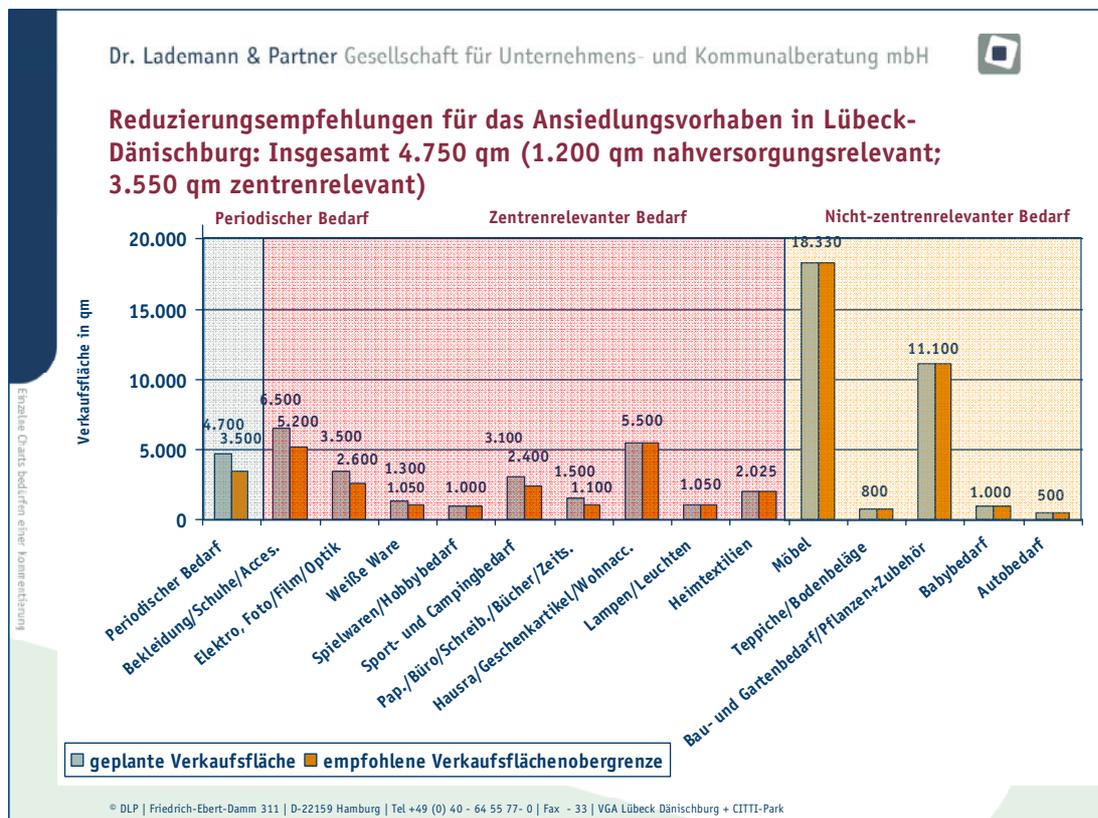




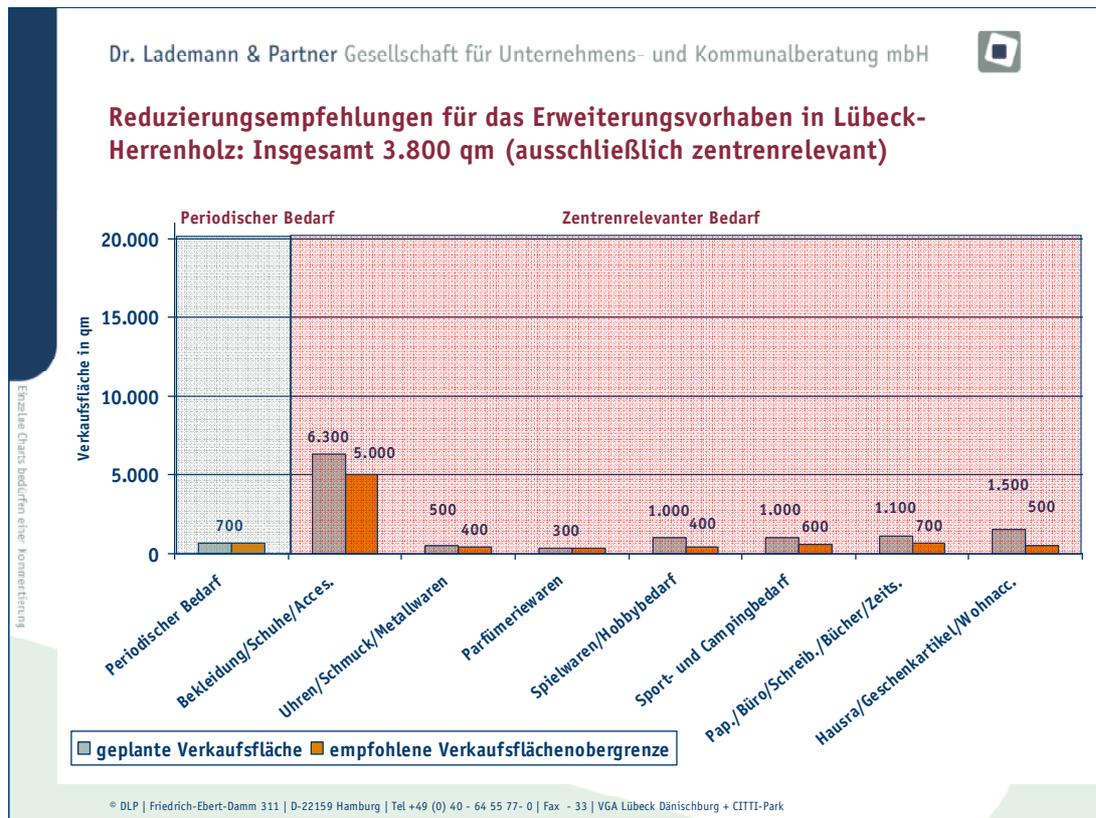
11.2 Konkretisierte Reduzierungsempfehlungen

Im Laufe des Verfahrens wurden die Reduzierungsempfehlungen für die beiden Vorhaben seitens der Hansestadt Lübeck konkretisiert. Die entsprechend reduzierten Verkaufsflächen für die beiden Vorhaben wurden von den Gutachtern zur Verifizierung in das verwendete Huff-Modell eingespielt, um die daraus resultierenden Umsatzumverteilungsquoten zu ermitteln und zu bewerten.

Für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg wird eine Verkaufsflächenreduzierung von insgesamt 4.750 qm vorgesehen, die sich auf die Segmente Periodischer Bedarf, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Elektro/Foto/Film/Optik, Weiße Ware, Sport- und Campingbedarf und auf Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften erstreckt. Die Reduzierungen je Sortiment lassen sich der nachfolgenden Abbildung entnehmen:



Für das Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz wird eine Verkaufsflächenreduzierung von insgesamt 3.800 qm vorgesehen, die sich auf die Segmente Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Uhren/Schmuck/Metallwaren, Sport- und Campingbedarf, Spielwaren/Hobbybedarf, Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires und auf Papier/Büro/Schreibwaren, Bücher/Zeitschriften erstreckt. Die Reduzierungen je Sortiment lassen sich der nachfolgenden Abbildung entnehmen:



Bei den Sortimenten Papier/Büro/Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften und Bekleidung/Schuhe/Accessoires bleiben die ermittelten Umsatzumverteilungsquoten nahezu identisch, da die Verkaufsflächen an beiden Standorten um denselben Wert reduziert werden. Bei den übrigen Sortimenten (Spielwaren/Hobbybedarf, Sport- und Campingartikel und Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires), die einer Reduzierung unterzogen werden, erhöhen sich die Umsatzumverteilungsquoten nur leicht. Dies hängt damit zusammen, dass die Reduzierung dieser Sortimente verstärkt an den Standorten stattfindet, an dem in dem jeweiligen Sortiment von einer geringeren Umsatzstärke auszugehen ist. Weder werden dadurch jedoch die kritischen Schwellenwerte erreicht bzw. werden die Auswirkungen zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führen.



