenstedt liegen keine Prognosen vor), so dass künftig von einem perspektivischen Einwohnerpotenzial von rd. 83.630 Menschen im Einzugsgebiet der Planmaßnahme auszugehen ist. Potenzialseitig kann damit von einem wachsenden Einzugsgebiet bzw. einer ansteigenden Potenzialplattform ausgegangen werden.

## 4.2 Kaufkraft im Einzugsgebiet

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet unter Berücksichtigung des regionalen Kaufkraftniveaus für die Hansestadt Lüneburg ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau zugrunde gelegt. Gemäß der Kaufkraftkennziffer der MBR (Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg) liegt das Kaufkraftniveau in Lüneburg bei 100,3 (100 = Bundesdurchschnitt).

Unter Zugrundelegung der ermittelten Einwohnerzahlen im abgegrenzten Einzugsgebiet sowie der gebietsspezifischen Kaufkraftkennziffern kann die projektrelevante Kaufkraft berechnet werden. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Berechnungen betrug die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft im Jahr 2011 pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 5.349 €.

Für die nachfolgende Kaufkraftberechnung sind aber nur die Verbrauchsausgaben der projektrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Apotheken, Blumen, zoologischer Bedarf, Bücher / Zeitschriften / Schreibwaren, Bekleidung / Schuhe / Sportbekleidung, Elektrowaren, Haushaltswaren und Heimtextilien) anzusetzen. Dabei wurde im Bundesdurchschnitt ein Pro-Kopf-Ausgabewert von **4.165 €** festgelegt, der über drei Viertel an den gesamten einzelhandelsrelevanten Ausgaben einnimmt.

Unter Berücksichtigung der gebietsspezifischen Kaufkraftkoeffizienten ist im abgegrenzten Einzugsgebiet aktuell ein **projektrelevantes Kaufkraftvolumen** von insgesamt **ca. 332,1 Mio. €** anzutreffen.

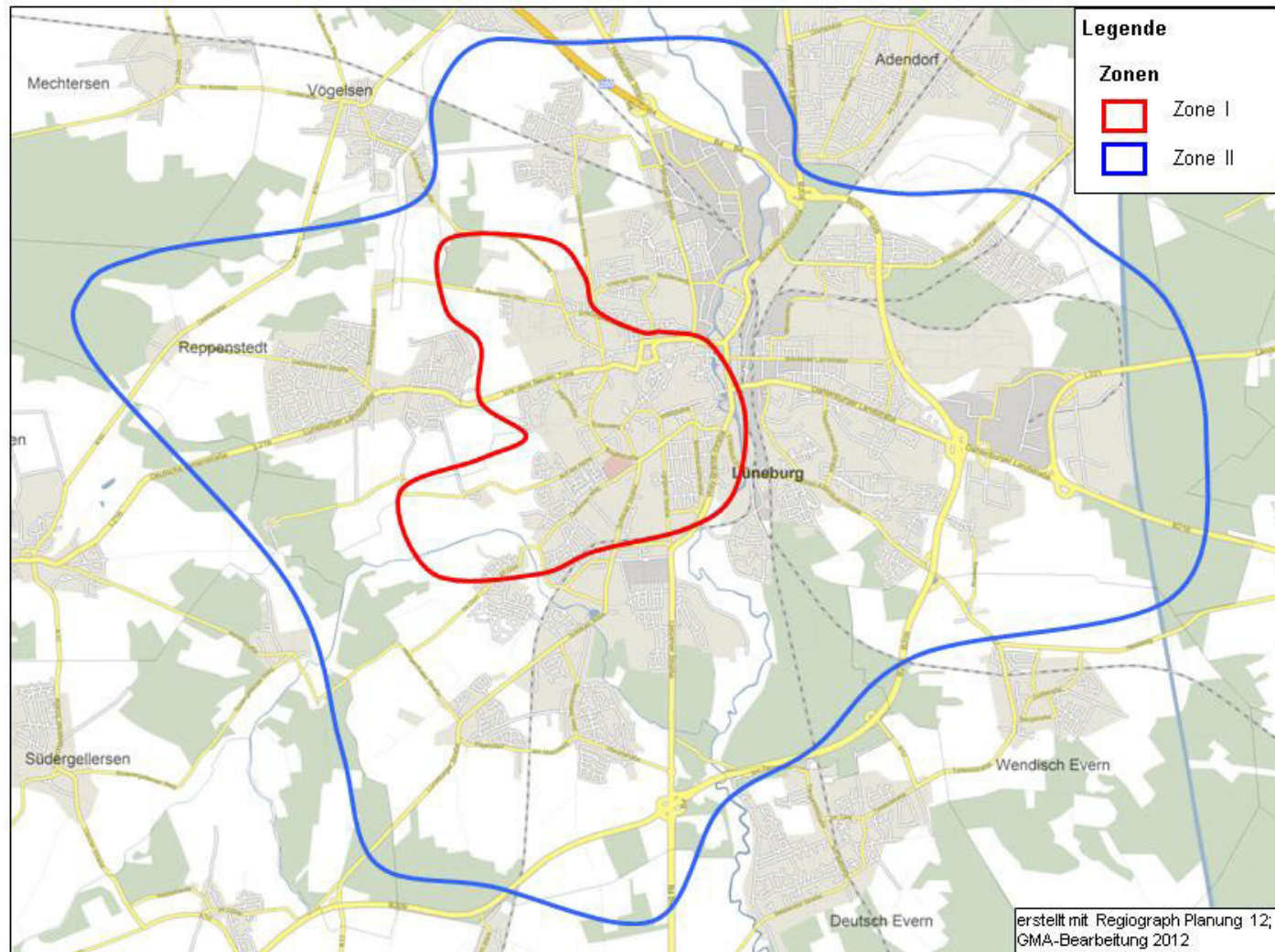
**Tabelle 7: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet**

Warengruppen	Projektrelevante Kaufkraft in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Einzugsgebiet insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel	57,9	86,4	144,3
Drogeriewaren, Apotheke	20,7	30,6	51,3
Blumen, zoologischer Bedarf	3,7	5,6	9,3
Bücher, Zeitschriften, PBS*	7,2	10,7	17,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	22,1	32,8	54,9
Elektrowaren	16,0	23,7	39,7
Haushaltswaren, GPK**, Geschenkartikel	3,2	4,9	8,1
Heimtextilien	2,7	4,2	6,9
<b>Projektrelevante Warengruppen insgesamt</b>	<b>133,2</b>	<b>198,9</b>	<b>332,1</b>

Quelle: GMA-Berechnung 2012; \* = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren;

\*\* = Glas, Porzellan, Keramik

**Karte 3: Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Postareal**





### **III. Projektrelevante Wettbewerbssituation**

#### **1. Räumliche Strukturen in Lüneburg**

##### **1.1 Hansestadt Lüneburg und Reppenstedt**

Die Hansestadt Lüneburg präsentiert sich als überregional wichtiger Einzelhandelsstandort im nordöstlichen Niedersachsen. Nach der Datenaufbereitung des Hauses Dr. Lademann & Partner aus dem Jahr 2011 erwirtschaftete die Hansestadt Lüneburg im Jahr 2010 einen Brutto-Umsatz von knapp 550 Mio. € auf insgesamt über 169.500 m<sup>2</sup> einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche, was einer vergleichsweise noch guten Produktivität von rd. 3.200 € / m<sup>2</sup> VK entspräche und eine oberzentrumstypische Ausstattung von rd. 2,3 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / Einwohner bedeutete<sup>1</sup>.

##### **Lüneburger Innenstadt und Nahversorgungszentren:**

Wichtigster zentraler Versorgungsbereich ist die Innenstadt der Hansestadt Lüneburg (sog. „Kaufhaus Lüneburg“), die im Zentrenkonzept der Hansestadt Lüneburg als Hauptgeschäftsbereich klassifiziert wurde. Der zentrale Haupteinkaufsbereich in der Lüneburger Innenstadt umfasst die östliche Altstadt zwischen den Straßenzügen Neue Sülze im Westen, Hinter der Bardowicker Mauer / Baumstraße im Norden, sowie der Heiligengeiststraße und Am Sande im Süden; nach Osten hin stellen die Straße Am Berge und die Ilmenau die Grenzen der Innenstadt dar.

Nach den Erhebungen des Büros Dr. Lademann & Partner sind in diesem Bereich mit rd. 58.500 m<sup>2</sup> knapp 35 % der gesamten Verkaufsfläche anzutreffen. Der traditionelle Einzelhandelsschwerpunkt ist entlang der städtebaulich hochattraktiven Fußgängerzone Große Bäckerstraße / Kleine Bäckerstraße (beides 1a-Lage) sowie der Grapengießerstraße (1b-Lage) anzutreffen.

Größere projektrelevante Flächen sind in der Lüneburger Innenstadt auf insgesamt ca. 53.500 m<sup>2</sup> vor allem bei Edeka in der Sandpassage, Karstadt, Strauss Innovation, Müller Parfümerie, P&C, H&M und Esprit anzutreffen. Daneben existieren noch sämtliche weite-

---

<sup>1</sup> GMA-Kennziffer für Städte/ Gemeinden mit zwischen rd. 50.000 bis 100.000 Einwohner: rd. 2,2 m<sup>2</sup> VK / Einwohner

re Fachanbieter, die projektrelevante Sortimente als (Teil-)Sortiment anbieten. Nach GMA-Berechnungen dürften hier projektrelevante Bruttoumsätze in Größenordnungen von rd. 165,0 Mio. € erwirtschaftet werden, was etwa 3.100 €/m<sup>2</sup> entspräche.

Neben der Lüneburger Innenstadt sind gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“ noch zehn Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen:

- **Nahversorgungszentrum Kreideberg** (rd. 1,8 km nordwestlich des Mikrostandortes, rd. 650 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): Historisch gewachsene Ladenzeile entlang der Torner Straße mit einem Edeka-Markt.
- **Nahversorgungszentrum Loewe-Center** (rd. 2,7 km nordöstlich des Mikrostandortes, rd. 3.400 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, davon überwiegend alles projektrelevant): Einheitlich geplantes und entwickeltes, gut angenommenes Nahversorgungszentrum am nordöstlichen Lüneburger Stadtrand am Rande ausgedehnter Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit u.a. Edeka, Aldi, Rossmann und Fressnapf.
- **Nahversorgungszentrum Bleckeder Landstraße** (rd. 2,0 km nordöstlich des Mikrostandortes, rd. 3.600 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): Nahversorgungszentrum entlang der Bleckeder Landstraße mit u.a. Aldi, Hol ab! Getränkemarkt, Rossmann und Roy Robson Fashionstore.
- **Nahversorgungszentrum Dahlenburger Landstraße** (rd. 3,8 km östlich des Mikrostandortes, rd. 1.800 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): Sehr kleine, historisch gewachsene Ladenzeile entlang der Dahlenburger Landstraße / B 216 mit Penny, einem Mix-Markt (russische Lebensmittel) sowie rae-Akustik (Elektrowaren).
- **Nahversorgungszentrum Rotes Feld** (rd. 0,7 km südöstlich des Mikrostandortes, rd. 2.000 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): Einheitlich geplantes, recht gut funktionierendes Nahversorgungszentrum an der Willy-Brandt-Straße u.a. Aldi, Denn's Biomarkt und Budnikowsky; offenkundige Stellplatzprobleme.
- **Nahversorgungszentrum Kurt-Huber-Straße** (rd. 2,0 km südöstlich des Mikrostandortes, rd. 2.100 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): Eine klei-

ne Ladenzeile entlang der Kurt-Huber-Straße mit Penny, Lidl sowie Horizont-Lebensmittelmarkt.

- **Nahversorgungszentrum Bülows Kamp** (rd. 3,1 km südöstlich des Mikrostandortes, rd. 2.700 m<sup>2</sup> VK, davon rd. 1.730 m<sup>2</sup> projektrelevant): Nahversorgungszentrum entlang der Käthe-Krüger-Straße mit u.a. Edeka, Penny, Harms Bürotechnik und einem Matratzenmarkt.
- **Nahversorgungszentrum Uelzener Straße** (rd. 2,3 km südlich des Mikrostandortes, rd. 1.600 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): Verkehrsorientiert gelegene Fachmarkteinrichtung entlang der Uelzener Straße mit u.a. einem Edeka-Markt und einem Edeka-Getränkemarkt.
- **Nahversorgungszentrum Rettmer** (rd. 2,9 km südwestlich des Mikrostandortes, rd. 3.400 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): verkehrsorientiert gelegenes, gut angenommenes Nahversorgungszentrum entlang des Häcklinger Weges mit u.a. Aldi, Edeka und dm.
- **Nahversorgungszentrum Auf der Höhe** (rd. 1,9 km südwestlich des Mikrostandortes, rd. 2.200 m<sup>2</sup> VK, davon überwiegend alles projektrelevant): einheitlich geplantes Nahversorgungszentrum entlang der Straße Auf der Höhe mit u.a. Edeka, Penny und KiK, wobei Edeka offensichtlich unter wettbewerblichen Druck steht.

