



# Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Oberbüssauer Weg, Neue Mitte Moisling, in der Hansestadt Lübeck

AUFRAGGEBER: Grundstücksgesellschaft Trave mbH

PROJEKTLITUNG: Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott  
Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 02.04.2025

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Foto Deckblatt: © Microsoft, Nokia



Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Hamburg  
Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 040 30 99 77 78-0 / Fax 040 30 99 77 78-9  
[info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) / [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	5
1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2. Planungsrechtlicher Rahmen	6
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	6
2.2 Landes- und Regionalplanung	7
3. Ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel	7
II. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation im Lebensmitteleinzelhandel	12
1. Quantitative Versorgungssituation	12
2. Qualitative Versorgungssituation	13
2.1 Nahversorgungszentrum Moisling West	13
2.2 Stadtteilzentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße	14
3. Räumliche Versorgungssituation	14
III. Zentralitätsgebot	16
1. Makrostandort Lübeck-Moisling	16
2. Zentralitätsgebot – landesplanerische Vorgaben	17
3. Bewertung des Zentralitätsgebots	17
IV. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot	18
1. Mikrostandort Neue Mitte Moisling	18
2. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben	21
3. Bewertung des siedlungsstrukturellen Integrationsgebots	21
V. Kongruenzgebot	22
1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial	22
2. Ermittlung des Einzugsgebiets für das Vorhaben	22
3. Kaufkraft im Einzugsgebiet	23
4. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelmarkt	25
5. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben	26
6. Bewertung des Kongruenzgebots	26

<b>VI. Beeinträchtigungsverbot</b>	<b>27</b>
1. Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation	27
2. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	27
3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes	28
4. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen	30
4.1 Methodischer Ansatz	30
4.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	30
5. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben	33
6. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots	33
<b>VII. Zusammenfassung</b>	<b>34</b>

## I. Grundlagen

### 1. Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung

Im Oktober 2023 erhielt die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag der Hansestadt Lübeck und der Grundstücksgesellschaft Trave mbH zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse bezüglich der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen in der Neuen Mitte Moisling. Darüber hinaus wird das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept aus dem Jahr 2011 (kurz: Zentrenkonzept) für den Bereich Moisling stadtteilbezogen fortgeschrieben. Die vorliegende Analyse wurde im Februar 2024 fertiggestellt und im April 2025 um Ergebnisse aus der Teilfortschreibung ergänzt.

**Abbildung 1: Zielkonzept Neue Mitte Moisling**



Abb. 28: Plan Zielkomponenten für die Teilgebiete der „Neuen Mitte“, ohne Maßstab (Quelle: eigene Darstellung © GeoBasis-DE/LVermGeo SH)

Quelle: Angaben des Auftraggebers, 2023

Mit dem Vorhaben „Neue Mitte Moisling“ soll ein attraktives und funktionierendes Zentrum für den Stadtteil Moisling entstehen, wobei eine Mischung aus Wohn-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden soll. Kernstück der Neuentwicklung ist der Stadtteilplatz „Moislanger Markt“ mit einem modernen Lebensmittelmarkt als Nahversorger, der über die „Stadtachse“ entlang des Oberbüssauer Wegs mit dem neuen Bahnhaltepunkt „Lübeck-Moisling“ verbunden wird. An den Moislanger Markt soll außerdem das Stadtteilhaus mit Bürgerservicebüro, Stadtteilbibliothek, Beratungsstelle, Jugendzentrum und einem Café verlagert werden. Mit dem ehemaligen Penny-Markt (bereits zurückgebaut) sowie einer Ladenzeile befand sich an dieser Stelle bereits der südliche Teil des Nahversorgungszentrums Moisling-West, nun soll dieser Standortbereich zum neuen Stadtteilzentrum von Lübeck-Moisling ausgebaut werden. Für den Lebensmittelvollsortimenter (zzgl. Bäckerei) wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> angestrebt.

Entlang der Stadtachse sind neue Wohngebäude vorgesehen, zur Bahnlinie auch Büros. In den voraussichtlich als Urbanes Gebiet (MU) festgelegten Flächen wird u. a. auch Einzelhandel möglich sein, in den voraussichtlich ca. 4 – 10 Ladenlokalen<sup>1</sup> sind grundsätzlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) sowie ergänzende Angebote wie Schreibwaren, Blumen, Kiosk etc. sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vorstellbar. Am neuen Stadtteilplatz ist jedoch eine Senioreneinrichtung mit ca. 140 Pflegeplätzen geplant, so dass keine Einzelhandelsagglomeration aus der Stadtachse und dem Lebensmittelmarkt entstehen kann. Daher wird die Stadtachse in der folgenden Analyse nicht weiter betrachtet. Außerdem entwickelt keine der Ladenflächen eine signifikante Verkaufsflächengröße von über 100 m<sup>2</sup>, die mehr als nur geringfügige Auswirkungen erwarten lassen könnte.

Zur Erarbeitung der vorliegenden Auswirkungsanalyse wurde eine intensive Begehung des Standortes sowie der relevanten Wettbewerber in den umliegenden Stadtteilen vorgenommen. Weiterhin wurde auf Informationen von MB Research 2022 (Kaufkraftkennziffer) sowie auf aktuelle Bevölkerungsdaten aus der amtlichen Statistik, EHI Handelsdaten, Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024 und den LEP 2021 zurückgegriffen.

## 2. Planungsrechtlicher Rahmen

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

### 2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der aktuellen Fassung für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:<sup>2</sup>

- „1. Einkaufszentren,
- 2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf

<sup>1</sup> Bei Ausnutzung aller Flächen für Einzelhandel wären in max. 10 Läden insg. max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich, Ø: 60 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

*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<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“*

## 2.2 Landes- und Regionalplanung

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, heranzuziehen. Die Vorgaben des LEP 2021 sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern ein Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. geändert wird. In dem Kapitel 3.10 werden Einzelhandelsgroßprojekte beschrieben.

## 3. Ausgewählte Marktdaten zum Lebensmitteleinzelhandel

Im Einzelhandel wird zwischen verschiedenen **Betriebstypen** unterschieden. Die Ausdifferenzierung ist dabei für den Lebensmitteleinzelhandel verfeinert worden. Als Kriterien für die Differenzierung nach Betriebstypen wird dabei neben der Verkaufsfläche v. a. die Sortimentsstruktur und hier insbesondere der Anteil an sog. Nonfood-Waren herangezogen.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen (= Nettoverkaufsfläche) im Inneren und im Außenbereich des Gebäudes, zum anderen die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen, also Gangflächen, Thekenbereiche, Kassenzone, Kassenvorzone (inkl. Bereiche zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials), Einkaufswagenzone,

Leergutautomaten und Windfang.<sup>3</sup> Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-WC und Parkierungsflächen, soweit diese als solche genutzt werden.

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment (bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel) und ergänzenden Randsortimenten (= „Nonfood“) zu unterscheiden. Nahrungs- und Genussmittel (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren. Als „Nonfood“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind. Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird zwischen Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und Nonfood II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) unterschieden<sup>4</sup>.

Die Definitionen für **Betriebstypen** liegen seitens mehrerer Institutionen und Institute vor. Zur Einordnung und Charakteristik der in Deutschland vorhandenen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels werden die Betriebsformen nachfolgend kurz definiert:<sup>5</sup>

**Supermarkt:**

*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel<sup>6</sup> führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.*

**Großer Supermarkt:**

*Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel<sup>7</sup> führt.*

**SB-Warenhaus:**

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

**Discounter:**

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

**LEH-Fachgeschäft:**

*Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.*

<sup>3</sup> vgl. BVerwG Urteil vom 24. November 2005, 4 C 10.04, Rd. Nr. 26.

<sup>4</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 366.

<sup>5</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 364.

<sup>6</sup> Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>7</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

***Convenience Store:***

*Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.*

***Kleines Lebensmittelgeschäft:***

*Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.*

***Cash & Carry:***

*Ein Cash & Carry-Betrieb ist ein Großhandelsbetrieb, der Einzelhändlern und gewerblichen Kunden ein breites Sortiment an Nahrungs- / Genussmitteln und Gebrauchsartikeln anbietet. Der Begriff Cash & Carry weist darauf hin, dass der Kunde die Ware sofort bezahlt und abtransportiert.*

Die Betriebstypen unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich ihrer Sortimentsstruktur, was v. a. quantitativ durch die Zahl der geführten Artikel deutlich wird. Während ein Supermarkt in der Größenordnung von 1.500 – 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 15.000 – 25.000 Artikel offeriert, ist bei Lebensmitteldiscountern heutzutage von ca. 2.500 – 4.500 Artikeln im Stamm sortiment auszugehen. Gerade im Frischebereich profilieren sich Supermärkte als Vollsortimenter durch umfangreiche Angebote bei Obst und Gemüse sowie Bedientheken für Fleisch- und Wurstprodukte, zum Teil auch bei Käse / Feinkost und Fisch gegenüber den Discountern. Darüber hinaus wird ein deutlich breiteres und tieferes Angebot bei MoPro-Artikeln und dem Lebensmitteltrockensortiment geführt, ebenso bei Getränken (Einweg- und Mehrwegartikel) und Randsortimenten bei Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren u.v.m.