| Umsatzverteilungswirkungen bei den sich überschneidenden Vorhabenssortimenten (kumuliert) - nach konkretisierter Reduzierung | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------|---------------------|---|---------------------|------------------------|---------------------|---|---------------------|--------------------------|---------------------|
| | Bekleidung/Schuhe/Accessoires | | Papier/Büro/Schreibw., Bücher/Zeitschriften | | Spielwaren/Hobbybedarf | | Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires | | Sport- und Campingbedarf | |
| | relativ | absolut (in Mio. €) | relativ | absolut (in Mio. €) | relativ | absolut (in Mio. €) | relativ | absolut (in Mio. €) | relativ | absolut (in Mio. €) |
| Innenstadt Lübeck | -5,9% | 11,0 | -6,3% | 1,6 | -6,8% | 0,3 | -7,6% | 2,0 | -6,6% | 1,0 |
| Kücknitzer Hauptstraße | -9,2% | 0,1 | -10,8% | 0,1 | -11,2% | 0,0 | -11,9% | 0,1 | -11,9% | 0,0 |
| Marli/Kaufhof | -5,0% | 0,1 | -4,7% | 0,0 | -5,8% | 0,0 | -7,0% | 0,1 | - | - |
| Moisting Ost | -7,9% | 0,4 | - | - | - | - | -8,2% | 0,0 | - | - |
| Travemünde | -8,0% | 0,8 | -8,5% | 0,1 | -9,2% | 0,0 | -9,0% | 0,3 | -9,5% | 0,0 |
| Buntekuh | -9,1% | 0,0 | -11,0% | 0,1 | -9,7% | 0,0 | -9,0% | 0,0 | - | - |
| Wirth Center | -5,7% | 0,0 | -5,9% | 0,3 | -6,4% | 0,1 | -7,2% | 0,2 | - | - |
| Hansering | -7,8% | 0,0 | -8,8% | 0,0 | -8,6% | 0,0 | -8,4% | 0,1 | - | - |
| Schlutup Mitte | - | - | -6,1% | 0,0 | - | - | -8,0% | 0,0 | - | - |
| Ziegelstraße | -8,7% | 0,0 | -10,6% | 0,0 | - | - | -9,2% | 0,1 | -9,5% | -0,1 |
| Hochschulstadtteil | -6,7% | 0,4 | -7,1% | 0,1 | -7,4% | 0,1 | -7,3% | 0,1 | -7,5% | 0,0 |
| SO Westliche Ziegelstraße | -9,5% | 0,1 | - | - | -9,8% | 0,0 | -9,4% | 0,0 | - | - |
| SO Bei der Lohmühle | -7,1% | 0,1 | -7,9% | 0,0 | - | - | -8,5% | 0,1 | -8,1% | 0,1 |
| SO Lohgerberstraße | -8,6% | 0,2 | - | - | -9,3% | 0,1 | -9,0% | 0,3 | -9,7% | 0,0 |
| SO Plaza-CITTI | -7,9% | 2,3 | -9,2% | 0,2 | -8,7% | 0,6 | -8,3% | 0,7 | -8,9% | 0,8 |
| SO Hochofen | -8,1% | 0,2 | -9,1% | 0,0 | -9,7% | 0,0 | -10,1% | 0,1 | -10,2% | 0,0 |
| SO Bahnhof | -7,4% | 0,4 | -7,9% | 0,0 | -8,0% | 0,0 | -7,8% | 0,0 | - | - |
| SO Wesloer Landstraße | -4,7% | 0,1 | -4,4% | 0,0 | -5,6% | 0,0 | -7,1% | 0,2 | - | - |
| SO Schwartauer Landstraße | -7,3% | 0,4 | -8,2% | 0,0 | -8,4% | 0,0 | -9,0% | 0,1 | -8,6% | 0,0 |
| Innenstadt Bad Schwartau | -7,7% | 1,3 | -8,2% | 0,3 | -8,6% | 0,1 | -8,7% | 0,2 | -8,7% | 0,1 |
| Ortskern Stockelsdorf | -7,6% | 0,1 | -8,4% | 0,0 | -8,4% | 0,0 | -8,5% | 0,0 | - | - |
| Innenstadt Bad Segeberg | -4,8% | 0,9 | -5,3% | 0,1 | -5,1% | 0,1 | -5,4% | 0,1 | -4,3% | 0,0 |
| Innenstadt Bad Oldesloe | -6,4% | 1,0 | -6,7% | 0,1 | -7,0% | 0,1 | -6,9% | 0,2 | -6,1% | 0,1 |
| Innenstadt Eutin | -5,7% | 1,5 | -6,2% | 0,2 | -6,2% | 0,1 | -7,9% | 0,2 | -6,4% | 0,2 |
| Innenstadt Grevesmühlen* | -1,8% | 0,1 | -1,4% | 0,0 | -1,5% | 0,0 | -4,4% | 0,0 | -0,5% | 0,0 |
| Innenstadt Ratzeburg* | -2,0% | 0,2 | -1,5% | 0,0 | -1,7% | 0,0 | -4,7% | 0,1 | -0,6% | 0,0 |
| Innenstadt Mölln* | -2,0% | 0,2 | -1,5% | 0,0 | -1,7% | 0,0 | -3,6% | 0,0 | -0,6% | 0,0 |
| Innenstadt Oldenburg* | * | * | * | * | * | * | -6,6% | 0,2 | * | * |
| Innenstadt Plön* | * | * | * | * | * | * | -4,4% | 0,1 | * | * |
| Innenstadt Ahrensburg* | -2,2% | 0,8 | -1,8% | 0,1 | -1,9% | 0,0 | -2,7% | 0,1 | -0,8% | 2,2% |
| Innenstadt Neustadt | -6,5% | 0,9 | -6,9% | 0,2 | -7,1% | 0,1 | -6,6% | 0,2 | -7,3% | 0,1 |