Zusammen genommen wurden in den zehn Lüneburger Nahversorgungszentren rd. 22.300 m<sup>2</sup> projektrelevante Verkaufsfläche erhoben, die einen Umsatz in einer Größenordnung von rd. 94,4 Mio. € erzielt haben dürften und - bedingt durch die Überrepräsentation raumleistungsstarke Lebensmittelsortimente - etwa 4.200 €/m<sup>2</sup> generieren.

#### **Sonderstandorte und Fachmarktstandorte:**

Weitere projektrelevante Standorte an ausgewiesenen Lüneburger Sonderstandorten (gemäß „Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg“), die jedoch keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen und damit nicht als schutzwürdig im Sinne § 11, Abs. 3 BauNVO einzustufen sind, sind folgende Lagen:

- **„Sonderstandort Goseburg“** Hamburger Straße / Boecklerstraße (rd. 3,8 km nördlich): Leistungs- und ausstrahlungsstarke Fachmarkttagglomeration am nördlichen Lüneburger Stadtein- / -ausgang in dezentraler, verkehrsorientierter Lage mit Kaufland, Expert Stieler, Staples Büromarkt, Das Futterhaus etc. und rd. 11.400

m<sup>2</sup> VK (davon rd. 7.100 m<sup>2</sup> projektrelevant mit einem projektrelevanten Umsatz in einer Größenordnung von rd. 30,3 Mio. €).

- **„Sonderstandort Vor dem Bardowicker Tore“** Vor dem Bardowicker Tore (rd. 1,6 km nördlich): Einzelhandelsagglomeration am sog. Kreideberg mit rd. 3.300 m<sup>2</sup> (davon rd. 3.030 m<sup>2</sup> projektrelevant und einem projektrelevanten Umsatz in einer Größenordnung von rd. 13,2 Mio. €). Größte Betriebe sind ein Biomarkt Vitalis, Medimax Elektromarkt, EP Media Store sowie Rauma Wohnberatung.
- **„Sonderstandort Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center“** (rd. 1,5 km nördlich): Leistungs- und ausstrahlungsstarke Fachmarkttagglomeration im direkten südlichen Standortumfeld im nördlichen Stadtgebiet; planerisch ausgewiesen als Standort für den „Lastkauf“ mit dem Ziel einer weiteren einzelhändlerischen Stärkung und rd. 20.600 m<sup>2</sup> VK (davon rd. 7.200 m<sup>2</sup> projektrelevant mit einem projektrelevanten Umsatz in einer Größenordnung von rd. 34,1 Mio. €). Wichtigste Betriebe dieses Sonderstandortes sind u.a. Kaufland, Aldi, Lidl, Max Bahr, TepTep, Ernsting's Family, Rossmann, Zoo & Co., Budnikowsky, etc. Perspektivisch werden hier noch ein Elektro- und Möbelmarkt entstehen.
- **„Sonderstandort Bilmer Berg“** Auf den Blöcken (rd. 3,7 km östlich): Solitär jenseits des östlichen Lüneburger Ringes, verkehrsorientiert gelegene Fachmarkttagglomeration im östlichen Stadtgebiet mit rd. 12.400 m<sup>2</sup> (davon rd. 3.900 m<sup>2</sup> projektrelevant und einem projektrelevanten Umsatz in einer Größenordnung von 15,1 Mio. €). Wichtigste Betriebe sind ein familia SB-Warenhaus und ein Max Bahr Baumarkt.

Weitere relevante Fachmarktlagen, die aber ebenso wie die im Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandorte keine zentrale Versorgungsbereiche darstellen und damit ebenfalls nicht als schutzwürdig im Sinne § 11, Abs. 3 BauNVO einzustufen sind, sind noch folgende Einzelhandelslagen:

- **Fachmarktstandort Lüner Rennbahn** (rd. 3,5 km nördlich): Dezentral im nördlichen Stadtgebiet unweit der B 209 gelegene Fachmarkttagglomeration mit einem solitär agierenden Media Markt und Rothe Frischemarkt. Die projektrelevante Verkaufsfläche beläuft sich auf rd. 4.100 m<sup>2</sup> bei einem projektrelevanten Umsatz von rd. 37,3 Mio. €, der betreibertypisch durch die sehr hohen Flächenleistungen des Elektrofachmarktes ‚deutlich nach oben gedrückt wird‘.
- **Fachmarktstandort Am Schwalbenberg** (rd. 1,1 km nordöstlich): Eher etwas introvertiert zwischen der Dahlenburger Landstraße und den Bahngleisen der Stre-

cke Hamburg-Uelzen gelegener Fachmarktstandort mit rd. 1.900 m<sup>2</sup> VK (komplett projektrelevant) und einem projektrelevanten Umsatz in einer Größenordnung von 2,8 Mio. €). Neben den Anbietern Baby One und Das Futterhaus sind hier auch die Anbieter Kik und T€Di anzutreffen.

Mit Blick auf die projektrelevanten Strukturen von Lüneburg ist vor allem die Umlandgemeinde Reppenstedt zu nennen, die der Zone II des Einzugsgebiets des projektierten Fachmarktzentruns angehört.

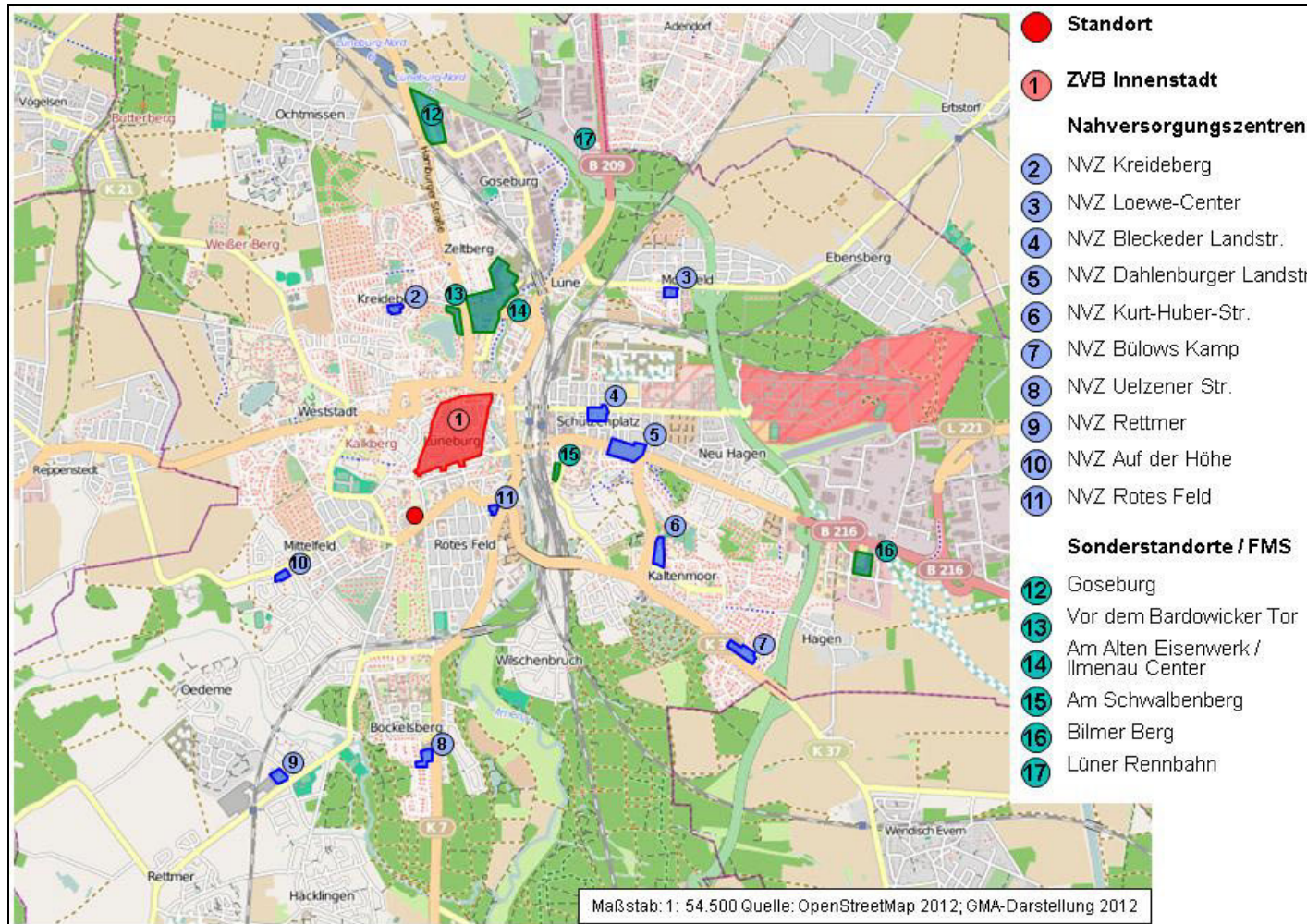
In Reppenstedt (rd. 7.200 Einwohner, rd. 3,5 km südwestlich) sind ebenfalls die projektrelevanten Einzelhandelsstrukturen zu identifizieren, die allerdings zumeist kleinteilige Ladenstrukturen darstellen und auf die örtliche Versorgung ausgerichtet sind. Neben dem traditionell im Ortszentrum bestehenden REWE-Markt, der in jüngerer Vergangenheit modernisiert wurde, ist die Nahversorgungsagglomeration Sky / Aldi / Rossmann, die im Jahr 2003 eröffnet wurde, zu erwähnen.

## 1.2 Anstehende projektrelevante Planungen

Hinsichtlich **anstehender Planungen** im Einzugsgebiet des Fachmarktzentruns ist vor allem noch die Neu- / Umstrukturierung des ehemaligen **Lucia-Geländes** zu erwähnen, das seit der Insolvenz der Unternehmensgruppe in 2008 untergenutzt ist. Derzeit ist noch nicht komplett absehbar, welche Nutzungen auf dem Lucia-Gelände zur Realisierung kommen werden.

Erwähnenswert sind auch die mögliche Entwicklungen auf dem in Planung / im Bau befindlichen Quartier **Hanseviertel**. Nach Informationen der GMA ist auf dem Areal die Realisierung einer lebensmittelrelevanten Verkaufsfläche in einer Größenordnung von < 800 m<sup>2</sup> im Gespräch.

**Karte 4: Zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lüneburg**



### 1.3 Projektrelevante Verkaufsflächen und Umsätze

Für die relevanten zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sonderstandorte und dezentralen Lagen sieht die **Flächen- und Umsatzbilanz** im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** wie in der Tabelle 9 aus.

▪ Nahrungs- und Genussmittel	rd. 144,6 Mio. €
▪ Drogeriewaren, Apotheke	rd. 62,1 Mio. €
▪ Blumen, zoologischer Bedarf	rd. 9,0 Mio. €
▪ Bücher, Zeitschriften, PBS <sup>1</sup>	rd. 13,1 Mio. €
▪ Bekleidung, Schuhe, Sport	rd. 103,4 Mio. €
▪ Elektrowaren	rd. 64,8 Mio. €
▪ Haushaltswaren, GPK <sup>2</sup> , Geschenkartikel	rd. 19,6 Mio. €
▪ Heimtextilien	rd. 6,2 Mio. €

---

<sup>1</sup> PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

<sup>2</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik

**Tabelle 8: Verkaufsflächen und Umsätze in den projektrelevanten Warengruppen in Lüneburg<sup>1</sup>**

Warengruppen	Innenstadt		Nahversorgungszentren insgesamt		Solitäre Standorte insgesamt		Lüneburg insgesamt	
	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	3.610	14,7	14.740	57,0	15.650	72,9	33.990	144,6
Drogeriewaren, Apotheke	4.010	24,3	2.610	20,4	2.790	17,4	9.400	62,1
Blumen, zoologischer Bedarf	200	0,8	800	2,4	2.600	5,8	3.600	9,0
Bücher, Zeitschriften, PBS*	2.860	8,2	240	1,4	1.550	3,5	4.660	13,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	33.660	88,0	2.550	7,8	2.300	7,6	38.510	103,4
Elektrowaren	2.430	10,4	620	3,0	7.560	51,4	10.610	64,8
Haushaltswaren, GPK**, Geschenkartikel	4.680	13,8	790	2,4	2.022	3,4	7.490	19,6
Heimtextilien	2.060	4,8	0	0,0	1.040	1,4	3.100	6,2
<b>Projektrelevante Warengruppen insgesamt</b>	<b>53.510</b>	<b>165,0</b>	<b>22.350</b>	<b>94,4</b>	<b>35.510</b>	<b>163,4</b>	<b>111.360</b>	<b>422,8</b>

Quelle: GMA-Erhebungen 2012; Rundungsdifferenzen möglich. \* = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; \*\* = Glas, Porzellan, Keramik

<sup>1</sup> Ohne Edeka in der Sülztorstraße



In der Gesamtbetrachtung (ca. 40.700 m<sup>2</sup> VK im Lebensmittelsektor ohne Mehrbranchenaufteilung inkl. Bestandsobjekt Edeka Neukauf) ist die **Wettbewerbssituation** für das Projektvorhaben in Lüneburg zwar als leicht überdurchschnittlich einzustufen, da hier derzeit die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsektor je 1.000 Einwohner ca. 560 m<sup>2</sup> beträgt. Dieser Ausstattungswert liegt etwas oberhalb des Durchschnittes von Städten / Gemeinden vergleichbarer Größenordnungen wie Lüneburg<sup>1</sup>.

