

TS Projekt GmbH & Co.KG

Gaade 15a
25856 Hattstedt
Telefon 04846/63785
Mobil 0172/4238707
Telefax 04846/6016188
thorstenschulze@t-online.de

TS Projekt GmbH & Co. KG • Gaade 15a • 25856 Hattstedt

Hattstedt, den 04.09.2015

An die
Hansestadt Lübeck
Herrn Senator Boden
Mühlendamm 12
23539 Lübeck

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das ehemalige Schlachthofgelände an der Schwartauer Allee

Sehr geehrter Herr Senator Boden,

hiermit bitte ich um Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das seit ca.10 Jahren brachliegende ehemalige Schlachthofgelände an der Schwartauer Allee. Folgend möchte ich Ihnen gerne unser Projekt vorstellen. Beabsichtigt ist dieses Gelände einer neuen, gemischten Nutzung zuzuführen. Es soll ein Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort mit Wohnen und einer öffentlich nutzbaren Grünfläche kombiniert entwickelt werden um das Areal seiner Lagegunst entsprechend wieder nutzen zu können.

Städtebauliche Situation

Das Vorhaben ist Teil der Konversionsmaßnahme „Ehemaliges Schlachthofgelände“ im Stadtteil St. Lorenz Nord. Mit einer Entfernung von - Luftlinie ca. – 600 m vom Lübecker Altstadtrand liegt es optimal, hinsichtlich der Zielsetzung von städtischer Nachverdichtung und Schaffen von innerstädtischem und trotzdem günstigem Wohnraum.

Östlich schieben sich zwischen das Entwicklungsgebiet und die Altstadtinsel, sowie Flächen der Roddenkoppel und das derzeit bedeutendste Stadtentwicklungsprojekt, die sich in der Vermarktung befindliche, von Hafenbecken umgebene „Nördliche Wallhalbinsel“.

Westlich grenzen gründerzeitliche Wohngebiete an.

Das Grundstück liegt in einem Band zwischen den in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßen Schwartauer Allee und Katharinenstraße. Es ist nach Süden hin, stadteinwärts, mehr und mehr durch Wohnungsbau in Quartiersstruktur geprägt.

Die östlich unmittelbar angrenzende Katharinenstraße, parallel zur Bahnlinie verlaufend, ist lediglich einseitig bebaut und bildet eine Zäsur zu den angrenzenden Flächen. Hierdurch sind jedoch besondere Blickbeziehungen auf die Lübecker Altstadt gegeben.

Bei der Schwartauer Allee, im weiteren Verlauf Schwartauer Landstraße, handelt es sich um eine der bedeutendsten, historisch gewachsenen, Lübecker Ausfallstraßen. Ihre Gestaltung ist heterogen und wird sowohl von gründerzeitlichen Geschoßbauten (IV), kleinstädtischer Bebauung (I-III), als auch Gewerbe und Sonderbauten (Kirche, Schule) geprägt.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entwickelt sich aus der oben beschriebenen Lage in einfacher Weise als Quartier. Fünf Gebäude, die jeweils zu den Grundstücksrändern parallel angeordnet werden, bilden einen ruhigen Wohnhof.

An drei Seiten sorgen dreigeschossige Gebäude für eine ruhige Trauflinie und gute Besonnung des Hofes. Zur Katharinenstraße hin ist auch ein dreigeschossiger Baukörper konzipiert, der die Lagegunst nutzt und der an seinem nördlichen Ende ein Torhaus mit sechs Geschossen erhält, das die Zufahrt markiert und gleichzeitig Zeichen des neuen Wohnquartiers ist. In diesem Gebäudeteil können hochwertige Wohnungen mit Blick zur Lübecker Altstadt und zum ruhigen Innenhof Wohnungen in Westlage mit Abendsonne angeboten werden. Gegenüber an der Schmalseite des Quartiers, nimmt eine kurze Gebäudezeile Maßstäbe auf, die an der Schwartauer Allee vorhanden sind.

Nördlich des Wohnquartiers wird als Abschluss der Gesamtmaßnahme ein Grünzug vorgeschlagen, der einen öffentlichen Fuß- und Radweg aufnimmt. Diese Wegeverbindung knüpft an den Rhythmus der südlich gelegenen Matthäi- und Marienstraße an, welche in einem Abstand von ca. 230 m jeweils Querverbindungen zwischen Schwartauer Allee und Katharinenstraße herstellen und an das entsprechende Wegenetz in Richtung Altstadtinsel anschließen.

Die südliche Quartierszeile orientiert sich entlang der Grundstücksgrenze, die nördliche Zeile schirmt den Wohnhof sowohl von der eigenen Kfz-Erschließung, als auch vom Einzelhandel ab. Auf dem nördlichen Grundstück entlang der Schwartauer Allee wird "Betreutes Wohnen" angeboten. In Erinnerung an die Werkseinfahrt sollen die ehemaligen Pfortnerhäuser erhalten bleiben.

Vorhabenbeschreibung

Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von ca. 31.000 qm und ist seit langer Zeit als Betriebsgelände des ehemaligen Schlachthofes der Vion AG zu 100% versiegelt. Dessen nicht mehr anderweitig verwertbare Bausubstanz wird im ersten Schritt komplett zurückgebaut. Ein erheblicher Bodenaustausch wird durch den jahrzehntelangen Betrieb des Schlachthofes (mögliche Kontaminierung, Chemikalien, Ungeziefer, Nagetiere) erforderlich werden. Ein erheblicher Grundstücksanteil wird nachher entsiegelt sein.

1. Wohnen

Es ist geplant, auf zwei ca. 9.000 qm und 2.500qm großen Grundstücken ca. 130 Wohneinheiten zu errichten. Unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und in Anlehnung an den Bedarf sind überwiegend kleinere, auch altengerechte Wohnungen geplant. Zur Durchmischung des Quartiers bzw. der Bewohnerstruktur sind jedoch ebenfalls Wohnungen für Familien, auch mit bis zu 5 Personen, sowie Single-Wohnungen vorgesehen.

2. Handel

Auf einem Grundstücksanteil von ca. 19.150 qm zwischen der Schwartauer Allee und der Katharinenstraße liegend, wird im Zusammenspiel mit der „Bebauungsstudie Wohnen“ die Errichtung eines Vollsortimenters als Nahversorgungszentrum konzipiert.

3. Grünzonen

Von dem bislang vollständig versiegelten Areal wird im Zuge dieser Konzeption ein erheblicher Anteil renaturiert und soll zu Grünflächen werden. Die Grünzone selbst erhält einen eigenen Grundstücksanteil von ca. 3.000 qm und soll auch als Puffer zur nördlich angrenzenden Gewerbenutzung dienen. Darüberhinaus schafft es eine grüne Verbindungsachse zum Warendorplatz. Dieser soll auch zu einer Grünfläche für die Anwohner umgebaut werden.

Erläuterung:

1. Wohnungsbau

Die Wohnungsbauten entwickeln sich als „Mehrspanner“ an Treppenhäusern. Im Falle von kleinen Wohnungen bzw. der Möglichkeit von ost- und westorientierten Wohnungen sind ergänzend Mittelflure oder kurze Laubengänge vorgesehen.

Abhängig der Wohnungsgrößen resultieren aus dem Entwurf ca. 130 Wohneinheiten (WE), wobei ca. knapp die Hälfte der Wohnungen mit Fördermitteln errichtet werden soll.

In Ausrichtung des demografischen Wandels und des Bedarfs sind überwiegend kleinere, altengerechte Wohnungen geplant. Zur Durchmischung des Quartiers bzw. der Bewohnerstruktur sind jedoch ebenfalls Wohnungen für Familien, auch mit bis zu 5 Personen, sowie Single-Wohnungen vorgesehen. Jede Wohnung erhält einen Freisitz.

Frei finanzierte, höherwertige Wohnungen werden an der Katharinenstraße angeboten.

1.1 Gestaltung Wohnen

Gebäude und Freiräume, insbesondere der Innenhof, sollen in ansprechender Weise gestaltet werden.

Für die Fassaden sind ortsübliche Materialien wie Ziegel-Verblendsteine und Putzflächen angedacht. Es sind Flachdächer geplant.

Die Freiflächen werden so wenig als möglich versiegelt, nach Naturschutzvorgaben mit ortsüblichen Gehölzen bepflanzt und die Grundstücksränder sowie die Stellplätze mit Hecken eingefasst bzw. gegliedert.

Der Grünzug soll als Rasenfläche mit frei angeordnetem Großgrün gestaltet werden. Zum Verweilen sind ein kleiner Platz sowie Sitzbänke längs des Weges vorgesehen.

1.2 Erschließung Wohnen

Die Erschließung der Wohnbebauung (Ver-/Entsorgung) erfolgt über vorhandene öffentliche Straßen. An der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine Privatstraße geschaffen, deren Zufahrt an der Katharinenstraße liegt. Diese Privatstraße nimmt auch Zufahrten für Feuerwehr, für Notfallfahrzeuge sowie Abfallentsorgung auf und erhält zur Schwartauer Allee ausschließlich für diese Nutzungen einen „Überlauf“. Weiterhin sind in diesem Bereich ebenerdige Stellplätze angeordnet.

Kurze Fußwegverbindungen führen zu den Hauseingängen.

2. Handel

2.1 Gestaltung Handel

Gebäude und Freiflächen werden in ansprechender Weise gestaltet und ausgeführt. Für die Fassaden werden ortsübliche Materialien in Absprache mit der Bauaufsicht der Stadt Lübeck verwendet. Es sind leicht geneigte Dächer geplant.

Die Freiflächen erhalten zwischen den Parkzonen Grünstreifen und Baumbewuchs.

2.2 Erschließung Handel

Die Erschließung des Kundenverkehrs erfolgt über die Schwartauer Allee und der Katharinenstraße. Hierzu wurde ein Verkehrsgutachten durch die **PGT Umwelt und Verkehr GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadt Lübeck** erstellt.

Die erforderliche Belieferung des Vollsortimenters erfolgt von der Katharinenstraße.

Weitere Details zur Erschließung werden im Laufe des B – Plan - Verfahrens geklärt.

2.3 Nutzflächen Handel

Vollsortimenter	3.000 qm Verkaufsfläche
Idealerweise Post/Lotto	30 qm Verkaufsfläche
Metzger / Imbiss	17 qm Verkaufsfläche
Bäcker	18 qm Verkaufsfläche
Schlüsseldienst	10 qm Verkaufsfläche
Apotheke	75 qm Verkaufsfläche
Friseur	50 qm Verkaufsfläche
Getränkemarkt	550 qm Verkaufsfläche
Nebenflächen	2.175 qm Lager/Sozialräume/Technik
Stellplätze ca.	185

Ausgangssituation und Zielsetzung

Im März 2013 hat die CIMA im Auftrag der Hansestadt Lübeck ein Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes am Standort vorgelegt. Dieses Gutachten wurde nun aktualisiert. Dafür wurden die Verkaufsflächen im Einzugsgebiet aktuell ermittelt und neu bewertet.

Einige Aussagen aus dem Fazit der CIMA:

- Hiermit liegen aus Untersuchungssicht hinsichtlich des Makrostandorts uneingeschränkt geeignete Rahmenbedingungen für das Planvorhaben vor.
- Hinsichtlich des Mikrostandorts liegen gut geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des projektierten Verbrauchermarktes vor. Als positiv ist u. a. die Lage in der Lübecker Kernstadt sowie die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit zu nennen.
- Der geplante Nutzungsmix aus v. a. Einzelhandel und Wohnen ist aus städtebaulicher Perspektive positiv zu werten und entspricht dem Charakter eines Nahversorgungszentrums.
- Die bauliche Gestaltung des Gesamtvorhabens (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung) passt sich aus gutachterlicher Sicht in die Stadtstruktur ein.
- Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Planvorhaben für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld eine Hauptversorgungsfunktion übernehmen wird, während die Marktdurchdringung zum Rand des Einzugsgebietes deutlich abnimmt.
- Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet ist gemäß Analyse der CIMA nicht von maßgeblichen, schädlichen, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung auszugehen. Mit dem bisher im Einzugsgebiet nicht ansässigen Anbieter Kaufland würde sich aus Kundensicht die Angebotspalette im Segment Nahversorgung erweitern.
- Daneben würde dieser Anbieter die Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord wieder maßgeblich stärken, nachdem sich diese gegenüber 2012 durch den Marktaustritt von Edeka und Aldi am SO-Standort Lohmühle deutlich verschlechtert hat.
- Der von der CIMA in 2009 geforderten Verträglichkeit entspricht das Vorhaben.
- Im Ergebnis steht das Vorhaben im Einklang mit den landesplanerischen Kriterien und Zielen für derartige großflächige Einzelhandelsprojekte.

Im Ergebnis stellt sich das Vorhaben hinsichtlich der untersuchten Dimensionierung als verträglich sowie als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck sowie der Landesplanung dar.

3. Grünzonen

Die rund 3.000 qm Grünzone dienen auch als Puffer zwischen Wohnen und des Handels sowie auch für eine grüne fußläufige Verbindungsachse zum Warendorpplatz. Der ca. 1.250 qm großer Warendorpplatz soll auch zu einer Grünfläche für die Anwohner umgebaut werden und könnte auch als Mehrgenerationenplatz genutzt werden.

Die Bepflanzung wird in Absprache mit Stadtgrün vorgenommen.

Ein Durchgang für Fußgänger und Radfahrer von der Schwartauer Alle zur Katharinenstr. soll es langfristig ermöglichen, vom Warendorpplatz über das Plangebiet zur Roddenkoppel und weiter zur Lübecker Altstadt zu gelangen.

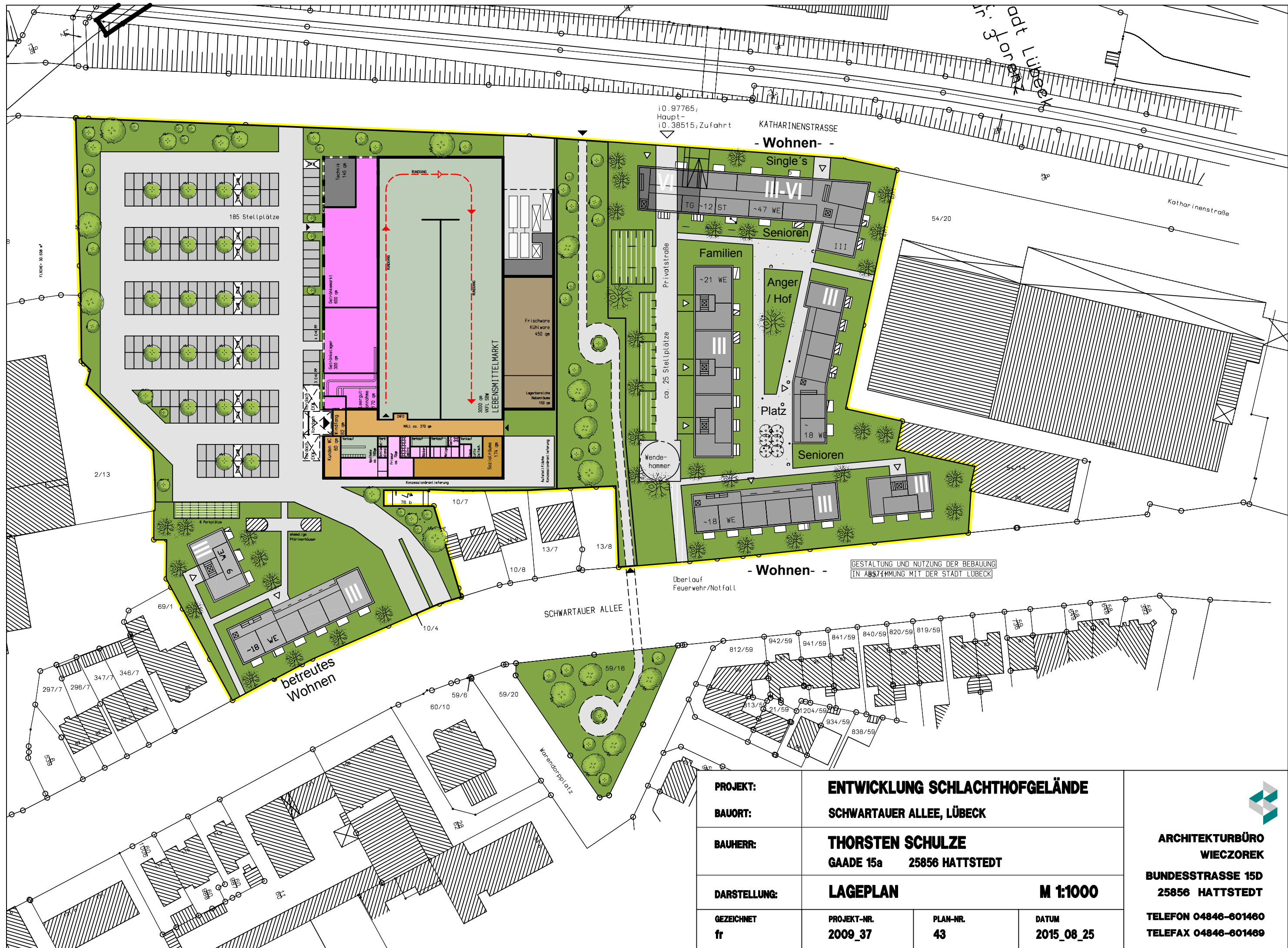
Sehr würden wir uns über Ihre positive Zustimmung für unser Projekt freuen und bitten Sie unseren Antrag in der nächsten Bauausschusssitzung zur Abstimmung vorzustellen. Für weitere Fragen stehe ich Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

gez. Thorsten Schulze

Anlagen:

- Verträglichkeitsgutachten der CIMA Beratung und Management GmbH vom 31.08.2015
- Lageplan Variante 43 vom 25.08.2015 des Architekturbüros Wieczorek



PROJEKT:	ENTWICKLUNG SCHLACHTHOFGELÄNDE			 ARCHITEKTURBÜRO WIECZOREK BUNDESSTRASSE 15D 25856 HATTSTEDT TELEFON 04846-601460 TELEFAX 04846-601469
BAUORT:	SCHWARTAUER ALLEE, LÜBECK			
BAUHERR:	THORSTEN SCHULZE GAADE 15a 25856 HATTSTEDT			
DARSTELLUNG:	LAGEPLAN		M 1:1000	
GEZEICHNET fr	PROJEKT-NR. 2009_37	PLAN-NR. 43	DATUM 2015_08_25	



coop eG Postfach 6329 24124 Kiel

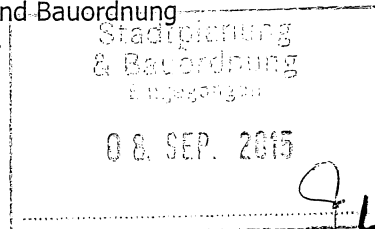
Hansestadt Lübeck

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Herrn Karsten Schröder

Mühlendamm 12

23539 Lübeck



coop eG

Benzstraße 10

24148 Kiel

www.alles.coop

Expansion und

Immobilienwirtschaft

T 0431 7250-793

F 0431 7250-451

mfuljahn@coop.de

Städtebauliche Entwicklung des Schlachthofgeländes in der Schwartauer Allee.

04.09.2015

fu-as

Sehr geehrter Herr Schröder,

wir schreiben Sie aufgrund der seit Jahren geführten Diskussion zu den Entwicklungsmöglichkeiten des Schlachthofgeländes an der Schwartauer Allee in Lübeck an.

Wir haben in der Vergangenheit mehrfach versucht, eine städtebaulich vertretbare Entwicklung des Schlachthofgeländes mit voranzutreiben, und sehen hier die beste Lösung in einer Bebauung mit einem nahversorgenden Lebensmittelsupermarkt sowie umfangreicher Wohnbebauung. Hierzu haben wir sowohl mit dem Grundstückseigentümer Firma Vion als auch mit dem Projektentwickler Herrn Schulze, der mit Vion einen Kaufvertrag über das Grundstück abgeschlossen hat, Gespräche geführt. Jedoch besteht von deren Seite aus wirtschaftlichen Gründen nicht die Bereitschaft, das von uns vorgestellte Konzept umzusetzen. Das Konzept, das die coop entworfen hat, übersenden wir zu Ihrer Information im Anhang dieses Schreibens.

Bekanntermaßen verfolgen der derzeitige Grundstückseigentümer und der Projektentwickler Herr Schulze ebenfalls ein Konzept mit einer Mischnutzung von Wohnbebauung und Einzelhandel, jedoch soll hier der Einzelhandel deutlich größer dimensioniert werden und durch einen Kaufland-Großverbrauchermarkt besetzt werden, der neben einer Nahversorgungsfunktion auch zusätzlich Kaufkraft aus dem gesamten Lübecker Stadtgebiet abziehen würde.

Dieses Konzept ist nach unserer Kenntnis bisher in weiten Teilen der Lübecker Kommunalpolitik nicht befürwortet worden, allerdings besteht gegenüber der Lübecker Bevölkerung durchaus ein gewisser Druck, eine Entwicklung des seit Jahren brach liegenden Schlachthofgeländes auf den Weg zu bringen.

Aus unserer Sicht wäre es der falsche Weg, aus dem vorgenannten Grund ein Konzept mit einem Großverbrauchermarkt Kaufland, das städtebaulich an diesem Standort nicht geeignet ist, umzusetzen. Daher fordern wir die Politik der Hansestadt Lübeck auf, einen Bebauungsplan auf den Weg zu bringen, der eine angemessene Nahversorgung gestattet sowie entsprechende Wohnbebauung.

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Detlef Aue

Vorstand
Thorsten Tygges (CFO)
Rüdiger Kasch (COO)

GLN 4321028000008
Ust-ID-Nr. DE 134853331

Sitz der Genossenschaft Kiel
Registergericht Amtsgericht Kiel
Genossenschaftsregister 430



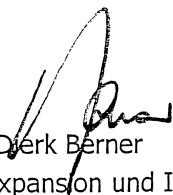
Wenn diese planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, wird es unserer Ansicht nach auch ein Einlenken auf Seiten des Grundstückseigentümers geben, so dass ein derartiges Konzept durchaus umsetzbar ist und nicht rein an der Wirtschaftlichkeit scheitern kann. Hier ist der Grundstückseigentümer gefragt, den Kaufpreis marktgerecht anzupassen, damit eine entsprechende Entwicklung möglich ist. Es kann unserer Ansicht nach jedoch nicht die bestmögliche, wirtschaftliche Auslastung des Grundstückes und der höchste Kaufpreis das entscheidende Kriterium für die Stadt und Bauleitplanung sein.

Gerne stehen wir für persönliche Gespräche mit den Fraktionen sowie auch der Stadtverwaltung und der Firma Vion sowie dem Projektentwickler Herrn Schulze zur Verfügung, um hier eine notwendige Entwicklung des Schlachthofgeländes in einem städtebaulich verträglichen Konzeptrahmen anzuschieben.

Dieses Anschreiben erhalten gleichlautend der Bürgermeister Herr Saxe, die Stadtdezernenten Herr Boden und Herr Schindler sowie alle Fraktionen der Lübecker Bürgerschaft mit der Bitte, dieses Schreiben innerhalb der jeweiligen Fraktion weiterzuleiten.