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH. *keine Angebotsüberschneidungen aufgrund unterschiedlicher Ausstrahlungsstärke der jeweiligen Vorhaben.

Für die konkretisierten Reduzierungsempfehlungen konnte nachgewiesen werden, dass deren Umsetzung die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der beiden Vorhaben in der Hansestadt Lübeck gewährleistet.

11.3 Exkurs: Landesplanerische Stellungnahme

Mittlerweile hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein als Landesplanungsbehörde Stellung zu den beiden Vorhaben bzw. zu den entsprechenden Bauleitplanentwürfen in Lübeck genommen. Die Prüfung durch die Landesplanung erfolgte unter Bezugnahme auf die in das Bauleitplanverfahren eingestellten Verkaufsflächendimensionierungen. Diese entsprechen den im vorliegenden Gutachten ermittelten Reduzierungsempfehlungen, die von der Hansestadt Lübeck auf die beiden Vorhaben aufgeteilt wurden und von den Gutachtern auf ihre Verträglichkeit abermals geprüft wurden.

Bezüglich des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens hatte die Landesplanung zunächst als Maßgabe für ihre Zustimmung bestimmt, dass eine Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption Lübecks und entsprechende Beschlussfassung durch die Stadtvertretung zu erfolgen hat, an die die Bauleitplanung anzupassen ist. Mit dem am 24.02.2011 erfolgten Beschluss und der Vorlage des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck wird diese Maßgabe nun als erfüllt betrachtet. Gegen das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben bestehen demnach keine landesplanerischen Bedenken mehr. (Vgl. Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 09.03.2011)



