

6.2 Sortimentsliste der Stadt Lüchow

Die „Lüchower Liste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente baut auf den in den vorherigen Kapiteln dargestellten Bestandsdaten und Analyseergebnissen auf. Bei der Erstellung der Sortimentsliste hat die CIMA außerdem die folgenden Grundsätze zur Beurteilung der einzelnen Sortimente herangezogen:

Eine besondere Stellung unter den zentrenrelevanten Sortimenten haben **nahversorgungsrelevanten** Sortimente, die täglich oder wöchentlich nachgefragt werden (periodischer Bedarf).

Als **zentrenrelevant** werden darüber hinaus die Sortimente bezeichnet, die

- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z.B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- „Erlebniseinkauf“ nach sich ziehen können,
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen und
- vorwiegend in der Innenstadt angeboten werden (sollen) und prägend für die Innenstadt sind.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind hingegen vor allem Sortimente, die

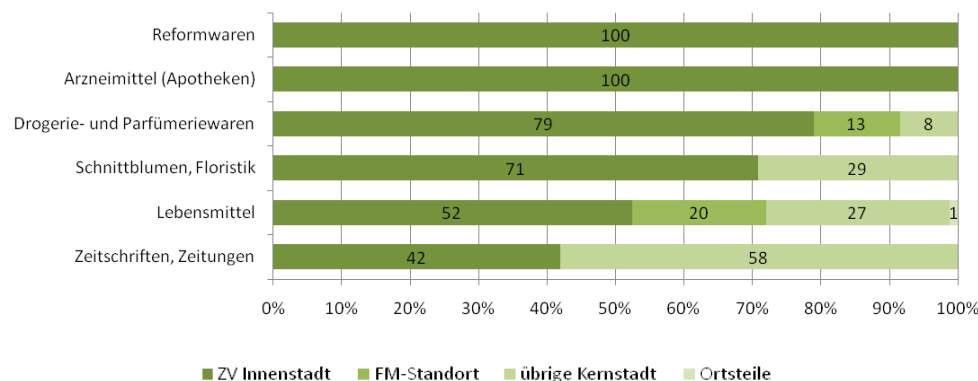
- aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte geeignet sind,
- nur sehr schwer zu transportieren sind oder eines zusätzlichen „Transportmittels“ bedürfen,
- überwiegend an nicht-integrierten Standorten angeboten werden und
- deren Kauf eher als Versorgungseinkauf und weniger als Erlebniseinkauf wahrgenommen wird.

- Zudem verfügen die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu den anderen Sortimenten (siehe oben) geringe Flächenproduktivität.

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) werden allgemeine Listen zentrenrelevanter Sortimente aufgeführt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die aufgeführte Liste keine abschließende und landesweit dauerhaft gültige Sortimentsliste darstellt, sondern lediglich „in der Regel“ zentrenrelevante Sortimente aufzählt.

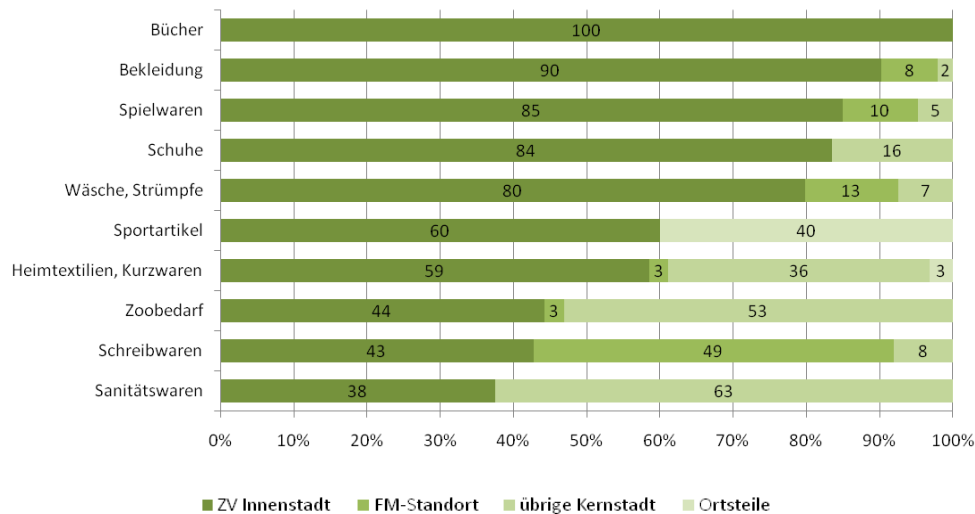
Von Bedeutung ist darüber hinaus, welche Sortimente in der jeweiligen Kommune vorwiegend in der Innenstadt angeboten werden und welche Sortimente an anderen Standorten zu finden sind. Die nachfolgenden Abbildungen geben hierzu für die Stadt Lüchow einen Überblick.