Wir freuen uns auf Rückmeldungen zu unserem Anschreiben und verbleiben mit freundlichen Grüßen

coop eG



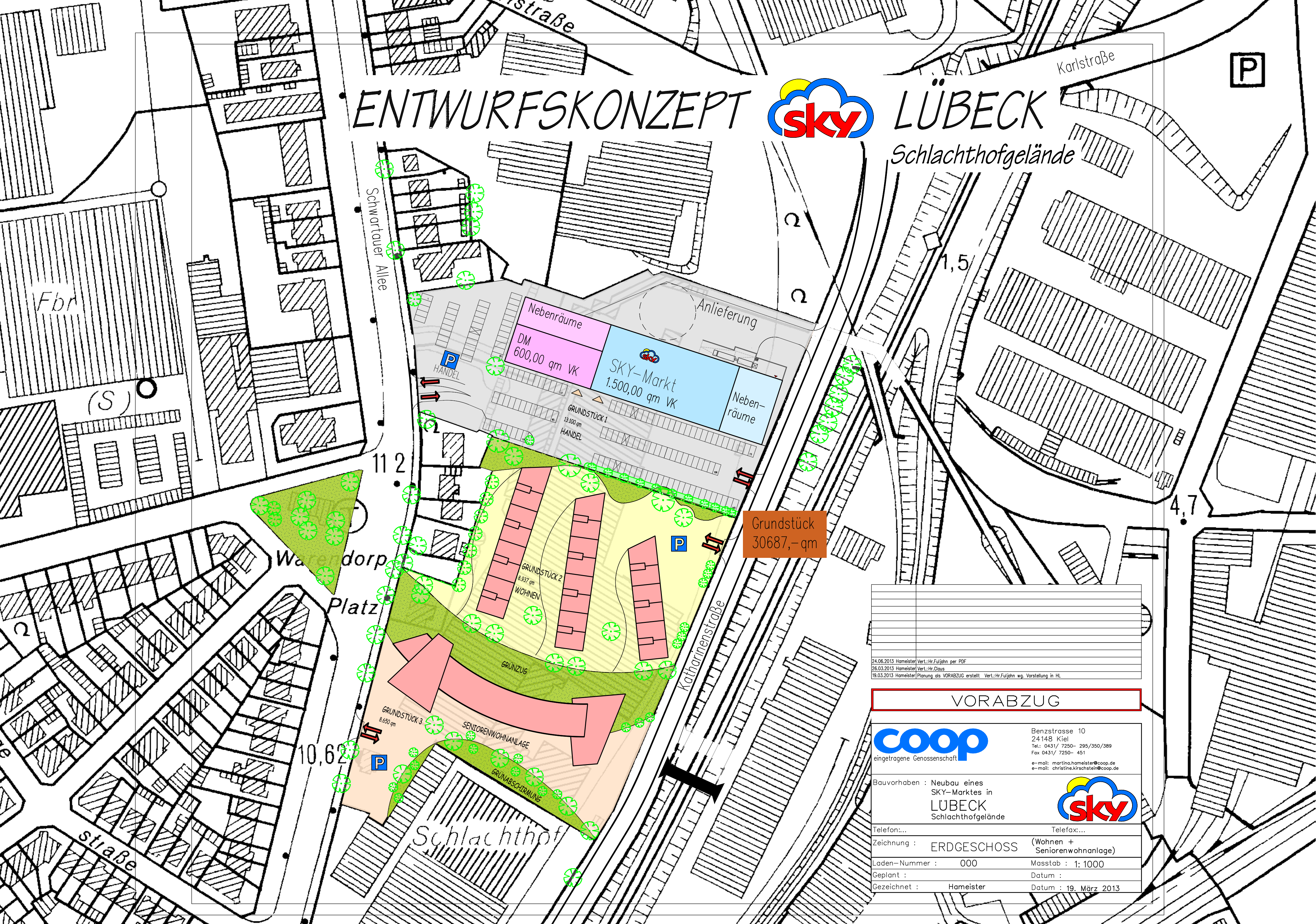
ppa Dierk Berner
GF Expansion und Immobilienwirtschaft

i. V. Michael Fuljahn
Expansion u. Immobilienwirtschaft
(nach Diktat verreist)

Anlage: Entwicklungskonzept der coop eG zum Schlachthofgelände Lübeck

ENTWURFSKONZEPT LÜBECK

Schlachthofgelände



Grundstück
30687,- qm

24.06.2013 Homeister Vert.: Hr. F. J. J. per PDF
26.03.2013 Homeister Vert.: Hr. Claus
19.03.2013 Homeister Planung als VORABZUG erstellt Vert.: Hr. F. J. J. wg. Vorstellung in HL

VORABZUG	
 eingetragene Genossenschaft	Benzstrasse 10 24148 Kiel Tel.: 0431/ 7250- 295/350/389 Fax 0431/ 7250- 451 e-mail: martina.homeister@coop.de e-mail: christine.kirschstein@coop.de
Bauvorhaben : Neubau eines SKY-Marktes in LÜBECK Schlachthofgelände	
Telefon:...	Telefax:...
Zeichnung : ERDGESCHOSS	(Wohnen + Seniorenwohnanlage)
Laden-Nummer : 000	Masstab : 1: 1000
Geplant :	Datum :
Gezeichnet : Homeister	Datum : 19. März 2013

An
den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck
und
Fraktionen der Bürgerschaft Lübeck

Initiative@Brolingplatz.de
www.brolingplatz.de

Per Mail

Lübeck, 18.08.2015

Prüfung zur Änderung des Bebauungsplanes zum Grundstück Bei der Lohmühle 84

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Initiative Brolingplatz wendet sich mit dem Anliegen an Sie, den bestehenden Bebauungsplan für das Grundstück Lohmühle 84 zu ändern.

Hintergrund ist die deutlich verschlechterte Nahversorgung im Quartier, die insbesondere den zahlreichen älteren Menschen zu schaffen macht. Viele ältere Menschen sind auf Lebensmittel-läden angewiesen, die fußläufig zu erreichen sind.

Nachdem bereits vor einem Jahr die Filiale eines Discounters den Standort Lohmühlenzentrum verlassen hat, ist nun der einzige verbliebene Supermarkt an der Lohmühle geschlossen worden. Angebote an der Schwartauer Allee und der Schwartauer Landstraße sind, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen aus dem Quartier am Brolingplatz zu weit entfernt.

Abhilfe könnte das neu entwickelte Grundstück an der Lohmühle 84 schaffen, wenn der bestehende Bebauungsplan entsprechend geändert würde. In dem dort entstandenen Nahversorgungszentrum mit Post-Filiale und Sparkassengeschäftsstelle wäre auch Raum für einen kleineren Lebensmittelanbieter. Mit dem neuen Fußweg zur Kerckringstraße wäre eine kurze Verbindung in das Quartier gewährleistet.

Im Interesse der Bewohnerinnen und Bewohner bitten wir Sie daher, den Bebauungsplan zu prüfen und die bestehenden Vorgaben dahingehend zu ändern, dass die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Quartier wieder gewährleistet werden kann.

Wir freuen uns auf Rückmeldung und verbleiben mit freundlichen Grüßen



Rüdiger Arfmann
Sprecher Initiative Brolingplatz



Regine Groß
Sprecherin Initiative Brolingplatz



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

AKTUALISIERUNG VERTRÄGLICHKEITSANALYSE - ANSIEDLUNG EINES VERBRAUCHERMARKTES AN DER SCHWARTAUER ALLEE (EHEMALIGES SCHLACHTHOFGELÄNDE), LÜBECK

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel
rehwinkel@cima.de

Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Martin Kremming
kremming@cima.de



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

Lübeck, 31. August 2015

© CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

INHALT

1	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	7			
2	MAKROSTANDORT HANSESTADT LÜBECK	9			
2.1	Zentralörtliche Bedeutung, Lage im Raum, Zentrenkonzept Hansestadt Lübeck	9			
2.2	Bevölkerungsentwicklung und –prognose, Pendler	11			
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	12			
4	EINZUGSGEBIET, KAUFKRAFT UND NACHFRAGESITUATION	16			
4.1	Einzugsgebiet	16			
4.2	Kaufkraft und Nachfragesituation	18			
5	UNTERSUCHUNGSRELEVANTER WETTBEWERB	21			
5.1	Übersicht Angebot im Einzugsgebiet	21			
5.2	Kerneinzugsgebiet - Angebot Teilbereich Lübeck	22			
5.2.1	Gesamtübersicht Teilbereich Lübeck im Kerneinzugsgebiet	22	5.2.7	Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Süd – Moisinger Allee / Töpferweg	29
5.2.2	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lübeck	22	5.2.8	Nahversorgungszentrum St. Gertrud – Heiligen-Geist-Kamp	30
5.2.3	Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord - Östliche Ziegelstraße	24	5.2.9	Sonderstandort Bei der Lohmühle (St. Lorenz-Nord)	31
5.2.4	Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße	25	5.2.10	Solitäre Nahversorgungstandorte im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebietes	31
5.2.5	Stadtteilzentrum St. Lorenz-Süd – Hansering	27	5.3	Kerneinzugsgebiet - Angebot Kernort Stockelsdorf	32
5.2.6	Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Nord – Memelstraße / Vorwerker Straße	28	5.3.1	ZV Innenstadt Stockelsdorf	32
			5.3.2	Sonstige Lagen Kernort Stockelsdorf	33
			5.4	Erweitertes Einzugsgebiet - Angebot Kernort Bad Schwartau	34
			5.4.1	Innenstadt Bad Schwartau	34
			5.4.2	Nahversorgungszentrum Cleverbrück	35
			5.4.3	Sonstige Lagen Kernort Bad Schwartau	36
			5.5	Ergänzendes Untersuchungsgebiet	36
6	FLÄCHEN- UND UMSATZGERÜST DES PLANVORHABENS	37			
7	WIRKUNGSANALYSE	40			
7.1	Aufgabenstellung gemäß § 11 (3) BauNVO, Untersuchungsansatz und -maßstab	40			
7.2	Methodische Vorbemerkung zur Umsatzumverteilungsquote	41			
7.3	Ökonomische Wirkungsanalyse - Umsatzherkunft und Umverteilungsquoten	43			
7.3.1	Umsatzherkunft – vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	43			

7.3.2	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel und Reformwaren	44
7.3.3	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten – Gesundheit und Körperpflege	45
7.3.4	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten – übriger periodischer Bedarf	46
7.4	Beurteilung gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO, städtebauliche Implikationen	47
7.5	Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	48
8	EINORDNUNG DES VORHABENS IN DIE KRITERIEN GEMÄß LANDESPLANUNG	52
9	FAZIT	53
10	METHODIK	56

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Zentralörtliche Gliederung	9	Abb. 24:	Aldi, Ziegelstraße	24
Abb. 2:	Hansestadt Lübeck - Lage im Raum.....	10	Abb. 25:	Rewe, Ziegelstraße.....	24
Abb. 3:	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck.....	10	Abb. 26:	Penny, Ziegelstraße.....	24
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Lübeck im Vergleich	11	Abb. 27:	STZ Schwartauer Landstraße	25
Abb. 5:	Mikrostandort	12	Abb. 28:	Famila, Schwartauer Landstraße	26
Abb. 6:	Lageplan Gesamtvorhaben Schwartauer Allee, Stand 25.8.2015	13	Abb. 29:	Aldi, Schwartauer Landstraße	26
Abb. 7:	Ehemaliges Schlachthofgelände.....	14	Abb. 30:	Lidl, Schwartauer Landstraße	26
Abb. 8:	Blick entlang der Schwartauer Allee nach Norden	14	Abb. 31:	STZ Hansering	27
Abb. 9:	EZG, Hauptwettbewerb und Zentrale Lagebereiche – Stand 2015	17	Abb. 32:	Aldi, Hansering	27
Abb. 10:	Kaufkraftkennziffer Hansestadt Lübeck im Vergleich (in %)	18	Abb. 33:	Edeka, Hansering	27
Abb. 11:	Untersuchungsrelevantes Nachfragevolumen	19	Abb. 34:	Penny, Hansering	27
Abb. 12:	Angebotssituation im Kerneinzugsgebiet – periodischer Bedarf	21	Abb. 35:	NVZ Memelstraße / Vorwerker Straße	28
Abb. 13:	Angebotssituation im Einzugsgebiet insgesamt – periodischer Bedarf ..	21	Abb. 36:	Markant, Vorwerker Straße	28
Abb. 14:	Angebotssituation im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebietes – periodischer Bedarf	22	Abb. 37:	Norma, Memelstraße	28
Abb. 15:	ZV Innenstadt Lübeck	22	Abb. 38:	NVZ Moislinger Allee / Töpferweg	29
Abb. 16:	Rewe, Haerder-Center	23	Abb. 39:	Sky, Moislinger Allee.....	29
Abb. 17:	Sky, Sandstraße	23	Abb. 40:	Lidl, Moislinger Allee.....	29
Abb. 18:	Perfetto / Karstadt, Königstraße	23	Abb. 41:	NVZ Heiligen-Geist-Kamp.....	30
Abb. 19:	Rewe, Breite Straße.....	23	Abb. 42:	Landwege, Heiligen-Geist-Kamp	30
Abb. 20:	Penny, Große Burgstraße	23	Abb. 43:	Angebotssituation im Stockelsdorfer Teilbereich des Kerneinzugsgebietes – periodischer Bedarf	32
Abb. 21:	Aldi und Landwege , Kanalstraße	23	Abb. 44:	ZV Innenstadt Stockelsdorf	32
Abb. 22:	STZ Östliche Ziegelstraße	24	Abb. 45:	Sky und Aldi, Rathausmarkt	33
Abb. 23:	E-Center, Ziegelstraße	24	Abb. 46:	Penny, Ahrensböcker Straße	33

Abb. 47:	Angebotssituation erweiterten Einzugsgebiet / Kernort Bad Schwartau - periodischer Bedarf	34
Abb. 48:	ZV Innenstadt Bad Schwartau	34
Abb. 49:	E-Center / Aldi, Eutiner Ring.....	35
Abb. 50:	Sky, Eutiner Ring.....	35
Abb. 51:	Rewe, Lübecker Straße.....	35
Abb. 52:	NVZ Cleverbrück.....	35
Abb. 53:	Penny, Hauptstraße.....	36
Abb. 54:	Aktueller Grundriss Vorhaben Vollsortimenter und arrondierender Besatz (Einzelhandelskonzessionäre, Dienstleistung)	37
Abb. 55:	Flächen- und Sortimentsstruktur des Planvorhabens (Verbrauchermarkt inkl. Konzessionärszone) – Modell	38
Abb. 56:	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – vorhabenrelevanter periodischer Bedarf insgesamt (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)	43
Abb. 57:	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – Lebensmittel und Reformwaren (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)	44
Abb. 58:	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – Gesundheit und Körperpflege (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)	45
Abb. 59:	Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – übriger periodischer Bedarf (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)	46
Abb. 60:	Die CIMA-Sortimente	56

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Ausgangssituation und Zielsetzung

Aktualisierung des im März 2013 von der CIMA vorgelegten Verträglichkeitsgutachtens für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Lebensmittelvollsortimenter inklusive Konzessionäre) am Standort Schwartauer Allee / ehem. Schlachthofgelände (Nahversorgungszentrum Schwartauer Allee in Prüfung) in Lübeck St. Lorenz-Nord - damals bearbeitet im Auftrag der Hansestadt Lübeck (Fachbereich Planen und Bauen).

Als Hauptbetreiber ist gemäß Information des aktuellen Auftraggebers wie auch Projektentwicklers weiterhin Kaufland vorgesehen. Der Verbrauchermarkt soll unverändert über eine Verkaufsfläche von 3.000 qm verfügen; neu hinzugekommen ist ein Getränkemarkt mit separatem Eingang und einer Verkaufsfläche von 600 qm. Der Einzelhandelskonzessionärsbesatz setzt sich wie in 2012 aus einem Bäcker und einem Metzger (jeweils mit kleinem Gastro-Sitzbereich) sowie einem Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop und einer Apotheke zusammen. Im Bereich Dienstleistung ist die Ansiedlung eines Friseurs vorgesehen. Daneben soll ein EC-Cash-Automat installiert werden.

Auftraggeber

- TS Projekt GmbH & Co. KG,
Herr Thorsten Schulze,
Gaade 15a,
Hattstedt

Zeitraum

- Juli bis August 2015

Auftrag, Vorgehensweise

- Aktualisierung allgemeine Standortprüfung: Makrostandort, Mikrostandort und Planvorhaben, geplante arrondierende Nutzungen, Erreichbarkeit sowie vorhabenrelevante Angebotsstrukturen im Umfeld
- Darlegung des Einzugsgebiets, der Nachfrage- und Kaufkraftsituation (Aktualisierung)
- Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie ergänzendem Untersuchungsgebiet (Aktualisierung)
- Aktualisierung Verkaufsflächenstruktur und Umsatzschätzung für das Planvorhaben, Bewertung möglicher Kopplungseffekte
- Berechnung der Umsatzumverteilungseffekte nach § 11 Abs. 3 BauNVO für die Warengruppen des periodischen Bedarfs¹ unter den aktuellen Gegebenheiten. Eine gesonderte Betrachtung des zentrenrelevanten aperiodischen Bedarfsbereichs erfolgt weiterhin nicht, da dieser wie vorher nur auf einer deutlich untergeordneten anteiligen Verkaufsfläche (120 qm) realisiert werden soll.
- Aktualisierte Darstellung der zu erwartenden (städtebaulichen) Auswirkungen durch Umsatzverlagerungen (absolute und relative Darstellung) im periodischen Bedarfsbereich auf die bestehenden Handelslagen im Untersuchungsgebiet unter besonderer Beachtung der potenziellen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB).
- Einordnung des Vorhabens gemäß Aussagen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck.
- Einordnung des Vorhabens in die Zielsetzungen und Kriterien gemäß Landesplanung (Landesentwicklungsplan – LEP – Schleswig-Holstein 2010).

¹ CIMA-Warengruppen Lebensmittel und Reformwaren, Gesundheit und Körperpflege (Drogerie- und Parfümeriewaren, Apotheken, Sanitätswaren) sowie übriger periodischer Bedarf (Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen etc.). Sie entsprechen den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Lübecker Sortimentsliste.

- Abschließende Bewertung; Äußerung von Empfehlungen, die zur planungs- und baurechtlichen Umsetzung des Vorhabens beitragen können. Ggf. werden Empfehlungen gegeben, inwieweit durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche eine Verträglichkeit erreicht werden kann.

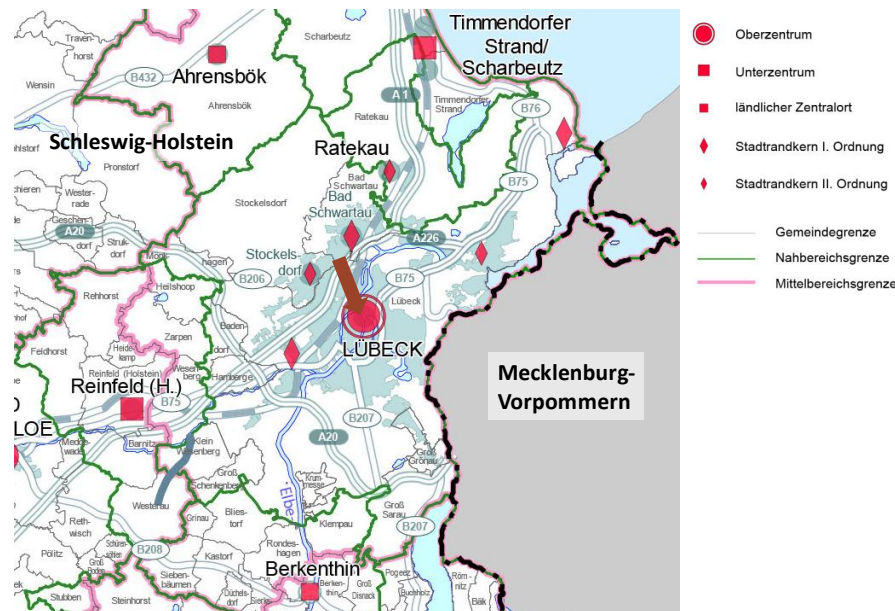
Methodische Grundsätze, Datenbasis

- Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Verdrängungswirkungen dargestellt werden.
- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf der CIMA-Aktualisierung des untersuchungsrelevanten Datenkranzes - Lebensmittel und Reformwaren, Gesundheit und Körperpflege (Drogerie- und Parfümeriewaren, Apotheken, Sanitätswaren) sowie übriger periodischer Bedarf (Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen etc.) - im Einzugs- wie auch ergänzendem Untersuchungsgebiet des Planvorhabens. Es wurden alle Anbieter verkaufsflächenseitig sortimentsscharf erhoben, die die genannten Angebote führen (Haupt- wie Randsortiment). Die Erhebung wurde im Juli/August 2015 vom CIMA-Erhebungsteam unter Leitung von Dieter Tünke durchgeführt.

2 MAKROSTANDORT HANSESTADT LÜBECK

2.1 Zentralörtliche Bedeutung, Lage im Raum, Zentrenkonzept Hansestadt Lübeck

Abb. 1: Zentralörtliche Gliederung



Quelle: LEP 2010, ohne Maßstab, genordet
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Der Makrostandort Hansestadt Lübeck (213.007 Einwohner zum 30.06.2014, Statistikamt Nord) ist gemäß Landesplanung als Oberzentrum ausgewiesen²

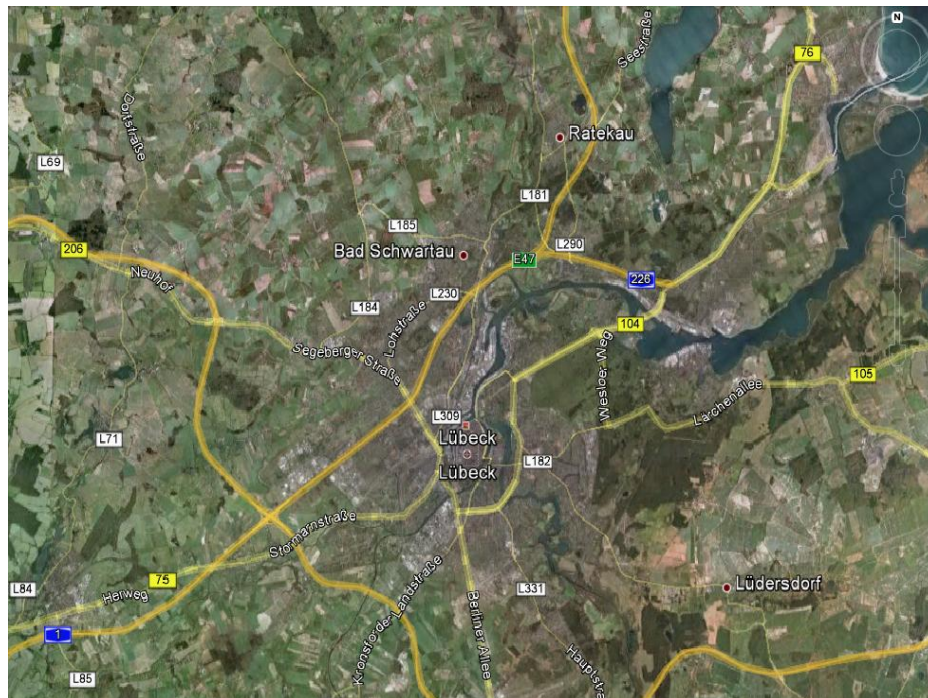
² Des Weiteren sind innerhalb Lübecks Lübeck-Moisling und Lübeck-Travemünde als Stadttrandkern I. Ordnung und Lübeck-Kücknitz als Stadttrandkern II. Ordnung ausgewiesen (vgl. auch den Regionalplan für den Planungsraum II – Schleswig-Holstein Ost).

und übernimmt damit in Hinblick auf den Einzelhandel mit Waren des spezialisierten, höherwertigen sowie länger- und langfristigen Bedarfs eine übergeordnete Versorgungsfunktion für die Region. Hinsichtlich des Angebots im Bereich Nahversorgung „soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen (...) am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden“ (Grundsatz, LEP 2010, S. 53). Der für die Nahversorgungsfunktion (auch) relevante Nahbereich kann der Abb. 1. entnommen werden. Er beinhaltet u.a. die Gemeinde Stockelsdorf und das Gebiet der Stadt Schwartau. Stockelsdorf fällt in das vorhabenbezogene Kerneinzugsgebiet; Bad Schwartau in das vorhabenbezogene erweiterte Einzugsgebiet.