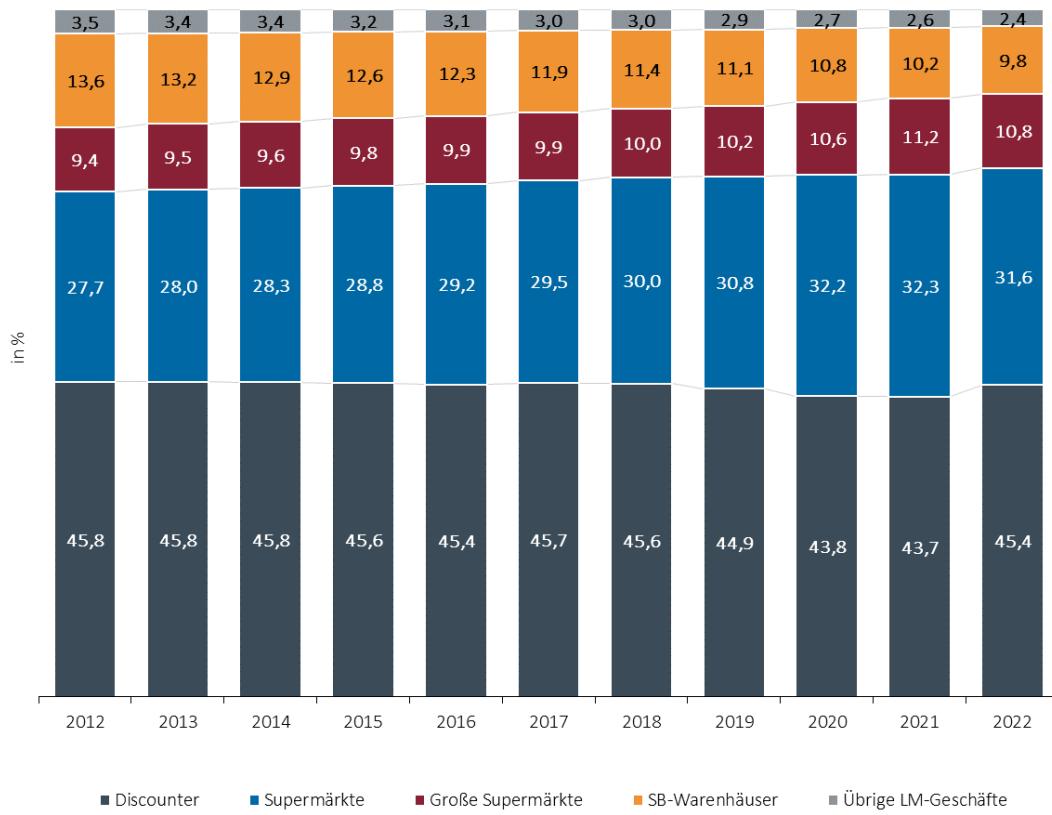
Dem Lebensmitteleinzelhandel kommt eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Die Dynamik in der Branche ist nach wie vor ungebrochen. So optimieren derzeit nahezu alle wesentlichen Betreiber des Lebensmitteleinzelhandels ihre Standortnetze. Hiermit verbunden ist häufig auch eine Flächenausweitung der einzelnen Betriebe bzw. Standorte, da aufgrund der steigenden Anforderung an die Warenpräsentation, an die interne Logistik sowie des demographischen Wandels die Flächeninanspruchnahme zunimmt.

Die einzelnen Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels weisen eine unterschiedliche Entwicklung auf. Während Supermärkte und große Supermärkte ihre Marktposition ausbauen konnten, waren die Marktanteile der SB-Warenhäuser und kleinen Lebensmittelgeschäfte rückläufig. Es ist allerdings angesichts der hohen Inflation eine weitere Verlagerung von Marktanteilen zugunsten der Discounter zu beobachten.

Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit über 45 % noch immer den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 42 %, auf SB-Warenhäuser immerhin ca. 11 %. Damit hat sich der Discounter vor dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutsch-

land etabliert. Bei den Discountern schien der langanhaltende Wachstumstrend zuletzt gebrochen, seit 2012 hatte die Zahl der Discounter tendenziell abgenommen, während sich die Zahl der großen Supermärkte noch leicht erhöht hatte.<sup>8</sup>

Abbildung 2: Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022



Quelle: EHI Retail Institute: EHI handelsdaten aktuell 2023, GMA-Darstellung 2024

Strukturveränderungen werden sich durch den Onlinehandel ergeben. Im Lebensmittel- und Drogeriewarenbereich (Fast Moving Consumer Goods; FMCG) zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-)Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Die während der Corona-Pandemie aufgekommenen Schnelllieferdienste wie Gorillas / Getir oder Flink, die in deutschen Großstädten Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten, sind bereits wieder auf dem Rückzug bzw. spielen keine große Rolle mehr. Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Aktuell<sup>9</sup> erreicht der Onlinevertriebskanal über den gesamten Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel einen Umsatzanteil von ca. 2,4 %. Dennoch haben sich alle relevanten Händler dem Thema angenommen.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2023, S. 77

<sup>9</sup> Quelle: HDE Online-Monitor 2023.

<sup>10</sup> Insbesondere in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft in der Regel auf ein sehr engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern. Unter gewöhnlichen Marktbedingungen würde der Onlinehandel mit Lebensmit-

**Lebensmitteldiscounter** heben sich im Vergleich zu Lebensmittelvollsortimentern insbesondere durch ein vergleichsweise schmales Sortiment mit einem hohen Anteil an Eigenmarken und durch eine konsequente Niedrigpreisstrategie ab. Als weitere Besonderheit sind wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionswaren“, zu nennen, deren Artikel nicht kontinuierlich geführt werden. Bei der Aktionsware handelt es sich überwiegend um Angebote außerhalb des Lebensmittelbereichs. Hier kommen ganz unterschiedliche Artikel zum Verkauf, wobei ein gewisser Schwerpunkt bei Bekleidung, Haushaltswaren und Elektrowaren liegt. Letztlich ist die Artikelzusammensetzung jedoch äußerst heterogen.

Das **Verkaufsflächenwachstum bei Supermärkten** ist u. a. auf ein breiteres und tieferes Sortiment zurückzuführen, welches die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher widerspiegelt und auch einer Abgrenzung gegenüber den ebenfalls größer werdenden Discountern dient. Dabei ist zu beobachten, dass die Supermärkte ihre Kernkompetenz im Lebensmittelbereich stärken und das Angebot im Nonfoodsektor verringern. So werden z. B. die Artikelanzahlen der Frischwaren erhöht und Spezialsortimente im Lebensmittelbereich eingeführt bzw. weiter ausgebaut (z. B. Biolebensmittel, Allergiker- und Diätprodukte, ethnische Spezialitäten). Weiterhin bewegen sich die Vollsortimenter z. T. weg vom reinen Versorgungseinkauf hin zu stärker erlebnisorientiertem Einkauf. Hier spielt die Atmosphäre eine besondere Rolle, so werden u. a. Großzügigkeit (breite Gänge, freie Flächen mit Verteilungsfunktion) und eine verbesserte Orientierung („überschaubare“, niedrige Regale) von den Kunden gewünscht. Die größeren Verkaufsflächen resultieren weiterhin aus betrieblichen Anforderungen, da so die Bestückung des Verkaufsraumes mit Waren vereinfacht wird (Rangieren mit Hubwagen etc.).

Ein **Betreiber für den Planstandort** steht bislang nicht fest, es wird jedoch aufgrund der höheren Versorgungsqualität ein Lebensmittelvollsortimenter angestrebt. Typische Vertreter dieser Kategorie sind etwa Edeka, Markant oder Rewe. Insofern kann bei dem geplanten Markt in Lübeck-Moisling von keinen Besonderheiten gegenüber anderen Supermärkten ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um eine für den jeweiligen Betreiber typische Niederlassung.

---

teln insgesamt auf absehbare Zeit für den täglichen Einkauf keine nennenswerte Rolle spielen. Neu zu bewerten ist jedoch sein Einfluss im Kontext von „click & collect“ sowie Lieferdiensten in krisenbedingten Ausnahmesituationen (z. B. Corona-Pandemie und damit verbundene Ausgangsbeschränkungen).

## II. Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation im Lebensmitteleinzelhandel

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Lübeck-Moisling wird im Folgenden unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten beurteilt.

### 1. Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Lübeck-Moisling gemäß aktueller Einzelhandelserhebung eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von rd. 246 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner<sup>11</sup>. Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 433 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel<sup>12</sup>, damit ist in Lübeck-Moisling eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen.

Nach der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> würde die Ausstattung auf ca. 382 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner ansteigen. Damit wäre die Ausstattung in Lübeck-Moisling immer noch unterdurchschnittlich, angesichts der lokalen Wettbewerbssituation (u. a. Rewe-Center und Citti-Park in Lübeck-Buntekuh, vgl. Kapitel VI.3) erscheint eine höhere Ausstattung für Moisling jedoch kaum umsetzbar.

**Tabelle 1: Verkaufsflächenausstattung bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**

Daten	Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner
Moisling im Dezember 2023	246
Moisling nach Ansiedlung des Vorhabens	382
Ø Deutschland	433

jeweils bezogen auf Lebensmittelmärkte > 400 m<sup>2</sup> VK; GMA-Zusammenstellung 2024

Dies bestätigt auch die Betrachtung der Einzelhandelszentralität.<sup>13</sup> Zum Erhebungszeitpunkt liegt die Zentralität für Nahrungs- und Genussmittel in Moisling bei ca. 43 %, demnach fließen ca. 57 % der lokalen Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel aus dem Stadtteil ab.