Abb. 55: Verkaufsflächenanteile des periodischen Bedarfsbereichs in Lüchow differenziert nach Standorten (in %)



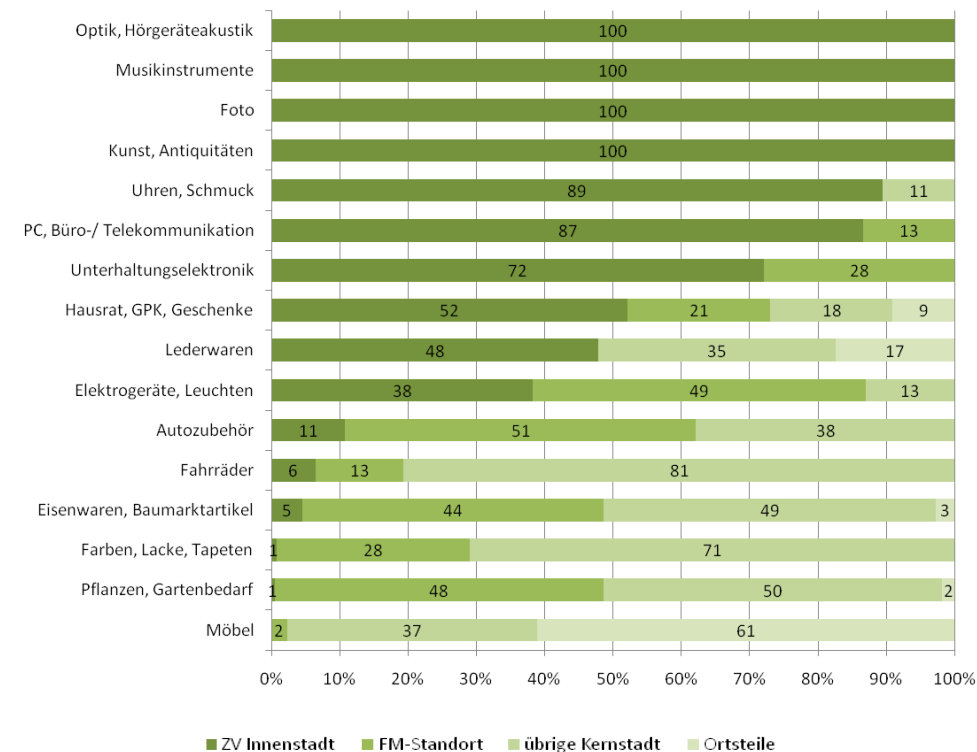
Quelle: CIMA GmbH 2012

Abb. 56: Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfsbereichs in Lüchow (mittelfristig) differenziert nach Standorten (in %)



Quelle: CIMA GmbH 2012

Abb. 57: Verkaufsflächenanteile des aperiodischen Bedarfsbereichs in Lüchow (langfristig) differenziert nach Standorten (in %)