Die Lübeck nächstgelegenen, untersuchungsrelevanten, Zentralen Orte sind ebenfalls Bad Schwartau (Stadttrandkern I. Ordnung) und Stockelsdorf (Stadttrandkern II. Ordnung) - vgl. Abbildung 1. „Die Stadttrandkerne nehmen im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Zentralen Ort (hier Lübeck., e. A.) und für einen begrenzten Bereich, der in der Regel nur das eigene Gemeindegebiet umfasst, Versorgungsaufgaben wahr“ (LEP, Begründung zu Grundsatz, S. 40).

Raumstrukturell ist Lübeck geprägt durch die Randlage im östlichen Schleswig-Holstein an der Schnittstelle zum Land Mecklenburg-Vorpommern (vgl. Abb. 1) sowie durch die Lage an der Ostsee. Zentrale überregionale Verkehrsachsen stellen die Bundesautobahn (BAB) 1 Heiligenhafen – Lübeck – Hamburg – Bremen – Ruhrgebiet und die BAB 20 Bad Segeberg – Lübeck – Rostock – Schwedt dar. Innerstädtisch kommt den Bundesstraßen 75 (Travemünde – Lübeck – Hamburg – Bremen – Delmenhorst), 206 (Lübeck- Bad Segeberg – Itzehoe) und 207 (Puttgarden – Lübeck – Hamburg-Bergedorf) eine herausgehobene Bedeutung zu. Der Planvorhabenstandort ist ca. 1,7 km Fahrdistanz von der BAB 1 (Anschlussstelle Lübeck-Zentrum) sowie rd. 1,2 km Fahrdistanz von der B 206 (Fackenburger Allee) entfernt gelegen. Prägend für Lübeck ist ein sich relativ lang von Südwesten nach Nordosten - grob entlang der Trave - erstreckendes Siedlungsgebiet mit deutlichen Siedlungsäzuren zwischen der Kernstadt sowie Lübeck-Schlutup, Lübeck-Kücknitz und Lübeck-Travemünde.

Abb. 2: Hansestadt Lübeck - Lage im Raum



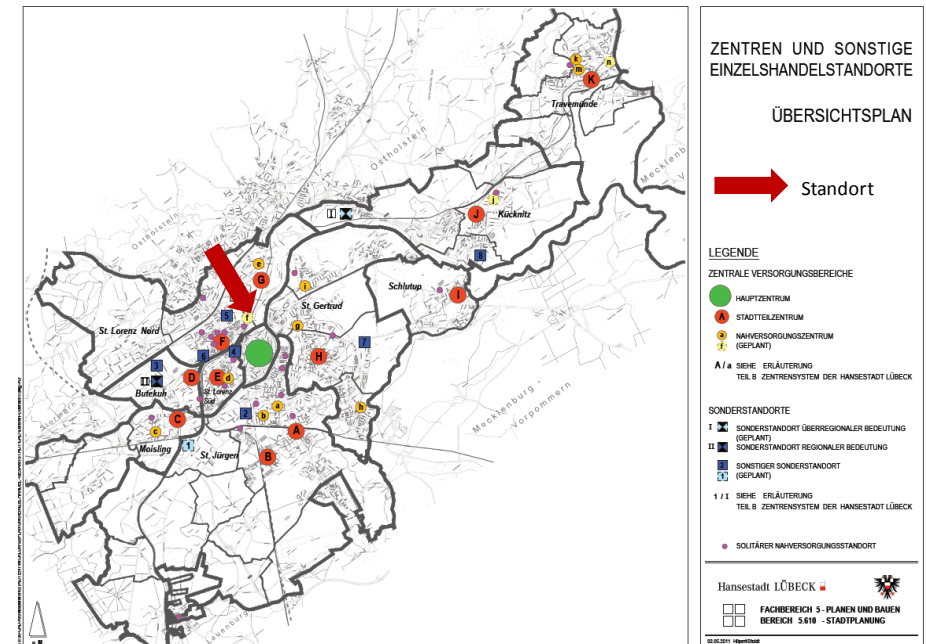
Quelle: Google Earth Pro, ohne Maßstab, genordet
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012

Der Einwohnerschwerpunkt liegt dabei in der „Kernstadt“ Lübeck. Gefolgt mit sehr deutlichem Abstand von Kücknitz (rd. 18.250 Einwohner, 30.6.2015) und Travemünde (ca. 13.450 Einwohner, 30.6.2015)³.

Der Standort des Planvorhabens ist innerhalb der Kernstadt im Stadtteil St. Lorenz-Nord gelegen.

³ Quelle: Hansestadt Lübeck;
http://www.luebeck.de/stadt_politik/statistiken/files/PDF/statistik_aktuell.pdf

Abb. 3 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012, ohne Maßstab, genordet

Er befindet sich im Nahversorgungszentrum (NVZ) „St. Lorenz-Nord – Schwartauer Allee / Schlachthof (in Prüfung)“⁴ und ist annähernd mittig zwischen dem Stadtteilzentrum (STZ) „St. Lorenz-Nord – östliche Ziegelstraße“ (rd. 1,4 km) im Süden sowie dem STZ „St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße“ (rd. 1,3 km) situiert. In einer Fahrdistanz von ca. 1,2 km liegt östlich der Zentrale Versorgungsbereich der Lübecker Innenstadt (vgl. jeweils Abb. 3 und 5).

⁴ Vgl. Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, S. 16, Hansestadt Lübeck, 4/2011.

2.2 Bevölkerungsentwicklung und –prognose, Pendler

Im Zeitraum 6/2009 bis 6/2014 stieg die Einwohnerzahl Lübecks geringfügig um knapp 2 %. Hiermit schneidet die **Einwohnerentwicklung** im betrachteten Zeitraum besser als im Kreis Ostholstein und im Land Schleswig-Holstein, vergleichbar zum Kreis Herzogtum Lauenburg und schlechter als im Kreis Ostholstein ab.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung Hansestadt Lübeck im Vergleich

Bevölkerung	Hansestadt Lübeck	Kreis Ostholstein	Kreis Stormarn	Kreis Hzgt. Lauenburg	Schleswig-Holstein
30.06.2009	209.661	204.811	227.556	186.691	2.830.118
30.06.2014	213.007	198.383	235.662	189.790	2.820.713
+/- 6/2009-6/2014	1,60%	-3,14%	3,56%	1,66%	-0,33%

Quelle: Statistikamt Nord

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015, Hinweis: Daten 6/2009 basierend auf Fortschreibung Volkszählung 1987, Daten 6/2014 basierend auf Zensus 2011

Die **Bevölkerungsprognose** des Statistikamtes Nord geht für den Zeitraum 2009 bis 2025 für Lübeck von einem Bevölkerungsrückgang von (-)3,3 % aus – Kreis Ostholstein -3,6 %, Kreis Herzogtum Lauenburg -1,2 %, Kreis Stormarn +5,3 % und Schleswig-Holstein -1,5 %⁵.

Der Arbeitsstandort Lübeck zeichnet sich gemäß Daten der Agentur für Arbeit zum Stand 30.6.2014 durch einen positiven **Pendlersaldo** (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte) in Höhe von 17.422 Personen aus. Demgegenüber zeichnen sich die untersuchungsrelevanten Umlandgemeinden Stockelsdorf und Bad Schwartau durch negative Pendlersalden von (-) 3.182 bzw. (-)1.771 aus, wobei Lübeck den bedeutendsten Einpendelzielort darstellt.

⁵ Statistische Berichte „Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025“, Statistikamt Nord, 21.04.2011.

Fazit:

Als Oberzentrum ist Lübeck der dominierende Einzelhandelsstandort in der Region. Der für die Nahversorgungsfunktion (auch) relevante Nahbereich Lübecks beinhaltet u.a. die Gemeinde Stockelsdorf und das Gebiet der Stadt Schwartau. Stockelsdorf fällt in das vorhabenbezogene Kerneinzugsgebiet; Bad Schwartau in das vorhabenbezogene erweiterte Einzugsgebiet.

Der Einwohnerschwerpunkt der Hansestadt Lübeck befindet sich – wie zu erwarten – in der Kernstadt Lübeck. Hier ist auch der Vorhabenstandort situiert. Die Hansestadt Lübeck – und hier speziell die Kernstadt – ist verkehrsstrukturell eng mit dem engeren Umland und der Region verknüpft. Der Standort des Planvorhabens gliedert sich als ‚Nahversorgungszentrum in Prüfung‘ in das Lübecker Zentrenkonzept ein.

Die Einwohnerprognose stellt sich im regionalen Vergleich für Lübeck nach dem Kreis Ostholstein am ungünstigsten dar. Der erwartete Bevölkerungsrückgang im Zeitraum 2009 bis 2025 (-3,3 %) fällt allerdings moderat aus und wirkt sich nicht maßgeblich limitierend auf das hier untersuchte Vorhaben aus. Der positive Pendlersaldo unterstreicht die oberzentrale Funktion Lübecks.

Hiermit liegen aus Untersuchungssicht hinsichtlich des Makrostandorts uneingeschränkt geeignete Rahmenbedingungen für das Planvorhaben vor.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

Mikrostandort

Der Mikrostandort des Planvorhabens zeichnet sich weiterhin u. a. durch folgende Merkmale aus – vgl. auch die folgenden Abbildungen sowie die Fotos am Ende dieses Kapitels:

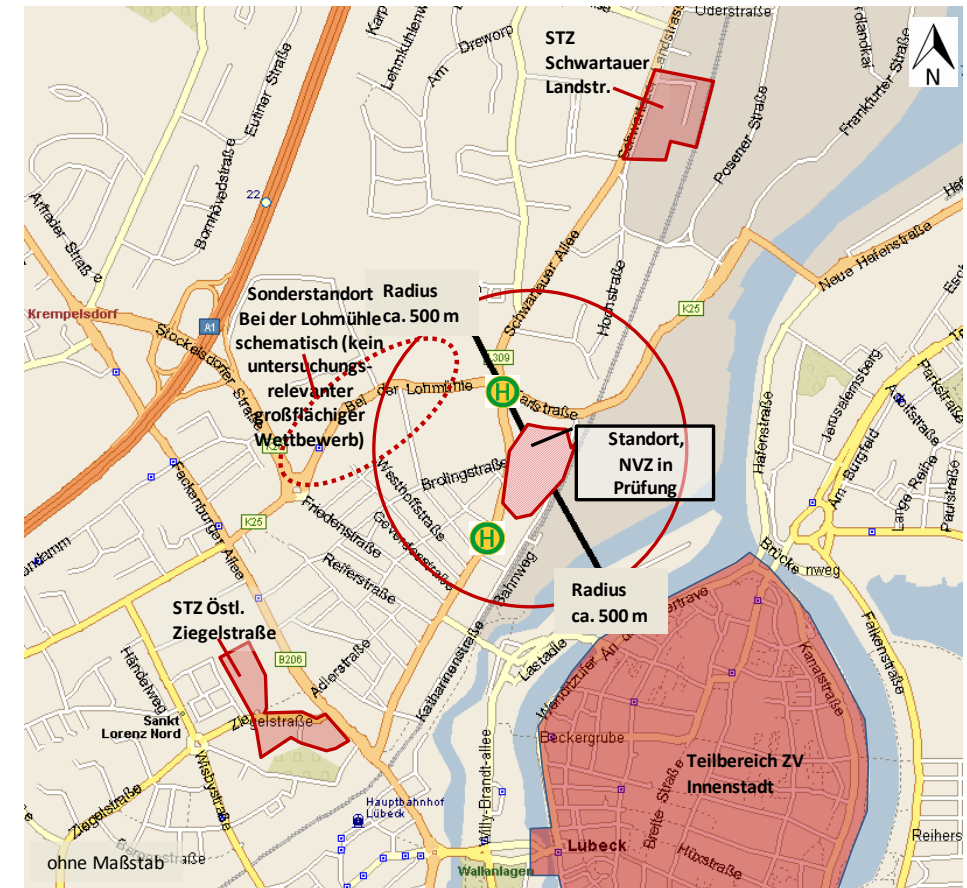
- Der Standort des ehemaligen Schlachthofgeländes im Lübecker Stadtteil St. Lorenz-Nord ist – wie schon weiter oben erläutert – als **Nahversorgungszentrum ‚NVZ St. Lorenz-Nord – Schwartauer Allee / Schlachthof (in Prüfung)‘** ausgewiesen und ist derzeit durch den Leerstand des ehemaligen Schlachthofs negativ städtebaulich geprägt.

„Nahversorgungszentren haben eine Versorgungsfunktion hauptsächlich im periodischen Bedarf auf Bezirks- und Quartiersebene“ (Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck, S. 25).

Die Ausweisung dieses Standortes als NVZ ‚in Prüfung‘ basiert u. a. auf der Intention der Stadt, die Nahversorgung der direkt angrenzenden Wohngebiete zu verbessern.

Gemäß des CIMA-Berichts ‚Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck - Erarbeitung von Bausteinen durch die CIMA in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Stadtplanung‘ (2009) war zum damaligen Stand eine Besatzstruktur bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter im Gespräch; ergänzt durch eine Markthalle mit traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen. Bei der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters wurde grundsätzlich auch die Umsiedlung des bestehenden Marktes an der Schwartauer Allee als mögliche Option genannt (vgl. ebd., S. 81).

Abb. 5: Mikrostandort



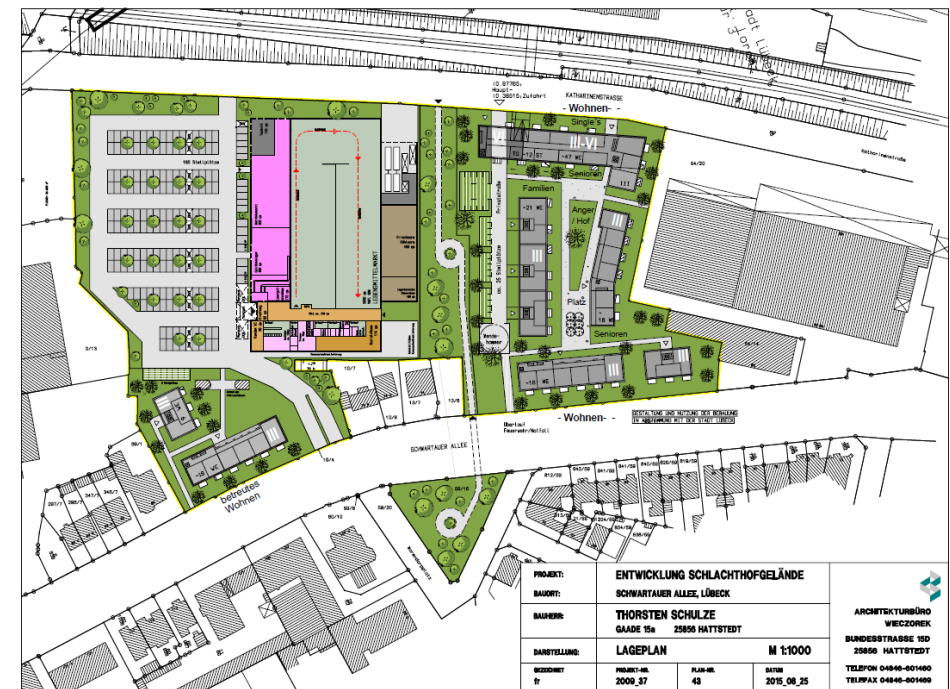
Quelle: MapPoint, ohne Maßstab, genordet
 Anmerkung: ZV = Zentraler Versorgungsbereich, STZ = Stadtteilzentrum;
 NVZ = Nahversorgungszentrum
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012

- Die nächstgelegenen Zentralen Versorgungsbereiche sind, wie schon erwähnt, die Lübecker Innenstadt im Osten (ca. 1,3 km Fahrdistanz), das ‚STZ Östliche Ziegelstraße‘ (rd. 1,4 km Fahrdistanz) im Südwesten sowie das ‚STZ Schwartauer Landstraße‘ (ca. 1,3 km Fahrdistanz) im Norden.
- Das direkte Umfeld an der Schwartauer Allee ist bisher bis auf die Ausnahme des ca. 370 Meter südlich an der Schwartauer Allee agierenden Sky Lebensmittelmarktes (VKF < 1.500 qm) kaum durch Einzelhandel geprägt.
- In 2012 waren am Sonderstandort ‚Bei der Lohmühle‘ (zur Lage vgl. Abb. 5) noch ein Edeka Vollsortimenter (Größenlasse 1.500 – 2.000 qm VKF) sowie ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt (Größenklasse 800 bis 1.000 qm VKF) (Kopplungsstandort) – benachbart zu Max Bahr (nun Hagebau) – ansässig. Beiden Märkten kam eine wesentliche Nahversorgungsfunktion in St. Lorenz Nord zu. Vor allem auch für Nachfrage aus Teilen des Nahbereich des Planvorhabenstandorts, so dass aktuell dort eine deutlich verschlechterte Nahversorgungsfunktion vorliegt.
- Ansonsten ist das fußläufige Umfeld v. a. durch einen Mix an Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Unmittelbar südwestlich auf der gegenüberliegenden Seite der Schwartauer Allee schließt sich ein größeres Gebiet mit verdichteter gründerzeitliche Wohnbebauung an. Das östliche und das nördliche Umfeld sind überwiegend gewerblich geprägt.
- Wie schon in Kap. 1 dargelegt, liegt durch die Lage an der Landstraße (L) 309 (Schwartauer Allee / Schwartauer Landstraße) sowie durch die Nähe zur B 206 (Fackenburger Allee) und zur Kreisstraße (K) 25 (Bei der Lohmühle / Karlstraße) eine sehr gute Einbindung in das lokale und regionale Verkehrsgerüst vor. Die Schwartauer Allee verfügt pro Fahrtrichtung über zwei Fahrspuren.
- Der Vorhabenstandort ist annähernd mittig (ca. 280 bzw. 370 Meter) zwischen den an der Schwartauer Allee / Schwartauer Landstraße gelegenen Bushaltestellen ‚Karlstraße‘ im Norden und ‚Drögestraße‘ im Süden, die von den Buslinien 1 und 10 bedient werden, situiert. Hiermit liegt eine gute ÖPNV-Einbindung vor.

- Auf beiden Straßenseiten ist ein Fuß- wie Radweg anliegend. Es besteht keine geschützte Querungsmöglichkeit für Fußgänger in Höhe der Projektfläche.

Planvorhaben – Nutzungsmix Gesamtvorhaben, Erschließung

Abb. 6: Lageplan Gesamtvorhaben Schwartauer Allee, Stand 25.8.2015



Quelle: Architekturbüro Wieczorek (Hattstedt) – über Auftraggeber, genordnet
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Im Rahmen des Gesamtvorhabens ist weiterhin ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Wohnen (aktuelles Konzept: betreutes Wohnen, Wohnangebot für

Familien, Senioren und Singles) und Dienstleistung vorgesehen. Die ursprünglich im geringen Umfang geplante gewerblicher Nutzung (für die Fa. Nordfrost) entfällt. Im Vergleich zum alten Stand sind nun 27 weitere Wohneinheiten projektiert (insgesamt nun 131). Daneben wird durch die nun fast geschlossene straßenbegleitend Wohnnutzung auf dem Vorhabengelände die Schwartauer Allee städtebaulich gut gefasst. Die genaue Ausgestaltung der u.a. Wohnnutzung ist im Rahmen der Bauleitplanung in Abstimmung mit der Stadt Lübeck noch weiter zu überprüfen.

Gegenüber dem Stand 2012 liegt daneben eine verbesserte städtebauliche Qualität vor, indem die von der Schwartauer Allee zur Katharinenstraße verlaufende Grünfläche nun als Puffer zwischen der Einzelhandels- und Wohnnutzung platziert ist. Neu gegenüber 2012 ist des Weiteren eine Einbeziehung des direkt südlich der Schwartauer Allee – vis á vis des geplanten Grünzugs – situieren Warendorplatzes. Es soll zu einer Grünanlage umgestaltet werden.

Die Einzelhandelsnutzung beinhaltet, wie schon erwähnt, einen Lebensmittelvollsortimenter (Verbrauchermarkt) mit ergänzendem Konzessionärsbesatz sowie einen Getränkemarkt (bzgl. des detaillierten Flächen- und Umsatzgerütes vgl. Kap. 6).

Laut Planunterlagen sind als Dienstleistungsnutzungen ein Friseur, ein Schlüsseldienst und ein EC-Automat in der Konzessionärszone vorgesehen.

Die Erschließung für den Kundenverkehr erfolgt weiterhin über die Schwartauer Allee. Die exakte Ausgestaltung der Anbindung wird im Rahmen eines Verkehrsgutachtens erarbeitet. Laut Planunterlagen soll eine uneingeschränkte Anfahrbarkeit für Links- wie Rechtsabbiegerkundenverkehr zum und vom Gelände hergestellt werden. Daneben soll es zur Katharinenstraße eine Entlastungsabfahrt geben.

Mit rd. 185 Stellplätzen ist eine adäquate Stellplatzkapazität projektiert. Die Andienung durch den Lieferverkehr erfolgt entkoppelt vom Kundenverkehr östlich über die Katharinenstraße. Hierdurch wird die Störung von Wohnnut-

zung minimiert, da der nördliche Bereich der Katharinenstraße rein gewerblich geprägt ist.

Durch die Lage an der Schwartauer Allee ist eine sehr gute Werbesichtanbindung gegeben.

Abb. 7: Ehemaliges Schlachthofgelände



Abb. 8: Blick entlang der Schwartauer Allee nach Norden



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Fazit:

Der Standort an der Schwartauer Allee im Lübecker Stadtteil St. Lorenz-Nord ist als Nahversorgungszentrum ‚NVZ St. Lorenz-Nord – Schwartauer Allee / Schlachthof (in Prüfung)‘ ausgewiesen. Er ist derzeit durch den Leerstand des ehemaligen Schlachthofs negativ städtebaulich geprägt.

Hinsichtlich des Mikrostandorts liegen gut geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des projektierten Verbrauchermarktes vor. Als positiv ist u. a. die Lage in der Lübecker Kernstadt sowie die sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit (MIV) zu nennen. Über die in ca. 280 bzw. 370 Meter entfernt gelegenen Bushaltstellen ‚Karlstraße‘ und ‚Drögestraße‘ ist eine gute ÖPNV-Anbindung gegeben.

Der Standort verfügt über Wohngebietsbezug. Allerdings liegt für die fußläufige Erreichbarkeit städtebaulich keine ideale Einbindung vor, da der Standort in Randlage zur direkt südwestlich anschließenden verdichteten Wohnbebauung situiert ist, während sich östlich und nördlich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche anschließen.

Soweit der CIMA bekannt, liegen innerhalb des Wohngebiets keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines modernen Nahversorgers vor. Dabei ist zu beachten, dass sich gegenüber 2012 die Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord maßgeblich durch den Marktaustritt der Anbieter Edeka und Aldi am Standort Lohmühle verschlechtert hat.

Der geplante Nutzungsmix aus v. a. Einzelhandel und Wohnen ist aus städtebaulicher Perspektive positiv zu werten und entspricht dem Charakter eines Nahversorgungszentrums.