**Tabelle 2: Zentralität Nahrungs- und Genussmittel in Lübeck Moisling**

Nahrungs- und Genussmittel	Dezember 2023	nach Ansiedlung
Umsatz in Mio. €	13,3	18,4
Kaufkraft in Mio. €	30,7	30,7
KK-Abfluss in Mio. €	17,4	12,3
<b>Zentralität in %</b>	<b>43%</b>	<b>60%</b>

Durchschnittswerte gerundet, GMA-Berechnung 2024

<sup>11</sup> bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 2.720 m<sup>2</sup> auf 11.042 Einwohner

<sup>12</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022.

<sup>13</sup> Die Einzelhandelszentralität stellt den getätigten Einzelhandelsumsatz der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im betrachteten Untersuchungsgebiet (Stadt) gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Nach der Ansiedlung (vgl. Kapitel VI) würde die Zentralität auf ca. 60 % ansteigen, demnach würden trotz Erhöhung der Kaufkraftbindung immer noch ca. 40 % der Lebensmittel-Kaufkraft an andere Standorte abfließen.

## 2. Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur in Moisling ist festzuhalten, dass im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt eine höhere Ausstattung bei Lebensmitteldiscountern besteht, während nur ein Supermarkt vorhanden ist. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Supermärkte und großen Supermärkte bei ca. 42 %, in Moisling beträgt das Verhältnis der Discounter zu den Supermärkten nach Umflaggung von Sky auf Penny inzwischen 2:1, somit wird ein Wert von ca. 33 % erreicht.

In Bezug auf die Marktauftritte bzw. die Größe der einzelnen Anbieter ist festzustellen, dass Penny im Nahversorgungszentrum Moisling-West eine betreiberübliche Größe aufweist, während Rewe und Aldi tendenziell eher unterdurchschnittlich dimensioniert sind.

### 2.1 Nahversorgungszentrum Moisling West

Foto 1: Penny-Discounter



Foto 2: Orientmarkt



Quelle: GMA-Aufnahmen 2023, 2024

Im bisherigen **Nahversorgungszentrum Moisling-West** stellt der Penny-Discounter am Andersenring den strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar. Der Discounter nutzt als Nachfolger nicht die vollständige Verkaufsfläche des ehemaligen Sky-Marktes von ca. 1.200 m<sup>2</sup> aus und beschränkt sich auf ca. 850 m<sup>2</sup>, wobei der Markt gut angenommen wird. Darüber hinaus ist auf eine Bäckerei und den Orientmarkt hinzuweisen. Zukünftig wird sich das neue Stadtteilzentrum auf den Oberbüssauer Weg und den neuen Stadtteilplatz konzentrieren, Penny wird dann einen eigenständigen Nahversorgungsstandort darstellen.

## 2.2 Stadtteilzentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße

Foto 3: Rewe, Andersenring



Foto 4: Leerstand ehem. Pferdefachmarkt



Quelle: GMA-Aufnahmen 2024

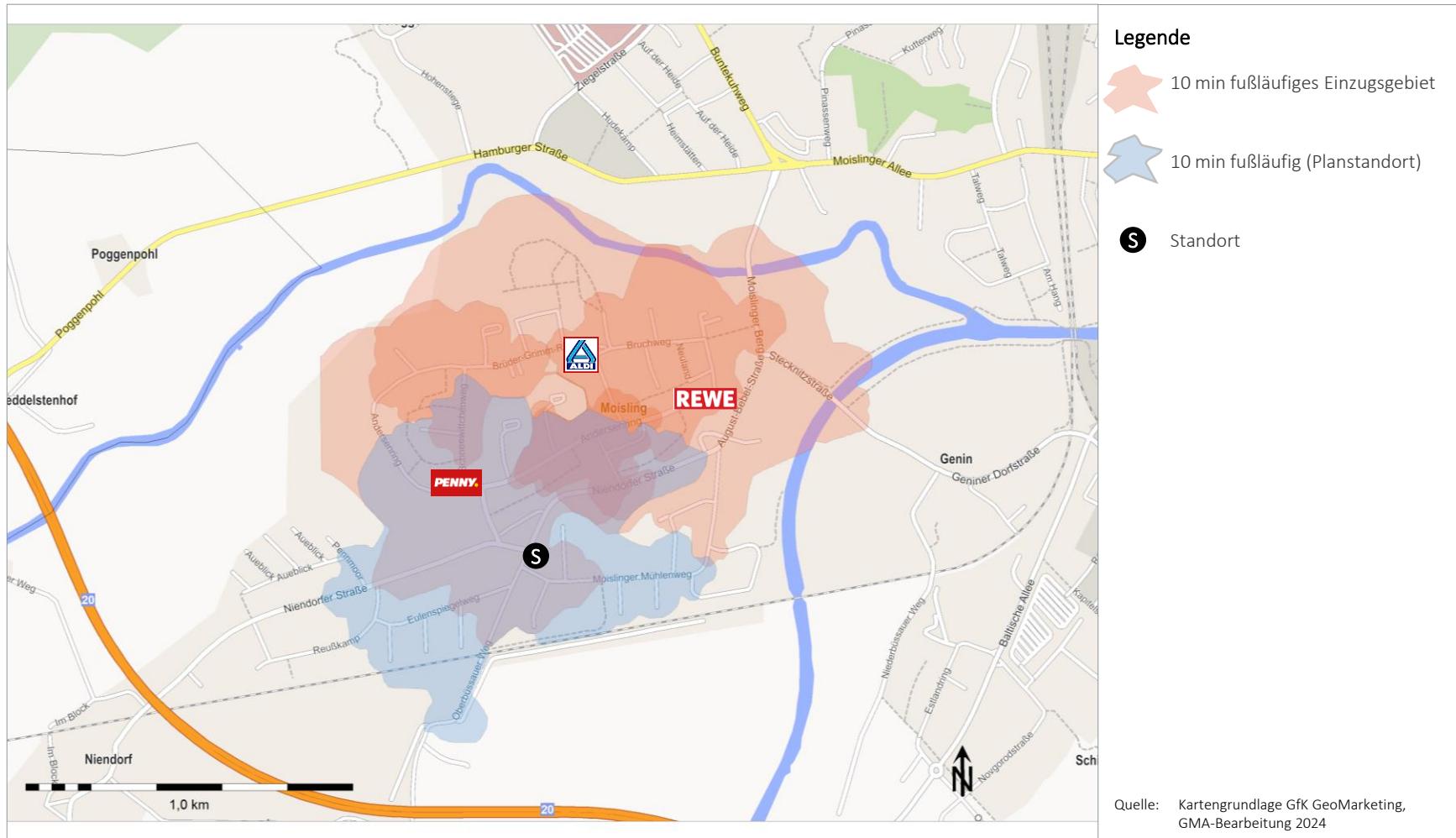
Im bisherigen **Stadtteilzentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße** stellt der Rewe-Markt am Andersenring den strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, allerdings liegt dieser in Nachbarschaft zu einer Kfz-Werkstatt und einer Spielhalle, nur der separate Getränkemarkt befindet sich an der August-Bebel-Straße. Der Rewe-Markt war zum Erhebungszeitpunkt nur mäßig besucht, die Bäckereifiliale im Eingangsbereich stand leer. Es handelt sich um einen kleineren Markt mit einem durchschnittlichen und für den Betreiber üblichen Marktauftritt. Auf der Rückseite des Getränkemarktes stand eine mittelgroße Ladeneinheit (zuvor Pferdefachmarkt Equiva) leer. An der August-Bebel-Straße ist insgesamt ein Bedeutungsrückgang festzustellen, zumal diese Lage kaum von der Magnetfunktion des Rewe-Marktes profitieren kann. Mit der Teiltonschreibung wird dieser Bereich in Nahversorgungszentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße umbenannt.

### 3. Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsisochrone abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen (ca. 850 m). Im Ergebnis ist für Moisling festzuhalten, dass die bestehenden Märkte am Andersenring und am Brüder-Grimm-Ring v. a. die Wohngebiete im Norden von Alt-Moisling abdecken. Räumliche Versorgungslücken liegen derzeit in den südlichen Randbereichen von Alt-Moisling vor, in den dörflich geprägten Stadtbezirken Niendorf/Moorgarten und Reecke gibt es keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen (vgl. Karte 1).

Durch den Planstandort würde die fußläufige Nahversorgung im Süden von Alt-Moisling verbessert, was insbesondere den Wohngebieten am Moislinger Mühlenweg, Eulenspiegelweg und der Niendorfer Straße zugutekommen würde. Für den verdichteten Kernbereich von Alt-Moisling wäre so eine überwiegend flächendeckende, fußläufige Nahversorgung gewährleistet.

Karte 1: Räumliche Versorgungssituation in Lübeck-Moisling



### III. Zentralitätsgebot

Zunächst ist im Rahmen des Zentralitätsgebotes zu bewerten, ob der Stadtteil Lübeck-Moisling unter landes- und regionalplanerischen Gesichtspunkten zur Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet ist. Hierfür erfolgt zunächst die Darstellung des Makrostandortes Moisling.