Quelle: CIMA GmbH 2012

Abb. 58: Sortimentsliste der Stadt Lüchow

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekleidung ▪ Bücher ▪ Computer und Zubehör, Telekommunikation ▪ Elektroartikel (Elektrokleingeräte) ▪ Foto, Film ▪ Geschenkartikel ▪ Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat ▪ Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf ▪ Kunstgegenstände ▪ Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Taschen, Schulranzen) ▪ Musikinstrumente ▪ Optik, Hörakustik ▪ Schuhe ▪ Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung ▪ Schreibwaren ▪ Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln) ▪ Sanitärwaren ▪ Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger) ▪ Uhren und Schmuck ▪ Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antiquitäten ▪ Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung) ▪ Baustoffe, Baumarktartikel ▪ Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden) ▪ Büromaschinen ▪ Campingartikel ▪ Fahrräder ▪ Farben, Lacke ▪ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) ▪ Großelektro (weiße Ware) ▪ Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen ▪ Kfz-Zubehör ▪ Lampen/ Leuchten ▪ Möbel (inkl. Matratzen) ▪ Sanitärwaren ▪ Tapeten ▪ Werkzeuge, Eisenwaren ▪ Zoobedarf
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Apotheken ▪ Drogerie- und Parfümerieartikel ▪ Lebensmittel (inkl. Getränke) ▪ Reformwaren ▪ Schnittblumen ▪ Zeitschriften/ Kioskbedarf 	

Quelle: CIMA GmbH 2012

Erklärungen zu einzelnen Sortimenten

Mit der steigenden Mobilität der Kunden und sich verändernden Betriebstypen hat sich auch das Einkaufsverhalten der Kunden in den letzten Jahren deutlich geändert. **Lebensmittel** und **Drogeriewaren** werden heute sehr häufig in größeren Mengen z. B. ein Mal in der Woche mit dem Pkw eingekauft. Dabei spielt die unmittelbare Entfernung zum Wohnort, also eine „Nah“-Versorgung im eigentlichen Sinne nur noch eine untergeordnete Rolle. Gleichzeitig ist es planerisch wünschenswert – insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels – für die weniger mobilen Bevölkerungsschichten eine wohnortnahe Grundversorgung sicherzustellen. Von daher ist es zu empfehlen, weiterhin städtebaulich integrierte Standorte als Nahversorgungsstandorte zu entwickeln. Die CIMA sieht die Sortimente des periodischen Bedarfsbereichs deshalb weiterhin als zentrenrelevant an. Dies zumal in Lüchow die Lebensmittelmärkte eine elementar wichtige Rolle als Frequenzbringer für die Innenstadt spielen. Um eine wohnortnahe Grundversorgung zu gewährleisten, sind aus Gutachtersicht unter Umständen jedoch auch neue Standorte außerhalb der Innenstadt geeignet. Für die Ansiedlung der nahversorgungsrelevanten Sortimente als spezielle Form zentrenrelevanter Sortimente wurde daher ein gesonderter Kriterienkatalog entwickelt

Die Zuordnung von **Schreibwaren**, einem typischerweise zentrenrelevanten Sortiment, bedarf in Lüchow einer detaillierten Abwägung, denn lediglich 43 % der Verkaufsfläche sind derzeit in der Innenstadt zu finden. Im weiteren Stadtgebiet existiert mit dem Bürofachmarkt Office Star jedoch ebenfalls nur ein Anbieter mit Schreibwaren im Hauptsortiment. Um mögliche Ansiedlungen neuer Anbieter auf die Innenstadt zu fokussieren wurden **Schreibwaren** daher den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Für **Sanitätswaren** lässt sich aus der Lüchower Angebotsstruktur mit lediglich drei Betrieben noch keine Relevanz für die Innenstadt ableiten. Aufgrund seiner Eigenschaften, insbesondere dem geringen Flächenbedarf, kann das Sortiment jedoch als zentrenrelevant eingestuft werden. Aus Sicht der CIMA erscheint es zudem sinnvoll Neuansiedlungen von Anbietern mit **Sanitätswaren**

analog zu Drogeriewaren und Apotheken zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren. Die vorhandenen zwei Fachgeschäfte außerhalb der Innenstadt genießen Bestandsschutz.