Städtebaulich positiv zu beurteilen ist die geplante Umsetzung eines Grün-

zugs vom dann umgestalteten Warendorplatz über das Vorhabengelände bis zur Katharinenstraße.

4 EINZUGSGEBIET, KAUFKRAFT UND NACHFRAGESITUATION

4.1 Einzugsgebiet

Das im Folgenden dargestellte Einzugsgebiet (EZG, vgl. die folgende Abbildung 9) entspricht auch vor dem Hintergrund der aktuellen Situation dem aus 2012. Es wurde auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien (Erreichbarkeit), der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld gemäß des ökonomischen HUFF-Simulationsmodells abgrenzt.

Das HUFF-Modell, das sich in vielen Planverfahren auch als „gerichtsfest“ erwiesen hat, quantifiziert die dabei durch das Planvorhaben entstehenden Kaufkraft- und Umsatzströme im Untersuchungsraum für den Einzelhandel. Das Verfahren basiert auf den Untersuchungen von Huff ("Defining and Estimating a Trading Area") und ist daher auch Grundlage für die anschließende ökonomische Wirkungsprognose⁶.

Es ermittelt sich ein **Kerneinzugsgebiet** mit insgesamt 76.937 Einwohnern⁷ zum Stand 30.06.2014, das sich wie folgt gliedert:

- Teilbereich Hansestadt Lübeck: 63.527 Einwohner
(Innenstadt sowie v.a. Statistische Bezirke westlich der Trave)
- Kernort Stockelsdorf: 13.410 Einwohner
(Gem. Stockelsdorf ohne ländliche Ortsteile)

Ursächlich für die Aufnahme des Stockelsdorfer Kernortes in das Kerneinzugsgebiet ist u. a. die Tatsache, dass der Standort des Planvorhabens in einer Fahrzeit < 10 Minuten erreichbar ist. Zwar liegen mit dem STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ und dem Sonderstandort mit regionaler Bedeutung ‚Buntekuh- Herrenholz‘ aus Stockelsdorfer Sicht relevante, gut erreichbare, Einkaufsalternativen im Lübecker Stadtgebiet vor, dennoch ist davon auszugehen, dass auch das Planvorhaben von Kunden aus Stockelsdorf als eine relevante Einkaufsalternative in Lübeck wahrgenommen werden wird.

Daneben wird der Kernort Bad Schwartau⁸ (Zentrum, Rensefeld, Cleverbrück und Kaltehof)

- mit 19.017 Einwohnern zum 30.06.2014⁹
- im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ in das **erweiterte Einzugsgebiet** einbezogen. Hintergrund hierfür ist v. a. die Lage des Planvorhabens an der Schwartauer Allee in Verlängerung der Schwartauer Landstraße, welche die Haupteinpendelachse von Bad Schwartau nach Lübeck darstellt. Gegen eine Aufnahme des Kernorts von Bad Schwartau in das Kerneinzugsgebiet spricht u. a. das räumlich vorgelagerte, wettbewerbsseitig stark aufgestellte, Lübecker Stadtteilzentrum ‚Schwartauer Landstraße‘.

Hiermit ergibt sich ein **Einzugsgebiet** mit insgesamt max. 95.954 Einwohnern.

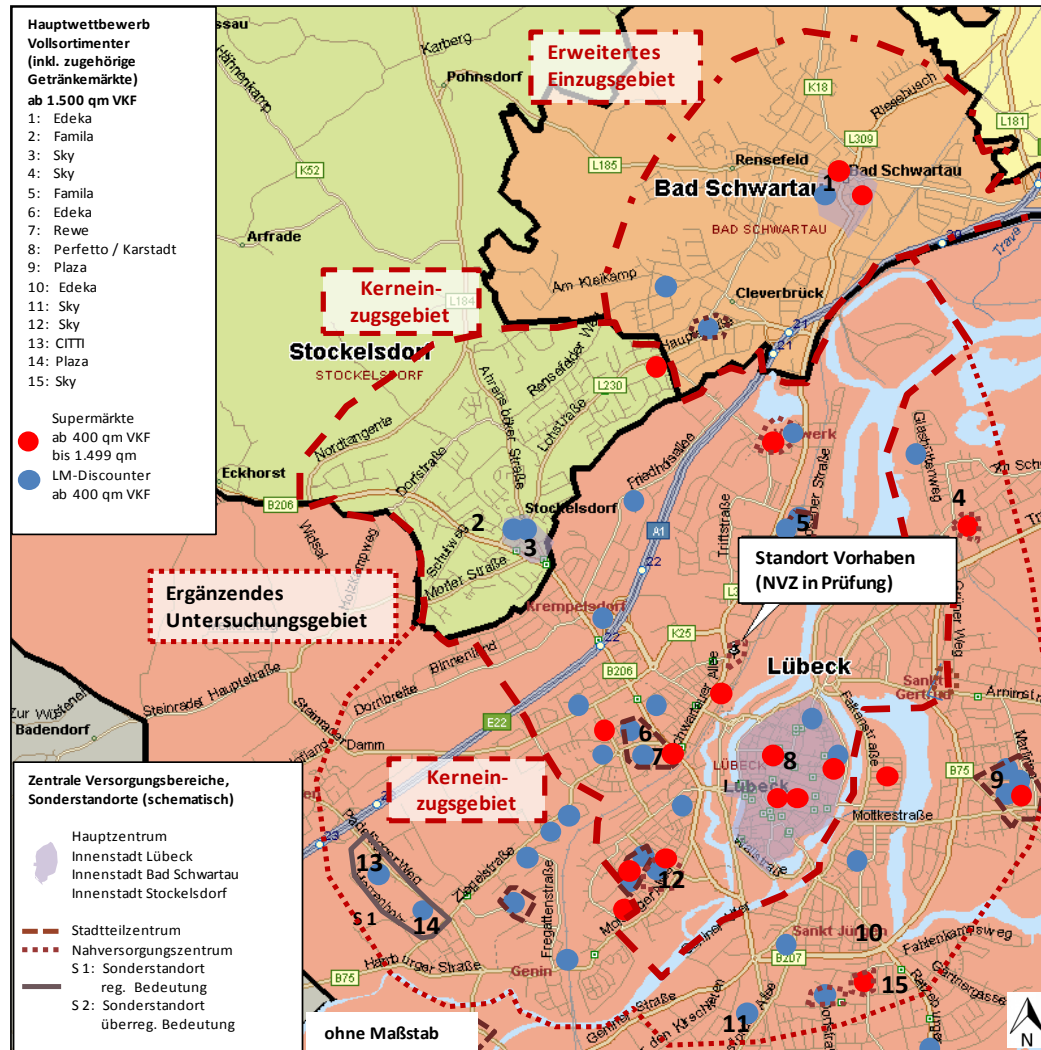
⁶ Die CIMA interpretiert das Huff-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird

⁷ Hauptwohnsitz; Teilbereich Lübeck Einwohner nach Statistischen Bezirken gemäß Einwohnermeldeamt zum 31.12.2014, Einwohner Kernort Stockelsdorf gemäß Einwohnermeldeamt zum 30.6.2014; rechnerisch umbasiert auf den Stand 30.06.2014 gemäß Statistikamt Nord.

⁸ Ohne Groß Parin.

⁹ Hauptwohnsitz; Einwohner gemäß Einwohnermeldeamt zum 19.05.2011; rechnerisch umbasiert auf den Stand 30.06.2014 gemäß Statistikamt Nord.

Abb. 9: EZG, Hauptwettbewerb und Zentrale Lagebereiche – Stand 2015



Kartengrundlage: MapPoint, ohne Maßstab, genordet

Bearbeitung: CIMA GmbH 2015

Da marktanalytisch davon auszugehen ist, dass das Vorhaben daneben auch gegenüber Anbietern außerhalb des Einzugsgebiets eine gewisse Umsatzumverteilungswirkung entfalten wird, wird des Weiteren ein **ergänzendes Untersuchungsgebiet** - es beinhaltet einen das Kerneinzugsgebiet „gürtelartig“ umfassenden (weiteren) Teilbereich Lübecks - in die ökonomische Wirkungsprognose einbezogen (vgl. ebenfalls Abb. 9).

Die Ausweisung des Einzugsgebietes wie auch des ergänzenden Untersuchungsgebietes berücksichtigt (auch im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“), dass sich mit Kaufland ein bisher nicht in Lübeck und der Region agierender Betreiber ansiedelt. Hierdurch kann ein größeres Einzugsgebiet angesprochen werden, als dies bei einem schon mehrfach vor Ort agierenden Betreiber der Fall wäre. **Festzuhalten ist allerdings, dass die Ansprache der Nachfrage und damit die Versorgungsfunktion zum Rand des Einzugsgebietes hin deutlich abnimmt. Dieser Tatbestand fließt explizit in die Ableitung der durch das Planvorhaben modellhaft ausgelösten Umsatzumverteilungen ein. Sie fallen im engen und engeren Umfeld des Planvorhabens signifikant stärker aus als am Rand des Einzugsgebietes oder als im ergänzenden Untersuchungsgebiet.**

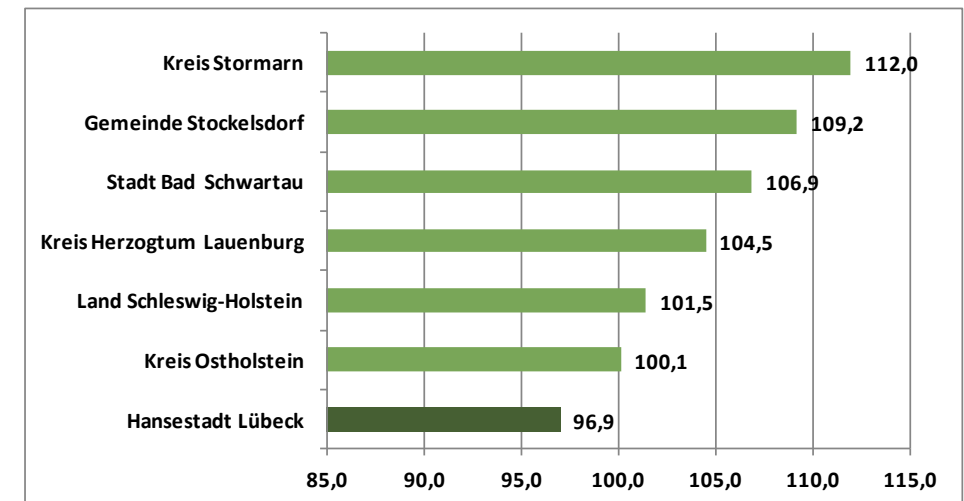
Das Einzugsgebiet umfasst damit einen größeren Bereich als die „Bezirks- und Quartiersebene“, für die Nahversorgungszentren gemäß des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck idealtypisch eine Versorgungsfunktion übernehmen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Planvorhaben für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld eine Hauptversorgungsfunktion übernehmen wird, während die Marktdurchdringung zum Rand des Einzugsgebiets hin deutlich abnimmt.

4.2 Kaufkraft und Nachfragesituation

Die Kaufkraft einer Region ist abhängig von der Bevölkerungszahl sowie vom Einkommen der jeweiligen Bevölkerung. Dies wiederum ist unter anderem abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region bzw. der Stadt oder Gemeinde.

Der zur Verfügung stehende CIMA-Ausgabesatz im Einzelhandel liegt im bundesweiten Durchschnitt für das Jahr 2014/2015 bei 5.668 € pro Einwohner; dabei entfallen auf den hier relevanten periodischen Bedarf 3.056 € pro Einwohner.

Abb. 10: Kaufkraftkennziffer Hansestadt Lübeck im Vergleich (in %)



Quelle: MB Research 2015
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Die Kaufkraftkennziffer¹⁰ der Hansestadt Lübeck liegt mit knapp 97 % leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 100 % während das Kaufkraftniveau des Umlandkreises Ostholstein fast exakt dem Bundesniveau entspricht. Demgegenüber zeichnen sich Stockelsdorf mit rd. 109 %, Bad Schwartau mit rd. 107 % sowie die Umlandkreise Stormarn (112 %) und Herzogtum Lauenburg (rd. 105 %) durch ein deutlich höheres Kaufkraftniveau aus – Stichwort „Speckgürtelphänomen“ zu Lübeck aber auch zu Hamburg.

Bezogen auf das Kerneinzugsgebiet ermittelt sich eine anhand der Einwohneranteile gewichtete Kaufkraftkennziffer von rd. 99 %. Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet (inkl. Teilbereich Bad Schwartau als erweitertes Einzugsgebiet) ergibt sich eine gewichtete Kaufkraftkennziffer von knapp 101 %, womit jeweils bundesdurchschnittliches Niveau erreicht wird.

Die ortsspezifischen Kaufkraftkennziffern dienen der Anpassung der bundesdurchschnittlichen Ausgabensätze an die lokale Nachfragesituation, wobei sich für den **periodischen Bedarf** (folgendes Bild ermittelt:

- Hansestadt Lübeck: 2.962 € / Einwohner p. a.
- Stockelsdorf: 3.337 € / Einwohner p. a.
- Bad Schwartau: 3.267 € / Einwohner p. a.
- Kerneinzugsgebiet (gewichtet): 3.028 € / Einwohner p. a.
- Einzugsgebiet gesamt (gewichtet, inkl. erw. EZG Teilbereich Bad Schwartau): 3.075 € / Einwohner p. a.

Hiermit ergibt sich für die **untersuchungsrelevante Nachfrage im periodischen Bedarf** folgende Situation:

- 232,9 Mio. € p. a.¹¹ im Kerneinzugsgebiet; davon 188,2 Mio. € p. a. Teilbereich Lübeck und 44,7 € p. a. im Kernort Stockelsdorf
- 295,1 Mio. € p. a. im Einzugsgebiet gesamt (inkl. 62,1 Mio. erweitertes EZG, Teilbereich Bad Schwartau).

Die jeweiligen Werte für die CIMA-Warengruppen des periodischen Bedarfs – Lebensmittel und Reformwaren, Gesundheit und Körperpflege (Drogerie- und Parfümeriewaren, Apotheken, Sanitätswaren) sowie übriger periodischer Bedarf (Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen / Floristik) – können im Detail der unteren Abbildung entnommen werden. Sie entsprechen – bis auf Sanitätswaren, diese sind gemäß Lübecker Sortimentsliste zentrenrelevant - den nahversorgungsrelevanten Sortimenten lt. **Lübecker Sortimentsliste**.

Abb. 11: Untersuchungsrelevantes Nachfragevolumen

CIMA Warengruppen	Teilbereich Hansestadt Lübeck*	Teilbereich Gemeinde Stockelsdorf**	Kern-EZG*** gesamt	Nachfrage pro Ew. im Kern- EZG*	Erweitertes EZG: Teilbereich Stadt Bad Schwartau****	EZG gesamt
	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.	€ p. a.	Mio. € p. a.	Mio. € p. a.
Periodischer Bedarf	188,2	44,7	232,9	3.028	62,1	295,1
Lebensmittel und Reformwaren	128,5	30,6	159,1	2.068	42,4	201,5
davon Lebensmittel	126,6	30,1	156,7	2.037	41,8	198,5
davon Reformwaren	1,9	0,5	2,4	31	0,6	3,0
Gesundheits- und Körperpflege	54,0	12,8	66,8	869	17,8	84,7
davon Drogerie- und Parfümeriewaren	16,4	3,9	20,3	264	5,4	25,7
davon Arzneimittel (Apotheken)	32,5	7,7	40,2	522	10,7	50,9
davon Sanitätswaren	5,2	1,2	6,4	83	1,7	8,1
übriger periodischer Bedarf	5,7	1,3	7,0	91	1,9	8,9
davon Schnittblumen, Floristik	2,8	0,7	3,4	45	0,9	4,3
davon Zeitschriften, Zeitungen	2,9	0,7	3,6	47	1,0	4,5

* vgl. Abb. 9, ** Kernort Stockelsdorf ohne ländliche Ortsteile; *** EZG = Einzugsgebiet, **** Zentrum, Rensefeld, Cleverbrück, Kaltenhof

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

¹⁰ Quelle Kaufkraftkennziffern: MB Research 2015.

¹¹ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich.

Mit knapp 81 % bezogen auf das Kerneinzugsgebiet bzw. ca. 64 % hinsichtlich des Einzugsgebietes insgesamt) liegt der Nachfrageschwerpunkt entsprechend des Einwohnerschwerpunkts in dem in das EZG fallenden Teilbereich von Lübeck.

Fazit:

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst einen Teilbereich des Kernortes Lübeck inklusive der Innenstadt sowie den Kernort Stockelsdorf. Mit knapp 81 % bezogen auf das Kerneinzugsgebiet bzw. ca. 64 % hinsichtlich des Einzugsgebietes insgesamt liegt der Nachfrageschwerpunkt analog zum Einwohnerschwerpunkt in dem in das EZG fallenden Teilbereich von Lübeck.

Die Ausweisung des Einzugsgebietes (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) berücksichtigt, dass sich mit Kaufland ein bisher nicht in Lübeck und der Region agierender Betreiber ansiedelt. Hierdurch kann ein größeres Einzugsgebiet angesprochen werden, als dies bei einem schon mehrfach vor Ort agierenden Betreiber der Fall wäre.

Ursächlich für die Aufnahme des Stockelsdorfer Kernortes in das Kerneinzugsgebiet ist u. a. die Tatsache, dass der Standort des Planvorhabens in einer Fahrzeit < 10 Minuten erreichbar ist. Zwar liegen mit dem STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ sowie dem Sonderstandort mit regionaler Bedeutung ‚Buntekuh – Herrenholz‘ aus Stockelsdorfer Sicht relevante, gut erreichbare, Einkaufsalternativen im Lübecker Stadtgebiet vor, dennoch ist davon auszugehen, dass auch das Planvorhaben von Kunden aus Stockelsdorf als eine relevante Einkaufsalternative in Lübeck wahrgenommen werden wird.

Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ ist der Kernort Bad Schwartau (ohne Groß Parin) in das erweiterte Einzugsgebiet einbezogen. Hintergrund

hierfür ist v. a. die Lage des Planvorhabens an der Schwartauer Allee in Verlängerung der Schwartauer Landstraße, die die Haupteinpendelachse von Bad Schwartau nach Lübeck darstellt. Gegen eine Aufnahme des Kernorts von Bad Schwartau in das Kerneinzugsgebiet spricht v. a. das räumlich vorgelagerte, wettbewerbsseitig stark aufgestellte Lübecker Stadtteilzentrum ‚Schwartauer Landstraße‘.

Das Einzugsgebiet umfasst damit einen größeren Bereich als die „Bezirks- und Quartiersebene“, für die Nahversorgungszentren gemäß des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck idealtypisch eine Versorgungsfunktion übernehmen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Planvorhaben für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld eine Hauptversorgungsfunktion übernehmen wird, während die Marktdurchdringung zum Rand des Einzugsgebietes deutlich abnimmt. Dieser Tatbestand fließt explizit in die Ableitung der durch das Planvorhaben modellhaft ausgelösten Umsatzumverteilungen ein.

5 UNTERSUCHUNGSRELEVANTER WETTBEWERB

5.1 Übersicht Angebot im Einzugsgebiet

Im Kerneinzugsgebiet – Teilbereich Lübeck und Kernort Stockelsdorf – findet sich folgender untersuchungsrelevanter Wettbewerbsbesatz im periodischen Bedarf (vgl. auch Abb. 9). Bei der Umsatzschätzung handelt es sich dabei hier wie auch im Folgenden um eine Modellrechnung. Sie bezieht sich auf die aktuelle Erhebung - gegenüber 2012 mit noch ausgeprägter Differenzierung bei der sortimentsscharfen Zuordnung - und aktuelle Branchen- und Betreiberleistungsdaten, die hinsichtlich der lokalen und objektbezogenen Gegebenheiten modifiziert werden.

Abb. 12: Angebotssituation im Kerneinzugsgebiet – periodischer Bedarf

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p. a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	277	53.550	300,8
Lebensmittel, Reformwaren	166	41.515	204,6
Gesundheit und Körperpflege	56	9.720	87,6
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	55	2.315	8,6

* mit vorhabenrelevantem Sortiment im Hauptsortiment

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Ergänzt um das erweiterte Einzugsgebiet – Bad Schwartau ohne Groß Parin (vgl. Abb. 9) – bietet sich für das Einzugsgebiet insgesamt folgendes Bild:

Abb. 13: Angebotssituation im Einzugsgebiet insgesamt – periodischer Bedarf

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p. a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	328	62.145	361,1
Lebensmittel, Reformwaren	194	47.975	245,6
Gesundheit und Körperpflege	66	11.270	105,0
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	68	2.900	10,4

* mit vorhabenrelevantem Sortiment im Hauptsortiment

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Im Vergleich zum Bericht aus März 2012 wird das Abschmelzen der Betriebszahl zugunsten von Betrieben mit einer durchschnittlich größeren Verkaufsfläche deutlich, wobei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen wird, dass die Wettbewerbsstand für Kleinflächen für Lübeck und Stockelsdorf 2009 betrug.

5.2 Kerneinzugsgebiet - Angebot Teilbereich Lübeck

5.2.1 Gesamtübersicht Teilbereich Lübeck im Kerneinzugsgebiet

Im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebietes liegt folgende Angebotsstruktur vor:

Abb. 14: Angebotssituation im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebietes – periodischer Bedarf

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p. a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	241	45.435	260,9
Lebensmittel, Reformwaren	145	34.980	177,0
Gesundheit und Körperpflege	49	8.520	76,5
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	47	1.935	7,4

* mit vorhabenrelevantem Sortiment im Hauptsortiment

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

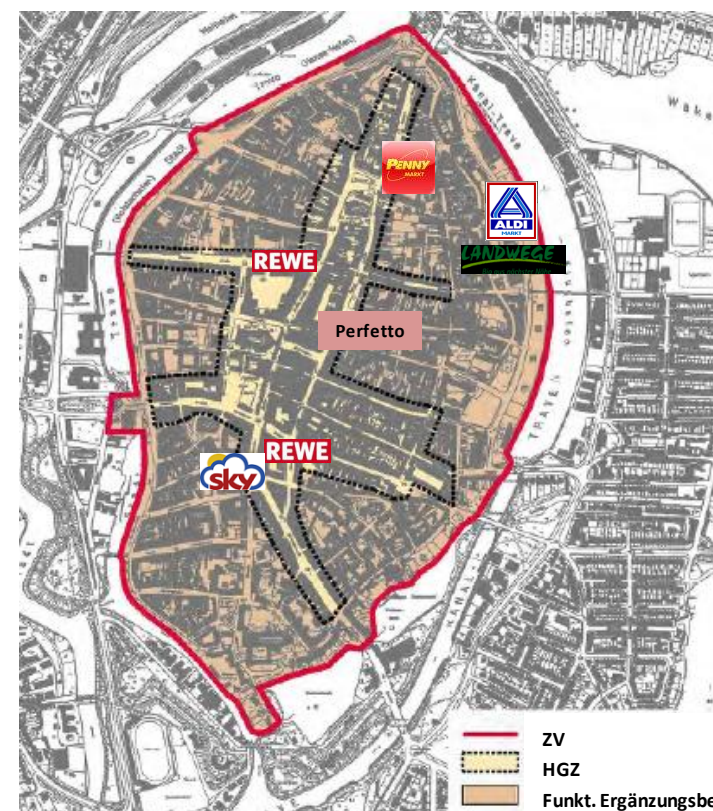
Gemäß Nachfrageschwerpunkt liegt auch der Verkaufsflächen- und Umsatzschwerpunkt in der Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren (ca. 77 % bzw. 68 %). Gefolgt von der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege und dem übrigen periodischem Bedarf.

