Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Glüsinger Weg in Lauenburg/Elbe als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

im Auftrag der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Hamburg, November 2017

Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Der Glüsinger Weg in Lauenburg/Elbe als Einzelhandelsstandort

Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Projektnummer: 17DLP2292
Exemplarnummer: Abstimmungsexemplar

Projektleitung: Ulrike Rehr
Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin, Corinna Staude

im Auftrag der
Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG
Immobilien
Jacobsrade 56-66, 22962 Siek

erarbeitet durch
Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH
Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden
Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf
Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis III
Tabellenverzeichnis V

1 Einführung 1

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 1
1.2 Vorgehensweise 1

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben 3

2.1 Mikrostandort 3
2.2 Vorhabenkonzeption 8

3 Rahmendaten des Makrostandorts 10

3.1 Lage im Raum 10
3.2 Sozioökonomische Rahmendaten 12

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial 14

4.1 Methodische Vorbemerkungen 14
4.2 Wettbewerb im Raum 14
4.3 Herleitung des Einzugsgebiets 15
4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial 17

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet 18

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur 18
5.1.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur 18
5.1.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur 23
5.2 Planvorhaben 24

5.3 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lauenburg 26

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose 29

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose 29
6.2 Wirkungsprognose 32
6.2.1 Vorbemerkungen 32
6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf 35

7 Bewertung des Vorhabens 37

7.1 Zu den Bewertungskriterien 37
7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung 39
7.3 Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts 40
7.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung 40
7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept 42

8 Fazit 43

Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Lage des Mikrostandortes 3
- Abbildung 2: Eingangsbereich des Lidl-Lebensmitteldiscounters im Glüsinger Weg 5
- Abbildung 3: Lidl-Lebensmitteldiscounter inkl. Parkplatz 5
- Abbildung 4: Einfahrt zum Lidl-Lebensmitteldiscounter 6
- Abbildung 5: Blick entlang der Hamburger Straße vom Kreisverkehr aus (Aldi-Markt im Hintergrund) 6
- Abbildung 6: Bushaltstelle „Albinusstraße“ sowie Ampel am Lidl-Standort 7
- Abbildung 7: Bushaltstelle „Friedhof“ mit dem Lidl-Markt im Hintergrund 7
- Abbildung 8: Lage im Raum 10
- Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum 15
- Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens 16
- Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet 20
- Abbildung 12: Edeka-Verbrauchermarkt im Büchener Weg 5-7 in Lauenburg (ZVB Lauenburg) 21
- Abbildung 13: Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Hamburger Straße 35 in Lauenburg (ZVB Lauenburg) 21
- Abbildung 14: Penny-Lebensmitteldiscounter in der Berliner Straße 1a/b in Lauenburg (ZVB Lauenburg) 22
- Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt in der Reeperbahn 39 in Lauenburg (Streulage) 22
- Abbildung 16: Famila-Verbrauchermarkt in der Mecklenburger Str. 1-3 in Lauenburg (Fachmarktlage) 23
- Abbildung 17: Rossmann-Drogeriefachmarkt in der Berliner Straße im ZVB Lauenburg 27

- Abbildung 18: Einzelhandelsbetrieb im ZVB Lauenburg 28
- Abbildung 19: Leerstände entlang der Berliner Straße in der Lauenburger Innenstadt 28

Tabellenverzeichnis

- Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens 8
- Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich 12
- Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens 17
- Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit 17
- Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets 19
- Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels 24
- Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung) 30
- Tabelle 8: Umsatzstruktur des Discounters (nach Vorhabenrealisierung) 30
- Tabelle 9: Umsatzstruktur des Discounters (Status quo) 31
- Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung 31
- Tabelle 11: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung 32
- Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens 36

1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Für den am Standort Glüsinger Weg 1-7 in Lauenburg bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounter ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von aktuell rd. 900 qm auf dann rd. 1.500 qm durch Abriss und Neubau geplant. Die Umsetzung des Vorhabens soll über eine Änderung des bestehenden B-Plans erfolgen. Damit war das Vorhaben Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie des § 1 Abs. 4 BauGB und des § 2 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung sollte nun herausgearbeitet werden, ob sich das Vorhaben verträglich in die bestehenden Strukturen einfügen und mit den städtebaulichen und raumordnerischen Bestimmungen in Einklang bringen lässt. Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (u.a. Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts sowie des Vorhabens;
- Darstellung und Bewertung der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation (periodischer Bedarf) im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens; Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;
- städtebauliche und versorgungsstrukturelle Analyse und Bewertung der Ausgangslage in den ggf. betroffenen zentralen Versorgungsbereichen;

- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderung durch die Erweiterung;
- Wirkungsprognose bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels im Untersuchungsraum unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens (v.a. auch hinsichtlich der Kriterien des LEP Schleswig-Holstein);
- Einordnung des Vorhabens in das kommunale Einzelhandelskonzept.

Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- flächendeckende Vor-Ort-Erhebungen der vorhabenrelevanten Angebotssituation (periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarf) im Einzugsgebiet;
- intensive Vor-Ort-Begehungen des Mikrostandorts und der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs-und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2019 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich am Glüsinger Weg 1-7 und somit zentral im Stadtgebiet von Lauenburg/Elbe.

Abbildung 1: Lage des Mikrostandortes

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts kann aufgrund der Lage am Glüsinger Weg (B 5) sowie an der Lütauer Chaussee (B 209) als sehr gut bewertet werden. Während die B 5 die Kernstadt von Ost nach West durchquert, verläuft die B 209 von Norden kommend nach Osten auf die andere Elbseite. Die Erschließung des Vorhabenstandorts erfolgt bereits heute über die Zu- und Abfahrt

im Kreisverkehr vom Glüsinger Weg. Darüber hinaus ist ein Stellplatzangebot in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt bereits heute in unmittelbarer Nähe über die Bushaltstellen „Albinusstraße“ (Buslinien 238,31, 8800) und „Friedhof“ (Buslinie 8860) in jeweils rd. 100 m Entfernung. Es verkehren Busse mehrmals in der Stunde in beiden Richtungen. Auch fußläufig ist der Vorhabenstandort aus den umliegenden Wohngebieten gut zu erreichen. Eine Verkehrsampel am Standort sichert eine einfache Querung des Glüsinger Wegs.

Das Vorhabenareal ist derzeit bebaut und wird vom hier zu prüfenden Lidl-Lebensmitteldiscounter zuzüglich Lager- und Stellflächen genutzt.

Das Standortumfeld ist durch Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. An das Grundstück in östlicher Richtung angrenzend befindet sich ein kleiner Tiernahrungsbetrieb. Der nächstgelegene großflächige Einzelhandelsbetrieb ist ein Aldi-Lebensmitteldiscounter in rd. 150 m Entfernung in östlicher Richtung an der Hamburger Straße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Ecke zur Lütauer Chaussee befindet sich eine derzeit leerstehende Immobilien eines ehemaligen Autohändlers.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept[1] ist der Vorhabenstandort dem Ergänzungsbereich zum zentralen Versorgungsbereich Lauenburg zuzuordnen.

[1] Vgl. Einzelhandelskonzept Lauenburg (BulwienGesa 2012).

Abbildung 2: Eingangsbereich des Lidl-Lebensmitteldiscounters im Glüsinger Weg

Abbildung 3: Lidl-Lebensmitteldiscounter inkl. Parkplatz

Abbildung 4: Einfahrt zum Lidl-Lebensmitteldiscounter

Abbildung 5: Blick entlang der Hamburger Straße vom Kreisverkehr aus (Aldi-Markt im Hintergrund)

Abbildung 6: Bushaltstelle „Albinusstraße“ sowie Ampel am Lidl-Standort

Abbildung 7: Bushaltstelle „Friedhof“ mit dem Lidl-Markt im Hintergrund

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Erweiterung des bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Glüsinger Weg in Lauenburg/Elbe. Dabei soll die Verkaufsfläche durch Abriss und Neubau von derzeit rd. 900 qm auf dann rd. 1.500 qm erweitert werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt auch weiterhin in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente[2] wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % (150 qm) liegen.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben			
Branchenmix	**VKF in qm Status quo***	**VKF in qm Zuwachs**	**VKF in qm nach Erweiterung**
periodischer Bedarf	810	540	1.350
aperiodischer Bedarf	90	60	150
Gesamt	**900**	**600**	**1.500**
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers			

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Das Vorhaben soll über eine Bebauungsplanänderung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen.

Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden, dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Markts ergibt.[3]

Geplant ist die Verkaufsflächenerweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters im Glüsinger Weg in der Stadt Lauenburg/Elbe. Die Verkaufsfläche des Lidl-Markts soll dabei um rd. 600 qm auf 1.500 qm Verkaufsfläche anwachsen. Der bereits im

[2] Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

[3] Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).

Bewusstsein der Bevölkerung etablierte Nahversorgungsstandort ist sowohl fußläufig/mit dem Fahrrad aus den angrenzenden Wohngebieten als auch motorisiert gut erreichbar. Das Vorhaben soll über eine Bebauungsplanänderung realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Der Standort ist dem Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Lauenburg/Elbe zuzuordnen.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Lauenburg/Elbe ist die südlichste Stadt Schleswig-Holsteins und liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg. Sie befindet sich im Dreiländereck Schleswig-Holstein – Niedersachsen – Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt ist außerdem Verwaltungssitz für das Amt Lütau. Lauenburg/Elbe gehört zur Metropolregion Hamburg.