#### 1. Makrostandort Lübeck-Moisling

Der **Stadtteil Moisling** liegt im Südwesten der Hansestadt Lübeck und grenzt an die Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn an. Moisling gliedert sich in den höher verdichteten Bereich Alt-Moisling und Genin östlich der Autobahn A 20 und den eher dörflich geprägten Westen mit Niendorf/Moorgarten und Reecke. Mit ca. 86 % entfällt der Bevölkerungsschwerpunkt eindeutig auf den durch verdichteten Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre geprägten Stadtbezirk Alt-Moisling. Von den umliegenden Lübecker Stadtteilen Buntekuh im Norden und St. Jürgen im Südosten wird Moisling durch die Trave und den Elbe-Lübeck-Kanal separiert. Lübeck-Moisling ist seitens der Landesplanung als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen.

Im September 2023 wies Moisling ca. 11.042 Einwohner<sup>14</sup> auf, wobei die **Einwohnerentwicklung** innerhalb der letzten fünf Jahre mit einer Zunahme um ca. +1 % bzw. ca. 100 Personen zuletzt leicht positiv verlief. Nach einem steten Bevölkerungsrückgang bis in die 2010er Jahre hat sich die Entwicklung somit wieder stabilisiert. In Moisling sind ca. 3.654 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Wohnort vorhanden, mit ca. 33 % an der Gesamtbevölkerung liegt deren Anteil leicht unterhalb des Lübecker Durchschnitts (ca. 38 %).<sup>15</sup>

Die **Nahversorgung in Moisling** konzentriert sich auf den Andersenring mit Penny und Rewe sowie dessen nördliche Fortsetzung Brüder-Grimm-Ring mit Aldi. Das Zentrenkonzept aus 2011 weist im Osten ein Stadtteilzentrum aus (u. a. Rewe, Holtex), im Westen wird ein Nahversorgungszentrum (u. a. Penny Andersenring, Paracelsus-Gesundheitszentrum, ehemaliger Penny-Markt Moislanger Mühlenweg) dargestellt. Der damals am Moislanger Mühlenweg 66 ansässige, kleinflächige Penny-Markt wurde in 2020 geschlossen und ist bereits zurückgebaut worden. Die Teilstudie des Zentrenkonzepts für den Stadtteil Moisling aus 2024 / 2025 verlegt das Stadtteilzentrum in den Bereich der neuen Mitte Moisling, wohin auch das Stadtteilhaus umquartiert wird. Insgesamt ist festzustellen, dass rd. 55 % der lebensmittelrelevanten Kaufkraft des Stadtteils Moisling i. H. von ca. 29,7 Mio. € an andere Standorte abfließen, vor allem an die weniger als 2 km entfernten, sehr attraktiven Standorte CITTI-Park und Rewe-Center am Sonderstandort Buntekuh – Herrenholz.

**Verkehrlich** ist Moisling jeweils durch eine Brücke über Trave und Elbe-Lübeck-Kanal an die Stadtteile Buntekuh und St. Jürgen angebunden. Neben der Niendorfer Straße, die in Ost-West-Richtung verläuft, sind die Wohngebiete im Norden durch eine Ringerschließung geprägt. Entlang dieser Achsen verlaufen auch die Buslinien, über die bislang die ÖPNV-Anbindung erfolgt. Somit liegt Moisling abseits des Durchgangsverkehrs.

<sup>14</sup> Quelle: Angaben der Hansestadt Lübeck, nur Hauptwohnsitze, Stand 30.09.2023

<sup>15</sup> Quelle: Kommunale Statistikstelle der Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2019 - 2022

Mit dem Neuen Bahnhaltepunkt Lübeck-Moisling an der Verbindung Lübeck – Hamburg entsteht auch ein P+R-Parkplatz mit 100 Stellplätzen<sup>16</sup>. Somit wird sich die ÖPNV-Anbindung in Zukunft deutlich verbessern.

## 2. Zentralitätsgebot – landesplanerische Vorgaben

Im Folgenden ist zu bewerten, ob der geplante Standort des Lebensmittelmarktes den Vorgaben des sog. „Zentralitätsgebotes“ entspricht.

- „(1) *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).*
- (2) *Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.*
- (3) *Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ*
  - die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,*
  - nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,*
  - diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),*
  - sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)).“ (LEP 2021, Kapitel 3.10 Abs. 3 Z)*

## 3. Bewertung des Zentralitätsgebots

Der Stadtteil Lübeck-Moisling ist als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen, daher kann das **Zentralitätsgebot gemäß Ziffer 1 eingehalten werden.**

<sup>16</sup> inkl. Reserve für weitere ca. 50 Stellplätze

## IV. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot

Zur Prüfung des siedlungsstrukturellen Integrationsgebotes ist der Untersuchungsstandort unter Berücksichtigung relevanter Kriterien wie Lage zum zentralen Versorgungsbereich, Lage zu den Wohngebieten sowie verkehrliche Erreichbarkeit einzuordnen und hinsichtlich seiner städtebaulichen Integrationsfähigkeit und seiner Nahversorgungsfunktion zu beurteilen.

### 1. Mikrostandort Neue Mitte Moisling

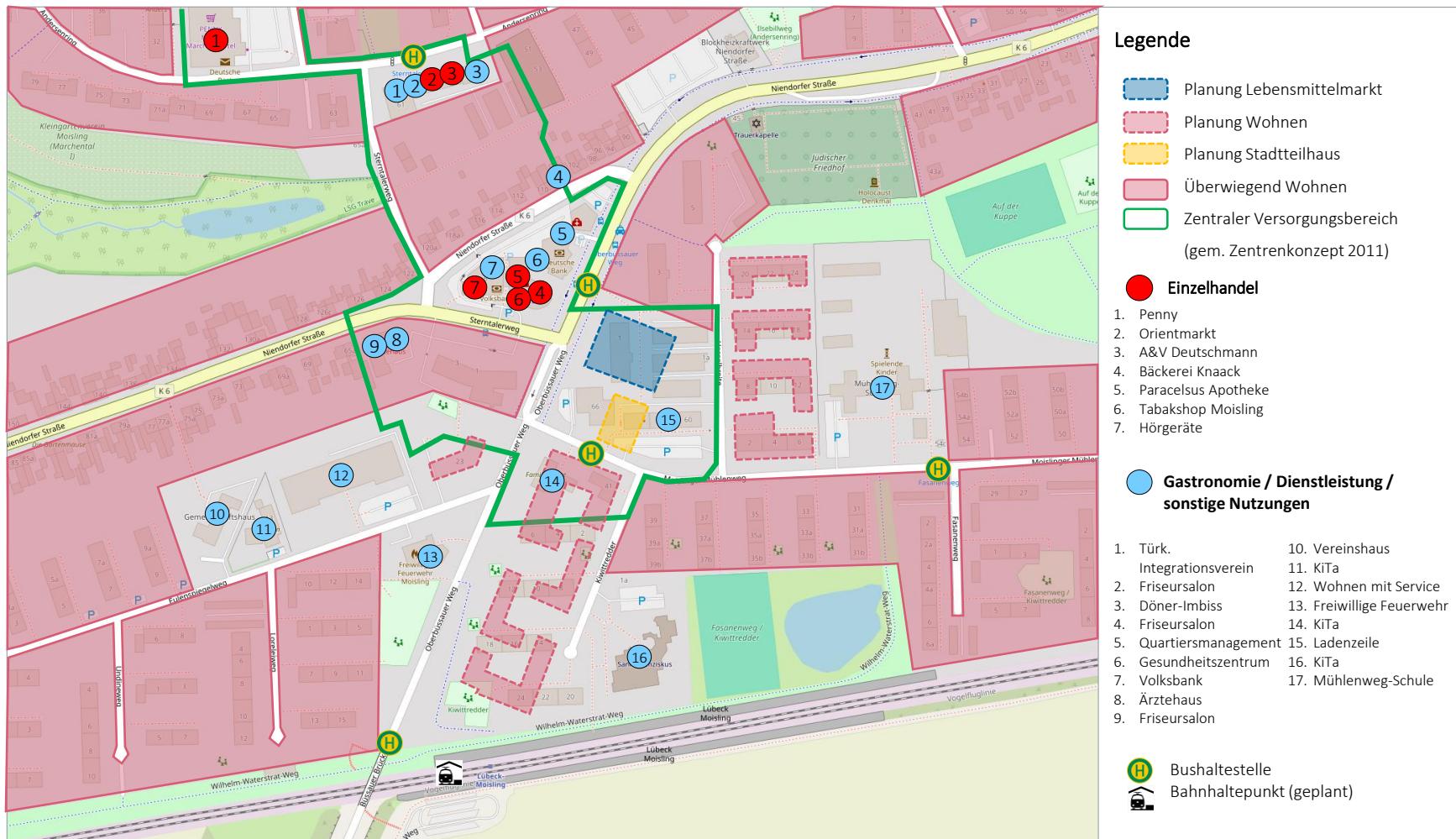
Der **Vorhabenstandort** befindet sich nördlich des geplanten Stadtteilplatzes, der an der Einmündung Oberbüssauer Weg / Sterntalerweg / Moislanger Mühlenweg entsteht. Das bisher am Standort vorhandene neunstöckige Wohngebäude aus den 1960er Jahren wird mitsamt der rückwärtig gelegenen Garagenanlagen und der Ladenzeile zurückgebaut. Die beiden nördlich anschließenden Wohnblöcke werden derzeit saniert, im Süden werden die viergeschossigen Zeilenbauten ebenfalls zurückgebaut und durch die neue Stadtachse ersetzt.