Hinsichtlich der inkludierten Zentralen Versorgungsbereiche bietet sich folgende Situation:

5.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lübeck

Der Einzelhandelsbesatz des Zentralen Versorgungsbereiches (ZV) der Lübecker Innenstadt zeichnet sich durch eine Vielzahl von Anbietern des periodischen Bedarfs mit relativ vielen kleinen und mittleren Flächengrößen aus.

Abb. 15: ZV Innenstadt Lübeck



Quelle:

Anmerkung:

Bearbeitung:

Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011

ZV = Zentraler Versorgungsbereich, HGZ = Hauptgeschäftszentrum

CIMA Beratung + Management GmbH 2015, ohne Maßstab, genordet

Neben diversen Bäckern sowie Obst- und Gemüseläden und Apotheken finden sich Feinkost- und Spezialanbieter. Das Angebotssegment (vollsortierter) Lebensmittelmarkt wird durch die Anbieter Rewe (2x), Sky sowie den Perfetto-Markt bei Karstadt vorgehalten; daneben agiert ein Landwege-Bio-Markt am Rand des ZV. Die kleinteilige, historische Bausubstanz der Lübecker Innenstadt erschwert die Implementierung großflächiger Anbieter des periodischen Bedarfs. Bis auf den Perfetto-Markt im Untergeschoss erreicht keiner der genannten Anbieter eine Verkaufsfläche > 1.500 qm. Von den beiden Lebensmittel-Discountmärkten (Aldi, Penny) verfügt nur Aldi (Standortverbund mit Landwege) über eine zeitgemäße Verkaufsfläche. Des Weiteren agieren mehrere Drogeriemärkte sowie einige kleinflächige Anbieter aus dem Segment Drogerie- und Parfümeriewaren in der Lübecker Innenstadt.

Der Umsatz der Anbieter von Waren des periodischen Bedarfs in der Innenstadt speist sich zum einen aus der Nachfrage der ansässigen Wohnbevölkerung wie auch aus einem weiten Einzugsgebiet, das durch die Lübecker Innenstadt als Ganzes angesprochen wird. Daneben spielt für viele Anbieter die Nachfrage von Touristen und Tagesbesuchern eine Rolle. Das Angebot in der Lübecker Innenstadt konkurriert trotz der relativen Nähe (potenziell) nur eingeschränkt mit dem hier untersuchten Planvorhaben. Ursächlich hierfür ist an erster Stelle die „innenstadtspezifische“ Kundenstruktur und das „innenstadt-spezifische“ Konsumverhalten.

Abb. 16: Rewe, Haerder-Center



Abb. 17: Sky, Sandstraße



Abb. 18: Perfetto / Karstadt, Königstraße



Abb. 19: Rewe, Breite Straße



Abb. 20: Penny, Große Burgstraße



Abb. 21: Aldi und Landwege, Kanalstraße

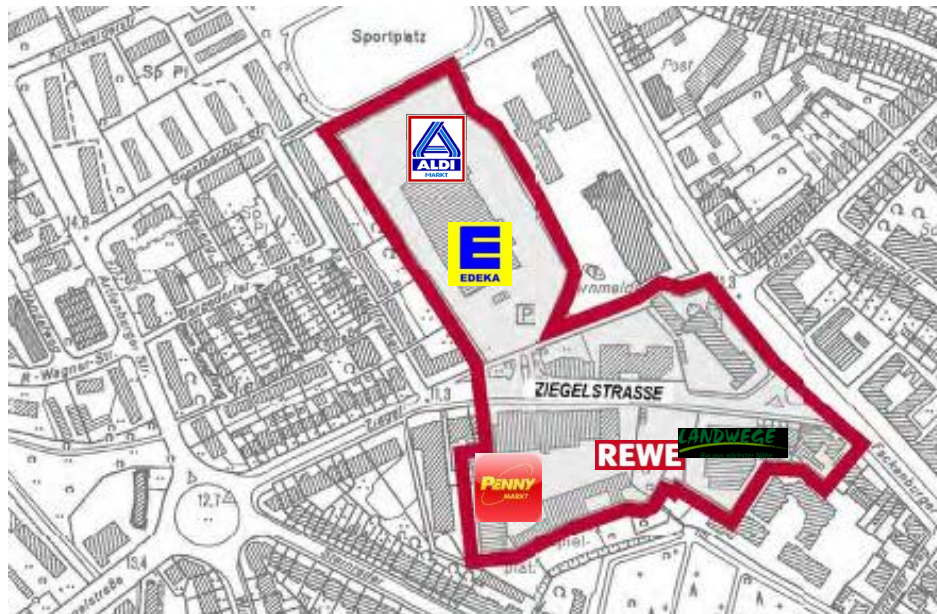


Quelle jeweils: CIMA Beratung + Management GmbH 2012, Abb. 21 2015

5.2.3 Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord - Östliche Ziegelstraße

Das Stadtteilzentrum (STZ) ‚Östliche Ziegelstraße‘ (St. Lorenz-Nord) erstreckt sich beidseits des nordöstlichen Endes der Ziegelstraße bis zu Einmündung in die B 206 (Fackenburger Allee).

Abb. 22: STZ Östliche Ziegelstraße



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015, ohne Maßstab, genordet

Neben dem schon seit längerem ansässigen E-Center hat sich vor ein paar Jahren Aldi vom Standort Waisenallee hierhin verlagert / erweitert. Vis á vis südlich der Ziegelstraße haben sich vor ein paar Jahren ein Rewe Supermarkt sowie ein Budnikowsky Drogeriemarkt angesiedelt, arrondiert um den Nonfood-Anbieter Depot (Einrichtungs- und Geschenkbedarf, Haushaltswaren, Heimtextilien).

tilien).

Des Weiteren hat sich der Penny Lebensmittel-Discountmarkt vom Standort Ziegelstraße / Ecke Fackenburger Straße hierhin verlagert / erweitert. Gegenüber 2012 neu hinzugekommen ist ein Landwege Biomarkt.

Als kleinflächiger Besatz im Segment Nahversorgung agieren daneben eine Apotheke, zwei Blumenshops (inkl. Konzessionär Edeka) sowie drei Bäcker (Konzessionäre E-Center, Rewe und Landwege) vor Ort. Hiermit liegt aus Kundensicht ein Angebotsmix vor, der vielfältige Kopplungskäufe im Bereich Nahversorgung erlaubt.

Abb. 23: E-Center, Ziegelstraße



Abb. 25: Rewe, Ziegelstraße



Abb. 24: Aldi, Ziegelstraße



Abb. 26: Penny, Ziegelstraße



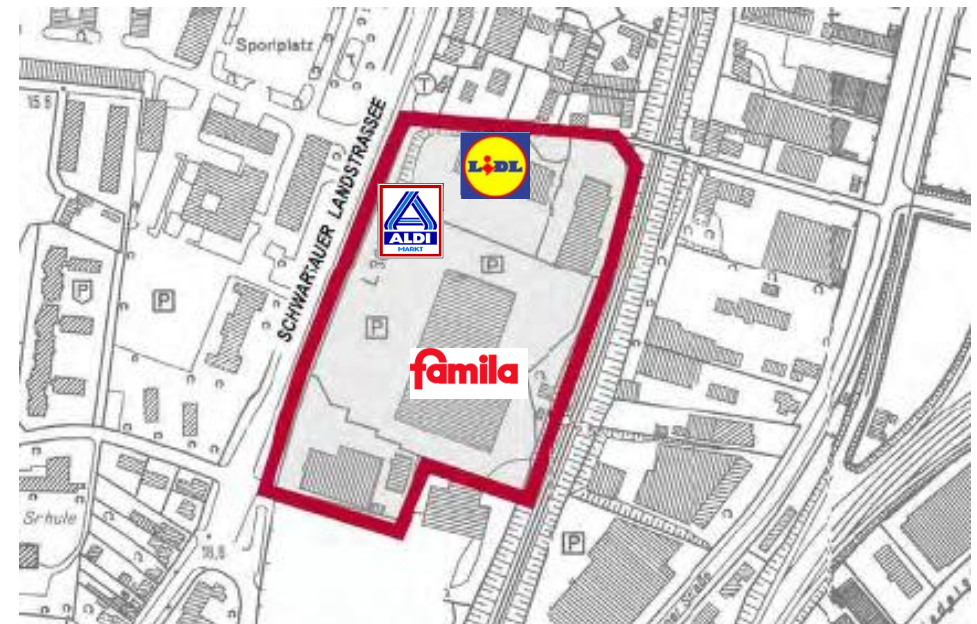
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015, Abb. 25 2012

Durch die günstige verkehrs- und siedlungsstrukturelle Lage und die gute Einbindung in Wohngebiete ist dieser Standort attraktiv für großflächigen (Lebensmittel-)Einzelhandel. Er übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion im westlichen Bereich der Lübecker Kernstadt. Aus Untersuchungssicht stellt er aufgrund der räumlichen Nähe sowie der Angebotssituation einen wesentlichen – potenziell vom Vorhaben betroffenen - Wettbewerbsstandort dar.

5.2.4 Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße

Das STZ ‚Schwartauer Landstraße‘ liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils St. Lorenz-Nord ca. 1,6 km südlich der Bad Schwartauer Stadtgrenze entfernt. Durch die Lage an der Schwartauer Landstraße verfügt es über eine sehr gute Anbindung in das lokale und regionale Verkehrsgerüst (u. a. Nähe BAB-Anschlussstelle Bad Schwartau). Das STZ stellt einen planungsrechtlich für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels gewünschten Standort dar. Er übernimmt für einen Teil der Wohnbevölkerung westlich der Schwartauer Landstraße die fußläufige Versorgung.

Abb. 27: STZ Schwartauer Landstraße



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012, ohne Maßstab, genordet

Mit den Anbietern Famila (Verbrauchermarkt und Getränkemarkt; zusammen > 4.000 qm VKF), Aldi, Lidl und Rossmann liegt ein starker Verbundstandort vor. Im Segment periodischer Bedarf wird das Angebot daneben u. a. arron- diert durch kleinflächige Anbieter (Apotheke, Bäcker, mediterrane Feinkost, Blumen, Lotto/Tabak/Zeitschriften). Textil- und Schuhanbieter prägen das Nonfood-Angebot.

Abb. 28: Famila, Schwartauer Landstraße



Abb. 29: Aldi, Schwartauer Landstraße



Abb. 30: Lidl, Schwartauer Landstraße

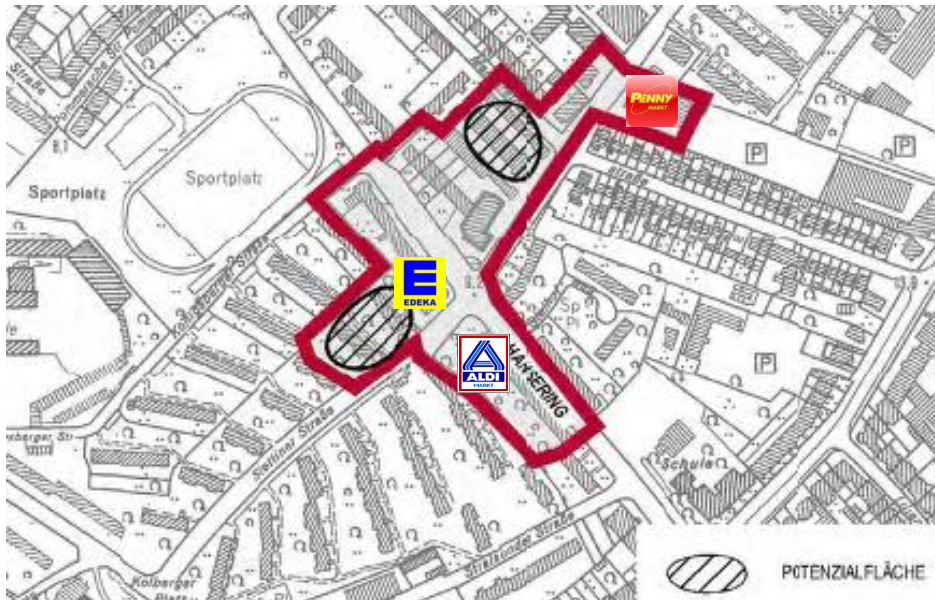


Das STZ spricht als verkehrsorientierter Fachmarkt-Kopplungsstandort ein weitläufiges Einzugsgebiet an, welches auch deutlich nach Bad Schwartau ein- strahlt. Aus Untersuchungssicht stellt es aufgrund der räumlichen Nähe, struk- tureller Ähnlichkeiten (Famila bzw. Kaufland mit Konzessionärszone) sowie der verkehrsseitigen Verknüpfung einen maßgeblichen – wirkungsanalytisch rele- vanten - Wettbewerbsstandort dar.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015, Abb. 30 2012

5.2.5 Stadtteilzentrum St. Lorenz-Süd – Hansering

Abb. 31: STZ Hansering



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012, ohne Maßstab, genordet

Das im Lübecker Stadtteil St. Lorenz-Süd gelegenen STZ ‚Hansering‘ zeichnet sich durch eine introvertierte Lage aus. Neben Aldi und Penny agiert hier nun – anders als in 2012 – auch wieder ein Lebensmittelvollsortimenter (Edeka). Lebensmittel-Discountmarkt. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot dieses STZ durch kleinflächige Nahversorgungsangebote (u. a. Bäcker, Blumenshops, Apotheke).

Von einer starken Wettbewerbsbeziehung dieses Standortes mit dem Untersuchungsvorhaben ist nicht auszugehen.

Abb. 32: Aldi, Hansering



Abb. 33: Edeka, Hansering



Abb. 34: Penny, Hansering

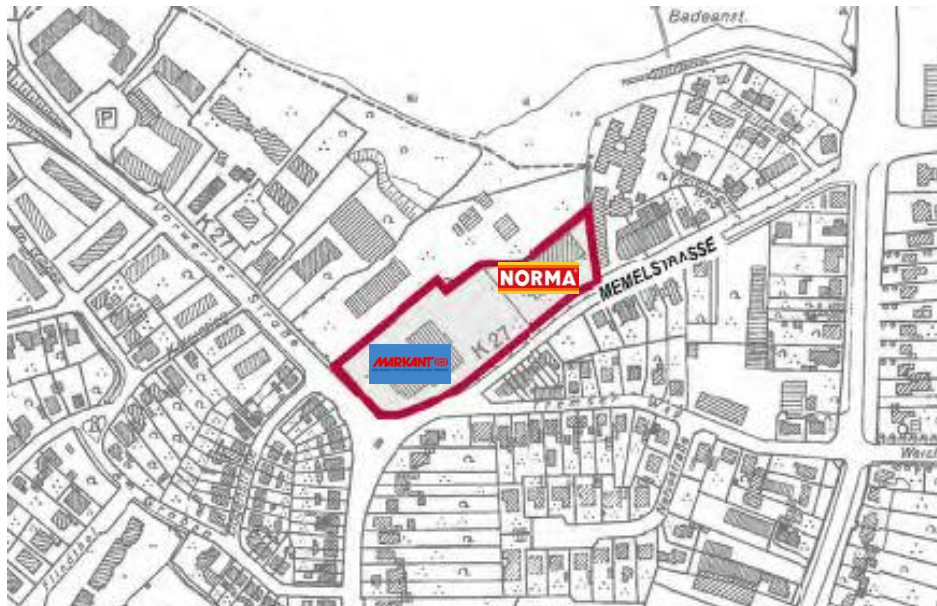


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

5.2.6 Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Nord – Memelstraße / Vorwerker Straße

Das NVZ ‚Memelstraße / Vorwerker Straße‘ (St. Lorenz-Nord) stellt mit den Anbietern Markant (Supermarkt mit Backwarenkonzessionär) und Norma (LM-Discount) ein auf das engere Umfeldes ausgerichtetes Nahversorgungsangebot im „Schatten“ des STZ ‚Schwartauer Landstraße‘ dar.

Abb. 35: NVZ Memelstraße / Vorwerker Straße



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012, ohne Maßstab, genordet

Abb. 36: Markant, Vorwerker Straße



Abb. 37: Norma, Memelstraße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Die (potenzielle) Wettbewerbsverflechtung dieses Standortes mit dem Untersuchungsvorhaben ist nur als moderat einzuschätzen.

5.2.7 Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Süd – Moislinger Allee / Töpferweg

Das NVZ ‚Moislinger Allee / Töpferweg‘ zeichnet sich durch einen recht attraktiven, modernen, Verbundstandort aus einem Sky Vollsortimenter (> 1.500 qm VKF) und einem Lidl Lebensmitteldiscount-Markt in verkehrsorientierter Lage aus. Das Nahversorgungsangebot wird arrondiert durch einen Bäcker (Konzessionär Sky) und eine Apotheke.

Auch zu diesem Standort liegt aus Untersuchungssicht nur eine relativ geringe (potenzielle) Wettbewerbsverflechtung vor.

Abb. 38: NVZ Moislinger Allee / Töpferweg



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2012, ohne Maßstab, genordet

Abb. 39: Sky, Moislinger Allee



Abb. 40: Lidl, Moislinger Allee



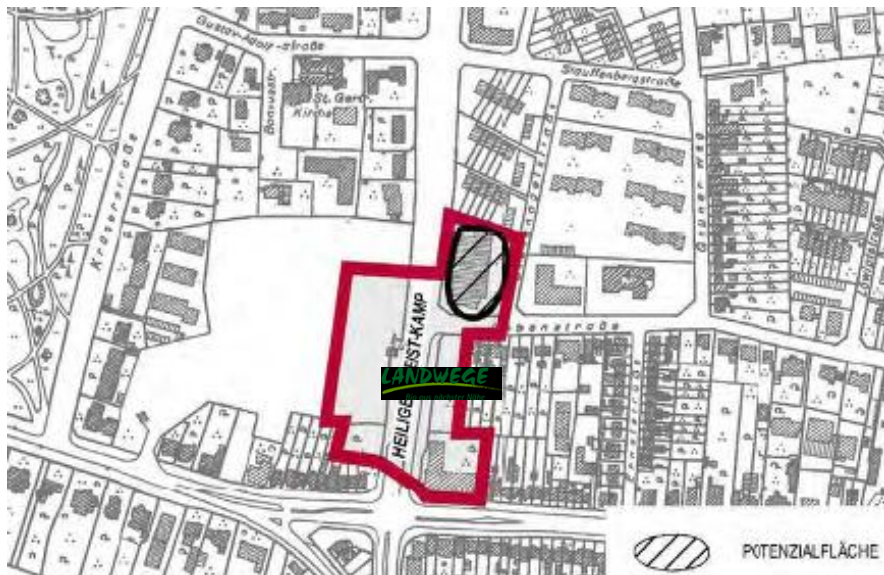
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

5.2.8 Nahversorgungszentrum St. Gertrud – Heiligen-Geist-Kamp

Das NVZ ‚Heiligen-Geist-Kamp‘ (St. Gertrud) liegt mit den Hauptanbietern Budnikowsky und Landewege (Ex-Aldi Fläch) im „Kraftfeld“ des starken STZ ‚Marli / Kaufhof / Kantstraße‘. Das nahversorgungsbezogene Angebot dieses NVZ wird ergänzt durch einen Bäcker, eine Apotheke sowie einen Sanitätswarenanbieter.

Die (potenzielle) Wettbewerbsverflechtung des Planvorhabens mit diesem Standort ist als schwach einzuschätzen.

Abb. 41: NVZ Heiligen-Geist-Kamp



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Hansestadt Lübeck, 4/2011
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015, ohne Maßstab, genordet

Abb. 42: Landwege, Heiligen-Geist-Kamp



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

5.2.9 Sonderstandort Bei der Lohmühle (St. Lorenz-Nord)

Der Sonderstandort ‚Bei der Lohmühle‘ ist kein Zentraler Versorgungsbereich. Er ist durch diverse großflächige Fachmärkte gekennzeichnet, die sich entlang der Straße bei der Lohmühle erstrecken. In 2012 stellte er aus wirkungsanalytischer Perspektive einen maßgeblichen Wettbewerbsstandort dar, da hier in relativer Nähe zum Planvorhabenstandort u.a. ein Edeka/Aldi Kopplungsstandort agierte. Diese Anbieter haben zwischenzeitlich ohne vergleichbare Nachnutzung geschlossen, so dass hiermit kein wesentlicher Wettbewerbsstandort mehr vorliegt.

Nutznießer dieser Entwicklung sind u.a. die Standorte STZ ‚Schwartauer Landstraße‘ und STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘.

- Aldi, Friedhofsallee (St. Lorenz-Nord)
- Netto, Moislinger Allee (St. Lorenz-Süd)
- Andronaco – ital. Lebensmittelmarkt, Töpferweg (St. Lorenz-Süd)

„Die solitären Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen übernehmen eine wichtige Funktion der wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ (Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck, S. 26).

Aus wirkungsanalytischer Perspektive ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben speziell mit dem im näheren Umfeld gelegenen Märkten in eine deutliche Wettbewerbsbeziehung tritt. Dies gilt besonders für den rd. 370 Meter südlich des Untersuchungsstandortes ansässigen Sky Markt an der Schwartauer Allee.

5.2.10 Solitäre Nahversorgungsstandorte im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebietes

Zu den solitären Nahversorgungsstandorten im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebietes zählen neben einer Vielzahl kleinflächiger Anbieter von Waren des periodischen Bedarfs (Bäcker, Obst- / Gemüseläden, Zeitungen- / Zeitschriften-Kioske, Apotheken etc.) folgende Lebensmittelmärkte:

- Sky, Schwartauer Allee (St. Lorenz-Nord)
- Netto, Fackenburger Allee (St. Lorenz-Nord)
- Penny, Ziegelstraße¹² (St. Lorenz-Nord)
- Netto, Schönböckener Straße (St. Lorenz-Nord)
- Food Plaza (ehem. Topkauf), Artlenburger Straße (St. Lorenz-Nord)
- Lidl, Krempelsdorfer Allee Allee (St. Lorenz-Nord)

¹² Außerhalb STZ Östliche Ziegelstraße.

5.3 Kerneinzugsgebiet - Angebot Kernort Stockelsdorf

Von der Gemeinde Stockelsdorf fällt der Kernort Stockelsdorf¹³ in das Kerneinzugsgebiet. Es liegt folgende Angebotsstruktur vor:

Abb. 43: Angebotssituation im Stockelsdorfer Teilbereich des Kerneinzugsgebietes – periodischer Bedarf

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p. a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	36	8.115	40,0
Lebensmittel, Reformwaren	21	6.535	27,7
Gesundheit und Körperpflege	7	1.200	11,0
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	8	380	1,2

* mit vorhabenrelevantem Sortiment im Hauptsortiment

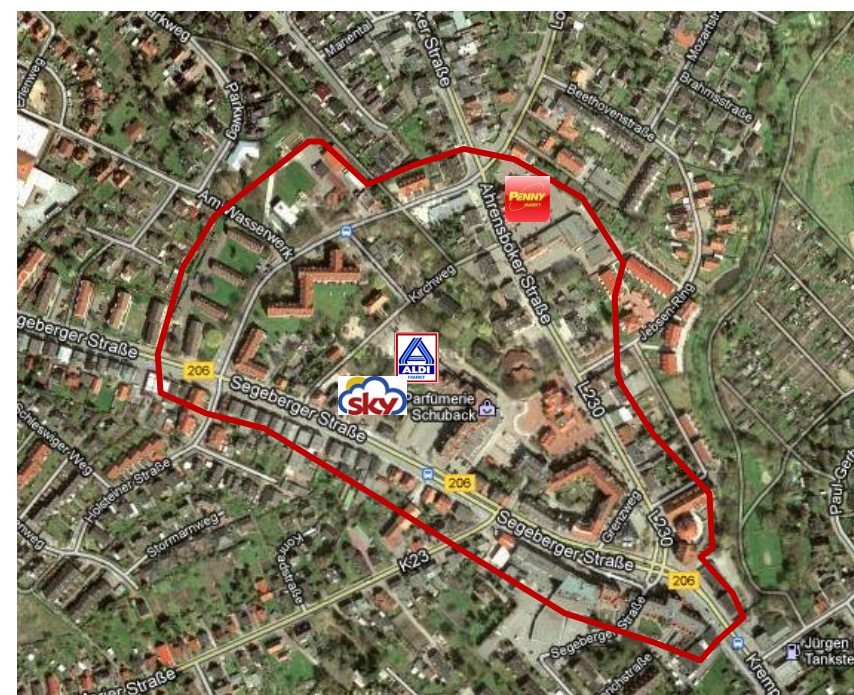
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Hinsichtlich der wirkungsanalytischen Fragestellung ist dabei zwischen dem Lagebereich (ZV) Innenstadt Stockelsdorf¹⁴ sowie sonstigen Lagen im Kernort Stockelsdorf zu unterscheiden.