Eine Ausweitung der Verkaufsfläche in der oben genannten Größenordnung würde demnach nicht zu einer Überversorgung im Einzugsgebiet führen (perspektivisch: rd. 600 m<sup>2</sup> / 1.000 Ew.) und die oberzentrale Funktion Lüneburgs weiter unterstreichen bzw. Ausdruck der Wahrnehmung oberzentraler Versorgungsaufgaben sein. So erreicht Lüneburg nach überschlägigen Berechnungen der GMA einen nahrungs- und genussmittelrelevanten Zentralitätswert von rd. 116 -120, der zwar ein grundsätzlich guter Wert ist, allerdings für ein solitär gelegenes Oberzentrum auch leichte Steigerungspotenziale bietet.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Lüneburg wurde bis ins Jahr 2020 ein Expansionspielraum beim periodischen Bedarf von rd. 8.900 m<sup>2</sup> bei max. 7 % Umverteilung ermittelt<sup>2</sup>. Sollte die projektierte Flächenerweiterung des Fachmarktzentrums in der projektierten Dimensionierung (max. 1.770 m<sup>2</sup> VK ohne Randsortimente) realisiert werden, so würde die Verkaufsflächenausstattung in der Hansestadt Lüneburg bei Nahrungs- und Genussmitteln zwar noch deutlich unterhalb des im Einzelhandelskonzept ermittelten Grenzwertes rangieren, sich allerdings die Spielräume für weitere Ansiedlungen etwas verengen.

Für die geplante Ausweitung im mittel- / langfristigen Bedarf, bei der sich der Expansionspielraum bei den projektrelevanten Sortimenten insgesamt auf rd. 11.950 m<sup>2</sup> beläuft, würden die ermittelten Flächenspielräume nicht ausgeschöpft. Dabei stellt sich der rechnerische Entwicklungsrahmen für den Einzelhandel in der Hansestadt Lüneburg laut Einzelhandelskonzept bei 7 % Umsatzumverteilung in allen projektrelevanten Warengruppen wie folgt dar:

---

<sup>1</sup> Quelle: GMA Grundlagenforschung „Kennziffern des Einzelhandels in Deutschland und Österreich 2011“, Ludwigsburg 2011; Gemeinden und Städte zwischen 50.000 und 100.000 Einwohnern: ca. 520 m<sup>2</sup> VK / 1.000 Einwohner.

<sup>2</sup> vgl. Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg, August 2011, S. 17, 18.

**Tabelle 9: Rechnerischer Entwicklungsrahmen in projektrelevanten Sortimenten in Lüneburg**

<b>Bedarfsbereich</b>	<b>Expansionsrahmen bei 7 % Umverteilung</b>
Periodischer Bedarf	8.900 m <sup>2</sup>
Bücher / Schreibwaren / Papier	1.100 m <sup>2</sup>
Bekleidung / Schuhe	7.300 m <sup>2</sup>
Lederwaren / Geschenke / Parfum	700 m <sup>2</sup>
Hausrat / Wohnaccessoires	800 m <sup>2</sup>
Elektrowaren	2.050 m <sup>2</sup>
Wohnmöbel, Teppiche, Heimtextilien	6.700 m <sup>2</sup>

Quelle: Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lüneburg, Dr. Lademann & Partner, 2011.

Betrachtet man allerdings die einzelnen Warengruppen, werden die bis 2020 ermittelten Flächenspielflächen bei Drogeriewaren / Apotheke (projektierte Saldofläche: 510 m<sup>2</sup>) sowie Haushaltswaren / Wohnaccessoires (projektierte Saldofläche: 810 m<sup>2</sup>) weitgehend durch die Entwicklung auf dem Postareal aufgebraucht, so dass das Flächenprogramm des Fachmarktzentrums allein schon von daher in diesen Sortimenten überprüft werden sollte.

Auch bei Elektrowaren wäre das definierte maximale Expansionsvolumen unter Berücksichtigung der geplanten Neuansiedlung auf der Keulahütte II ausgereizt.

So sind dort bereits 1.800 m<sup>2</sup> VK für dieses Sortiment vorgesehen. Zuzüglich der in der Kapitel II. 2 für die Elektrowaren angesetzten Erweiterungsfläche von ca. 425 m<sup>2</sup> (siehe Tabelle 4, S. 23) würde die Expansionsfläche des Sortimentes Elektrowaren bereits 2.225 m<sup>2</sup> VK betragen, was den im Einzelhandelskonzept festgelegten Expansionsrahmen von 2.050 m<sup>2</sup> VK um 175 m<sup>2</sup> VK überschreitet.

## IV. Bewertung der möglichen Auswirkungen

### 1. Methodischer Ansatz

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der Etablierung des projektiven Fachmarktzentums auf dem Postareal in Lüneburg zu prognostizieren, wird ein zweistufiges Untersuchungsmodell herangezogen:

- Das **Marktanteilkonzept** stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen dem Vorhaben die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt. Dabei wird von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) ausgegangen. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation in den zentralen Standorten des Einzugsgebietes, ausgewählte Zeit-Distanzwerte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen berücksichtigt.
- Mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Mit dem **Umsatzumverteilungsmodell** werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Lüneburger Standorte ermittelt. Es wird aufgezeigt, wo - und in welchem Umfang - im Einzelhandel Umsätze umverteilt werden. Hierbei wird die Prämisse zugrunde gelegt, dass sich die Marktwirkungen eines Vorhabens überwiegend auf vergleichbare Einkaufslagen und Anbieter bzw. Betriebstypen beziehen.

### 2. Umsatzstruktur und Marktanteilkonzept

#### 2.1 Umsatzstruktur und Marktanteilkonzept der nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimente

Basierend auf der in Kapitel II., 2 dargestellten Flächenstruktur der projizierten Einzelhandelsflächen sind folgende warengruppenspezifische Umsätze in Ansatz zu bringen:

**Tabelle 10: Brutto-Umsatz für die Einzelhandelsflächen des Fachmarktzentrums**

Daten	VK in m <sup>2</sup>	Umsatz / m <sup>2</sup> VK	Umsatz in Mio. €		
			Gesamt	Food	Nonfood
<b>Edeka</b>					
Künftiger Edeka-Markt	4.000	4.100	16,5	13,2	3,3
davon Bestandsobjekt Edeka	2.500	4.400	11,0	9,4	1,7
<b>Erweiterung</b>	<b>1.500</b>	<b>3.700</b>	<b>5,5</b>	<b>3,9</b>	<b>1,7</b>
<b>Aldi und Shops</b>					
Aldi	1.200	4.900	5,9	5,0	0,9
Shops	500	3.500	1,8	-	1,8
<b>Umverteilungsrelevantes FMZ insgesamt</b>	<b>3.150</b>	<b>4.100</b>	<b>13,2</b>	<b>8,9</b>	<b>4,3</b>

Quelle: GMA-Berechnung 12 / 2012, Rundungsdifferenzen möglich. Auf die Darstellung der Gesamtzeile wurde verzichtet, da die warengruppenspezifischen Maximalwerte nicht additiv betrachtet werden können.

In dieser Berechnung ist für Edeka ein großer Supermarkt- / SB-Warenhaus-üblicher Anteil des bereinigten lebensmittelrelevanten Umsatzes von 80 % am Gesamtumsatz anzusetzen. Bei dem Aldi-Discounter wurde dieser Anteil typischerweise – ähnlich wie der Edeka-Bestandsmarkt - auf 85 % gesetzt, der mit steigender Flächengröße tendenziell sinkt.

Für das Fachmarktzentrum (exkl. des Bestandsumsatzes von Edeka) errechnet sich anhand des nachstehenden Marktanteilkonzeptes für die zu prüfenden Einzelhandelsflächen (inkl. nicht weiter verortbarer Streuumsätze) auf dem Gelände des Postareals in Lüneburg ein umverteilungsrelevanter **Brutto-Umsatz** von max. **rd. 13,2 Mio. € p.a.** (nach der Anlaufphase), von dem etwa 8,9 Mio. € p.a. auf Nahrungs- und Genussmittel und rd. 4,3 Mio. € p.a. auf den Non-Foodsektor entfallen. Die mittlere Flächenproduktivität der neuen umverteilungsrelevanten Verkaufsflächen beläuft sich somit auf ca. 4.100 € / m<sup>2</sup> VK.

Für die Prüfung der Auswirkungen ist allerdings der folgende Aspekt von besonderer Relevanz: Nur die aus dem Einzugsgebiet zu rekrutierenden Umsätze des Fachmarktzentrums sind umverteilungsrelevant, da die Streuumsätze eher großräumig umverteilt werden. Dabei wird ein Teil des Gesamtumsatzes vom Fachmarktzentrum (ca. 24,2 Mio. € inkl. Edeka-Bestandsumsatz) als bereits vor Ort getätigter Umsatz des Edeka-Marktes (ca. 11,0 Mio. €)<sup>1</sup> mitgenommen, so dass die Umsatzumverteilung gegenüber den beste-

<sup>1</sup> Basis: Berechnungen und Ermittlungen der GMA-Gutachter

henden Einzelhandelsstandorten im Einzugsgebiet dementsprechend im Verhältnis (ca. 13,2 Mio. €) ausfallen wird. Die Streuumsätze müssen insofern in einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen eines prospektiven Fachmarktzentrums abgezogen werden, da sich diese Umsätze weiträumig verteilen werden und nicht weiter verortbar sind.

**Tabelle 11: Marktanteilkonzept für die nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimente des projektierten Fachmarktzentrums**

Zonen	Lebensmittelrelevante Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Brutto-Umsatz in Mio. €
Zone I	57,9	8 - 9	4,6
Zone II	86,4	3 - 4	3,4
<b>Summe Einzugsgebiet (zusätzlicher Umsatz)</b>	<b>144,3</b>	<b>5 - 6</b>	<b>8,0</b>
Streuumsätze			0,9 <sup>1</sup>
Nonfood			4,3
<b>Gesamtumsatz</b>			<b>13,2</b>
Quelle: GMA-Berechnungen 2012 (ca.-Werte gerundet)			

Marktanteile der Nonfood-Sortimente werden im Verhältnis niedriger ausfallen, da die maximale Verkaufsfläche je Sortiment deutlich kleiner ausfällt (siehe Kapitel II, 2).

## 2.2 Umsatzstruktur und Marktanteilkonzept der sonstigen projektrelevanten Sortimente

Basierend auf der in Kapitel II., 2 dargestellten Flächenstruktur der projektierten Nonfoodsortimente von Edeka, Aldi und Shopnutzungen sind folgende warengruppenspezifischen Umsätze in Ansatz zu bringen:

<sup>1</sup> Nur Lebensmittel; inkl. Touristen, Innenstadtbesucher / -kunden, Pendler und Zufallskunden.

**Tabelle 12: Sortimentsspezifischer Brutto-Umsatz des Fachmarktzentrums**

Sortiment / Warengruppe	Verkaufsfläche Neuplanung (Maxi- malwerte in der Summe von Edeka, Aldi und Shops = SOLL	Edeka Neukauf (Verkaufsfläche Altbestand) = IST	Erweiterung = SOLL - IST
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	18,2	9,4	8,9
Drogerie, Apotheke	3,5	0,7	2,7
Blumen, zoologischer Bedarf	0,5	0,3	0,2
Bücher, Zeitschriften, PBS*	1,1	0,2	0,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	1,1	< 0,1	1,0
Elektrowaren	1,5	< 0,1	1,4
Haushaltswaren	2,6	0,2	2,4
Heimtextilien	0,8	-	0,8
Sonstige Sortimente	-	< 0,1	-

Quelle: GMA 2012, Flächenaufstellungen Fachmarktzentrum 2012 (für den Aldi wurde eine betreiberübliche Sortimentsaufteilung unterstellt): Rundungsdifferenzen möglich. Auf die Darstellung der Gesamtzeile wurde verzichtet, da die warenspezifischen Maximalwerte nicht additiv betrachtet werden können.  
\* = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

Auch bei den Nonfood-Sortimenten sind nur die aus dem Einzugsgebiet zu rekrutierenden Umsätze des Fachmarktzentrums umverteilungsrelevant, da auch hier die Streuumsätze eher großräumig umverteilt werden. Dabei wird ein Teil des Umsatzes vom jeweiligen Nonfood-Sortiment Fachmarktzentrum als Bestandsumsatz des Edeka-Marktes (ca. 1,7 Mio. €) mitgenommen, so dass die Umsatzumverteilung gegenüber den bestehenden Einzelhandelsstandorten im Einzugsgebiet dementsprechend im Verhältnis ausfallen wird. Die Streuumsätze (ca. 15 % des Gesamtumsatzes) müssen insofern in einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen der prospektiven Nonfood-Sortimente abgezogen werden, da sich auch diese Umsätze weiträumig verteilen werden und nicht weiter verortbar sind.