Im **weiteren Umfeld** sind weitere Wohnhochhäuser und niedrigere Zeilenbauten vorhanden, entlang der Niendorfer Straße ist Einfamilienhausbebauung vorherrschend. Westlich liegt das Paracelsus-Gesundheitszentrum mit zahlreichen (Fach-) Arztpraxen, einer Apotheke und u. a. der Volksbank. Außerdem ist auf mehrere Kindertagesstätten, eine Seniorenwohnanlage und die Freiwillige Feuerwehr hinzuweisen. Der Standort liegt relativ zentral in Alt-Moisling und ist aus dem gesamten Einwohnerschwerpunkt gut zu erreichen.

Die **verkehrliche Anbindung** wird rückwärtig über die Straße Hasselbreite erfolgen, die über den Moislanger Mühlenweg an die Hauptverkehrsstraße Oberbüssauer Weg angebunden ist. Hier werden etwa 35 – 40 Parkplätze für die Besucher des Moislanger Markts zur Verfügung stehen. Die Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr kann aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen und der rückwärtigen Erschließung als ausreichend bezeichnet werden.

Die **ÖPNV-Anbindung** erfolgt im unmittelbaren Standortumfeld über die Bushaltestelle Oberbüssauer Weg (Buslinien 5, 7, 11, 12) und die neue Bushaltestelle Neue Mitte Moisling (Buslinie 11). Alle 4 Linien fahren auch den neuen Bahnhaltepunkt Moisling (rd. 300 m südwestlich) an, wo ein Anschluss an die Regionalexpresslinien RE 80 und RE 8 bestehen wird.

Karte 2: Mikrostandort Neue Mitte Moisling



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

Foto 5: Blick auf Planstandort vom Sterntalerweg



Foto 6: Ladenzeile am Moislinger Mühlenweg



Foto 7: Sanierung benachbarter Wohnblocks



Foto 8: Paracelsus-Gesundheitszentrum



Foto 9: Stadtachse, Blick Richtung Bahnhaltelpunkt



Foto 10: Bushaltestelle „Neue Mitte Moisling“ am zukünftigen Stadtteilplatz



GMA-Aufnahmen 2023

**Zusammenfassend** handelt es sich bei dem für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorgesehenen Standort am Moislinger Markt um das funktionale Zentrum des neuen Stadtteilzentrums „Neue Mitte Moisling“ mit Wohnen, Gastronomie, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung. Der für fußläufige und ÖPNV-Erreichbarkeit optimierte Standort am Moislinger Markt wird aufgrund der geringen Stellplatzanzahl und der rückwärtigen Erschließung primär der Versorgung der Einwohner von Alt-Moisling dienen.

## 2. Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot – landesplanerische Vorgaben

Für Einzelhandelsgroßprojekte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot zu beachten.

- „(1) *Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).*
- (2) *Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.*
- (3) *Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ist die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente in der Regel auf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.*
- (4) *In Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Verflechtungsbereich und Oberzentren darf bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche überschreiten, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass keine schädlichen Auswirkungen im Sinne von Absatz 4 Z (Beeinträchtigungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).*
- (5) *Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen.“ (LEP 2021, Kapitel 3.10 Abs. 6 Z)*

## 3. Bewertung des siedlungsstrukturellen Integrationsgebots

Das Kernsortiment des Vorhabens ist gem. Anlage 4 zum LEP 2021 unter „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke“ den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Daher ist das Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.

Der Standort liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (2004/2014) innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Stadtrandkerns I. Ordnung Lübeck-Moisling. Darüber hinaus ist der Standort in Wohnbebauung eingebettet und integraler Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs.

**Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird eingehalten.**

## V. Kongruenzgebot

Für die Prüfung des Kongruenzgebotes sind zunächst eine Abgrenzung und Zonierung des erschließbaren Einzugsgebietes und die Ermittlung des in diesem Gebiet vorhandenen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials vorzunehmen. Basierend darauf erfolgt eine Umsatzprognose, die in der Folge eine Abschätzung der Herkunft des Umsatzes und damit eine Bewertung des Kongruenzgebotes ermöglicht.

### 1. Einzugsgebiet des Vorhabens und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets für den geplanten Lebensmittelmarkt ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebiets des Vorhabens wurden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Projektkonzeption (u. a. Dimensionierung ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK, angestrebte Sortimentsstruktur)
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, vor allem nächstgelegene Systemwettbewerber
- Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

### 2. Ermittlung des Einzugsgebiets für das Vorhaben

Das Kerneinzugsgebiet des Vorhabens (Zone I) wird durch den Stadtbezirk Alt-Moisling gebildet und durch die Trave, den Elbe-Lübeck-Kanal sowie die Bundesautobahn A 20 begrenzt. In dieser Insellage leben ca. 9.453 Personen.<sup>17</sup> Infolge der Sanierungsmaßnahmen werden neue Wohnungen anstelle von alten Wohnungen errichtet, teils in geringerer Dichte – somit ist durch den Umbau nicht von wesentlich steigenden Bevölkerungszahlen auszugehen.

In der Zone II des Einzugsgebietes liegen die dörflichen Stadtbezirke des Stadtteils Moisling, die sich südwestlich der Autobahn befinden. In Niendorf/Moorgarten und Reecke leben ca. 1.589 Personen.

<sup>17</sup> Quelle: Stadt Lübeck, nur Hauptwohnsitze, Stand: 30.09.2023

Insofern ist für den geplanten Lebensmittelmarkt von einem Einzugsgebiet auszugehen, das sich nach der Verflechtungsintensität in zwei Zonen untergliedern lässt:

<b>Zone I:</b>	Alt-Moisling	ca. 9.453 Einwohner
<b>Zone II:</b>	Niendorf/Moorgarten, Reecke	ca. 1.589 Einwohner
<b>Einzugsgebiet gesamt:</b>		<b>ca. 11.042 Einwohner</b>

Darüber hinaus sind – v. a. bedingt durch die Nachbarschaft zu den Gesundheitseinrichtungen und dem neuen Bahnhaltepunkt – auch Einkaufsbeziehungen von außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Umsätze mit solchen Kunden werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze einbezogen.

### 3. Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die landeinzelhandelsrelevante Kaufkraft aktuell einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. € 6.864.<sup>18</sup>**

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Lübeck-Moisling, dessen Sortimentsschwerpunkt im Lebensmittelbereich liegt, betragen die Pro-Kopf-Ausgaben aktuell

**ca. 2.930 €.<sup>19</sup>**

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist darüber hinaus das lokale Kaufkraftniveau<sup>20</sup> zu beachten. Gemäß aktueller Kennziffern von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Lübeck-Moisling bei 95,1 und damit auf einem unterdurchschnittlichen Niveau (Bundesdurchschnitt = 100,0).

Für das Einzugsgebiet beläuft sich das **Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel** damit auf **ca. 30,7 Mio. €.**

Davon entfallen auf

-  **Zone I:** ca. 26,3 Mio. €
-  **Zone II:** ca. 4,4 Mio. €.

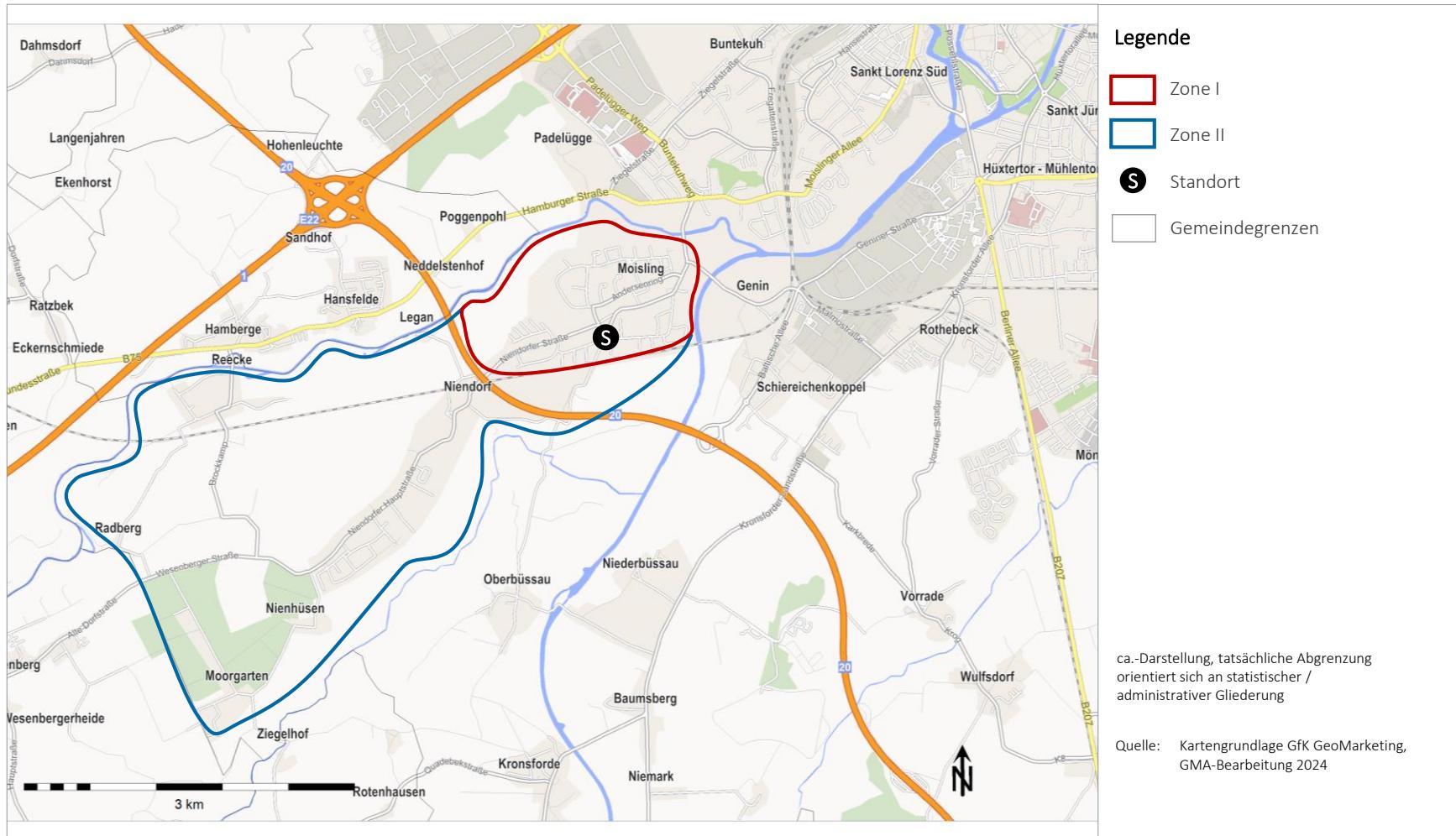
Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall von Lebensmittelvollsortimenten bei bis zu 15 %.