5.3.1 ZV Innenstadt Stockelsdorf

Hauptanbieter im Bereich Nahversorgung in der Stockelsdorfer Innenstadt sind am Standort Rathausmarkt ein Sky Vollsortimenter Markt (> 1.500 qm VKF) und ein Aldi Lebensmittel-Discountmarkt (baulicher Standortverbund). Des Weiteren agiert Penny an der Ahrensböcker Straße.

Abb. 44: ZV Innenstadt Stockelsdorf



Quelle/Bearbeitung: Google Earth Pro, CIMA Beratung + Management GmbH 2012, ohne Maßstab, genordet

¹³ Stockelsdorf ohne ländliche Ortsteile.

¹⁴ Abgrenzung gemäß Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion Lübeck; Stockelsdorf gehört dieser regionalen Kooperation aktuell nicht mehr an.

Ebenfalls am Standort Rathausmarkt ansässig ist ein Rossmann Drogeriemarkt. Dieses Angebot wird ergänzt durch kleinflächige Anbieter wie Bäcker, Apotheken, Blumenläden, Zeitungen / Zeitschriften-Shops etc.

Abb. 45: Sky und Aldi, Rathausmarkt



Abb. 46: Penny, Ahrensböcker Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

5.3.2 Sonstige Lagen Kernort Stockelsdorf

Das Angebot im Segment Nahversorgung in den sonstigen Lagen des Kernorts Stockelsdorf ist volumen- bzw. wettbewerbsseitig v. a. durch den Standort des Famila Verbrauchermarktes (> 1.500 qm VKF), Ravensbusch, geprägt. Arrondiert wird das dortige Nahversorgungsangebot durch kleinflächige Anbieter - Bäcker, Apotheke, Blumen, Zeitungen / Zeitschriften.

Daneben agiert an der Lohstraße, unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bad Schwartau, ein Rewe Supermarkt.

Das weitere Angebot im periodischen Bedarf ist gering und kleinflächig ausgeprägt.

5.4 Erweitertes Einzugsgebiet - Angebot Kernort Bad Schwartau

Wie schon in Kap. 4.2 dargelegt, wird der Bad Schwartauer Kernort (Zentrum, Rensefeld, Cleverbrück und Kaltehof) als erweitertes Einzugsgebiet im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ in die Betrachtung einbezogen.

Abb. 47: Angebotssituation erweiterten Einzugsgebiet / Kernort Bad Schwartau - periodischer Bedarf

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. € p. a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	51	8.595	60,3
Lebensmittel, Reformwaren	28	6.460	41,0
Gesundheit und Körperpflege	10	1.550	17,5
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	13	585	1,8

* mit vorhabenrelevantem Sortiment im Hauptsortiment

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Bezogen auf die wirkungsanalytisch relevanten Lagebereiche stellt sich die Angebotssituation folgendermaßen dar:

5.4.1 Innenstadt Bad Schwartau

Hauptwettbewerb in der Bad Schwartauer Innenstadt¹⁵ sind ein stark aufgestellte Standortverbund bestehend aus einem E-Center Verbrauchermarkt (< 1.500 qm VKF) und Aldi, ein hiervon nördlich situierter Landweg Biomarkt (Ex-Sky-Standort) sowie ein kleinerer Rewe Markt.

Abb. 48: ZV Innenstadt Bad Schwartau



Quelle/Bearbeitung: Google Earth Pro, CIMA Beratung + Management GmbH 2015, ohne Maßstab, genordet

¹⁵ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Bad Schwartau, 2011.

Ergänzt wird dieses Angebot durch eine Rossmann Drogeriemarkte und diverse kleinflächige Anbieter (Parfümerie, Bäcker, Zeitungen-/Zeitschriften-Kioske, Apotheken etc.).

Abb. 49: E-Center / Aldi, Eutiner Ring



Abb. 50: Sky, Eutiner Ring



Abb. 51: Rewe, Lübecker Straße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

5.4.2 Nahversorgungszentrum Cleverbrück

Das NVZ „Cleverbrück“¹⁶ zeichnet sich durch einen rein auf die lokale Nachfrage ausgerichteten Einzelhandelsbesatz im periodischen Bedarf aus.

Abb. 52: NVZ Cleverbrück



Quelle/ Bearbeitung: Google Earth Pro, CIMA Beratung + Management GmbH 2015, ohne Maßstab, genordet

Hauptanbieter ist ein Penny Lebensmittel-Discountmarkt. Arrondiert wird dieses Angebot durch eine Apotheke sowie einen Kiosk.

¹⁶ Abgrenzung gemäß Einzelhandelskonzept Bad Schwartau, 2011.

Abb. 53: Penny, Hauptstraße



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

5.4.3 Sonstige Lagen Kernort Bad Schwartau

Bei den sonstigen Anbietern im Kernort Bad Schwartau handelt es sich – bis auf den zwischenzeitlich am Stockelsdorfer Weg angesiedelten Aldi Markt – ausschließlich um kleinflächigen Besatz (kleiner Getränkemarkt, Bäcker, Apotheken etc.).

5.5 Ergänzendes Untersuchungsgebiet

Neben der Betrachtung der modellhaften Auswirkungen des Planvorhabens im Kerneinzugsgebiet sowie im erweiterten Einzugsgebiet wird sich im Folgenden wirkungsanalytisch auch mit der Wettbewerbsverflechtung in einem ergänzenden Untersuchungsgebiet auseinandergesetzt. Dieses umfasst einen (weiteren) Teilbereich der Lübecker Kernstadt, der sich ringförmig an das Einzugsgebiet anschließt (vgl. Abb. 9). Zwar erklärt sich der Großteil des Planvorhabenumsatzes durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet – und hier an erster Stelle im Kerneinzugsgebiet –, dennoch sind darüber hinaus (moderate) Umsatzumverteilungen gegenüber Wettbewerb außerhalb des EZG zu unterstellen.

In das ergänzende Untersuchungsgebiet fallen neben diversen Streulagen mit groß- wie kleinflächigem Angebot auch das starke STZ ‚Marli / Kaufhof / Kantstraße‘ (Plaza SB-Warenhaus, Lidl, Aldi, Penny, Netto, nun auch Denn’s Biomarkt) in St. Gertrud sowie das kleine STZ ‚Buntekuh Zentrum‘ (Stadtteil Buntekuh) mit nun nur noch Aldi sowie die NVZ ‚Mönkhofer Weg‘ / St. Jürgen (Rewe) und ‚Helmholtzstraße‘ / St. Jürgen (Penny). Der sehr starke Sonderstandort mit regionaler Bedeutung¹⁷ ‚Buntekuh – Herrenholz‘ (CITTI SB-Warenhaus, Aldi, Plaza SB-Warenhaus, Penny) ebenso wie die Sonderstandorte westliche Ziegelstraße (Aldi, Lidl) gehören ebenfalls zum ergänzenden Untersuchungsgebiet.

Aus marktanalytischer Perspektive ist dabei v. a. die Wettbewerbsverflechtung mit dem Sonderstandort ‚Buntekuh – Herrenholz‘ sowie dem STZ ‚Marli / Kaufhof / Kantstraße‘ von Belang.

¹⁷ Ausweisung gemäß Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck.

6 FLÄCHEN- UND UMSATZGERÜST DES PLANVORHABENS

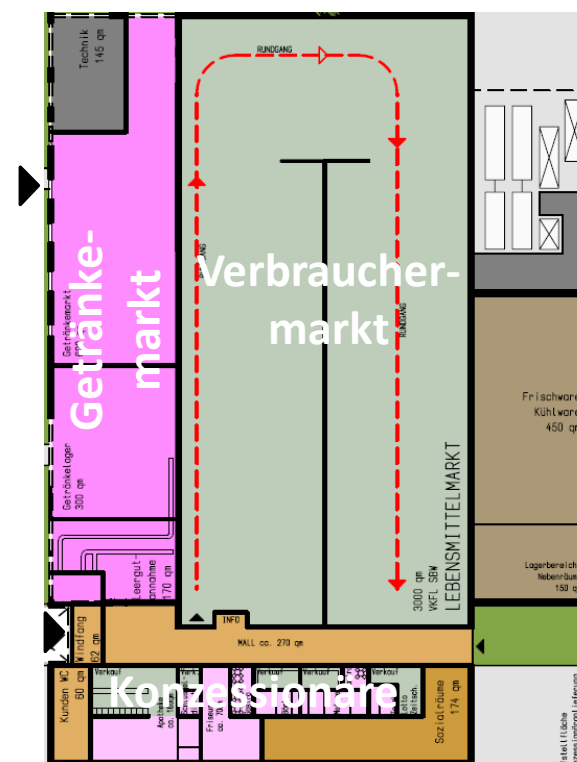
Die aktuellen Angaben zum Flächengerüst des Verbrauchermarktes sowie zum arrondierenden Einzelhandelskonzessionärs- und Dienstleistungsbesatz basieren auf Planunterlagen und Informationen des Projektentwicklers/Auftraggebers.

Das zu prüfende Planvorhaben sieht vor, einen Kaufland Verbrauchermarkt mit einer eigengenutzten Verkaufsfläche von 3.000 m² zu errichten (Verkaufsbe- reich inkl. Kassenzone und Frischetheken; für die Pfandgutrückgabe sind Pfandgutautomaten im Bereich des Windfangs/Eingangs dargestellt). Neu ist nun die geplante Ansiedlung eines Getränkemarktes mit einer VKF von 600 qm, der über einen separaten Eingang von der Stellplatzanlage verfügen wird und räumlich nicht unmittelbar mit dem Verbrauchermarkt verknüpft ist.

Die unterstellte Verkaufsflächenstruktur der **Randsortimente** berücksichtigt explizit die hierzu maßgeblichen Aussagen des Einzelhandelszentren- und Nah- versorgungskonzepts der Stadt Lübeck. Hinsichtlich der Aufstellung von Nah- versorgungszentren ist im Leitsatz 3 (S. 23) ausgeführt, dass das „zentrenrelevante Randsortiment (sogenannte Aktionsware) (...) bei Lebens- mittelmärkten auf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 qm der Verkaufsfläche begrenzt (ist, e. A.)“¹⁸. Hierauf fußend ist gemäß betriebs- wie betriebsartypischer Strukturen das Randsortimentgerüst abgeleitet worden. Von den 211 qm Verkaufsfläche des vorhabenrelevanten aperiodischen Be- darfs entfallen abzgl. der 91 qm für baumarktspezifische Sortimente (nicht zentrenrelevant gemäß Lübecker Sortimentsliste) insgesamt 120 qm Verkaufs- fläche auf das Angebot zentrenrelevanter Waren lt. **Lübecker Sortimentsliste**.

¹⁸ Projektentwickler wie potenzieller Betreiber gehen ebenfalls explizit von dieser Vorgabe aus.

Abb. 54: Aktueller Grundriss Vorhaben Vollsortimenter und arrondierender Besatz (Einzelhandelskonzessionäre, Dienstleistung)



Quelle: Architekturbüro Wiczorek (Hattstedt) – über Auftraggeber, ohne Maßstab, genordet
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH 2015

Der Bereich der Mall und des Windfangs/Eingangs mit insgesamt rd. 330 qm trennt diese Fläche des Verbrauchermarktes von den kleinflächigen Konzessionären (Bäckerei-Café, Metzger/Imbiss, Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop, Apo- theke, Friseur und Schlüsseldienst als Dienstleister) und den Kunden-Toiletten.

Das folgende Verkaufsflächengerüst berücksichtigt, dass nur ein Teil der Nutzfläche der an der Mall anliegenden Einzelhandelskonzessionäre für Einzelhandel genutzt werden wird, da Flächen für die Gastronomieanteile (Bäckerei-Café, Metzger/Imbiss) sowie für Lagerflächen und Betriebsräume abgezogen werden müssen.

Gemäß den der CIMA vorliegenden Planunterlagen handelt es sich aktuell wie auch 2012 um

- ein Bäckerei-Café mit rd. 40 qm VKF,
- einen Metzger / Imbiss mit ca. 35 qm VKF,
- einen Zeitschriften-/ Tabakwaren-Shop mit nun rd. 45 qm VKF sowie
- eine Apotheke mit nun ca. 80 qm VKF.

Die Fläche für die Mall und den Windfang/Eingang gehen nicht in das Verkaufsflächengerüst ein. Sie stellt eine reine Funktions- bzw. Wegefläche für alle an sie angebundenen Betriebsabläufe dar. Soweit der CIMA bekannt ist, liegt **für per se großflächige Einzelhandelsvorhaben** hinsichtlich des Terminus Verkaufsfläche keine verbindliche bundesrechtliche Definition vor bzw. es gibt keine die Verkaufsflächendefinition abschließend regelnde Bestimmung. Die zur Verkaufsfläche vorliegende Rechtsprechung beschäftigt sich am Beispiel von solitären Lebensmittelmärkten (Lebensmittel-Discountmärkten) mit dem Thema Erreichung der Großflächigkeit und den dabei einzubeziehenden Flächen. Aus einzelhandelsanalytischer Sicht ist es nicht zielführend, bei deutlich komplexer strukturierten Vorhaben reine – von unterschiedlichen Nutzungen benötigte - Wegeflächen etc. in die der Umsatzschätzung zugrundeliegende Verkaufsfläche „unmittelbar“ aufzunehmen. Dies deshalb, um die Schärfe und Vergleichbarkeit der aus der betrieblichen Analyse stammenden Umsatzschätzung und des Kennwertes Raumleistung nicht maßgeblich zu schmälern und um die Vergleichbarkeit mit Umsatzschätzungen für vergleichbare Objekte zu bewahren. Vielmehr fließt die Präsentation des Gesamtobjekts insofern zwingend in die Umsatzschätzung ein, als dass berücksichtigt wird, inwiefern sich das Planvorhaben in Relation zu vergleichbarem Wettbewerb in seiner Ge-

samtattraktivität positioniert.

In der Gesamtübersicht ergibt sich folgende untersuchungsrelevante Flächen- und Sortimentsstruktur **entsprechend der Lübecker Sortimentsliste**:

Abb. 55: Flächen- und Sortimentsstruktur des Planvorhabens (Verbrauchermarkt inkl. Konzessionszone) – Modell

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. € p.a.
Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt	3.589	16,1
Lebensmittel, Reformwaren	3.128	12,8
Gesundheit und Körperpflege	379	3,0
übriger periodischer Bedarf (Schnittblumen, Zeitschriften, etc.)	82	0,3
Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf gesamt	211	0,6
Persönlicher Bedarf insgesamt	28	0,1
Medien und Technik insgesamt	36	0,1
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	11	0,0
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	40	0,1
Einrichtungsbedarf insgesamt	5	0,0
Baumarktspezifische Sortimente insgesamt	91	0,2
Vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	3.800	16,7

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle:
Anmerkung:

CIMA Beratung + Management GmbH 2015
Prozentual angepasste Branchenaufteilung, Umsatz geschätzt brutto p. a. nach Erfahrungen der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, Rundungsdifferenzen möglich, Sanitätswaren hier abweichend zur Lübecker Sortimentsliste (dort zentrenrelevant) der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ zugeordnet.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung (Modellrechnung) sind Flächenproduktivitäten (Umsatz in €/qm VKF) zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation im engeren Umfeld, in Lübeck und in der Region orientieren. Darüber hinaus basieren die Flächenleistungen des Planvorhabens auf durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen.

Die CIMA prognostiziert für das Planvorhaben insgesamt einen modellhaft zu erwartenden **Einzelhandelsumsatz (brutto) von rd. 16,7 Mio. €** im Jahr. Mit rd. 16,1 Mio. € entfällt dabei der Großteil des Umsatzes auf den hier untersuchungsrelevanten periodischen Bedarfsbereich. Für die Sortimente des aperiodischen Bedarfsbereich wurde ein Umsatz von rd. 0,6 Mio. € pro Jahr berechnet.

7 WIRKUNGSANALYSE

Die Wirkungsanalyse beschäftigt sich zum einen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO)mit der Beurteilung der (modellhaften) Auswirkungen des Planvorhabens im Segment periodischer Bedarf auf den Wettbewerb im Untersuchungsgebiet. Zum anderen erfolgt eine Einordnung des Projektes hinsichtlich der Aussagen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck.

7.1 Aufgabenstellung gemäß § 11 (3) BauNVO, Untersuchungsansatz und -maßstab

„1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere **schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich** der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf **die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.** Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 m überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, daß Auswir-

kungen bereits bei weniger als 1200 m Geschoßfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m Geschoßfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen“ (eigene Hervorhebungen).

Von besonderer Bedeutung für die hier vorliegende Fragestellung sind dabei die Aspekte

- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie
- Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich.

Abschließend erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der städtebaulichen Auswirkungen durch Umsatzumverlagerungen.

Vereinbarungsgemäß bezieht sich die wirkungsanalytische Betrachtung auf das Kernsortiment periodischer Bedarf, auf welches modellhaft rd. 94 % der Verkaufsfläche und ca. 96 % des Schätzumsatzes entfallen. Dabei wird unterschieden zwischen den CIMA-Warengruppen Lebensmittel und Reformwaren, Gesundheit und Körperpflege sowie übriger periodischer Bedarf.

Eine detaillierte wirkungsanalytische Prüfung der Auswirkungen des Umsatzanteils im aperiodischen Bereich ist vor dem Hintergrund des geringen Umsatzvolumens von rd. 0,6 Mio. €, das sich auf diverse Sortimente verteilt nicht relevant. Es umfasst bspw. nur einen winzigen Bruchteil des diesbezüglichen Umsatzes in der Lübecker Innenstadt.

7.2 Methodische Vorbemerkung zur Umsatzumverteilungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.¹⁹ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).²⁰

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.²¹

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (=„Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{22 23}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.²⁴

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.²⁵

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.²⁶ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen.

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.²⁷

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die CIMA bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens

¹⁹ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

²⁰ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentRO)

²¹ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

²² Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

²³ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

²⁴ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

²⁵ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

²⁶ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

²⁷ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u. U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich ausdrücken in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“.

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenenerweiterungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für den geplanten Verbrauchermarkt in der Hansestadt Lübeck am Standort Schwartauer Allee/ehemaliges Schlachthofgelände.

Je nach Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

7.3 Ökonomische Wirkungsanalyse - Umsatzherkunft und Umverteilungsquoten

7.3.1 Umsatzherkunft – vorhabenrelevanter periodischer Bedarf gesamt

Die folgenden Abbildungen weisen jeweils den derzeitigen Bestandsumsatz nach betrachteten Lagen, die Umsatzherkunft des Schätzumsatzes des Planvorhabens (absolut und anteilig) nach Lagen sowie die damit verknüpften Umsatzumverteilungsquoten (jeweils äußerste rechte Spalte) nach Lagen aus.

Berücksichtigt ist dabei die Veränderung der Marktlage wie u.a. der Marktaustritt von Edeka und Aldi am Standort Lohmühle sowie eine Einschätzung der aktuellen Kaufverflechtungen.

Im Ergebnis wird deutlich, dass weiterhin plausiblerweise an erster Stelle die nahegelegenen, vergleichbaren Wettbewerbsstandorte und –lagen negativ betroffen sind (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kap. 5). Auch im Sinne eines „Worst-Case-Ansatzes“ wird rd. 84 % des Schätzumsatzes durch Umverteilung gegenüber dem Wettbewerb im Kerneinzugsgebiet erklärt. Bezogen auf das Einzugsgebiet insgesamt – d. h. inklusive des erweiterten Einzugsgebietes – beläuft sich der Wert für die Umsatzgenerierung durch Umverteilung auf rd. 87 %. Knapp 13 % des Modellumsatzes entfallen auf Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerb im ergänzenden Untersuchungsgebiet (knapp 8 %) sowie auf sogenannte diffuse Umsatzumverlagerungen. Letztere betreffen in jeweils marginaler Ausprägung eine Vielzahl von Anbietern außerhalb des einbezogenen Untersuchungsraumes.

Hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten bietet sich folgendes Bild:

Abb. 56: Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – vorhabenrelevanter periodischer Bedarf insgesamt (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ...	Umsatz aktuell in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung in Mio. €	Anteil an Vorhabenumsatz in %	Umverteilungsquote in %
Teilbereich Lübeck im Kerneinzugsgebiet - davon:	260,85	12,98	80,5%	5,0%
ZV Innenstadt Lübeck	92,55	1,35	8,4%	1,5%
STZ St. Lorenz-Nord - Östliche Ziegelstraße	34,94	2,91	18,0%	8,3%
STZ St. Lorenz-Nord - Schwartauer Landstraße	31,66	4,10	25,4%	13,0%
STZ St. Lorenz-Süd - Hansering	15,30	0,35	2,2%	2,3%
NVZ St. Lorenz-Nord - Memelstraße / Vorwerker Straße	8,04	0,21	1,3%	2,6%
NVZ St. Lorenz-Süd - Moislinger Allee / Töpferweg	14,88	0,32	2,0%	2,1%
NVZ St. Gertrud - Heiligen-Geist-Kamp	4,90	0,03	0,2%	0,7%
SO-Standort St. Lorenz Nord - Bei der Lohmühle	1,30	0,04	0,2%	3,1%
Solitäre Nahversorgungsstandorte im EZG, Teilbereich Lübeck	57,28	3,67	22,7%	6,4%
Teilbereich Stockelsdorf im Kerneinzugsgebiet (Kernort Stockelsdorf) - davon:	39,96	0,61	3,8%	1,5%
ZV Innenstadt Stockelsdorf	23,92	0,38	2,3%	1,6%
Sonstige Lagen Kernort Stockelsdorf	16,04	0,23	1,4%	1,4%
Kerneinzugsgebiet gesamt	300,81	13,58	84,2%	4,5%
Erweitertes Einzugsgebiet - davon:	60,26	0,51	3,1%	0,8%
ZV Innenstadt Bad Schwartau	43,56	0,42	2,6%	1,0%
NVZ Cleverbrück, Bad Schwartau	5,82	0,04	0,3%	0,8%
Restliche Anbieter Bad Schwartau	10,88	0,04	0,3%	0,4%
Einzugsgebiet gesamt (Kern-EZG und erweitertes EZG)	361,07	14,09	87,4%	3,9%
Ergänzendes Untersuchungsgebiet (Teilbereich Lübeck) - davon:	242,51	1,23	7,6%	0,5%
STZ St. Gertrud - Marli / Kaufhof / Kantstraße	48,04	0,20	1,2%	0,4%
STZ Buntekuh - Buntekuh Zentrum	5,83	0,04	0,2%	0,7%
Sonderstandort mit reg. Bed. Buntekuh - Herrenholz	83,12	0,35	2,1%	0,4%
NVZ St. Jürgen - Mönkhofer Weg	6,44	0,05	0,3%	0,7%
NVZ St. Jürgen - Helmholtzstraße	2,46	0,02	0,1%	0,8%
NVZ St. Gertrud - Forstmeisterweg	2,90	0,02	0,1%	0,8%
SO-Standorte (westl. Ziegelstr, Berliner Str, Lohgerberstr.)	13,83	0,11	0,7%	0,8%
Sonst. Standorte ergänzendes Untersuchungsgebiet Lübeck	79,88	0,44	2,7%	0,6%
Untersuchungsraum gesamt (Kern-EZG, erweitertes EZG und ergänzendes Untersuchungsgebiet)	603,58	15,32	95,0%	2,5%
diffusen Umsatzverlagerungen		0,81	5,0%	
Gesamtsumme	603,58	16,13	100,0%	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, * Rundungsdifferenzen möglich, *** unterhalb der Nachweisgrenze

Mit einer Quote von 13 % wird für den Zentralen Lagebereich des STZ ‚Schwartauer Landstraße‘ der Abwägungsschwellenwert von 10 % geringfügig überschritten. Mit gut 8 % ist das STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ zwar spürbar aber unterhalb des Abwägungsschwellenwertes betroffen. Die gut 6 % Umsatzumverteilung gegenüber sonstigen Standorten im Lübecker Teilbereich des Kerneinzugsgebiets resultieren u. a. maßgeblich aus einer Betroffenheit des südlich des Planvorhabens agierenden Sky Marktes. Ein Marktaustritt dieses Anbieters kann mittel- bis langfristig nicht ausgeschlossen werden.