**Tabelle 13: Marktanteilkonzept für die Nonfood-Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs des projizierten Fachmarktzentrum**

Daten	Drogeriewaren, Apotheke			Blumen, zoologischer Bedarf			Bücher, Zeitschriften, PBS*			Bekleidung, Schuhe, Sport		
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	20,7	6 – 7 %	1,3	3,7	1 – 2 %	0,1	7,2	6 – 7 %	0,4	22,1	2 – 3 %	0,6
Zone II	30,6	3 – 4 %	1,0	5,6	0 – 1 %	0,1	10,7	3 – 4 %	0,4	32,8	1 – 2 %	0,3
<b>Σ Einzugsgebiet</b>	<b>51,3</b>	<b>4 – 5 %</b>	<b>2,3</b>	<b>9,3</b>	<b>1 – 2 %</b>	<b>0,2</b>	<b>17,9</b>	<b>4 – 5 %</b>	<b>0,8</b>	<b>54,9</b>	<b>1 – 2 %</b>	<b>0,9</b>
Streuumsatz	-	-	0,4	-	-	0,0	-	-	0,1	-	-	0,2
<b>Summe</b>	-	-	<b>2,7</b>	-	-	<b>0,2</b>	-	-	<b>0,9</b>	-	-	<b>1,0</b>

Quelle: GMA Berechnungen 2012; Rundungsdifferenzen möglich. \* = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

**Tabelle 14: Marktanteilkonzept für die Nonfood-Sortimente des langfristigen Bedarfs des projizierten Fachmarktzentrum**

Daten	Elektrowaren			Haushaltswaren, GPK**, Geschenk-artikel			Heimtextilien		
	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone I	16,0	4 – 5 %	0,7	3,2	32 – 33 %	1,1	2,7	12 – 13 %	0,4
Zone II	23,7	1 – 2 %	0,5	4,9	17 – 18 %	0,9	4,2	5 – 6 %	0,3
<b>Σ Einzugsgebiet</b>	<b>39,7</b>	<b>2 – 3 %</b>	<b>1,2</b>	<b>8,1</b>	<b>25 – 26 %</b>	<b>2,0</b>	<b>6,9</b>	<b>9 – 10 %</b>	<b>0,7</b>
Streuumsatz	-	-	0,2	-	-	0,4	-	-	0,1
<b>Summe</b>	-	-	<b>1,4</b>	-	-	<b>2,4</b>	-	-	<b>0,8</b>

Quelle: GMA Berechnungen 2012; Rundungsdifferenzen möglich. \*\* = Glas, Porzellan, Keramik

### 3. Mögliche Auswirkungen

#### 3.1 Mögliche Auswirkungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor

Eine Grundannahme ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden, da empirische Erhebungen der Gutachter belegen, dass sich der Wettbewerb in zunehmenden Maße zwischen typgleichen / -ähnlichen Wettbewerbern vollzieht. Somit liegt der Berechnung zur Umsatzumverteilung die Umsatzverteilung des relevanten Wettbewerbs im Einzugsgebiet unter Berücksichtigung von Entfernungsparametern und der Betriebstypengleichheit zu Grunde.

Bezogen auf die prognostizierten Umsätze (rd. 8,0 Mio. € zusätzlicher Erweiterungsumsatz exkl. Streuumsätze) ergeben sich folgende Umverteilungswirkungen im **Nahrungs- und Genussmittelsektor**:

**Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor**

Standort	Umsatz Bestand		Umvert. Mio.€	
	Mio.	in %	Mio.	in %
Innenstadt	14,7	9,2	1,4	9,2
NVZ Auf der Höhe	5,8	3,6	0,5	8,9
NVZ Bleckeder Landstraße	4,0	2,5	0,2	6,0
NVZ Bülow's Kamp	3,8	2,4	0,3	8,4
NVZ Dahlenburger Landstraße	2,9	1,8	0,2	8,3
NVZ Kurt-Huber-Straße	7,3	4,6	0,3	4,4
NVZ Kreideberg	2,1	1,3	0,2	7,6
NVZ Loewe-Center	9,0	5,6	0,2	1,8
NVZ Rettmer	10,5	6,6	0,2	1,5
NVZ Rotes Feld	6,2	3,9	0,6	10,3
NVZ Uelzener Straße	5,4	3,4	0,3	5,9
SS Am Alten Eisenwerk / Ilmenau Center	20,7	13,0	1,1	5,2
SS Bilmer Berg	10,6	6,6	0,4	3,8
SS Goseburg	16,0	10,0	0,2	1,5
SS Vor dem Bardowicker Tore	0,9	0,6	0,1	8,9
FMS Lüner Rennbahn	3,7	2,3	0,1	2,2
FMS Am Schwalbenberg	-	-	-	-
Sonstige dezentral	21,0	13,1	1,1	5,3
Reppenstedt	15,1	9,5	0,6	3,7
<b>Summe EZG</b>	<b>159,7</b>	<b>100,0</b>	<b>8,0</b>	<b>5,0</b>

Quelle: GMA-Berechnung 2012



Die städtebaulichen Auswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmittel** sind differenziert zu sehen; hier lassen sich die Kaufkraftbewegungen für das projektierte Fachmarktzentrum wie folgt beschreiben:

- Unter den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet wären die **Innenstadt** sowie die **Nahversorgungszentren Auf der Höhe, Bülows Kamp, Dahleburger Landstraße** und **Rotes Feld** am meisten betroffen, wobei sich Umsatzumverteilungsquoten gegenüber diesen zentralen Versorgungsbereichen zwischen 8 und über 10 % bewegen werden. Die Umverteilungsquote gegenüber diesen Nahversorgungszentren ist v. a. auch deswegen relativ hoch, da es sich bei den hier angesiedelten Wettbewerbern nicht nur um sog. Systemwettbewerber handelt, sondern auch die Lage / verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes aus der Umgebung der oben genannten Wettbewerbsstandorte als (sehr) günstig bewertet werden kann und hohe Überschneidungspotenziale der Einzugsgebiete zu erwarten sind. Versorgungsstrukturelle Anpassungen bei Umverteilungen in den skizzierten Größenordnungen sind hier nicht ausgeschlossen. Bei den übrigen Nahversorgungszentren schwanken die Umverteilungsquoten zwischen knapp 2 % und gut 7 %.
- Unter den zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Lüneburg wäre die Lüneburger Innenstadt mit einem Umverteilungsvolumen von zwischen rd. 1,4 Mio. € am stärksten betroffen.

Maßgebliche Magnetbetriebe die Nahrungs- und Genussmittel als Fachmarktsortiment führen, sind die beiden Edeka-Märkte Am Sande, daneben existieren weitere knapp 40 Betriebsstätten, die ebenfalls Nahrungs- und Genussmittel als Haupt- und Nebensortiment führen. Ein Wegfall der maßgeblichen Magnetbetriebe wäre zwar nicht zu erwarten, gleichwohl würden die Perspektiven für die beiden Edeka-Innenstadtakteure eingeschränkt<sup>1</sup>.

- Auch wenn der eine oder andere Euro an dezentralen Lagen im Einzugsgebiet (Sonderstandorte, Fachmarktstandorte und sonstige solitäre Lagen) umverteilt

---

<sup>1</sup> Die übrigen fast 40 projektrelevanten City-Anbieter, die dem Lebensmittelhandwerk, Reformhausbedarf, Feinkost-/ Teebedarf zuzuordnen sind, werden von Umsatzumverteilungsprozessen im Planobjekt weniger betroffen sein. Nur vier dieser Unternehmen weisen Verkaufsflächen von 100 m<sup>2</sup> und mehr auf; die meisten repräsentieren sogar nur Verkaufsflächen bis zu 50 m<sup>2</sup>. Selbst wenn also eines oder gar zwei dieser Unternehmen bei Erweiterung / Verlegung des Edeka an der Sülztorstraße des Nahrungs- und Genussmittelsortimentes ihren Geschäftsbetrieb einstellen müssten, wären aufgrund der geringen Flächenbeanspruchungen keine gravierenden städtebaulichen Auswirkungen in der Lüneburger Innenstadt zu erwarten.

werden dürfte, unterliegen diese Standorte nicht dem Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB, da sie außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegen. Die Quoten bewegen sich hier zwischen rd. 2 % und knapp 9 %.

### 3.2 Mögliche Auswirkungen im Nonfood-Sektor

Für die **Nonfood-Sortimente**, die als Randsortimente und als Shops (deutlich unterhalb der Großflächigkeit) vorgesehen sind, ergeben sich, bezogen auf die prognostizierten Umsätze für die Maximalflächenansätze der Erweiterung (exkl. Streuumsätze), folgende Umverteilungswirkungen (siehe Tabelle 16).

Unter den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet liegen die Umverteilungsquoten für die meisten Nonfood-Sortimente bei unter 7 %. Insbesondere bei dem Sortiment Bekleidung / Schuhe / Sport und Elektrowaren, sowie Bücher / Zeitschriften / Papier- und Schreibwaren ergeben sich erwartungsgemäß sehr niedrige Umverteilungsquoten.

Absolut und prozentual am stärksten betroffen wären die Lüneburger zentralen Versorgungsbereiche in Bezug auf die Sortimente **Haushaltswaren, GPK<sup>1</sup>, Geschenkartikel** sowie **Heimtextilien**.

Besonders stark tangiert wären hierbei die zentralen Versorgungsbereiche **Innenstadt** sowie die **Nahversorgungszentren Rotes Feld, Uelzener Straße** und **Bülows Kamp**, wobei die Umsatzumverteilungsquoten insbesondere gegenüber der Innenstadt sowie zentralen Versorgungsbereiche Rotes Feld und Uelzener Straße in diesen Warengruppen den 10 %-Wert überschreiten werden. Dabei muss man anmerken, dass in den genannten Nahversorgungszentren keine Fachgeschäfte in diesem Segment vertreten sind, so dass die Umsatzumverteilungen sich auf die Randsortimente der dortigen Lebensmittelanbieter beziehen, welche sich durch die entsprechenden Sortimentsanpassungen auf die in Relation zum Gesamtumsatz vergleichsweise geringen Umsatzverluste einstellen. Somit wird die Innenstadt in Relation zu Nahversorgungszentren durch die Umsatzumverteilung schwerer belastet, da mehrere innerstädtischen kleinflächigen spezialisierten Anbieter von Heimtextilien betroffen werden können.

Umsatzumverteilungen an dezentralen Lagen im Einzugsgebiet würden ebenfalls bei den oben genannten Nonfood-Sortimenten tlw. knapp 9% erreichen. Wie bereits oben erwähnt, unterliegen diese Standorte jedoch nicht dem Schutz des § 34 Abs. 3 BauGB.

---

<sup>1</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Nonfood-Sektor

Standort	Drogeriewaren, Apotheke		Blumen, zoologischer Bedarf		Bücher, Zeitschriften, PBS*		Bekleidung, Schuhe, Sport		Elektrowaren		Haushaltswaren, GPK**, Geschenkartikel		Heimtextilien	
	Umverteilung		Umverteilung		Umverteilung		Umverteilung		Umverteilung		Umverteilung		Umverteilung	
	in Mio. €	in %	in Mio.€	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Innenstadt	0,8	3,4	< 0,1	5,6	0,5	6,1	0,7	0,8	0,2	2,3	1,6	11,2	0,5	11,3
NVZ Auf der Höhe	< 0,1	5,7	< 0,1	5,4	-	-	< 0,1	2,1	< 0,1	3,6	-	-	-	-
NVZ Bleckeder Landstraße	< 0,1	4,6	< 0,1	1,3	-	-	< 0,1	0,5	< 0,1	2,4	-	-	-	-
NVZ Bülow's Kamp	< 0,1	3,8	< 0,1	3,6	< 0,1	3,8	-	-	-	-	0,1	7,8	-	-
NVZ Dahlenburger Landstr.	< 0,1	3,5	-	-	-	-	< 0,1	4,3	< 0,1	2,0	< 0,1	6,8	-	-
NVZ Kurt-Huber-Straße	< 0,1	2,6	< 0,1	3,6	< 0,1	5,7	< 0,1	1,1	< 0,1	2,4	< 0,1	6,1	-	-
NVZ Kreideberg	< 0,1	2,9	< 0,1	5,4	< 0,1	3,8	-	-	-	-	-	-	-	-
NVZ Loewe-Center	0,1	2,2	< 0,1	0,6	< 0,1	3,2	< 0,1	1,4	< 0,1	1,2	< 0,1	4,1	-	-
NVZ Rettmer	0,1	2,3	< 0,1	2,7	< 0,1	3,8	< 0,1	2,8	< 0,1	2,4	< 0,1	6,1	-	-
NVZ Rotes Feld	0,2	2,7	< 0,1	5,4	-	-	< 0,1	2,8	< 0,1	3,6	< 0,1	10,2	-	-
NVZ Uelzener Straße	< 0,1	2,9	< 0,1	3,6	-	-	-	-	-	-	< 0,1	10,2	-	-
Dezentrale Standorte	0,9	3,5	0,1	1,4	0,2	3,7	0,1	0,6	0,9	1,7	0,3	8,1	0,1	8,7
<b>Summe EZG</b>	<b>2,3</b>	<b>3,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>0,8</b>	<b>5,0</b>	<b>0,9</b>	<b>0,8</b>	<b>1,2</b>	<b>1,8</b>	<b>2,0</b>	<b>10,2</b>	<b>0,7</b>	<b>10,7</b>