Bezüglich des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg wurde ebenfalls die Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption Lübecks und entsprechende Beschlussfassung als Maßgabe für die Zustimmung bestimmt. Daneben wurde als weitere Maßgabe formuliert, dass in der Bauleitplanung sicherzustellen ist, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente für das geplante House of Living einen Anteil von 50 Prozent an der Gesamtverkaufsfläche des House of Living nicht übersteigen darf. Bei einer für das House of Living vorgesehenen maximalen Verkaufsfläche von 6.000 qm darf die Verkaufsfläche der beiden betroffenen Sortimente Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires und Haus- und Heimtextilien somit gemäß landesplanerischer Maßgabe insgesamt 3.000 qm nicht überschreiten. Gegenüber der für diese beiden Sortimente in die Untersuchung eingestellten Verkaufsfläche von insgesamt 4.000 qm (3050 qm für Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires und 950 qm für Haus- und Heimtextilien) bedeutet diese Maßgabe eine Verkaufsflächenreduzierung um nochmals 1.000 qm. Da für das Sortiment Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires größere Umsatzumverteilungen prognostiziert werden als für das Sortiment Haus- und Heimtextilien, wird empfohlen, die Reduzierung um 1.000 qm überwiegend bis vollständig zu Lasten des Sortiments Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires vorzunehmen.

Darüber hinaus wurde von der Landesplanungsbehörde gefordert, dass die Ansiedlung eines eigenständigen Drogeriemarkts auf der für den periodischen Bedarf vorgesehenen Flächen explizit auszuschließen ist. (Vgl. Schreiben der Landesplanungsbehörde vom 08.03.2011).

Die in der landesplanerischen Stellungnahme vom 18.02.2011 als Empfehlungen ausgesprochenen weiteren Verkaufsflächenreduzierungen für einzelne zentrenrelevante Sortimente decken sich nicht mit den Ergebnissen dieses Gutachtens und können nicht unmittelbar aus diesem abgeleitet werden.



12 Zusammenfassung

Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung der beiden Vorhaben in der Hansestadt Lübeck (Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg mit maximal 60.000 qm Verkaufsfläche und CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz mit maximal 10.000 qm Verkaufsfläche) führt bei Abwägung der prospektiven Auswirkungen zu folgenden Ergebnissen:

- Insbesondere aus der wachsenden touristischen Bedeutung der Region Lübeck sowie den günstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen im direkten Umland von Lübeck lassen sich positive Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung ableiten.
- Der Vorhabenstandort für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg ist für die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Dimensionierung insbesondere aufgrund der Nähe zu überregional bedeutsamen Verkehrsträgern gut geeignet. Der CITTI-Park und sein Umfeld stellen den leistungsstärksten und fest im Bewusstsein der Verbraucher verankerten Ergänzungsstandort der Hansestadt Lübeck dar, der sich bereits heute durch seine weiträumige Ausstrahlung ins Lübecker Umland auszeichnet.
- Die beiden Vorhaben sprechen unterschiedliche Einzugsgebiete an, die sich jedoch größtenteils überlagern. Werden von dem Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg prospektiv insgesamt rd. 927.000 Einwohner (zzgl. Potenzialreserve) angesprochen, erstreckt sich das Einzugsgebiet des CITTI-Park-Erweiterungsvorhabens auf einen Raum, in dem insgesamt rd. 628.000 Einwohner (zzgl. Potenzialreserve) leben. Die einzelnen Vorhabenkomponenten strahlen jedoch nicht allesamt über das gesamte Einzugsgebiet aus.
- Nur wenige Komponenten des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg ließen sich bereits heute über den bestehenden Bebauungsplan am Vorhabenstandort realisieren. Da zur Vorhabenrealisierung die Aufstellung eines neuen B-Plans erforderlich ist, wurde die Wirkungsprognose auf die gesamte, faktisch neu auf den Markt treffende Verkaufsfläche abgestellt. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es ein werthaltiges Baurecht am Vorhabenstandort in Lübeck-Dänischburg gibt. Für das CITTI-Park-Erweiterungsvorhaben ist eine Änderung des bestehenden B-Plans notwendig, da die im aktuell gültigen B-Plan festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen vollständig ausgeschöpft sind.
- Die in die Wirkungsprognose eingestellte Gesamtverkaufsfläche des Ansiedlungsvorhabens in Lübeck-Dänischburg beläuft sich inklusive der optionalen Komponenten auf rd. 64.000 qm. Für das Erweiterungsvorhaben in Lübeck-Herrenholz wurde eine Gesamtverkaufsfläche von 12.400 qm in die Prüfung eingestellt. Da die jeweiligen Gesamtverkaufsflächen jedoch auf 60.000 qm bzw. auf 10.000 qm gedeckelt sind, können die einzelnen Sortimente nicht allesamt in ihrer geplanten Größenordnung realisiert werden.



Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse stellen somit den sektoralen worst-case dar, die Umverteilungswirkungen werden tatsächlich etwas geringer ausfallen.

- Die Wirkungen der beiden Vorhaben wurden im Sinne des Baurechts separat voneinander ermittelt. Da beide Vorhaben in etwa zeitgleich an den Markt gehen und voraussichtlich im Jahre 2013 voll versorgungswirksam sein werden, wurden die Vorhaben zudem einer kumulierten Betrachtungsweise unterzogen. Zu Angebotsüberschneidungen kommt es bei den Vorhabensortimenten Spielwaren/Hobbybedarf, Sport- und Campingbedarf, Bekleidung/Schuhe/Accessoires, Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires und Papier/Büro/Schreibwaren/Bücher/Zeitschriften.
- Die städtebauliche/raumordnerische Bewertung der beiden Vorhaben erfolgte unter Maßgabe der kumulierten Betrachtung und wurde standortbezogen vorgenommen. Mögliche Wirkungsverschärfungseffekte durch das Planvorhaben Genin Süd wurden insofern berücksichtigt, als dass die Gutachter den von der Rechtsprechung herangezogenen kritischen Schwellenwert, ab dem von mehr als unwesentlichen Auswirkungen ausgegangen werden kann, von 10 % auf 8,5 % reduziert haben (realistisch ist eine Umsetzung dieses Vorhabens am ehesten in 2014/15).
- Neben der Lübecker Innenstadt sind die Stadtteilzentren Travemünde, Moisling Ost, Wirth Center und Hochschulstadteil sowie der Sonderstandort Bahnhof von mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Segment der zentrenrelevanten Sortimente betroffen. Unter den Umlandzentren gilt dies für Bad Schwartau, Eutin, Neustadt i.H. und Bad Oldesloe. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in städtebauliche/raumordnerische Auswirkungen im Sinne einer Funktionsschwächung der zentralen Versorgungsbereiche kann bei diesen Standorten nicht ausgeschlossen werden. Kritisch sind dabei die Sortimente, bei denen es zu Angebotsüberschneidungen kommt sowie Elektro/Foto/Film/Optik, Weiße Ware und Uhren/Schmuck/Metallwaren.
- Für die nicht-zentrenrelevanten Vorhabensortimente sind keine negativen Auswirkungen auf das Versorgungsgleichgewicht im Raum zu erwarten. Dies gilt auch für die zentrenrelevanten Randsortimente des Bau- und Gartenfachmarkts, die auf 100 qm je Sortiment und maximal 800 qm insgesamt beschränkt sind. Insbesondere im Möbeleinzelhandel wird die Versorgungsfunktion des Oberzentrums Lübecks vorhabeninduziert deutlich gestärkt werden.
- Im periodischen Bedarf sind lediglich bezogen auf das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Nahversorgung im Allgemeinen sowie die zentralen Versorgungsbereiche im Speziellen (Stadtteilzentrum Kücknitz Hauptstraße, Innenstadt Bad Schwartau) zu erwarten.
- Um die Verträglichkeit der beiden Vorhaben zu gewährleisten bzw. dem Beeinträchtigungsverbot gerecht zu werden, empfehlen die Gutachter eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen um insgesamt 8.550 qm. Davon entfallen 1.200 qm auf nahversor-