<sup>18</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>19</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>20</sup> Quelle: MB Research, 2022. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet.

**Karte 3: Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarkts in Moisling**



#### 4. Umsatzprognose für den geplanten Lebensmittelmarkt

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehene Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 3 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Ansiedlung des Marktes neu verteilen werden. Die Ermittlung der Umsatzumlenkungen für das Vorhaben wird in Kapitel VI.4.2. ausführlich behandelt.

Somit ergeben sich für den geplanten Lebensmittelmarkt mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK folgende Marktanteile:<sup>21</sup>

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes**

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatzherkunft in %
Zone I	26,3	19 – 20	5,1	0,9	6,0	82
Zone II	4,4	14 – 15	0,6	0,1	0,7	10
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>30,7</b>	<b>18 – 19</b>	<b>5,7</b>	<b>1,0</b>	<b>6,7</b>	<b>92</b>
Streumsätze			0,5	0,1	0,6	8
<b>Summe</b>			<b>6,2</b>	<b>1,1</b>	<b>7,3</b>	<b>-</b>

Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich (Nonfood I und II) beträgt bei Supermärkten ca. 15 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen. GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

Somit lässt sich für das Vorhaben eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 7,3 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 6,2 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 1,1 Mio. € auf Nichtlebensmittel.

Zur **Bewertung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Vorhabens** lassen sich die Filialleistungen heranziehen. Je nach Betreiber, Sortiment, Verkaufsfläche und Standorteigenschaften variieren diese z. T. sehr stark und spiegeln dadurch die spezifischen örtlichen Verhältnisse wider. Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024 liegt die durchschnittliche Filialleistung von Edeka-Märkten bei ca. 6,6 Mio. € und von Rewe-Märkten bei ca. 7,2 Mio. €. Damit läge der Markt in Moisling auf einem für Supermärkte durchschnittlichen Niveau. Hierbei ist anzumerken, dass der Planstandort mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK über dem Verkaufsflächendurchschnitt von Edeka-Märkten mit rd. 1.305 m<sup>2</sup> sowie etwa im Durchschnitt für Rewe-Märkte mit rd. 1.543 m<sup>2</sup> liegen würde.<sup>22</sup> Limitierend wirken sich insbesondere die weiteren Wettbewerbsstandorte in den umliegenden Stadtteilen aus, insbesondere am Sonderstandort Buntekuh – Herrenholz (u. a. Citti-Park Lübeck, Rewe-Center).

<sup>21</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

<sup>22</sup> Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2023 / 2024, S. 39.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 92 % der deutlich überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtteil Moisling generiert wird, was auch die Grundversorgungsfunktion des Marktes deutlich unterstreicht.

## 5. Kongruenzgebot – landesplanerische Vorgaben

Bezüglich des Kongruenzgebotes in Stadtrandkernen I. Ordnung wird im LEP 2021 ausgeführt:

*„Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot**). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist*

- *für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,*
- *für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und*
- *für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet.“ (LEP 2021, Kapitel 3.10 Abs. 5 Z)*

## 6. Bewertung des Kongruenzgebots

Basierend auf der Umsatzherkunft sowie den landes- und regionalplanerischen Vorgaben wird das Kongruenzgebot für das Vorhaben wie folgt bewertet:

Das Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarktes erstreckt sich auf den Lübecker Stadtteil Moisling. Die Verordnung zum Zentralörtlichen System ordnet dem Stadtrandkern I. Ordnung Lübeck Moisling keinen übergemeindlichen Nahbereich zu, die Umlandgemeinden befinden sich im Nahbereich des Oberzentrums Lübeck.<sup>23</sup> Die Versorgungsaufgabe eines Stadtrandkerns wird in der Regel nur für das eigene Gemeindegebiet übernommen, daher beschränkt sich der Nahbereich zumindest auf den Stadtteil Moisling selbst.

Von einer wesentlichen Überschreitung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn mehr als 30 Prozent des Umsatzes eines Vorhabens aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden, also wenn weniger als 70 % des Umsatzes aus dem Verflechtungsbereich stammen. Insgesamt dürften ca. 92 % des Umsatzes aus dem Stadtteil Moisling stammen, etwa 8 % des Umsatzes (ca. 0,6 Mio. €) dürfte durch die Nähe zu Lübecker Gesundheitseinrichtungen und dem neuen Bahnhaltepunkt auf Streuumsätze entfallen. **Das Kongruenzgebot wird eingehalten.**

<sup>23</sup> Nahbereich Lübeck gemäß ZÖSysV SH 2019: Lübeck, Groß Grönau, Groß Sarau, Groß Schenkenberg, Krummesse, Bad Schwartau, Stockelsdorf, Badendorf, Hamberge, Klein Wesenberg, Mönkhagen

## VI. Beeinträchtigungsverbot

Zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden wettbewerblichen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ermitteln.

### 1. Darstellung der Angebots- und Wettbewerbssituation

Zur Bewertung der Einzelhandelssituation im Untersuchungsraum wurde von der GMA im Dezember 2023 eine Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe durchgeführt, wobei bestehende Erhebungsdaten der Hansestadt Lübeck aus 2018 vor Ort überprüft und fortgeschrieben wurden. Mit Blick auf die Wettbewerbsrelevanz für den Lebensmittelmarkt sind v. a. die strukturprägenden Anbieter in Moisling, Buntekuh sowie St. Lorenz-Süd und St. Jürgen von Bedeutung. Auch Drogeriemärkte und Sonderpostenmärkte bieten auf Teilflächen Nahrungs- und Genussmittel an.

### 2. Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Im **Nahversorgungszentrum Moisling-West**,<sup>24</sup> in dem sich auch der Planstandort befindet, stellt der Penny-Markt am Andersenring (zuvor Sky) den strukturprägenden Lebensmittelmarkt dar, ergänzt durch eine Bäckerei und den internationalen Lebensmittelanbieter Orientmarkt. Der Penny-Discounter nutzt nicht die vollen ca. 1.200 m<sup>2</sup> des ehemaligen Sky-Marktes aus und beschränkt sich auf ca. 850 m<sup>2</sup>, wobei der Markt gut angenommen wird. An der Moislinger Mühlenstraße gab es bis 2020 einen zweiten Penny-Markt, dieser ist bereits abgerissen worden und soll durch den geplanten Lebensmittelmarkt in der Neuen Mitte Moisling ersetzt werden. Auf einer lebensmittelrelevanten Verkaufsfläche von ca. 970 m<sup>2</sup> dürfte ein Umsatz von ca. 4 – 5 Mio. € erwirtschaftet werden.

Im **Stadtteilzentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße** ist im Lebensmittelsortiment auf den Rewe-Markt am Andersenring mit separatem Getränkemarkt an der August-Bebel-Straße hinzuweisen. Der Rewe-Markt war zum Erhebungszeitpunkt nur mäßig besucht, die Bäckereifiliale im Eingangsbereich stand leer. An der August-Bebel-Straße sind neben einem Spielwarengeschäft hauptsächlich Dienstleistungs- und Gastronomieanbieter zu finden, eine mittelgroße Ladeneinheit (zuvor Tierfachmarkt) stand zum Erhebungszeitpunkt ebenfalls leer. Größter Einzelhandelsbetrieb ist der Bekleidungsanbieter Holtex, in dessen Untergeschoss das gemeinnützige Kaufhaus Novi-Life untergebracht ist. Die projektrelevante Verkaufsfläche in dem gering frequentierten Stadtteilzentrum beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>, der Umsatz dürfte bei ca. 4 – 5 Mio. € liegen.