Quelle: GMA-Berechnung 2012; \* = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren; \*\* = Glas, Porzellan, Keramik

#### 4. Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen sind zu beachten:

- a) **Kongruenzgebot** (das Vorhaben muss der zentralörtlichen Versorgungsfunktion entsprechen)  
Mit Blick auf das Kongruenzgebot ist die aktuelle Rechtslage (siehe Kapitel I.) zu beachten. Das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat in seiner Verhandlung am 15. März 2012 die Rechtswirksamkeit des landesplanerischen Kongruenzgebotes in der Fassung vom LROP 2008 verneint. Somit wird das Kongruenzgebot im weiteren Fall **nicht betrachtet**.
- b) **Konzentrationsgebot** (neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig)  
Die Umsetzung der geplanten Ansiedlung des Fachmarktzentrams würde die Etablierung großflächiger Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen, die in einem als Oberzentrum ausgewiesenen Makro-Standort etabliert werden sollen. Bedingt durch seine siedlungsstrukturelle Zugehörigkeit zum Lüneburger Stadtgebiet kann das Projektareal als innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes gelegen eingestuft werden. Das **Konzentrationsgebot** wird somit erfüllt.
- c) **Integrationsgebot** (der Standort des Vorhabens soll städtebaulich integriert sein)  
Auch wenn das Grundstücksareal formell keinem zentralen Versorgungsbereich zugewiesen ist, wird das Projektareal des Fachmarktzentrams über eine (teil-) integrierte Lagequalität in der innenstadtnahen Lage verfügen und stellt funktionsräumlich keinen klassischen „Grüne-Wiese-Standort“ dar. Auch ist zu sehen, dass mit dem geplanten FMZ auf dem Postareal entsprechend städteplanerischer Leitvorstellungen ein kernstädtischer Erweiterungsbereich gestärkt und in Wert gesetzt werden würde. Bedingt durch die teilintegrierte Lagequalität des Standortes wird das **Integrationsgebot** mit der Fertigstellung des Fachmarktzentrams auf dem Postareal teilweise, aber nicht komplett eingehalten.
- d) **Abstimmungsgebot** (neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen)  
Da das geplante Fachmarktzentrum ein übergemeindliches Einzugsgebiet erschließt ist eine Abstimmung mit den Umlandgemeinden erforderlich.
- e) **Beeinträchtungsverbot** (das Vorhaben darf die Versorgungsstrukturen, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich nicht beeinträchtigen). Eine wesentliche Beeinträchtigung der Ver-

sorgungsstrukturen bzw. der Funktionsfähigkeit liegt erst dann vor, wenn aufgrund der zu erwartenden Umverteilung eines Vorhabens Geschäftsaufgaben drohen.

Nach den Modellrechnungen der Gutachter sind für das Fachmarktzentrum in einigen der projektrelevanten Warengruppen (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren / Geschenkartikel sowie Heimtextilien) hohe bzw. überdurchschnittliche Umverteilungsquoten zu erwarten, die eine Schwächung eines / mehrerer zentraler Versorgungsbereiche nicht komplett ausschließen lassen.

Bei dem gewählten maximalen Flächenansatz für Nahrungs- und Genussmittel werden an mehreren Standorten rechnerische Umverteilungsquoten von 8 - 10 % erreicht und auch bei den angesetzten Maximalverkaufsflächen für die Sortimente Haushaltswaren, GPK<sup>1</sup>, Geschenkartikel und Heimtextilien liegen die Umsatzumverteilungsquoten sogar tlw. über 10 %. Eine besondere Betroffenheit wäre der Innenstadt zu attestieren, in der projektrelevante non-food Sortimente in mehreren spezialisierten (kleinflächigen) Ladenlokalen angeboten werden. Nahversorgungszentren, wo die non-food Sortimente größtenteils lediglich als Randsortimente der Lebensmittelanbieter geführt werden, werden vergleichsweise weniger tangiert.

## 5. Empfehlungen zu Verkaufsflächengrößen

Die vorstehenden Ausführungen haben deutlich gezeigt, dass eine Entwicklung des neuen Fachmarktzentrums an der Sülztorstraße (Postareal) in der skizzierten maximal angesetzten Größenordnung (rd. 5.700 m<sup>2</sup> VK) im Kontext mit der Verträglichkeit zu bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie dem bestehenden Zentrenkonzept zu groß dimensioniert und zentrenschädlich strukturiert ist.

Um sich aus Gutachtersicht in die bestehenden Einzelhandelsstrukturen einzupassen und eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Zentrenkonzeptes zu gewährleisten, ist die deutliche Verringerung der maximalen Flächenansätze bei den nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimenten (- 720 m<sup>2</sup> VK) sowie bei den Elektrowaren, Haushaltswaren, GPK<sup>1</sup>, Geschenkartikel und Heimtextilien empfehlenswert.

---

<sup>1</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Nach den Berechnungen der Gutachter läge eine zentrenunschädliche Größenordnung für das Fachmarktzentrum bei einer Umverteilungsquote (wie im Einzelhandelskonzept) von rd. 7 % bei rd. 4.550 m<sup>2</sup> (inkl. Randsortimente), so dass ein geringerer Flächeneinsatz (= rd. – 1.150 m<sup>2</sup>) angezeigt wäre.

Unter dem Aspekt der Zentrenunschädlichkeit wären folgende Verkaufsflächenmodifikationen zu prüfen:

**Tabelle 17: Empfehlungen zur Verkaufsflächenmodifikation auf dem Postareal**

Warengruppe	Geplante VK in m <sup>2</sup> (max. Werte) <sup>1</sup>	Empfehlenswerte VK in m <sup>2</sup> (max. Werte)	Verkaufsflächen- modifizierung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	3.960	3.240	- 720
Drogerie, Apotheke	630	250	-380
Blumen, zoologischer Bedarf	270	270	+/- 0
Bücher, Zeitschriften, PBS*	220	220	+/- 0
Bekleidung, Schuhe, Sport	350	350	+/- 0
Elektrowaren	425	250	- 175
Haushaltswaren	860	550	- 310
Heimtextilien	300	200	- 100
<b>Gesamt</b>	<b>5.700</b>	<b>4.550</b>	<b>- 1.150</b>
Quelle: GMA 2012; * = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren			

Flächenreduktionen bei den maximal in Ansatz gebrachten Verkaufsflächen wären bei Nahrungs- und Genussmittel (- rd. 720 m<sup>2</sup>), Drogerie / Apotheke (- rd. 380 m<sup>2</sup>), Elektrowaren (- rd. 175 m<sup>2</sup>), Haushaltswaren (- rd. 310 m<sup>2</sup>) sowie Heimtextilien (- rd. 100 m<sup>2</sup>) zu empfehlen. Damit wäre auch sichergestellt, dass die nicht-lebensmittelrelevanten Sortimente – sowie im Zentrenkonzept formuliert – „...keine Großflächen im absatzwirtschaftlichen Sinne...“<sup>2</sup> beinhalten und eine Verträglichkeit in den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in Lüneburg sowie dem Einzelhandelskonzept gewährleistet werden kann.

<sup>1</sup> Inkl. Edeka, Shops **und** Aldi (inkl. Randsortimente, in 5 m<sup>2</sup>-Schritten aufbereitet, Rundungsdifferenzen möglich).

<sup>2</sup> Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept für die Hansestadt Lüneburg 2008, S. 81.

Speziell für Drogerie- und Elektrowaren, bei denen die ermittelten Umverteilungsquoten eher geringfügiger Natur sind, ist festzustellen, dass entweder die im Zentrenkonzept ermittelten Flächenspielräume ausgereizt wären (Elektrowaren, siehe S. 42), oder aber die warengruppenspezifische Bestandssituation eine, über den Randsortimentsanteil des Lebensmittelbereiches, hinausgehende Ausdehnung außerhalb zentraler Versorgungsgebiete bei diesem bedingt zentrenrelevanten Sortimenten nicht zu vermeiden ist<sup>1</sup>. Eine von der GMA empfohlene Größenordnung für Drogeriewaren / Apotheke<sup>2</sup>, Elektrowaren, Haushaltswaren sowie Heimtextilien unterstellt, würde dies keine eigenständigen Fachmarktgrößenordnungen darstellen, aber auch in der skizzierten Verkaufsflächendimensionierung dürfen die Neben- / Randsortimente gewisse Effekte zur Tangierung innerstädtischer Angebote besitzen.

Ein abschließender Bearbeitungspunkt ist es in einem Exkurs zu dem Umgang mit dem jetzigen Edeka-Bestandsstandort Stellung zu nehmen, da aller Voraussicht nach die bestehende Baugenehmigung (rd. 2.500 m<sup>2</sup>) nicht aufzulösen ist.

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass der jetzige Edeka-Bestandsstandort auf einem Erbbaurechtsgrundstück (Erbbaurechtsgeber: Edeka; Erbbaurechtsnehmer: Bock, Lüneburg) situiert ist. Der Vertrag läuft bis 2034 mit 4 Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren. Auch ist zu konstatieren, dass im B-Plan für das Grundstück 3.000 m<sup>2</sup> VK zulässig sind und keinerlei Sortimentsbeschränkungen bestehen. Zudem sehen die Planungen des Investors für das Postareal die Schließung der MIV-Erreichbarkeit von der Soltauer Straße vor, so dass die Standortattraktivität tendenziell etwas zurück gehen dürfte.

Sollte Edeka insofern seinen Standort vom jetzigen Salinen-Standort auf das Postareal verlagern, müsste diese Fläche im Falle eines Auszuges von Edeka ohnehin aufwändig neu- / umstrukturiert werden. Für diesen Fall wäre eine single-tenant-Lösung (ein einziger

---

<sup>1</sup> Nach den Datenaufbereitungen der GMA verfügt Lüneburg mit etwa 9.900 m<sup>2</sup> VK in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege über eine rechnerische Flächenausstattung von etwa 128 m<sup>2</sup> / 1.000 Ew. Verglichen mit der GMA-Kennzifferndatenbank für etwa 30 Städte der Klassengröße 50.000 – 100.000 Einwohner (~ 80 m<sup>2</sup> / 1.000 Ew.) errechnet sich insofern bereits heute ein weit überdurchschnittlicher Ausstattungsgrad. Auch selbst bei Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion Lüneburgs sollten nennenswerte Neuansiedlungen in dieser Warengruppe städtebaulich integrierten Lagen in den zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten bleiben.

<sup>2</sup> Apothekenumsätze differenzieren sich in die rezeptpflichtigen und nicht-rezeptpflichtigen Umsätze. Erstere sind nicht dem klassischen Einzelhandelsumsatz zuzuordnen.

Betreiber) ebenso vorstellbar, wie eine multi-tenant-Lösung (mehrere Betreiber), die baurechtlich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zwar zu steuern, nicht aber grundsätzlich zu verhindern wäre. Auch ist hierbei zu sehen, dass der Salinen-Standort mit dem Einzelhandelskonzept Bestandsschutz genießt.

Unabhängig hiervon, wäre aus Gutachtersicht unbedingt eine einvernehmliche Lösung zwischen der Hansestadt Lüneburg, dem Erbbaurechtsgeber (Edeka), dem Erbbaurechtsnehmer (Bock) und dem Projektentwickler des Postareals (Porth Sallier-Unternehmensgruppe) zu finden, die möglichst den Interessen aller Beteiligten gerecht wird.

Stadtentwicklungspolitisch wäre aus Gutachtersicht eine single-tenant-Variante mit z.B. einem flächenintensiven Elektro-Fachmarkt (dem Vernehmen nach erwägt Medimax eine Verlagerung seines Standortes, auch eine Media Markt-Verlagerung wäre vorstellbar) eindeutig zu favourisieren. Neben dem Umstand, dass sich damit eine Standortverlagerung 'von außen nach innen' vollziehen würde, dürfte dies auch den Betreiberinteressen entgegen kommen, da hier die Möglichkeit der Errichtung eines ein- / erdgeschossigen Ladenlokals auf in Zeiten des Online-Handels akzeptablen Flächengrößen besteht (max. 3.000 m<sup>2</sup>).



## V. Zusammenfassung

In der vorliegenden Analyse wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Fachmarktzentrums an der Sülztorstraße (Postareal) auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Hansestadt Lüneburg untersucht.