Alle weiteren Umsatzumverteilungsquoten rangieren bei rd. 3 % oder darunter und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

7.3.2 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel und Reformwaren

Die Warengruppe Lebensmittel und Reformwaren prägt mit rd. 77 % des Gesamtumsatzes ganz maßgeblich das Untersuchungsvorhaben. Dementsprechend ermittelt sich modellhaft hinsichtlich der Umsatzumverteilungsquoten annähernd ein vergleichbares Bild wie für den periodischen Bedarf insgesamt.

Für den Lagebereich STZ ‚Schwartauer Landstraße‘ ermittelt sich eine Umverteilungsquote von knapp 14 %. Gemäß marktanalytischer Einschätzung der CIMA kann dieser stark aufgestellte Standort (u.a. Famila, Lidl, Aldi, Rossmann, Apotheke) diese Umsatzminderung gut tolerieren.

Abb. 57: Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – Lebensmittel und Reformwaren (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ...	Umsatz aktuell in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung in Mio. €	Anteil an Vorhabenumsatz in %	Umverteilungsquote in %
Teilbereich Lübeck im Kerneinzugsgebiet - davon:	176,95	10,33	80,4%	5,8%
ZV Innenstadt Lübeck	50,75	0,93	7,2%	1,8%
STZ St. Lorenz-Nord - Östliche Ziegelstraße	27,77	2,35	18,3%	8,5%
STZ St. Lorenz-Nord - Schwartauer Landstraße	24,26	3,32	25,8%	13,7%
STZ St. Lorenz-Süd - Hansering	12,52	0,28	2,2%	2,3%
NVZ St. Lorenz-Nord - Memelstraße / Vorwerker Straße	7,37	0,19	1,5%	2,6%
NVZ St. Lorenz-Süd - Moislinger Allee / Töpferweg	12,32	0,27	2,1%	2,2%
NVZ St. Gertrud - Heiligen-Geist-Kamp	1,48	0,02	0,2%	1,3%
SO-Standort St. Lorenz Nord - Bei der Lohmühle	1,19	0,04	0,3%	3,2%
Solitäre Nahversorgungsstandorte im EZG, Teilbereich Lübeck	39,29	2,93	22,8%	7,5%
Teilbereich Stockelsdorf im Kerneinzugsgebiet (Kernort Stockelsdorf) - davon:	27,68	0,49	3,8%	1,8%
ZV Innenstadt Stockelsdorf	14,73	0,28	2,2%	1,9%
Sonstige Lagen Kernort Stockelsdorf	12,95	0,21	1,6%	1,6%
Kerneinzugsgebiet gesamt	204,63	10,82	84,2%	5,3%
Erweitertes Einzugsgebiet - davon:	40,98	0,40	3,1%	1,0%
ZV Innenstadt Bad Schwartau	30,38	0,32	2,5%	1,1%
NVZ Cleverbrück, Bad Schwartau	3,83	0,04	0,3%	1,0%
Restliche Anbieter Bad Schwartau	6,77	0,04	0,3%	0,6%
Einzugsgebiet gesamt (Kern-EZG und erweitertes EZG)	245,61	11,21	87,3%	4,6%
Ergänzendes Untersuchungsgebiet (Teilbereich Lübeck) - davon:	188,16	0,99	7,7%	0,5%
STZ St. Gertrud - Marli / Kaufhof / Kantstraße	34,27	0,15	1,2%	0,4%
STZ Buntekuh - Buntekuh Zentrum	3,82	0,03	0,2%	0,7%
Sonderstandort mit reg. Bed. Buntekuh - Herrenholz	68,37	0,30	2,3%	0,4%
NVZ St. Jürgen - Mönkhofer Weg	4,53	0,04	0,3%	0,9%
NVZ St. Jürgen - Helmholtzstraße	2,23	0,02	0,2%	0,9%
NVZ St. Gertrud - Forstmeisterweg	2,62	0,02	0,2%	0,9%
SO-Standorte (westl. Ziegelstr, Berliner Str, Lohgerberstr.)	9,81	0,09	0,7%	0,9%
Sonst. Standorte ergänzendes Untersuchungsgebiet Lübeck	62,52	0,35	2,7%	0,6%
Untersuchungsraum gesamt (Kern-EZG, erweitertes EZG und ergänzendes Untersuchungsgebiet)	433,77	12,21	95,0%	2,8%
diffusen Umsatzverlagerungen		0,64	5,0%	
Gesamtsumme	433,77	12,85	100,0%	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, * Rundungsdifferenzen möglich, *** unterhalb der Nachweisgrenze

Von einer städtebaulich relevanten Schädigung dieses Lagebereiches – bspw. durch Marktaustritte – ist nicht auszugehen.

Der sehr wettbewerbsstarke Standort STZ ,Östliche Ziegelstraße‘ (u.a. Edeka, Rewe, Penny, Landwege Biomarkt, Budnikowsky, Apotheke) kann die prognostizierte Umverteilung in Höhe von knapp 9 % gemäß Einschätzung der CIMA ebenfalls gut tolerieren. Eine Schädigung gemäß der hier relevanten städtebaulichen Kriterien ist nicht zu erwarten.

Die weiteren Umverteilungsquoten gegenüber Zentralen Versorgungsbereichen rangieren bei max. knapp 3 % und signalisieren keine maßgebliche Betroffenheit.

7.3.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten – Gesundheit und Körperpflege

Für die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege – sie macht einen Umsatzanteil von rd. 18 % am Schätzumsatz insgesamt aus – stellen sich die Umsatzumverteilungsquoten geringer bzw. max. bis zum Abwägungsschwellenwert dar. Auch hier sind die Lagebereiche STZ ,Schwartauer Landstraße‘ (knapp 11 %), STZ ,Östliche Ziegelstraße‘ (ca. 8 %) am stärksten betroffen. Eine Schädigung gemäß der hier relevanten städtebaulichen Kriterien ist allerdings diesbezüglich nicht zu erwarten.

Die Umsatzumverteilungsquoten für die weiteren betrachteten Lagebereiche rangieren bei max. rd. 4 % bzw. für Zentrale Versorgungsbereiche bei max. gut 2 % und signalisieren keine signifikante Betroffenheit.

Abb. 58: Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – Gesundheit und Körperpflege (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ...	Umsatz aktuell in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung in Mio. €	Anteil an Vorhabenumsatz in %	Umverteilungsquote in %
Teilbereich Lübeck im Kerneinzugsgebiet - davon:	76,51	2,38	80,7%	3,1%
ZV Innenstadt Lübeck	39,44	0,39	13,1%	1,0%
STZ St. Lorenz-Nord - Östliche Ziegelstraße	6,71	0,52	17,6%	7,7%
STZ St. Lorenz-Nord - Schwartauer Landstraße	6,87	0,73	24,8%	10,7%
STZ St. Lorenz-Süd - Hansering	2,45	0,06	2,0%	2,4%
NVZ St. Lorenz-Nord - Memelstraße / Vorwerker Straße	0,55	0,01	0,4%	2,1%
NVZ St. Lorenz-Süd - Moisliger Allee / Töpferweg	2,43	0,04	1,5%	1,8%
NVZ St. Gertrud - Heiligen-Geist-Kamp	3,42	0,01	0,5%	0,4%
SO-Standort St. Lorenz Nord - Bei der Lohmühle	---	---	---	---
Solitäre Nahversorgungsstandorte im EZG, Teilbereich Lübeck	14,65	0,61	20,8%	4,2%
Teilbereich Stockelsdorf im Kerneinzugsgebiet (Kernort Stockelsdorf) - davon:	11,04	0,11	3,6%	1,0%
ZV Innenstadt Stockelsdorf	8,42	0,09	2,9%	1,0%
Sonstige Lagen Kernort Stockelsdorf	2,62	0,02	0,7%	0,8%
Kerneinzugsgebiet gesamt	87,56	2,49	84,3%	2,8%
Erweitertes Einzugsgebiet - davon:	17,47	0,10	3,3%	0,6%
ZV Innenstadt Bad Schwartau	12,04	0,09	2,9%	0,7%
NVZ Cleverbrück, Bad Schwartau	1,89	0,01	0,2%	0,3%
Restliche Anbieter Bad Schwartau	3,55	0,01	0,2%	0,2%
Einzugsgebiet gesamt (Kern-EZG und erweitertes EZG)	105,03	2,58	87,6%	2,5%
Ergänzendes Untersuchungsgebiet (Teilbereich Lübeck) - davon:	49,27	0,22	7,4%	0,4%
STZ St. Gertrud - Marli / Kaufhof / Kantstraße	12,95	0,04	1,5%	0,3%
STZ Buntekuh - Buntekuh Zentrum	1,88	0,01	0,4%	0,6%
Sonderstandort mit reg. Bed. Buntekuh - Herrenholz	13,51	0,04	1,5%	0,3%
NVZ St. Jürgen - Mönkhofer Weg	1,76	0,01	0,3%	0,5%
NVZ St. Jürgen - Helmholtzstraße	0,14	***	***	***
NVZ St. Gertrud - Forstmeisterweg	0,09	***	***	***
SO-Standorte (westl. Ziegelstr, Berliner Str, Lohrberstr.)	3,93	0,02	0,7%	0,5%
Sonst. Standorte ergänzendes Untersuchungsgebiet Lübeck	15,01	0,09	3,0%	0,6%
Untersuchungsraum gesamt (Kern-EZG, erweitertes EZG und ergänzendes Untersuchungsgebiet)	154,29	2,80	95,0%	1,8%
<i>diffusen Umsatzverlagerungen</i>		<i>0,15</i>	<i>5,0%</i>	
Gesamtsumme	154,29	2,95	100,0%	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, * Rundungsdifferenzen möglich, *** unterhalb der Nachweisgrenze

7.3.4 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquoten – übriger periodischer Bedarf

Der Umsatz mit Waren des übrigen periodischen Bedarfs (Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, etc.) umfasst nur rd. 2 % des Schätzümsatzes für das Gesamtvorhaben. Bezüglich der betrachteten Wettbewerbslagen stellt er ebenfalls nur eine „untergeordnete“ Größe dar.

Die höchste Quote und damit stärkste Betroffenheit ermittelt sich dabei mit rd. 10 % für den Standort STZ ‚Schwartauer Landstraße‘, gefolgt von knapp 8 % für das STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘.

Ansonsten rangieren die Quoten bei max. knapp 4 % („Sonstige Standorte im Kern-EZG / Teilbereich Lübeck“) und deutlich darunter.

Auch hier ist von keinen städtebaulich relevanten Strukturschädigungen auszugehen.

Abb. 59: Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung – übriger periodischer Bedarf (Verbrauchermarkt und Konzessionäre)

Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ...	Umsatz aktuell in Mio. € p.a.	Umsatzumverteilung in Mio. €	Anteil an Vorhabenumsatz in %	Umverteilungsquote in %
Teilbereich Lübeck im Kerneinzugsgebiet - davon:	7,39	0,27	82,8%	3,6%
ZV Innenstadt Lübeck	2,36	0,04	13,4%	1,8%
STZ St. Lorenz-Nord - Östliche Ziegelstraße	0,47	0,04	11,2%	7,7%
STZ St. Lorenz-Nord - Schwartauer Landstraße	0,53	0,05	16,7%	10,2%
STZ St. Lorenz-Süd - Hansering	0,34	0,01	2,0%	1,9%
NVZ St. Lorenz-Nord - Memelstraße / Vorwerker Straße	0,12	***	***	***
NVZ St. Lorenz-Süd - Moislinger Allee / Töpferweg	0,13	***	***	***
NVZ St. Gertrud - Heiligen-Geist-Kamp	---	---	---	---
SO-Standort St. Lorenz Nord - Bei der Lohmühle	0,11	***	***	***
Solitäre Nahversorgungsstandorte im EZG, Teilbereich Lübeck	3,34	0,12	37,6%	3,7%
Teilbereich Stockelsdorf im Kerneinzugsgebiet (Kernort Stockelsdorf) - davon:	1,24	0,01	3,8%	1,0%
ZV Innenstadt Stockelsdorf	0,76	0,01	2,3%	1,0%
Sonstige Lagen Kernort Stockelsdorf	0,47	***	***	***
Kerneinzugsgebiet gesamt	8,63	0,28	86,6%	3,3%
Erweitertes Einzugsgebiet - davon:	1,81	0,01	3,3%	0,6%
ZV Innenstadt Bad Schwartau	1,15	0,01	3,0%	0,8%
NVZ Cleverbrück, Bad Schwartau	0,11	***	***	***
Restliche Anbieter Bad Schwartau	0,56	***	***	***
Einzugsgebiet gesamt (Kern-EZG und erweitertes EZG)	10,43	0,29	89,9%	2,8%
Ergänzendes Untersuchungsgebiet (Teilbereich Lübeck) - davon:	5,08	0,02	5,1%	0,3%
STZ St. Gertrud - Marli / Kaufhof / Kantstraße	0,82	***	***	***
STZ Buntekuh - Buntekuh Zentrum	0,14	***	***	***
Sonderstandort mit reg. Bed. Buntekuh - Herrenholz	1,24	0,01	1,6%	0,4%
NVZ St. Jürgen - Mönkhofer Weg	0,16	***	***	***
NVZ St. Jürgen - Helmholtzstraße	0,10	***	***	***
NVZ St. Gertrud - Forstmeisterweg	0,19	***	***	***
SO-Standorte (westl. Ziegelstr, Berliner Str, Lohgerberstr.)	0,09	***	***	***
Sonst. Standorte ergänzendes Untersuchungsgebiet Lübeck	2,35	0,01	1,9%	0,3%
Untersuchungsraum gesamt (Kern-EZG, erweitertes EZG und ergänzendes Untersuchungsgebiet)	15,52	0,31	95,0%	2,0%
diffusen Umsatzverlagerungen		0,02	5,0%	
Gesamtsumme	15,52	0,32	100,0%	

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH, * Rundungsdifferenzen möglich, *** unterhalb der Nachweiszgrenze

7.4 Beurteilung gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO, städtebauliche Implikationen

(1) Auswirkungen auf die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche in der Hansestadt Lübeck und in anderen Gemeinden

Die aktuelle ökonomische Wirkungsanalyse zeigt auf, dass mit einer Umsatzumverteilungsquote von 13 % im Segment des hier betrachteten untersuchungsrelevanten periodischen Bedarfs²⁸ der Lübecker Zentrale Versorgungsbereich STZ ‚Schwartauer Landstraße‘ mit einer Quote leicht oberhalb des Abwägungsschwellenwerts von 10 % modellhaft betroffen ist. Er stellt – wie schon dargelegt – neben dem STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ den Hauptwettbewerbsstandort im Umfeld des Planvorhabens dar. Aus marktanalytischer Perspektive geht die CIMA allerdings nicht von einer Schädigung gemäß der hier relevanten städtebaulicher Kriterien - Induzierung von Leerständen, maßgebliche Beeinträchtigung Zentraler Lagebereiche und der Nahversorgungsfunktion – aus. Dieser (auch) verkehrsorientiert aufgestellte Lagebereich verfügt als Kopplungsstandort (u.a. Famila Verbrauchermarkt, Aldi, Lidl, Rossmann Drogeriemarkt) über eine starke Aufstellung und ist deshalb in der Lage, die Ansiedlung des hier untersuchten Verbrauchermarktes zu tolerieren.

Für alle weiteren untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche ermitteln sich modellhaft Umsatzumverteilungsquoten, die unterhalb der 10-%-Schwelle rangieren. Mit einer Quote von rd. 8 % ist dabei das ebenfalls benachbarte STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ nennenswert betroffen. Vor dem Hintergrund der starken Aufstellung dieses Standortes (u.a. Edeka, Rewe, Aldi, Penny, Landwege, Budnikowsky Drogeriemarkt) in verkehrsstrukturell günstiger Lage ist marktanalytisch nicht von einer gemäß städtebaulicher Kriterien maßgeblichen Schädigung auszugehen.

²⁸ Nach untersuchten Warengruppen max. knapp 14 % für Lebensmittel und Reformwaren, rd. 9 % für Gesundheit und Körperpflege sowie rd. 9 % für den übrigen periodischen Bedarf.

Ansonsten ergeben sich modellanalytisch für alle weiteren betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche – sei es in Lübeck wie auch in Stockelsdorf und Bad Schwartau – Umsatzumverteilungsquoten, die keine signifikante Strukturschädigung signalisieren. Dies betrifft auch die Auswirkungen auf die jeweiligen Innenstädte.

Hinsichtlich der Umsatzumverteilungseffekte stellt sich das Vorhaben damit aus Sicht der CIMA als verträglich dar.

(2) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Das Planvorhaben in seiner aktuellen Fassung führt – wie oben dargelegt – nicht zu einer maßgeblichen Strukturschädigung der die Nahversorgung sichernden STZ und NVZ im Einzugsgebiet.

Das Untersuchungsvorhaben wird – wie schon weiter oben dargelegt – gegenüber dem ca. 370 Meter südlich an der Schwartauer Straße agierenden Sky Markt eine signifikante Umsatzumverteilung auslösen. Ein mittel- bis langfristiger Marktaustritt dieses Anbieters kann nicht ausgeschlossen werden.

Dies hätte aber hinsichtlich der Nahversorgungssituation keine maßgeblichen Auswirkungen. Das aus Kundensicht attraktivere bzw. umfassender aufgestellte Nahversorgungsangebot des Planvorhabens würde diese Versorgungsaufgabe übernehmen.

Im Ergebnis ist hiermit nicht von maßgeblichen, schädlichen, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet auszugehen. Mit dem bisher im Einzugsgebiet nicht ansässigen Anbieter Kaufland würde sich aus Kundensicht die Angebotspalette im Segment Nahversorgung erweitern.

Daneben würde dieser Anbieter die Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord wieder maßgeblich stärken, nachdem sich diese gegenüber 2012 durch

den Marktaustritt von Edeka und Aldi am SO-Standort Lohmühle deutlich verschlechtert hat.

(3) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Dieser Punkt wäre ggf. fachgutachterlich von anderer Seite näher zu prüfen. Als weitgehend emissionsfreier Betrieb sind voraussichtlich entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten bzw. halten sich in einem für den Standort adäquaten Rahmen.

(4) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Dieser Punkt wäre ggf. in einem weiteren Schritt fachgutachterlich zu klären. Aus überschlägiger Sicht der CIMA ist voraussichtlich von keinen negativen Auswirkungen auszugehen.

(5) Auswirkungen auf den Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Standorts kann als voll geeignet charakterisiert werden. Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens (Kunden- und Lieferverkehr) auf das Umfeld sowie die Ausformung der Erschließung sind ggf. in einem Verkehrsgutachten detailliert zu prüfen.

(6) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Aus Sicht der CIMA passt sich das Gesamtvorhaben mit einem Mix aus großflächigem Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Im Vergleich zur ehemaligen großgewerblichen Nutzung

(Schlachthofgelände) stellt sich das Vorhaben klar standortadäquater dar. Durch das Vorhaben würde der städtebauliche Missstand des leer stehenden Schlachthofgebäudes behoben werden.

7.5 Einordnung des Planvorhabens in das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Hinsichtlich der Einordnung des Planvorhabens sind v. a. folgende Aussagen des **Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck** von Bedeutung:

„**Leitsatz 1:** Das Zentrensystem bildet das Grundgerüst für die (Nah-) Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsgütern in der Hansestadt Lübeck. Durch Ansiedlungen, auch in Zentren, darf die Versorgungsfunktion eines anderen zentralen Versorgungsbereiches nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Versorgungsfunktion eines Zentrums darf nicht durch überdimensionierte Ansiedlungen in übergeordneten oder benachbarten gleichrangigen oder niedrigeren Zentren gefährdet werden. Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen und die Art der angebotenen Sortimente müssen der Versorgungsfunktion der jeweiligen Zentrenart entsprechen. Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung ist zu berücksichtigen“ (ebd., S. 23).

„**Leitsatz 3:** Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. (Ausnahmen siehe Leitsatz 4)

In Stadtteil- und Nahversorgungszentren soll grundsätzlich die Nahversorgung im Vordergrund stehen. Modernisierungen und großflächige Erweiterungen bestehender oder die Ansiedlung zusätzlicher Märkte sind in den zentralen Versorgungsbereichen (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) deshalb grundsätzlich möglich. Leitsatz 1 ist zu beachten. Die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll sich hauptsächlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränken.

Das zentrenrelevante Randsortiment (sogenannte Aktionsware) ist bei Lebensmittelmärkten auf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 qm der Verkaufsfläche begrenzt“ (ebd.).

„**Leitsatz 7:** Bei der Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben ist sicherzustellen, dass sich das jeweilige Vorhaben in seiner baulichen Gestaltung einschließlich der Gestaltung der Stellplatz- und sonstigen Freiflächen in die Stadtstruktur einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt“ (ebd., S 24).

„Lübecker Zentralsystem

Das hierarchisch abgestufte Zentralsystem bildet das Grundgerüst für die (Nah-) Versorgung in der Hansestadt Lübeck und beschreibt die (Versorgungs-) Funktion der verschiedenen Zentren. Ergänzt werden die Zentren in ihrer Versorgungsfunktion durch die solitären Nahversorgungsstandorte und durch die Sonderstandorte.

Funktionen der verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche (Zentren):
(...)

3.

Die Nahversorgungszentren haben eine Versorgungsfunktion hauptsächlich im periodischen Bedarf auf Bezirks- und Quartiersebene“ (ebd., S. 25).

„In den Leitsätzen sind verschiedene Verkaufsflächenzahlen angegeben, die im Folgenden erläutert und begründet werden:
(...)