<sup>24</sup>

Im Rahmen der Teilstudie des Lübecker Zentrenkonzepts für den Stadtteil Moisling wird derzeit eine Neuabgrenzung und Neueinstufung der Moislinger Zentren aus 2011 vorgenommen.

An **sonstigen Standorten in Moisling** ist auf den Aldi-Markt am Brüder Grimm-Ring hinzuweisen, außerdem sind in einer solitären Ladenzeile am Andersenring eine Bäckerei, ein polnisches Lebensmittelgeschäft und ein Kiosk vorhanden. Der Aldi-Markt in städtebaulich integrierter Wohngebietslage agiert auf einer begrenzten Grundstücksgröße, weist dank Modernisierung jedoch einen zeitgemäßen Marktauftritt auf. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich auf ca. 800 m<sup>2</sup>, auf der ein Umsatz von ca. 4 – 5 Mio. € erwirtschaftet werden dürfte.

### 3. Wettbewerbssituation außerhalb des Einzugsgebietes

Der **Sonderstandort Buntekuh – Herrenholz** stellt eine der wesentlichen Einkaufsdestinationen in der Hansestadt Lübeck dar, hier sind das Rewe-Center (vormals PLAZA-Center) und der CITTI-Park Lübeck verortet. Im CITTI-Park sind neben dem SB-Warenhaus von CITTI auch der Discounter Aldi und die Drogeriemärkte dm und Rossmann zu finden, im Rewe-Center ist neben dem gleichnamigen Rewe-SB-Warenhaus auch auf die Magnetbetriebe Penny und Rossmann hinzuweisen. Unter den über 80 Einzelhandelsbetrieben finden sich u. a. Filialen von MediaMarkt, CB Mode, Smyth's Toys, Adler, H&M, Intersport, Woolworth, Action, Deichmann, Jysk etc. Die Betriebe, insbesondere im CITTI-Park, sind überwiegend als sehr leistungsfähig einzustufen und sprechen ein überörtliches Einzugsgebiet an. Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von über 15.000 m<sup>2</sup> dürfte ein Umsatz von ca. 70 – 71 Mio. € erzielt werden.

Das **Stadtteilzentrum Buntekuh Zentrum** befindet sich bereits in über 3 km Entfernung zum Planstandort und besteht aus dem derzeit überwiegend leerstehenden „Einkaufszentrum Buntekuh“ (vormals u. a. Sky, Apotheke etc.), einziger verbliebener Einzelhandelsbetrieb ist Aldi. Für den gering frequentierten Standort mit Sanierungsbedarf ist bereits seit Jahren die Ansiedlung von Edeka im Gespräch, diese soll nach Informationen der Hansestadt Lübeck auch weiter verfolgt werden. Die vorhabenrelevante Verkaufsfläche beträgt knapp über 700 m<sup>2</sup>, der Umsatz dürfte konservativ geschätzt bei ca. 3 – 4 Mio. € liegen.

Im **Stadtteilzentrum St. Lorenz-Süd – Hansering** sind Edeka und Aldi als strukturprägende Lebensmittel Märkte zu nennen, ergänzt um eine Filiale von Kik sowie weitere kleinteilige Betriebe. An der Dornestraße findet sich außerdem der internationale Lebensmittelmarkt AliSe Markt 2. Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> dürfte ein Umsatz von ca. 12 – 13 Mio. € getätigt werden.

Das **Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Süd - Moislinger Allee / Töpferweg** liegt von Moisling aus betrachtet knapp hinter dem Stadtteilzentrum Hansering und ist im Lebensmittelbereich durch Rewe und Lidl an der Moislinger Allee (B 75) geprägt. Der Kopplungsstandort mit kostenlosen Parkplätzen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße, auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> dürfte ein Umsatz von ca. 13 – 14 Mio. € erwirtschaftet werden.

An **sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebietes** ist auf Aldi, Rewe und Rossmann an der Kronsforder Allee, Netto und Mix Markt an der Moislinger Allee sowie Aldi, Lidl, Penny und Rossmann an der Ziegelstraße hinzuweisen. Dies Betriebe dürften auf ca. 6.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen lebensmittelrelevanten Umsatz von ca. 33 – 34 Mio. € erwirtschaften.

#### Karte 4: Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum



## 4. Prognose und Bewertung von Umsatzumverteilungen

### 4.1 Methodischer Ansatz

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Vorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen und Befragungen in der Region
- die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

### 4.2 Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Für die Bewertung des Vorhabens werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Der geplante Markt wird an seinem Standort auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.500 m<sup>2</sup> eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 7,3 Mio. € erzielen. Davon entfallen ca. 6,2 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 1,1 Mio. € auf Nichtlebensmittel (Nonfood I und II).
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere Lebensmittelmarkts (v. a. Discounter und Supermärkte), in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

Tabelle 4: Prognose der Umsatzumverteilungen

		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	Umverteilung ggü. Anbietern im NVZ Moisling-West	0,4	8 – 9
	Umverteilung ggü. Anbietern im STZ Moisling-Ost	0,3 – 0,4	7 – 8
	Umverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten in Moisling	0,3 – 0,4	7 – 8
	Umverteilung ggü. Anbietern im SO Buntekuh – Herrenholz	4,2	5 – 6
	Umverteilung ggü. Anbietern im STZ Buntekuh – Zentrum	0,1	3 – 4
	Umverteilung ggü. Anbietern im STZ St. Lorenz-Süd – Hansering	0,1	1 – 2
	Umverteilung ggü. Anbietern im NVZ St. Lorenz-Süd – Moislinger Allee	0,2	1 – 2
	Umverteilung ggü. Anbietern an sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	0,5	1 – 2
	<b>Umsatz im Lebensmittelbereich</b>	<b>6,2</b>	
	Umsatz im Nonfoodbereich	1,1	-
	<b>Umsatz insgesamt</b>	<b>7,3</b>	-

\* = Ausweisung von weniger als 3 Betrieben aus Datenschutzgründen nicht möglich; n. n.: Nicht nachweisbar;

GMA-Berechnungen 2024 (ca.-Werte, gerundet).

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen<sup>25</sup>. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten:

- Gegenüber den anderen Betrieben im **Nahversorgungszentrum Moisling-West** sind Umsatzrückgänge um ca. 8 – 9 % zu erwarten. Hiervon wird hauptsächlich der Penny-Discounter betroffen sein, der aktuell den einzigen Lebensmittelmarkt in diesem Bereich darstellt und der bisher von der Schließung des zweiten Lebensmittelmarkts innerhalb des Zentrums profitieren konnte. Mit Wiederansiedlung eines Vollsortimenters am Moislinger Mühlenweg ist zwar mit deutlichen wettbewerblichen Effekten zu rechnen, am Ende wird der zentrale Versorgungsbereich durch Wiederansiedlung eines attraktiven Lebensmittelmarktes jedoch gestärkt, was die Kaufkraftbindung erhöhen wird. Mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Supermarkt würde Moisling-West wieder eine qualifizierte Nahversorgungsstruktur aufweisen, Penny dürfte außerdem noch über Flächenreserven zur Entwicklung verfügen.

<sup>25</sup>

Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

- ▀ Im **Stadtteilzentrum Moisling-Ost** werden die Umsatrzückgänge bei ca. 7 – 8 % liegen, wovon hauptsächlich der Rewe-Markt betroffen sein dürfte. Dieses Zentrum ist jedoch bereits geschwächt, da viel Kaufkraft aus Moisling an die Standorte CITTI-Park und REWE-Center am Sonderstandort Buntekuh-Herrenholz abfließt und der Bereich August-Bebel-Straße städtebauliche Missstände aufweist. Neben den sichtbaren Leerständen und dem fortschreitenden Funktionsverlust ist die funktionale Verbindung zwischen August-Bebel-Straße und dem Rewe-Standort am Andersenring schwach ausgeprägt und wird hauptsächlich durch die PKW-Rampe zwischen den Parkplätzen des Getränkemarktes und des Supermarktes hergestellt. Zur Sicherung des Standortbereichs wird eine städtebauliche Aufwertung und Verbesserung der Verbindung empfohlen, die auch in die Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts eingeht.
- ▀ An **sonstigen Standorten in Moisling** sind Umsatrzückgänge um ca. 7 – 8 % zu erwarten, was hauptsächlich den Aldi-Markt betreffen wird. Da es sich um einen leistungsfähigen Discounter handelt, der eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete im nördlichen Moisling übernimmt, ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Marktes nicht zu erwarten.
- ▀ Der **Sonderstandort Buntekuh-Herrenholz** weist zwei attraktive Einzelhandelsdestinationen auf, die aus Moisling unmittelbar erreichbar sind. Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindung in Moisling sind im Lebensmittelbereich Umsatrzückgänge um ca. 5 – 6 % zu erwarten, wobei es sich um rein wettbewerbliche Effekt handelt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der leistungsfähigen Standorte CITTI-Park und Rewe-Center ist auszuschließen, zumal diese mit ausgeprägten zentrenrelevanten Sortimenten ein großes, überörtliches Einzugsgebiet ansprechen können. Auch nach Ansiedlung des Vorhabens wird weiterhin Kaufkraft aus Moisling an den Sonderstandort abfließen (vgl. Kapitel II.1).
- ▀ Gegenüber Anbietern im **Stadtteilzentrum Buntekuh – Zentrum** sind sehr geringe Umsatrzückgänge um ca. 0,1 Mio. € zu erwarten was ca. 3 – 4 % entspricht. Gerade weil das Buntekuh Einkaufszentrum bis auf die Filiale von Aldi überwiegend leer steht dürfte dieser Standort aktuell nur wenig Kaufkraft aus Moisling binden, so dass die wettbewerblichen Effekte durch Rückholung von Kaufkraft ebenfalls sehr gering ausfallen.
- ▀ Das **Stadtteilzentrum St. Lorenz-Süd – Hansering** und das **Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Süd – Moislinger Allee** liegen bereits in einiger Entfernung, sind über die Moislinger Allee (B 75) jedoch aus dem Einzugsgebiet verkehrlich gut erreichbar. Daher sind in beiden Zentren niedrige Umsatrzückgänge um ca. 1 – 2 % zu erwarten, eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche ist auszuschließen.
- ▀ Gegenüber **Anbietern an sonstigen Standorten außerhalb des Einzugsgebiets** sind ebenfalls Umsatztumverteilungen um ca. 1 – 2 % zu erwarten, Betriebsschließungen sind sicher auszuschließen.
- ▀ Im **Nichtlebensmittelbereich** wird ein Umsatz i. H. v. ca. 1,1 Mio. € generiert, welcher v. a. gegenüber den Lebensmittelmärkten wirksam werden wird. Die Umsatzverluste sind jedoch im Einzelfall als marginal einzustufen und verteilen sich zudem auf eine Vielzahl von Betrieben.