Die wesentlichen Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Durch die oberzentrale Versorgungsfunktion der im nordöstlichen Niedersachsen im Landkreis Lüneburg situierten kreisangehörigen und einwohnerseitig perspektivisch weiter wachsenden Hansestadt Lüneburg (rd. 73.800 Einwohner) ist die Ansiedlung der geplanten Lebensmittelflächen unter landes- und regionalplanerischen Aspekten zulässig. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.
- Bei dem Integrationsgebot ist zu berücksichtigen, dass sich der Standort des Postareals zwar nicht in einem zentralen Versorgungsbereich befindet, aber durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Lüneburger Innenstadt eine (teil-) integrierte Lagequalität aufweisen wird. Auch ist zu sehen, dass mit dem geplanten FMZ auf dem Postareal ein kernstädtischer Erweiterungsbereich gestärkt und in Wert gesetzt würde. Das Integrationsgebot wird nur teilweise eingehalten.
- Das durch die Ergebnisse der Kundenwohnorterberhebung vom bestehenden Edeka-Markt empirisch gesicherte, weiträumige Einzugsgebiet, das neben den Lüneburger Stadtteilen noch die Umlandgemeinde Reppenstedt mit einschließt, umfasst ein Einwohnerpotenzial von ca. 79.300 Einwohnern. Festzustellen ist, dass sich die Einzugsgebiete zwischen dem projektierten Fachmarktzentrum auf dem Postareal mit denen der zentralen Versorgungsbereiche Lüneburgs ‚überlappen‘ bzw. ‚überschneiden‘.
- So würde die durch das Fachmarktzentrum induzierte Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelsektor für die Innenstadt sowie Nahversorgungszentren Auf der Höhe, Bülow's Kamp, Dahlenburger Landstraße und Rotes Feld zwischen 8 – gut 10 % rangieren.
- Eine überdurchschnittliche Betroffenheit von tlw. über 10 % ist auch für die Innenstadt sowie die Nahversorgungszentren Rotes Feld, Uelzener Straße und Bülow's

Kamp bei der Ansiedlung der projizierten Maximalflächengrößen bei Haushaltswaren, GPK<sup>1</sup>, Geschenkeartikeln sowie Heimtextilien festzustellen.

- Um sich aus Gutachtersicht in die Einzelhandelsstrukturen einzupassen und eine sinnvolle Ergänzung des bestehenden Zentrenkonzeptes zu gewährleisten, sind Reduzierungen bei den Maximalflächen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Haushaltswaren, GPK<sup>1</sup>, Geschenkeartikel und Heimtextilien sowie Drogerie- und Elektrowaren zu empfehlen.
- Unter dem Aspekt der Zentrenunschädlichkeit wären folgende Verkaufsflächenmodifikationen zu prüfen:

Warengruppe	Geplante VK in m <sup>2</sup> (max. Werte)	Empfehlenswerte VK in m <sup>2</sup> (max. Werte)	Verkaufsflächen- modifizierung in m <sup>2</sup>
Nahrungs- und Genussmittel	3.960	3.240	- 720
Drogerie, Apotheke	630	250	-380
Blumen, zoologischer Bedarf	270	270	+/- 0
Bücher, Zeitschriften, PBS*	220	220	+/- 0
Bekleidung, Schuhe, Sport	350	350	+/- 0
Elektrowaren	425	250	- 175
Haushaltswaren	860	550	- 310
Heimtextilien	300	200	- 100
<b>Gesamt</b>	<b>5.700</b>	<b>4.550</b>	<b>- 1.150</b>
Quelle: GMA 2012; * = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren			

- Wichtig erscheint den Gutachtern auch der Umgang mit der Edeka-Bestandsfläche auf dem Grundstück des Salzmuseums, da aller Voraussicht nach die bestehende Baugenehmigung (rd. 2.500 m<sup>2</sup>) nicht aufzulösen ist.  
Zunächst einmal ist festzuhalten, dass der jetzige Edeka-Bestandsstandort auf einem Erbbaurechtsgrundstück (Erbbaurechtsgeber: Edeka; Erbbaurechtsnehmer: Bock, Lüneburg) situiert ist. Der Vertrag läuft bis 2034 mit 4 Verlängerungsoptionen von je 5 Jahren. Auch ist zu konstatieren, dass im B-Plan für das Grundstück

<sup>1</sup> GPK = Glas, Porzellan, Keramik

3.000 m<sup>2</sup> VK zulässig sind und keinerlei Sortimentsbeschränkungen bestehen. Zudem sehen die Planungen des Investors für das Postareal die Schließung der MIV-Erreichbarkeit von der Soltauer Straße vor, so dass die Standortattraktivität tendenziell etwas zurück gehen dürfte.

Sollte Edeka insofern seinen Standort vom jetzigen Salinen-Standort auf das Postareal verlagern, müsste diese Fläche im Falle eines Auszuges von Edeka ohnehin aufwändig neu- / umstrukturiert werden. Für diesen Fall wäre eine single-tenant-Lösung (ein einziger Betreiber) ebenso vorstellbar, wie eine multi-tenant-Lösung (mehrere Betreiber), die bau-rechtlich im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes zwar zu steuern, nicht aber grundsätzlich zu verhindern wäre. Auch ist hierbei zu sehen, dass der Salinen-Standort mit dem Einzelhandelskonzept Bestandsschutz genießt.

Unabhängig hiervon, wäre aus Gutachtersicht unbedingt eine einvernehmliche Lösung zwischen der Hansestadt Lüneburg, dem Erbbaurechtsgeber (Edeka), dem Erbbaurechtsnehmer (Bock) und dem Projektentwickler des Postareals (Porth Sallier-Unternehmensgruppe) zu finden, die möglichst den Interessen aller Beteiligten gerecht wird.

Stadtentwicklungspolitisch wäre aus Gutachtersicht eine single-tenant-Variante mit z.B. einem flächenintensiven Elektro-Fachmarkt (dem Vernehmen nach erwägt Medimax eine Verlagerung seines Standortes, auch eine Media Markt-Verlagerung wäre vorstellbar) eindeutig zu favorisieren. Neben dem Umstand, dass sich damit eine Standortverlagerung 'von außen nach innen' vollziehen würde, dürfte dies auch den Betreiberinteressen entgegen kommen, da hier die Möglichkeit der Errichtung eines ein- / erdgeschossigen Ladenlokals auf in Zeiten des Online-Handels akzeptablen Flächengrößen besteht (max. 3.000 m<sup>2</sup>).

## Verzeichnisse

	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Übersicht der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Lüneburg	12
Karte 2: Der Standort des Fachmarktzentruns und die Umfeldstrukturen	18
Karte 3: Das Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Postareal	32
Karte 4: Zentrale Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lüneburg	38
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Einwohnerentwicklung der Hansestadt Lüneburg im Vergleich	14
Tabelle 2: Sortimentskonzept Edeka	21
Tabelle 3: Sortimentskonzept Aldi und Shops	22
Tabelle 4: Flächen- und Sortimentskonzept des geplanten Fachmarktzentruns	23
Tabelle 5: Sortimentsangebot von Lebensmitteldiscountern und Supermärkten	24
Tabelle 6: Kundenverteilung vom Edeka Neukauf Bergmann auf Basis der Kundenwohnorterhebung	27
Tabelle 7: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	31
Tabelle 8: Verkaufsflächen und Umsätze in den projektrelevanten Warengruppen in Lüneburg	40
Tabelle 9: Rechnerischer Entwicklungsrahmen in projektrelevanten Sortimenten in Lüneburg	42
Tabelle 10: Brutto-Umsatz für die Einzelhandelsflächen des Fachmarktzentruns	44
Tabelle 11: Marktanteilkonzept für die nahrungs- und genussmittelrelevanten Sortimente des projektierten Fachmarktzentruns	45
Tabelle 12: Sortimentsspezifischer Brutto-Umsatz des Fachmarktzentruns	46
Tabelle 13: Marktanteilkonzept für die Nonfood-Sortimente des kurz- und mittelfristigen Bedarfs des projektierten Fachmarktzentruns	47
Tabelle 14: Marktanteilkonzept für die Nonfood-Sortimente des langfristigen Bedarfs des projektierten Fachmarktzentruns	47
Tabelle 15: Umsatzumverteilungen im Nahrungs- und Genussmittelsektor	48
Tabelle 16: Umsatzumverteilungen im Nonfood-Sektor	51
Tabelle 17: Empfehlungen zur Verkaufsflächenmodifikation auf dem Postareal	54



**Faunistische Potenzialabschätzung  
und artenschutzfachliche Betrachtung  
für den Bebauungsplan Nr. 149 der  
Hansestadt Lüneburg (ehemaliges Postgelände)**

<b>Auftraggeber</b>	Hansestadt Lüneburg -Stadtplanung- Neue Sülze 35 21335 Lüneburg
<b>Auftragnehmer</b>	MIX • landschaft & freiraum Hauptstr. 23 21406 Barnstedt Tel. 04134 - 8606 Fax 04134 - 8616 mix@mix-landschaftsplanung.de www.mix-landschaftsplanung.de
<b>Bearbeiter</b>	Dipl.-Ing. Peter Mix Dipl. Biologe Karsten Lutz

Barnstedt, 30.10.2013

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass und Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Potenzialanalyse zu Brutvögeln und Arten des Anhangs IV</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Potenzialanalyse</b>	<b>5</b>
4.1	Potenzielle Fledermauslebensräume	5
4.1.1	Bewertungsschema für Lebensraumstrukturen (Biotope) für Fledermäuse	5
4.1.2	Charakterisierung der Biotope des Gebietes im Hinblick auf ihre Funktion für Fledermäuse	6
4.2	Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV	7
4.3	Potenziell vorhandene Brutvögel	7
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen</b>	<b>9</b>
5.2	Wirkungen auf Vögel	10
5.3	Wirkungen auf Fledermäuse	11
<b>6</b>	<b>Artenschutzprüfung</b>	<b>11</b>
6.1	Zu berücksichtigende Arten	11
6.1.1	Zu berücksichtigende Lebensstätten von europäischen Vogelarten	12
6.1.2	Zu berücksichtigende Lebensstätten von Fledermäusen	12
6.2	Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44	13
6.3	Vermeidungsmaßnahmen und Anregungen für Kompensationsmaßnahmen	14
<b>7</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>15</b>
<b>ANHANG: Artenschutztable (europäisch geschützte Arten)</b>		<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Unterschriften</b>	<b>17</b>

## 1 Anlass und Auftrag

In der Hansestadt Lüneburg soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch soll eine bereits genutzte und bebaute Fläche stark verändert werden. Davon können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Daher wird eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung besonders oder streng geschützter Arten angefertigt. Zu untersuchen ist, ob artenschutzrechtlich bedeutende Arten im Eingriffsbereich vorkommen und ob Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten durch den geplanten Abriss beschädigt oder zerstört oder ob Individuen verletzt werden.

Zunächst ist eine Relevanzprüfung vorzunehmen, d.h. es wird ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen und einer gezielten Suche nach Anwesenheitsspuren wird das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Danach wird eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Falls die Verbote des § 44 BNatSchG verletzt werden, muss eine Prüfung der Ausnahmevoraussetzungen durchgeführt werden.

## 2 Potenzialanalyse zu Brutvögeln und Arten des Anhangs IV

Die Potenzialanalyse bezieht sich auf Vögel und Fledermäuse, denn andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate. Solche Habitate sind hier nicht vorhanden.

Das Gebiet wurde am 24. Oktober 2013 begangen. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Anhang IV-Arten und Vögel von Bedeutung sind. Die Bäume wurden vom Boden aus mit dem Fernglas besichtigt und auf Höhlen inspiziert.

Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgt einerseits nach ihren Lebensraumsansprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Lüneburg. Maßgeblich sind dabei für die Brutvögel die aktuellen avifaunistischen Veröffentlichungen Niedersachsens (z.B. HECKENROTH & LASKE 1997, ZANG et al. 2009). Verwendet werden für Fledermäuse die relativ aktuellsten Angaben in PETERSEN et al. (2004) sowie BfN (2007) sowie den VOLLZUGSHINWEISEN (2010).

### 3 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet besteht aus überwiegend versiegelten Flächen (Betriebshof der Post, Parkplätze) und Baumreihen an den Rändern. Die Bäume sind überwiegend jung und im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt. Größere Totholzbereiche und Höhlen sind in den Bäumen nicht vorhanden. Weitere Grünflächen sind nur in Form stark gestalteter Zierflächen in kleinem Umfang vorhanden.

Abb. 1 Übersichtskarte mit Untersuchungsgebiet (rote Linie)





## 4 Potenzialanalyse

### 4.1 Potenzielle Fledermauslebensräume

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders und streng geschützt.

#### 4.1.1 Bewertungsschema für Lebensraumstrukturen (Biotope) für Fledermäuse

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen) und Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume). Zu jeder dieser Kategorien wird ein dreistufiges Bewertungsschema mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung aufgestellt.