Leitsatz 3 und Leitsatz 4: Zentrenrelevante Sortimente sollen hauptsächlich in den Zentren angeboten werden. Lebensmittel-Supermärkte bieten zentrenrelevante Sortimente vor allem in Form von sogenannter Aktionsware (temporäre Sonderaktionen, z.B. Computer im Lebensmittel-Discounter) an. Das Anbieten der Aktionsware und sonstiger zentrenrelevanter Sortimente soll weiterhin ermöglicht werden, der Schwerpunkt der Nahversorgungsfunktion der Supermärkte soll aber gesichert werden. Ein hoher Anteil der Supermärkte in Lübeck kommt mit 10 % der Verkaufsfläche bzw. 120 qm für die zentrenrelevanten Sortimente aus. Dies bestätigen auch Gespräche mit Einzelhandelsunternehmen (Vollsortimenter und Discounter). Die 120 qm Grenze sichert die Hauptfunktion des Betriebes als Nahversorger, da mit dieser Größenordnung eine Unterordnung zu Fachgeschäften (in den zentralen Versorgungsbereichen) gewährleistet und somit noch keine städtebaulich relevante Größenordnung erreicht wird“ (ebd., S. 27).

Das EHZNVK der Hansestadt Lübeck fußt u. a. maßgeblich auf dem **‘Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck - Erarbeitung von Bausteinen durch die CIMA in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Stadtplanung’** (2009).

In ihm werden zum Planvorhabenstandort folgende Aussagen getroffen:

„Im Stadtteil St. Lorenz-Nord (...) wird z. Zt. die Planung eines Nahversorgungszentrums diskutiert. Nach den Plänen des Investors ist auf dem Gelände des Norddeutschen Fleischzentrums und des ehemaligen Schlachthofes u.a. die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Lebensmitteldiscounters vorgesehen. Die geplanten Lebensmittelmärkte an der Schwartauer Allee sollen durch eine Markthalle mit traditionellen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen ergänzt werden. Bei der Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters ist grundsätzlich auch die Umsiedlung des bestehenden Marktes an der Schwartauer Allee möglich. Ziel ist die Verbesserung der Nahversorgung der direkten angrenzenden Wohngebiete. Außerdem liegt der Standort an der Schwartauer Allee in mittelbarer Nähe zur BAB 1 Anschlussstelle Lübeck-Zentrum und wäre somit auch für auswärtige Kunden interessant. Die Realisie-

„... der Lage dieses Standortes ist nach Auskunft der Hansestadt Lübeck z. Zt. jedoch nicht absehbar“ (ebd., S. 81).

Zur Nahversorgungssituation im Stadtteil St. Lorenz-Nord wird in 2009 Folgendes angemerkt:

„Die Analyse der Kaufkraftzu- und abflüsse zeigt, dass der Stadtteil St. Lorenz-Nord bereits zum jetzigen Zeitpunkt über eine gute quantitative Nahversorgung verfügt. (...) Die geplanten Umstrukturierungen und Erweiterungen im Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße (...) werden dazu beitragen, dass die quantitativen Ausstattungskennziffern weiter verbessert werden können. Spätestens mit der Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums an der Schwartauer Allee (...) dürfte dann ein maximaler Sättigungsgrad für den Stadtteil erreicht sein. Hier sollte vor allem die Verträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen (vor allem innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) sichergestellt werden“ (ebd., S. 131).

Einordnung des Planvorhabens in obige Zielsetzungen und Aussagen

- Das Planvorhaben entspricht der Kernaussage des Leitsatzes 1. Durch seine Ansiedlung werden modellhaft keine wesentlichen Beeinträchtigungen Zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst. D. h., in diesem Sinne ist es nicht „als überdimensioniert“ zu charakterisieren.
- Es ist sortimentsseitig ganz vorrangig durch das Angebot von Waren des periodischen Bedarfs geprägt und entspricht diesbezüglich eindeutig der Typik eines Nahversorgers. Hiermit wird zwei weiteren Anforderungen gemäß Leitsatz 1 für Anbieter in Nahversorgungszentren (adäquates Angebot, Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung) sowie auch dem Leitsatz 3 (in NVZ soll die Nahversorgung im Vordergrund stehen) entsprochen.
- Hinsichtlich der „angemessenen Verkaufsflächengröße“ wird im Leitsatz 1 kein Schwellenwert benannt. Gemäß EHZNVK haben Nahversorgungszentren allerdings hauptsächlich „eine Versorgungsfunktion (...) auf Bezirks-

und Quartiersebene“. Das Vorhaben verfügt über ein Einzugsgebiet, dass über die Bezirks- und Quartiersebene hinausgeht, wobei allerdings zum Rand hin die Ansprache der Nachfrage deutlich abnimmt.

- Das Planvorhaben entspricht – wie schon weiter oben dargelegt - hinsichtlich seines Verkaufsflächenanteils an zentrenrelevanten Sortimenten (120 qm insgesamt) den diesbezüglichen Anforderungen gemäß Leitsatz 3.
- Die bauliche Gestaltung des Gesamtvorhabens (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung) passt sich aus gutachterlicher Sicht in die Stadtstruktur ein. Ggf. noch bestehende gestalterische Defizite wären in Abstimmung mit der Stadt Lübeck zu lösen. Im Vergleich zur ehemaligen großgewerblichen Nutzung (Schlachthofgelände) stellt sich das Vorhaben klar standortadäquater dar. Durch das Vorhaben würde der städtebauliche Missstand des leer stehenden Schlachthofgebäudes behoben werden.
- Dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgung (vgl. CIMA-Publikation) würde entsprochen werden. Ein Marktaustritt des Sky Marktes ist – wie schon erwähnt – mittel- oder langfristig nicht auszuschließen. Dies hätte aber hinsichtlich der Nahversorgungssituation keine maßgeblichen Auswirkungen. Das Planvorhaben würde dessen Versorgungsaufgabe mit übernehmen.
- Im Vergleich zu 2012 hat sich durch den zwischenzeitlichen Marktaustritt von Edeka und Aldi am Standort Lohmühle die Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord verschlechtert. In 2012 beim periodischen Bedarf ein Verkaufsflächenbestand von rd. 27.550 qm vor, aktuell sind es rund 24.670 qm. Mit dem Planvorhaben würde die quantitative Ausstattung beim periodischen Bedarf nur um rd. 710 qm über den Wert von 2012 rangieren. Das Potenzial für Neuansiedlungen würde dadurch begrenzt werden. Wettbewerbsseitige Anpassungen im Bestand (Stichworte: Modernisierung, moderate Erweiterung) sind aber weiterhin durchaus erwartbar und sollten – insoweit sie nicht den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nah-

versorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck entgegenlaufen – nicht ausgeschlossen werden.

- Der von der CIMA in 2009 geforderten Verträglichkeit entspricht das Vorhaben.

8 EINORDNUNG DES VORHABENS IN DIE KRITERIEN GEMÄß LANDESPLANUNG

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 formuliert folgende für großflächige Einzelhandelsvorhaben relevante Kriterien:

Zentralitätsgebot:

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszenren sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den ZentralenOrten vorzusehen (Zentralitätsgebot)“. (Ziel gemäß LEP, vgl. dort. S. 53)

Es handelt sich bei Lübeck gemäß zentralörtlicher Ausweisung um ein Oberzentrum. Das Zentralitätsgebot wird hiermit erfüllt.

Beeinträchtungsverbot:

„Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot)“. (Ziel gemäß LEP, ebd.)

Wie im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse nachgewiesen wurde, wird das Beeinträchtungsverbot eingehalten.

Kongruenzgebot:

„Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein {Kongruenzgebot}.“ (Ziel gemäß LEP, ebd.)

Das Vorhaben ist im Oberzentrum Lübeck situiert, dem u.a. Stockelsdorf und Bad Schwartau als Nahbereich zugeordnet sind. Es entspricht hinsichtlich seiner Dimensionierung und Ausstrahlung dem Kongruenzgebot.

Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, städtebauliches Integrationsgebot:

„Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Anmerkung CIMA: diese werden nur auf 120 qm VKF geführt, dieses Kriterium greift hiermit letztlich nicht) sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (**städttebauliches Integrationsgebot**).“ (Ziel gemäß LEP, vgl. dort. S. 54)

Das Vorhaben ist siedlungsstrukturell integriert gelegen und befindet sich innerhalb des ‚Nahversorgungszentrum Schwartauer Allee (in Prüfung)‘. Hiermit wird auch das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt.

Im Ergebnis steht das Vorhaben im Einklang mit den landesplanerischen Kriterien und Zielen für derartige großflächige Einzelhandelsprojekte.

9 FAZIT

Der **Makrostandort Lübeck** bietet weiterhin uneingeschränkt geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 3.200 qm (inkl. Einzelhandelskonzessionäre) sowie eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 600 qm.

Hinsichtlich des **Mikrostandorts** Schwartauer Allee liegen gut geeignete Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des projektierten Vorhabens vor. Als positiv ist u. a. die Lage in der Lübecker Kernstadt sowie die sehr gute (MIV) bzw. gute (ÖPNV) verkehrliche Erreichbarkeit zu nennen. Der Standort verfügt über Wohngebietsbezug. Allerdings liegt diesbezüglich städtebaulich keine ideale Einbindung vor, da der Standort in Randlage zur direkt südwestlich anschließenden verdichteten Wohnbebauung situiert ist, während sich östlich und nördlich gewerblich genutzte Bereiche anschließen. Soweit der CIMA bekannt, liegen innerhalb des Wohngebiets keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines modernen Nahversorgers vor.

Der für das **Planvorhaben** vorgesehenen Nutzungsmix aus v.a. Einzelhandel und Wohnen sowie im geringen Maße Dienstleistung ist aus städtebaulicher Perspektive positiv zu werten und entspricht diesbezüglich dem Charakter eines Nahversorgungszentrums. Gegenüber dem Konzept aus 2012 liegt dabei eine höhere städtebauliche Qualität vor: der Anteil an Wohnbebauung ist gestiegen, die städtebauliche Fassung zur Schwartauer Allee wurde – ebenso wie die Lage des Grünzugs – optimiert. Daneben ist nun auch eine städtebauliche Umgestaltung des direkt südlich des Vorhabenstandortes gelegenen Warendorplatzes als Grünfläche Teil des Gesamtkonzeptes.

Die Ausweisung des **Einzugsgebietes** (Kerneinzugsgebiet und erweitertes Einzugsgebiet) berücksichtigt, dass sich mit Kaufland ein bisher nicht in Lübeck und der Region agierender Betreiber ansiedelt. Hierdurch kann ein größeres

Einzugsgebiet angesprochen werden, als dies bei einem schon mehrfach vor Ort agierenden Betreiber der Fall wäre.

Ursächlich für die Aufnahme des Stockelsdorfer Kernortes in das Kerneinzugsgebiet ist u. a. die Tatsache, dass der Standort des Planvorhabens in einer Fahrzeit < 10 Minuten erreichbar ist. Zwar liegen mit dem STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ sowie dem Sonderstandort mit regionaler Bedeutung ‚Buntekuh – Herrenholz‘ aus Stockelsdorfer Sicht relevante, gut erreichbare, Einkaufsalternativen im Lübecker Stadtgebiet vor, dennoch ist davon auszugehen, dass auch das Planvorhaben von Kunden aus Stockelsdorf als eine relevante Einkaufsalternative in Lübeck wahrgenommen werden wird.

Im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ ist der Kernort Bad Schwartau (ohne Groß Parin) in das erweiterte Einzugsgebiet einbezogen. Hintergrund hierfür ist v. a. die Lage des Planvorhabens an der Schwartauer Allee in Verlängerung der Schwartauer Landstraße, die die Haupteinpendelachse von Bad Schwartau nach Lübeck darstellt. Gegen eine Aufnahme des Kernorts von Bad Schwartau in das Kerneinzugsgebiet spricht v. a. das räumlich vorgelagerte, wettbewerbsseitig stark aufgestellte Lübecker Stadtteilzentrum ‚Schwartauer Landstraße‘.

Das Einzugsgebiet umfasst damit einen größeren Bereich als die „Bezirks- und Quartiersebene“, für die Nahversorgungszentren gemäß des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Hansestadt Lübeck idealtypisch eine Versorgungsfunktion übernehmen. Dabei ist allerdings zu beachten, dass das Planvorhaben für die Bevölkerung im fußläufigen Umfeld eine Hauptversorgungsfunktion übernehmen wird, während die Marktdurchdringung zum Rand des Einzugsgebietes deutlich abnimmt. Dieser Tatbestand fließt explizit in die Ableitung der durch das Planvorhaben modellhaft ausgelösten Umsatzumverteilungen ein

Prüfung des Vorhabens gemäß Kriterien § 11 (3) BauNVO

Das Vorhaben stellt sich gemäß Analyse der CIMA in 2015 wirkungsanalytisch als verträglich dar. Von einer lt. städtebaulicher Kriterien maßgeblichen Struk-

turschädigung (Induzierung von Leerständen, maßgebliche Beeinträchtigung Zentraler Lagebereiche und der Nahversorgung) ist nicht auszugehen. Dies gilt auch für den benachbarten Wettbewerbsstandort des STZ ‚Schwartauer Landstraße‘, für den sich modellhaft mit 13 % (für den untersuchungsrelevanten periodischen Bedarfsbereich insgesamt) ein Wert leicht oberhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 % ermittelt. Dieser (auch) verkehrsorientiert aufgestellte Lagebereich verfügt als Kopplungsstandort (u.a. Famila Verbrauchermarkt, Aldi, Lidl, Rossmann Drogeriemarkt) über eine starke Aufstellung und ist deshalb in der Lage, die Ansiedlung des hier untersuchten Verbrauchermarktes zu tolerieren.

Für alle weiteren untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche ermitteln sich modellhaft Umsatzumverteilungsquoten, die unterhalb der 10-%-Schwelle rangieren. Mit einer Quote von rd. 8 % ist dabei das ebenfalls benachbarte STZ ‚Östliche Ziegelstraße‘ nennenswert betroffen. Vor dem Hintergrund der starken Aufstellung dieses Standortes (u.a. Edeka, Rewe, Aldi, Penny, Landwege, Budnikowsky Drogeriemarkt) in verkehrsstrukturell günstiger Lage ist marktanalytisch nicht von einer gemäß städtebaulicher Kriterien maßgeblichen Schädigung auszugehen.

Ansonsten ergeben sich modellanalytisch für alle weiteren betrachteten Zentralen Versorgungsbereiche – sei es in Lübeck wie auch in Stockelsdorf und Bad Schwartau – Umsatzumverteilungsquoten, die keine signifikanten Struktur-schädigung signalisieren. Dies betrifft auch die Auswirkungen auf die jeweiligen Innenstädte.

Das Untersuchungsvorhaben wird gegenüber dem ca. 370 Meter südlich an der Schwartauer Straße agierenden Sky Markt eine signifikante Umsatzumverteilung auslösen. Ein mittel- bis langfristiger Marktaustritt dieses Anbieters kann nicht ausgeschlossen werden. Dies hätte aber hinsichtlich der Nahversorgungssituation keine maßgeblichen Auswirkungen. Das aus Kundensicht attraktivere bzw. umfassender aufgestellte Nahversorgungsangebot des Planvorhabens würde diese Versorgungsaufgabe übernehmen.

Bezogen auf das gesamte Einzugsgebiet ist gemäß Analyse der CIMA nicht von maßgeblichen, schädlichen, Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung auszugehen. Mit dem bisher im Einzugsgebiet nicht ansässigen Anbieter Kaufland würde sich aus Kundensicht die Angebotspalette im Segment Nahversorgung erweitern.

Daneben würde dieser Anbieter die Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord wieder maßgeblich stärken, nachdem sich diese gegenüber 2012 durch den Marktaustritt von Edeka und Aldi am SO-Standort Lohmühle deutlich verschlechtert hat.

Als weitgehend emissionsfreier Betrieb sind voraussichtlich maßgebliche **Auswirkungen des Vorhabens entsprechend § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz** nicht zu erwarten bzw. halten sich in einem für den Standort adäquaten Rahmen. Dies wäre ggf. durch ein Fachgutachten von anderer Seite vertieft zu prüfen.

Die Verkehrsanbindung des Standorts kann – soweit dies die aktuellen Planunterlagen zulassen – als voll geeignet charakterisiert werden. **Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens** (Kunden- und Lieferverkehr) auf das Umfeld sowie die Ausformung der Erschließung sind ggf. in einem Verkehrsgutachten detailliert zu prüfen.

Das Gesamtvorhaben passt sich mit einem Mix aus großflächigen Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung gut in das **Orts- und Landschaftsbild** ein. Im Vergleich zur ehemaligen großgewerblichen Nutzung (Schlachthofgelände) stellt sich das Vorhaben klar standortadäquater dar und bietet die Möglichkeit, den derzeitigen städtebaulichen Missstand zu beheben.

Einordnung des Planvorhabens in die Zielsetzungen und Aussagen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck

- Das Planvorhaben entspricht der Kernaussage des Leitsatzes 1. Durch seine Ansiedlung werden modellhaft keine wesentlichen Beeinträchtigungen

Zentraler Versorgungsbereiche ausgelöst. D. h., in diesem Sinne ist es nicht „als überdimensioniert“ zu charakterisieren.

- Es ist sortimentsseitig ganz vorrangig durch das Angebot von Waren des periodischen Bedarfs geprägt und entspricht diesbezüglich eindeutig der Typik eines Nahversorgers. Hiermit wird zwei weiteren Anforderungen gemäß Leitsatz 1 für Anbieter in Nahversorgungszentren (adäquates Angebot, Bezug zur wohnortnahen Grundversorgung) sowie auch dem Leitsatz 3 (in NVZ soll die Nahversorgung im Vordergrund stehen) entsprochen.
- Hinsichtlich der „angemessenen Verkaufsflächengröße“ wird im Leitsatz 1 kein Schwellenwert benannt. Gemäß EHZNVK haben Nahversorgungszentren allerdings hauptsächlich „eine Versorgungsfunktion (...) auf Bezirks- und Quartiersebene“. Das Vorhaben verfügt über ein Einzugsgebiet, dass über die Bezirks- und Quartiersebene hinausgeht, wobei allerdings zum Rand hin die Ansprache der Nachfrage deutlich abnimmt.
- Das Planvorhaben entspricht – wie schon weiter oben dargelegt - hinsichtlich seines Verkaufsflächenanteils an zentrenrelevanten Sortimenten (120 qm insgesamt) den diesbezüglichen Anforderungen gemäß Leitsatz 3.
- Die bauliche Gestaltung des Gesamtvorhabens (Einzelhandel, Wohnen, Dienstleistung) passt sich aus gutachterlicher Sicht in die Stadtstruktur ein. Ggf. noch bestehende gestalterische Defizite wären in Abstimmung mit der Stadt Lübeck zu lösen. Im Vergleich zur ehemaligen großgewerblichen Nutzung (Schlachthofgelände) stellt sich das Vorhaben klar standortadäquater dar. Durch das Vorhaben würde der städtebauliche Missstand des leer stehenden Schlachthofgebäudes behoben werden.
- Dem Ziel der Verbesserung der Nahversorgung (vgl. CIMA-Publikation) würde entsprochen werden. Ein Marktaustritt des Sky Marktes ist – wie schon erwähnt – mittel- oder langfristig nicht auszuschließen. Dies hätte aber hinsichtlich der Nahversorgungssituation keine maßgeblichen Auswirkungen. Das Planvorhaben würde dessen Versorgungsaufgabe mit übernehmen.

- Im Vergleich zu 2012 hat sich durch den zwischenzeitlichen Marktaustritt von Edeka und Aldi am Standort Lohmühle die Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord verschlechtert. In 2012 beim periodischen Bedarf ein Verkaufsflächenbestand von rd. 27.550 qm vor, aktuell sind es rund 24.670 qm. Mit dem Planvorhaben würde die quantitative Ausstattung beim periodischen Bedarf nur um rd. 710 qm über den Wert von 2012 rangieren. Das Potenzial für Neuansiedlungen würde dadurch begrenzt werden. Wettbewerbsseitige Anpassungen im Bestand (Stichworte: Modernisierung, moderate Erweiterung) sind aber weiterhin durchaus erwartbar und sollten – insoweit sie nicht den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck entgegenlaufen – nicht ausgeschlossen werden.
- Der von der CIMA in 2009 geforderten Verträglichkeit entspricht das Vorhaben.

Daneben steht das Vorhaben im Einklang mit **den landesplanerischen Kriterien und Zielen** für derartige großflächige Einzelhandelsprojekte (Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot, siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot).

Im Ergebnis stellt sich das Vorhaben hinsichtlich der untersuchten Dimensionierung als verträglich sowie als vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck sowie der Landesplanung dar.

10 METHODIK

Die Analyse des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet wie im ergänzenden Untersuchungsgebiet wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels (**Angebotsseite**) basiert auf der CIMA-Aktualisierung des untersuchungsrelevanten Datenkranzes - Lebensmittel und Reformwaren, Gesundheit und Körperpflege (Drogerie- und Parfümeriewaren, Apotheken, Sanitätswaren) sowie übriger periodischer Bedarf (Zeitschriften / Zeitungen, Schnittblumen etc.) - im Einzugs- wie auch ergänzendem Untersuchungsgebiet des Planvorhabens. Es wurden alle Anbieter verkaufsfächenseitig sortimentsscharf erhoben, die die genannten Angebote führen (Haupt- wie Randsortiment). Die Erhebung wurde im Juli/August 2015 vom CIMA-Erhebungsteam unter Leitung von Dieter Tünke durchgeführt. Der untersuchungsrelevante Wettbewerb umfasst dabei den periodischen Bedarf, der die CIMA-Warengruppen bzw. Sortimente Lebensmittel- und Reformwaren, Gesundheit- und Körperpflege sowie übriger periodischer Bedarf umfasst.

Die Erhebung des Wettbewerbs fußt dabei auf folgender Methodik:

- Erfassung der einzelnen untersuchungsrelevanten Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller untersuchungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe („im engeren Sinne“), die Waren des periodischen Bedarfs anbieten
- Betriebstypendifferenzierung (Facheinzelhandel, Super- und Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Discounter, Fachmärkte etc.)
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe (erhebungsgestützt)
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt, angepasst an die Situation vor Ort

Abb. 60: Die CIMA-Sortimente

kurzfristig	Lebensmittel
	Reformwaren
	Arzneimittel (Apotheken)
	Drogerie- und Parfümeriewaren
	Schnittblumen, Floristik
mittelfristig	Zeitschriften, Zeitungen
	Oberbekleidung
	Wäsche, sonst. Bekleidung
	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
	Sportartikel
	Schuhe
	Sanitätswaren
	Bücher
	Schreibwaren
	Spielwaren
langfristig	Zoobedarf
	Möbel
	Antiquitäten, Kunstgegenstände
	Eisenwaren, Baumarktartikel
	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
	Elektrogeräte, Leuchten
	Unterhaltungselektronik
	Foto
	Optik, Hörgeräteakustik
	Uhren, Schmuck
	Lederwaren
	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
	Fahrräder samt Zubehör
	Kfz-Zubehör
	Computer, Büro-/ Telekommunikation
	Pflanzen, Gartenbedarf

Quelle: CIMA GmbH 2012

Abb. 61: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft

Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

Fachmarkt

Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter)

Ca. 400 bis 1.500 m² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m² Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

Lebensmittel-Discounter

Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 300 und 1.000 m² Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

Fachmarktzentrum

Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, periphere Lage, viele Parkplätze.

Verbrauchermarkt

Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 m², Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

SB-Warenhaus

Verkaufsfläche über 5.000 m², neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

Warenhaus

In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m², Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

Kaufhaus

In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m², breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

Shopping-Center

Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

Quelle: CIMA GmbH 2012

Die Berechnung der Kennzahlen der **Nachfrageseite** erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: CIMA-Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. 2014/2015 (gemäß statistischem Warenkorb) gemäß der im Bericht vorliegenden Sortimentszuordnung:
 - Periodischer Bedarf: 3.056 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.612 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.668 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner × Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)