## 5. Beeinträchtigungsverbot – landesplanerische Vorgaben

Das Beeinträchtigungsverbot wird auf Basis der Prognose der Auswirkungen des Vorhabens bewertet.

- „(1) *Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot).*
- (2) *Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen. “ (LEP 2021, Kapitel 3.10 Abs. 4 Z)*

## 6. Bewertung des Beeinträchtigungsverbots

Für die Prüfung des Beeinträchtigungsverbotes wurden mögliche städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in Lübeck-Moisling und den angrenzenden Stadtteilen ermittelt.

**Zusammenfassend** zeigt sich, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Wirkungen durch Erhöhung der Kaufkraftbindung in Moisling. Gleichzeitig dürfte die geprüfte Größenordnung von ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. Bäckerei etc.) aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen trotz weiteren Kaufkraftabflusses aus Moisling bereits an der Obergrenze des Machbaren liegen. Insbesondere das bisherige Stadtteilzentrum Moisling-Ost – August-Bebel-Straße ist kaum in der Lage, sich der hohen Attraktivität des benachbarten Sonderstandorts in Lübeck-Buntekuh entgegen zu stellen. Ein Ausbau des Standorts Neue Mitte Moisling sollte daher im Rahmen der Teilstudie zur Sicherung der Versorgungsfunktion auch mit einer städtebaulichen Aufwertung im Bereich Moisling-Ost als attraktives Nahversorgungszentrum einhergehen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion zentraler Orte, auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im bzw. außerhalb des Einzugsgebietes können so ausgeschlossen werden. **Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.**

## VII. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
<b>Vorhaben</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Ansiedlung</b> eines Lebensmittelmarkts mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.</li> <li>▪ <b>Standort Oberbüssauer Straße</b> zentral im Sanierungsvorhaben „Neue Mitte Moisling“ mit Wohnen, medizinischer Versorgung, Stadtteilhaus und Moislinger Markt, städtebaulich integrierte Lage in zentralem Versorgungsbereich Moisling-West (zukünftig „Neue Mitte Moisling“)</li> <li>▪ Nahversorgungsfunktion für Stadtteil Moisling (ca. 11.042 Einwohner).</li> </ul>
<b>Rechtsrahmen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO.</li> </ul>
<b>Standortrahmenbedingungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Makrostandort:</b> Stadtrandkern I. Ordnung Lübeck-Moisling.</li> <li>▪ <b>Einzelhandelsstrukturen:</b> Am Planstandort war bereits Penny-Discounter ansässig (Abriss in 2020); in Moisling überwiegend flächendeckende Versorgung durch Märkte von Rewe, Aldi und Penny; Planstandort wird Versorgung im Süden deutlich verbessern.</li> </ul>
<b>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das <b>Einzugsgebiet</b> umfasst den Stadtteil Lübeck-Moisling.</li> <li>▪ <b>Kaufkraft im Einzugsgebiet:</b> ca. 30,7 Mio. € für Lebensmittel, davon ca. 26,3 Mio. € in Alt-Moisling und ca. 4,4 Mio. € in Niendorf/Reecke.</li> </ul>
<b>Umsatzerwartung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gesamtumsatzleistung Lebensmittelmarkt</b> bei ca. 1.500 m<sup>2</sup> VK: ca. 7,3 Mio. €, davon ca. 6,2 Mio. € Food.</li> <li>▪ <b>Umsatzherkunft:</b> ca. 92 % mit Kaufkraft aus Stadtteil Moisling (berücksichtigt wurden nur EW mit Hauptwohnsitz), ca. 8 % mit Pendlern / Durchfahrenden / Streukunden.</li> </ul>
<b>Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umverteilung im NVZ Moisling-West: ca. 8 – 9 %</li> <li>▪ Umverteilung im STZ Moisling-Ost: ca. 7 – 8 %</li> <li>▪ Umverteilung in Moisling, sonstige Standorte: ca. 7 – 8 %</li> <li>▪ Umverteilung im SO Buntekuh – Herrenholz: ca. 5 – 6 %</li> <li>▪ Umverteilung im STZ Buntekuh – Zentrum: ca. 3 – 4 %</li> <li>▪ Umverteilung im STZ St. Lorenz-Süd – Hansering: ca. 1 – 2 %</li> <li>▪ Umverteilung im NVZ St. Lorenz-Süd – Moislinger Allee: ca. 1 – 2 %</li> <li>▪ Umverteilung in Lübeck, sonstige Standorte: ca. 1 – 2 %</li> </ul> <p><b>Zusammenfassend</b> lässt sich feststellen, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können. Für das bisherige STZ Moisling-Ost sind Aufwertungsmaßnahmen zu empfehlen.</p>
<b>Zentralitätsgebot</b>	Der Stadtteil Lübeck-Moisling ist als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen, daher kann das <b>Zentralitätsgebot gemäß Ziffer 1 eingehalten</b> werden.
<b>Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot</b>	Das Kernsortiment des Vorhabens ist den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen, daher ist das Vorhaben auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig. Der Standort liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (2004/2014) innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Stadtrandkerns I. Ordnung Lübeck-Moisling. Darüber hinaus ist der Standort in Wohnbebauung eingebettet und integraler Bestandteil eines

### Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

	zentralen Versorgungsbereichs. <b>Das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot wird eingehalten.</b>
<b>Kongruenzgebot</b>	Insgesamt dürften ca. 92 % des Umsatzes aus der dem Stadtteil Moisling (= Nahbereich) stammen, etwa 8 % des Umsatzes (ca. 0,6 Mio. €) dürfte durch die Nähe zu Lübecker Gesundheitseinrichtungen und dem neuen Bahnhaltepunkt auf Streumsätze entfallen. <b>Das Kongruenzgebot wird eingehalten.</b>
<b>Beeinträchtigungs-verbot</b>	Zusammenfassend zeigt sich, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen zu keinen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen werden. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Wirkungen durch Erhöhung der Kaufkraftbindung in Moisling. Gleichzeitig dürfte die geprüfte Größenordnung von ca. 1.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche (zgl. Bäckerei etc.) aufgrund der umliegenden Wettbewerbsstrukturen trotz weiteren Kaufkraftabflusses aus Moisling bereits an der Obergrenze des Machbaren liegen. Insbesondere das bisherige Stadtteilzentrum Moisling-Ost – August-Bebel-Straße ist kaum in der Lage, sich der hohen Attraktivität des benachbarten Sonderstandorts in Lübeck-Buntekuh entgegen zu stellen. Ein Ausbau des Standorts Neue Mitte Moisling sollte daher zur Sicherung der Versorgungsfunktion auch mit einer städtebaulichen Aufwertung im Bereich Moisling-Ost als attraktives Nahversorgungszentrum einhergehen. Schädliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion zentraler Orte, auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung im bzw. außerhalb des Einzugsgebietes können so ausgeschlossen werden. <b>Das Beeinträchtigungsverbot wird eingehalten.</b>

GMA-Zusammenstellung 2024

## Verzeichnisse

## Seite

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Räumliche Versorgungssituation in Lübeck-Moisling	15
Karte 2:	Mikrostandort Neue Mitte Moisling	19
Karte 3:	Einzugsgebiet des geplanten Lebensmittelmarkts in Moisling	24
Karte 4:	Projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	29

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verkaufsflächenausstattung bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	12
Tabelle 2:	Zentralität Nahrungs- und Genussmittel in Lübeck Moisling	12
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes	25
Tabelle 4:	Prognose der Umsatzumverteilungen	31

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Zielkonzept Neue Mitte Moisling	5
Abbildung 2:	Entwicklung der Marktanteile im deutschen Lebensmitteleinzelhandel 2012 – 2022	10