Campingartikel, als besondere Form von Sportartikeln, werden in Lüchow lediglich als Randsortiment in einem Baumarkt angeboten. Da das Sortiment zudem oftmals einen hohen Flächenbedarf erfordert, wurde es folglich den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Eine eventuelle Ansiedlung eines weiteren Anbieters wird dadurch erleichtert. Ähnliches gilt für die Sortimente **Jagd-, Reit- und Angelausstattung**, welche vielfach in Spezialgeschäften in direktem Umfeld von Freizeiteinrichtungen angeboten werden.

Das Sortiment **Fahrräder** ist aufgrund der vorherrschenden Bestandssituation für die Innenstadt nur von untergeordneter Bedeutung. Die einzigen zwei Fachgeschäfte befinden sich in Streulagen außerhalb der Innenstadt. Allgemein besteht zudem ein Trend zu größeren Fahrrad-Fachmärkten. Zur langfristigen Ermöglichung weiterer Ansiedlungen, die u. U. einen erhöhten Platzbedarf erfordern, wurden **Fahrräder** daher den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Die sehr umfangreiche Warengruppe der Elektronikartikel wurde in Lüchow nicht komplett den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Artikel der Sortimentsgruppen **Elektroartikel, Computer und Zubehör/ Telekommunikation, Foto/ Film und Unterhaltungselektronik** besitzen aufgrund ihrer leichten Transportierbarkeit und ihrer Funktion als erhebliche Frequenzbringer und Kundenmagneten eine große Wichtigkeit für die Weiterentwicklung der Innenstadt. Sie sollen daher in Lüchow künftig als zentrenrelevant gelten.

Elektro Großgeräte (weiße Ware) sind in der Regel sperrig und relativ schwer zu transportieren. Zudem wird für die Warenpräsentation eine vergleichsweise größere Fläche bei geringerer Flächenproduktivität benötigt. Obwohl in Lüchow der einzige Fachanbieter dieses Sortiments im Randbereich der Innenstadt angesiedelt ist, wurden Elektro Großgeräte (weiße Ware) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Das Teilsortiment **Lampen/**

Leuchten wird in Lüchow überwiegend in Baumärkten im Randsortiment angeboten. Es besitzt keine Relevanz für die Innenstadt und wurde somit ebenfalls den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Diese Zuordnung entspricht jener im LROP.

Das Teilsortiment **Teppiche** (Stapelware) wurde entsprechend der CIMA-Systematik der Sortimentsgruppe Bodenbeläge zugeordnet, unter welche auch Teppichböden, Parkett, Laminat usw. fallen. Diese Sortimentsgruppe wird ganzheitlich den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet, was auch der Bestandssituation in Lüchow entspricht. Zwar werden Teppiche im LROP als zentrenrelevant eingestuft. Heutzutage werden Teppiche jedoch nicht mehr in eigenen Fachgeschäften, sondern überwiegend als Teilsortiment in Möbelhäusern oder Einrichtungsfachmärkten angeboten. Solche Betriebstypen haben einen hohen Flächenbedarf und erzielen relativ geringe Flächenproduktivitäten, weshalb sie auf Standorte außerhalb der Innenstadt angewiesen sind. Auch die schwierige Transportierbarkeit von Teppichen spricht für einen Standort, der für den Kunden per Pkw erreichbar ist.

Das Sortiment **Zoobedarf** wurde in Lüchow – abweichend von der Liste im LROP– als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Hintergrund ist der bereits weit fortgeschrittene Strukturwandel in diesem Segment. Tierfutter und Heimtierbedarf werden mittlerweile vor allem in Fachmärkten und als Randsortiment in großen Lebensmittel- und Drogeriemärkten angeboten. Der Kunde kauft diese Artikel zwecks Bevorratung i. d. R. in größeren Mengen mit dem eigenen Pkw ein. Bei der Entwicklung bezüglich der Standorte und Betriebstypen im Bereich Zoobedarf ist derzeit keine Trendwende absehbar. Aus diesem Grund wurde der Sortimentsbereich Zoobedarf ebenfalls den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Der Stadt Lüchow werden damit größere Möglichkeiten eröffnet, zukünftig evtl. erstmals einen Zoo-Fachmarkt im Stadtgebiet ansiedeln zu können.