gungsrelevante Sortimente (nur für das Ansiedlungsvorhaben Lübeck-Dänischburg) und 7.350 qm auf die zentrenrelevanten Sortimente Papier/Büro/Schreibwaren und Bücher/Zeitschriften, Hausrat/Geschenkartikel/Wohnaccessoires, Elektro/Foto/Film/Optik, Spielwaren/Hobbybedarf, Sport- und Campingbedarf, Uhren/Schmuck/Metallwaren, Bekleidung/Schuhe/Accessoires und Weiße Ware. Die stärkste Reduzierung wird dabei vor dem Hintergrund der besonderen Sensibilität als Innenstadtleitsortiment im Bereich Bekleidung/Schuhe/Accessoires notwendig sein. Für die im laufenden Verfahren mittlerweile konkretisierten Reduzierungsempfehlungen konnte nachgewiesen werden, dass deren Umsetzung die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der beiden Vorhaben gewährleistet.

- Beide Vorhaben sind zentralörtlich einem Oberzentrum richtig zugeordnet und entsprechen sowohl dem Zentralitäts- als auch dem Kongruenzgebot.
- Der CITTI-Park-Standort stellt eine bereits bestehende leistungsfähige Einzelhandelsagglomeration dar, die für die oberzentrale Ausstrahlungskraft Lübecks von entscheidender Bedeutung ist. Sofern die Reduzierungsempfehlungen umgesetzt werden, ist auch das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg vor dem Hintergrund der ausnahmsweisen Zulassung außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs mit dem Integrationsgebot zu vereinbaren. Die Nutzungen in den SO-Teilgebieten 1 und 3 (IKEA-Einrichtungshaus und Bau- und Gartenfachmarkt) sind auch ohne Ausnahmeprüfung mit dem Integrationsgebot vereinbar.
- Das von der Bürgerschaft im Februar 2011 beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck weist die beiden Vorhabenstandorte zu als Sonderstandorte von (über)-regionaler Bedeutung aus, an denen auch nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel prinzipiell zulässig ist. Demnach ist die (Weiter-)Entwicklung dieser Standorte als Ziel der Stadtentwicklung definiert.
- Sowohl für den CITTI-Park als insbesondere für das Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg ist die touristische Attraktivität der Vorhaben zu berücksichtigen. Der CITTI-Park kann bereits heute einen hohen Anteil seiner Umsätze mit Touristen – auch aus dem skandinavischen Raum – erwirtschaften. Bei dem Ansiedlungsvorhaben in Lübeck-Dänischburg handelt es sich um ein Vorhaben, dessen Leitidee als „IKEA Scandinavian Centre Lübeck“ über ein klares touristisches Profil verfügt und von dessen Sogkraft sowohl die gesamte Hansestadt Lübeck als auch das Umland profitieren können.
- Mit der Umsetzung der beiden Vorhaben ist eine Stärkung sowohl der Hansestadt Lübeck als auch der Region zu erwarten. Die Angebotserweiterung wird einerseits zu einer Reduzierung der Nachfrageabflüsse sowie zu einer Steigerung der Nachfragezuflüsse führen. Andererseits muss von Verdrängungseffekten zu Lasten des bestehenden Einzelhandels ausgegangen werden. Sofern die Reduzierungsempfehlungen umgesetzt werden, kann jedoch ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Auswirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art ausgeschlossen werden. Unter Be-



achtung der Reduzierungsempfehlungen wird sich die Einzelhandelszentralität der Hansestadt Lübeck von aktuell knapp 148 % um bis zu 15 %-Punkte auf bis zu 163 % erhöhen.

Hamburg, 21. März 2011

Dipl.-Kfm. Uwe Seidel

Dipl.-Ing. Boris Böhm

Dr. Lademann & Partner GmbH