- geringe Bedeutung: Biotop trägt kaum zum Vorkommen von Fledermäusen bei. In der norddeutschen Normallandschaft im Überschuss vorhanden. Diese Biotope werden hier nicht dargestellt.
- mittlere Bedeutung: Biotop kann von Fledermäusen genutzt werden, ist jedoch allein nicht ausreichend um Vorkommen zu unterhalten (erst im Zusammenhang mit Biotopen hoher Bedeutung). In der norddeutschen Normallandschaft im Überschuss vorhanden, daher kein limitierender Faktor für Fledermausvorkommen.
- hohe Bedeutung: Biotop hat besondere Qualitäten für Fledermäuse. Für das Vorkommen im Raum möglicherweise limitierende Ressource.

#### Winterquartiere

Winterquartiere müssen frostsicher sein. Dazu gehören Keller, Dachstühle in großen Gebäuden, alte, große Baumhöhlen, Bergwerksstollen.

- mittlere Bedeutung: Altholzbestände (mind. 50 cm Stammdurchmesser im Bereich der Höhle) mit Baumhöhlen; alte, nischenreiche Häuser mit großen Dachstühlen.
- hohe Bedeutung: alte Keller oder Stollen; alte Kirchen oder vergleichbare Gebäude; bekannte Massenquartiere

#### Sommerquartiere

Sommerquartiere können sich in Gebäuden oder in Baumhöhlen befinden.

- mittlere Bedeutung: ältere, nischenreiche Wohnhäuser oder Wirtschaftsgebäude; alte oder strukturreiche Einzelbäume oder Waldstücke.
- hohe Bedeutung: ältere, nischenreiche und große Gebäude (z.B. Kirchen, alte Stallanlagen); Waldstücke mit höhlenreichen, alten Bäumen; bekannte Wochenstuben.

#### Jagdreviere

Fledermäuse nutzen als Nahrungsräume überdurchschnittlich insektenreiche Biotope, weil sie einen vergleichsweise hohen Energiebedarf haben. Als mobile Tiere können sie je nach aktuellem Angebot Biotope mit Massenvermehrungen aufsuchen und dort Beute machen. Solche Biotope sind i.d.R. Biotope mit hoher Produktivität, d.h. nährstoffreich und feucht (eutrophe Gewässer,

Sümpfe). Alte, strukturreiche Wälder bieten dagegen ein stetigeres Nahrungsangebot auf hohem Niveau. Diese beiden Biotoptypen sind entscheidend für das Vorkommen von Fledermäusen in einer Region.

- mittlere Bedeutung: Laubwaldparzellen, alte, strukturreiche Hecken; Gebüschsäume / Waldränder; Kleingewässer über 100 m<sup>2</sup>, kleine Fließgewässer, altes strukturreiches Weideland, große Brachen mit Staudenfluren.
- hohe Bedeutung: Waldstücke mit strukturreichen, alten Bäumen; eutrophe Gewässer über 1.000 m<sup>2</sup>; größere Fließgewässer.

#### 4.1.2 Charakterisierung der Biotope des Gebietes im Hinblick auf ihre Funktion für Fledermäuse

Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wurde nach den in Kap. 4.1.1 aufgeführten Lebensraumstrukturen gesucht. Daraus wird die Bewertung der Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes für Fledermäuse abgeleitet.

##### Quartiere

Die Bäume des Plangebietes sind überwiegend noch zu jung um Höhlen aufweisen, die als Quartiere geeignet sind. Alle Bäume sind im Sinne der Verkehrssicherungspflicht unterhalten. Die am Nordrand des Postgebietes stehenden beiden größeren Weidenbäume sind zwar strukturreich, aber ohne großen Totholzpartien. Die Suche in den Bäumen erbrachte keine Hinweise auf Fledermausquartiere.

Die Bäume des Vorhabensgebiets haben keine potenzielle Bedeutung als Quartierstandort für Fledermäuse.

Das große Gebäude im Untersuchungsgebiet besteht aus einem modernen Gewerbebau. Die Fassade ist völlig geschlossen. Spalten bestehen nur mit den Rolladenkästen an den Fenstern. Wegen der beweglichen Teile und dem Material (Stahlblech) sind sie als Dauerquartier für Fledermäuse ungeeignet. Die kleinen Nebengebäude (Schuppen) wurden auf Fledermausspuren untersucht, jedoch keine gefunden. Gebäudequartiere sind nicht zu erwarten.

##### Jagdgebiete (Nahrungsräume)

Die Gehölzsäume sind vergleichsweise licht und dünn. Sie bestehen zudem teilweise aus Neophyten, die generell wenig Insektennahrung bieten. Insgesamt bilden sie keinen strukturreichen Saum, der mit mittlerer potenzieller Bedeutung als Jagdgebiet eingestuft werden könnte. Das Untersuchungsgebiet gehört zu den am stärksten versiegelten Bereichen der Umgebung und hat daher nur untergeordnete Bedeutung als potenzielles Jagdgebiet für Fledermäuse.

##### Zusammenfassung Fledermäuse

Die Gehölze des Untersuchungsgebietes bieten kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere. Keiner der Bäume kommt als Fledermausquartier in Frage. Die Gebäude des Untersuchungsgebietes bieten kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere. Das gesamte Gelände bietet nur geringes Potenzial als Jagdgebiet für Fledermäuse.

#### 4.2 Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV

Die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) ist nach VOLLZUGSHINWEISE (2010) im niedersächsischen Tiefland nur gering verbreitet. Um Lüneburg existieren keine Nachweise. Das Vorkommen ist hier also unwahrscheinlich. Zudem benötigt sie besonnte, fruchttragende Hecken, die hier nicht vorhanden sind.

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kann in mächtigen, alten Laubbäumen vorkommen. Die bis zu 7,5 cm großen Larven des Eremiten leben 3-4 Jahre im Mulm von Baumhöhlen, die z.B. von Spechten angelegt worden sind. Eine Larve benötigt zu ihrer Entwicklung mindestens 1 l Mulm. Brutstätte des Eremiten kann fast jeder Laubbaum sein, der einen Mindestdurchmesser von ca. 80 Zentimetern hat und große Höhlungen im Stamm oder an Ästen aufweist. Bevorzugt werden die ganz alten Bäume. Solch große Bäume mit großen Höhlungen sind hier nicht vorhanden. Das Vorkommen dieser Art kann ausgeschlossen werden.

Der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) benötigt für sein Vorkommen Weidenröschen (*Epilobium*) oder Nachtkerzen (*Oenothera*) als Raupenfutterpflanze. Diese Pflanzen sind hier nicht vorhanden.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

#### 4.3 Potenziell vorhandene Brutvögel

Die potenziell vorhandenen Brutvogelarten sind in Tab. 1 dargestellt. Alle Arten haben im Untersuchungsgebiet nur Teilreviere, denn sie können zwar in den Gehölzen brüten, sie sind aber zu klein für ein ganzes Revier. Die Arten müssen benachbarte Gebiete in der Umgebung mit nutzen.

Tab. 1 Artenliste der potenziellen Vogelarten

St: Status im Untersuchungsgebiet; b: Brutvogel-Teilrevier, d.h. Flächen der Umgebung müssen mitgenutzt werden; ng: Nahrungsgast; NI: Rote-Liste-Status nach KRÜGER & OLTMANN (2007) und D: nach SÜDBECK et al. (2007). - = ungefährdet, V = Vorwarnliste, 3 = gefährdet; Revier: Gewöhnliche Reviergröße nach BAUER et al. (2005); Hö = Höhlenbrüter, im Untersuchungsgebiet auf künstliche Nisthilfen angewiesen; Kolonie = nur kleine Nestreviere, übriges Gebiet wird gemeinsam genutzt, Hö = Höhlen- und Nischenbrüter.

Art	Status	RL NI	RL D	Revier
<i>Gehölzvögel</i>				
Amsel, <i>Turdus merula</i>	b	-	-	0,1-0,4 ha
Blaumeise, <i>Parus caeruleus</i>	ng	-	-	0,1-1 ha Hö
Elster, <i>Pica pica</i>	ng	-	-	3-30 ha
Grünfink, <i>Carduelis chloris</i>	b	-	-	1 ha
Heckenbraunelle, <i>Prunella modularis</i>	b	-	-	0,2 - 1,5 ha
Kohlmeise, <i>Parus major</i>	ng	-	-	0,1-1 ha Hö
Rabenkrähe, <i>Corvus corone</i>	ng	-	-	14-49 ha

Art	Status	RL NI	RL D	Revier
Ringeltaube, <i>Columba palumbus</i>	b	-	-	5 - 20 ha
Zaunkönig, <i>Troglodytes t.</i>	b	-	-	0,2-2 ha
Zilpzalp, <i>Phylloscopus trochilus</i>	b	-	-	0,02-0,3 ha
<i>Gebäudebrüter</i>				
Hausrotschwanz, <i>Phoenicurus ochruros</i>	ng	-	-	1-7 ha Hö
Hausperling, <i>Passer domesticus</i>	ng	V	V	Kolonie Hö

Höhlenbrüter finden in den Gehölzen des Untersuchungsgebietes keine potenziellen Nistmöglichkeiten, weil Höhlen fehlen. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die in künstlichen Nisthilfen verbreitet brüten.

Die noch intensiv genutzten Gewerbeflächen (Logistik, Parkplätze) bieten keine Nischen für an Gebäuden brütende Vogelarten. Hausperling und Hausrotschwanz können allerdings in der Nachbarschaft brüten und hier als Nahrungsgäste potenziell vorkommen.

Es kommt keine Arten potenziell als Brutvogel vor, die nach Roter Liste Niedersachsens (KRÜGER & OLTMANN 2007) gefährdet ist. Der Hausperling ist auf der Vorwarnliste verzeichnet.

Die Haubenlerche besiedelt trockene, vegetationsarme Standorte wie Brachen, Ödländer und frühe Sukzessionsstadien. Sie benötigt offene Ruderalflächen, die großflächig nicht versiegelt sein dürfen. Die hier vorhandenen Flächen sind zu stark versiegelt oder mit Gehölzen bestanden und somit nicht für Haubenlerchen geeignet. Ein Vorkommen dieser Art ist nicht zu erwarten.

Horste von Greifvögeln oder Eulen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet, so dass deren Brutvorkommen ausgeschlossen werden können. Sie finden hier auch keine bedeutenden Nahrungsflächen.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt.

#### Anmerkungen zur Art der Vorwarnliste Hausperling

Der Hausperling zeigt in ganz Deutschland einen Bestandsrückgang, u. a. weil er im Siedlungsbereich durch die Abdichtung (energetische Sanierung) der Gebäude seine Brutplätze verliert. Darüber hinaus verschwinden die von ihm benötigten schütter bewachsenen Bodenflächen durch entweder vollständige Versiegelung (Pflasterung) oder Umwandlung in Grünflächen mit vollständiger Bodendeckung (Zierrasen, Ziergebüsche). Er benötigt zumindest kleinflächig Ruderalstellen, die immer weniger im Siedlungsbereich vorhanden sind. Für ihn geeignete Ruderalflächen sind hier im Plangebiet nicht vorhanden. Die hier vorhandenen Gewerbeflächen sind nur wenig geeignet als Nahrungsraum des Hausperlings, so dass hier nur ein untergeordnetes Nahrungs-Streifgebiet vorliegt.

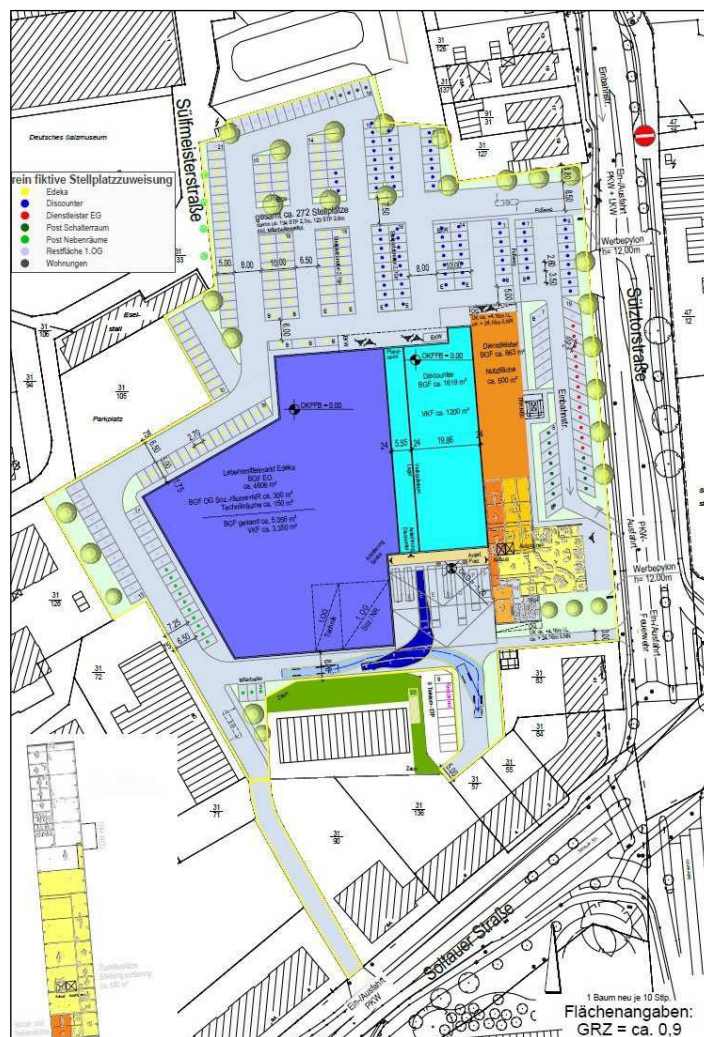
## 5 Beschreibung des Vorhabens und seiner Wirkungen

Die Fläche des Untersuchungsgebietes soll auch zukünftig für Gewerbe (Handel) und Logistik mit entsprechenden Stellplätzen genutzt werden. Die Flächen werden zwar möglicherweise komplett umgestaltet, jedoch wird langfristig ein ähnliches Gelände wieder entstehen.

Vorsorglich wird angenommen, dass der Gehölzbestand zunächst vollständig entfernt wird. Nach Errichtung der neuen Bebauung werden neue Ziergehölze in Ziergrünflächen angelegt werden. Auf den Parkplätzen werden neue Bäume gepflanzt. Langfristig entstehen wieder Grünflächen in ungefähr gleichem Umfang wie derzeit bestehen.

Die Auswirkungen des Baubetriebes werden im Rahmen des im Hochbau üblichen und innerhalb eines Wohnumfeldes zulässigen liegen. Spezielle Arbeiten, die besonderen Lärm oder Schadstoffemissionen verursachen, sind nicht vorgesehen. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand gemäß der allgemein gültigen Regelung des § 39 BNatSchG in der Zeit nach dem 30. September und vor dem 01. März beseitigt.

Abb. 2 Darstellung der Planung (Funktionsplan, 11.10.2013)



## 5.2 Wirkungen auf Vögel

Durch den Verlust der Gehölzsäume verlieren die in Tab. 1 aufgeführten potenziellen Brutvogelarten Teile ihres potenziellen Lebensraumes.

Die Arten mit großen Revieren von > 5 ha Mindestreviergröße (Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube) können sowohl in der neuen Siedlung Ersatz für ihren Lebensraum finden und darüber hinaus in die Umgebung ausweichen. In der Umgebung bestehen weitere großflächige, vergleichbare Lebensräume für diese weit verbreiteten, anpassungsfähigen Arten. In Tab. 2 sind die Wirkungen auf die Arten dargestellt.

Tab. 2 Wirkungen des Vorhabens auf die verschiedenen Vogelarten. Begründung der Folgen der Vorhabenswirkungen im Text (siehe unten, I-III).

Art (Anzahl)	Wirkung des Vorhabens	Folgen der Vorhabenswirkungen
Hausrotschwanz, Haussperling	Kein Verlust eines Teiles des Nahrungshabitats	Ausweichen in benachbartes Gelände möglich bei geeigneter Gestaltung der Grünflächen (I).
Alle Arten der Tab. 1 mit großen Revieren > 3 ha	Sehr geringer Verlust eines Teiles des Brut- und Nahrungshabitats.	Ausweichen in benachbartes Gelände möglich. Neuentstehung im Gehölzstreifen im Osten und in Gärten (II).
Übrige Gehölzarten mit kleinen Revieren	Verlust von Brutplatz und Nahrungshabitat. Langfristig Wiederherstellung des Lebensraumes	Kein Verlust von Revieren. Neuentstehung im Gehölzstreifen im Osten und in Gärten (III).

- I. Haussperling und Hausrotschwanz nutzen das Untersuchungsgebiet potenziell als untergeordnete Nahrungsräume. Wenn eine neue Bebauung entsteht, können diese Arten den Raum weiterhin nutzen. Die Zwischenphase als Baustelle mit kleinflächigen, offen Bodenstellen wäre für diese Arten förderlich. Neu angelegte Ziergrünflächen, die zumindest in den ersten Jahren noch relativ schütter bewachsen sind, bieten diesen Arten bessere Lebensbedingungen als die bestehenden, dichter zugewachsenen Bestände. Diese Arten werden nicht beeinträchtigt.
- II. Die Arten haben große Nahrungsreviere. Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund seiner Versiegelung und intensiven Nutzung von geringer Qualität und damit nicht von essentieller Bedeutung für diese Arten. Langfristig können die Arten die neue Bebauung auch nutzen, so dass der geringe Verlust letztlich kompensiert wird. Insgesamt können diese Arten auf Flächen in der Umgebung ausweichen.
- III. Die übrigen Arten sind typische und Arten der städtischen Siedlungsbereiche. Sie verlieren Teile ihrer Reviere, wenn die Gehölzränder betroffen sind. Nach der Entstehung neuer Gehölze können diese Arten neuen Lebensraum nutzen. Zusätzlich entstehen in den neuen Gartenflächen weitere Lebensmöglichkeiten für diese Arten. Alle hier potenziell vorkommenden Gehölzvögel gehören zu den Arten, deren Bestand aufgrund der generellen

Gehölzzunahme in Deutschland und Niedersachsen auf hohem Niveau stabil oder zunehmend ist (KRÜGER & OLTMANN 2007).

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den wenig störungsempfindlichen Arten, die im Siedlungsbereich vorkommen. Störwirkungen der Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Baustelle. Es kommt also nicht zu weit reichenden Störungen. Im Übrigen wären die hier mit Brutplätzen vorkommenden Arten ungefährdet, so dass selbst die Störung einzelner Brutpaare nicht zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde, da der lokale Erhaltungszustand günstig bleiben würde.

### 5.3 Wirkungen auf Fledermäuse

Quartiere sind nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Das potenzielle Nahrungsgebiet geringer Bedeutung wird langfristig nicht verkleinert. Eine Wirkung auf Fledermauspopulationen ist nicht zu erwarten.

## 6 Artenschutzprüfung

Im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) sind im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt.

In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt.

Ein Bebauungsplan oder eine Planung generell kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können.

### 6.1 Zu berücksichtigende Arten

Bei der Feststellung der vorkommenden und zu betrachtenden betroffenen Arten wird unterschieden, ob sie nach europäischem (FFH-RL, VSchRL) oder nur deutschem Recht geschützt sind. Nach der neuen Fassung des BNatSchG ist klargestellt, dass für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote nur noch bezogen auf die europäisch geschützten Arten, also die Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten, gelten. Für Arten, die nur nach nationalem Recht (z.B. Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, gilt der Schutz des § 44 (1) BNatSchG nur für Handlungen außerhalb von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen. Eine Verordnung nach § 54 (1) Nr. 2, die weitere Arten benennen könnte, ist bisher nicht erlassen.

Im hier vorliegenden Fall betrifft das Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten.

#### 6.1.1 Zu berücksichtigende Lebensstätten von europäischen Vogelarten

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen sowie des Störens wird durch die Wahl des Rodungszeitpunktes von Gehölzen im Winterhalbjahr vermieden. Es verbleibt in dieser Untersuchung die Frage nach der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel incl. eventueller dauerhafter Bauten, z.B. Spechthöhlen. Für Brutvögel, die sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist das Nest nach dem Ausfliegen der letzten Jungvögel funktionslos geworden und eine Zerstörung des alten Nestes somit kein Verbotstatbestand. In diesen Fällen ist das gesamte Brutrevier als relevante Lebensstätte heranzuziehen: Trotz eventueller Inanspruchnahme eines Brutplatzes (z.B. altes Nest) kann von der Erhaltung der Brutplatzfunktion im Brutrevier ausgegangen werden, wenn sich innerhalb des Reviers weitere vergleichbare Brutmöglichkeiten finden, an denen die Brutvögel ihr neues Nest bauen können. In diesem Fall ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht, als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Fläche eines beseitigten Gehölzes ungefähr der halben Größe eines Vogelreviers entspricht.

Zu betrachten ist also, ob Brutreviere von europäischen Vogelarten beseitigt werden. Diese Frage wird in Kap. 5.2 (S. 10) beantwortet: Es werden keine Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten, beseitigt. Damit werden Fortpflanzungsstätten von Vögeln nicht zerstört.

#### 6.1.2 Zu berücksichtigende Lebensstätten von Fledermäusen

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt.



Durch das Vorhaben geht keine potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen verloren (Kap. 5.3). Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren. Der Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten ist daher ausgeschlossen.

## 6.2 Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (*Zugriffsverbote*):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  - a. Dieses Verbot wird im Hinblick auf Vögel und Fledermäuse nicht verletzt, wenn die Arbeiten zur Gehölzrodung und die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel (01. März - 30. September beginnen (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Das Verbot wird also nicht verletzt.
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
  - b. Dieses Verbot wird nicht verletzt, da die Arbeiten zur Baufeldräumung (z.B. Rodung von Gehölzen) vor der Brutzeit der Vögel beginnen. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da alle in der Umgebung potenziell vorkommenden Arten nicht besonders störanfällig sind oder ihr Erhaltungszustand gut bleibt (Kap. 5.2)
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
  - c. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel werden nicht beschädigt (Kap. 5.2). Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt (Kap. 5.3). Die Funktionen der Lebensstätten bleiben erhalten (Kap. 5.2). Lebensstätten von Fledermäusen werden nicht beschädigt (Kap. 5.3).
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*
  - d. Solche Pflanzen kommen hier potenziell nicht vor.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es demnach nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

### **6.3 Vermeidungsmaßnahmen und Anregungen für Kompensationsmaßnahmen**

Es ergeben sich somit aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG)

## **7 Zusammenfassung**

In der Hansestadt Lüneburg soll ein derzeit intensiv genutztes Gewerbegebiet umgebaut werden. Eine Potenzialanalyse ergibt das potenzielle Vorkommen von 6 Brutvogelarten und weiteren Nahrungsgästen (Kap. 4.3, Tab. 1). Fledermäuse haben keine potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse] und europ. Vogelarten) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind nicht von einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch die Planung betroffen. Es kommt nicht zu einem Verstoß gegen § 44 BNatSchG (Kap. 5.2).

Im Hinblick auf Fledermäuse sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen. (Kap. 5.3). Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt bzgl. dieser Arten nicht vor.

## 8 Literaturverzeichnis

BAUER, H.-G., E. BEZZEL & W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bd. 1: Nonpasseriformes - Nichtsperlingsvögel, Bd. 2: Passeriformes - Sperlingsvögel. Wiebelsheim, 808 S. u. 622 S.

HECKENROTH, H. & V. LASKE (1997): Atlas der Brutvögel Niedersachsens 1981 - 1995 und des Landes Bremen. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen 37: 1-329

KRÜGER, T. & B. OLTMANN (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 27:131-175

NHP PARTNERSHIP - ARCHITEKTEN UND INGENIEURE - BÖLLINGER-NEUWALD-DULLE:, Funktionsplan zum Bebauungsplan Lüneburg Nr. 149 (M 1:500), Stand 11.10.2013, Seevetal

NLWKN (2010): Lebensraumsprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen. Teil 1: Brutvögel. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 30(2):85-160

SÜDBECK, P., H.- G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE & W. KNIEF (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. Berichte zum Vogelschutz 44: S. 23-81

VOLLZUGSHINWEISE (2010): Vollzugshinweise für Arten und Lebensraumtypen. [http://www.nlwkn.niedersachsen.de/live/live.php?navigation\\_id=7896&article\\_id=88580&psmand=26](http://www.nlwkn.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=7896&article_id=88580&psmand=26)

ZANG, H., H. HECKENROTH & P. SÜDBECK (2009): Die Vögel Niedersachsens, Rabenvögel bis Ammern. Naturschutz und Landschaftspflege Niedersachsens B, H. 2.11

ANHANG: Artenschutztable (europäisch geschützte Arten)

Art / Artengruppe	Schutzstatus	Verbotstatbestand BNatSchG	Vermeidungs- / Ausgleichs- maßnahme	Rechtsfolge
Fledermäuse	Anhang IV, streng ge- schützt	Keine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Kap. 5.3, S. 11)	-	Verbotstatbestand nicht verletzt.
Hausperling, Hausrotschwanz	europäische Vogelarten, Vorwarnliste und gefährdet	Keine Beschädigung von Fortpflanzungsstätten (Kap. 5.2, Nr. I, S. 10)	-	
Arten großer Re- viere der Tab. 1: Elster, Rabenkrä- he, Ringeltaube	europäische Vogelarten	Keine Beschädigung von Fortpflanzungsstätten (Kap. 5.2, Nr. II, S. 10)	-	
Übrige Arten der Tab.1: „Arten der Wälder und Gär- ten“	europäische Vogelarten	Kein Verlust von Brut- und Nahrungshabitat. (Kap. 5.2, Nr. III, S. 10).	-	

9      **Unterschriften**

Verfasser

Dipl. Biologe Karsten Lutz

Dipl.-Ing. Peter Mix

MIX • landschaft & freiraum

Hauptstr. 23

21406 Barnstedt

Tel. (04134) 8606

mix@mix-landschaftsplanung.de

Barnstedt, den 30.10.2013



\_\_\_\_\_ für den Auftragnehmer