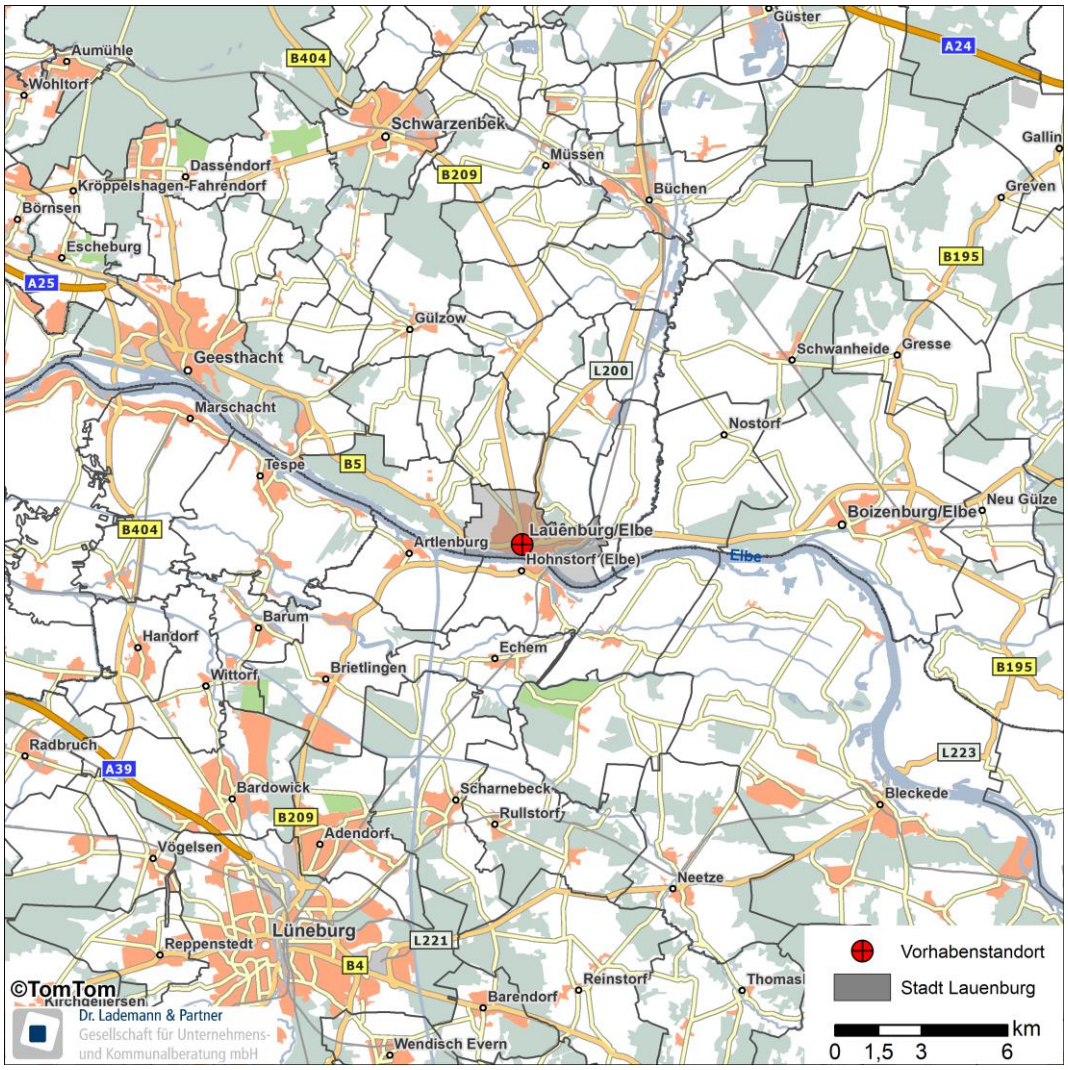

Abbildung 8: Lage im Raum

Die verkehrliche Erreichbarkeit Lauenburgs ist als gut zu bezeichnen. Über die am südöstlichen Ortsrand gelegene Elbbrücke führt die Bundesstraße 209, die nördlich nach Schwarzenbek und im südlichen Verlauf Richtung Lüneburg führt.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 5, die Lauenburg mit Geesthacht und darüber hinaus mit Hamburg verbindet und im östlichen Verlauf nach Boizenburg führt, verläuft direkt durch das Ortszentrum, was allerdings auch zu einer relativ hohen Verkehrsbelastung führt. Zur Vermeidung der damit verbundenen Lärmbelästigung und Umweltverschmutzung ist seit vielen Jahren eine Umgehungsstraße geplant. Im Bundesverkehrswegeplan 2030 sind die Ortsumfahrungen Lauenburg-Ost (B 209) und Lauenburg-Nord (B 5) in den vordringlichen Bedarf aufgenommen worden.

Durch die Zugehörigkeit zur Metropolregion Hamburg ist auch die Anbindung an den ÖPNV relativ gut. Linienbusse der VHH verbinden Lauenburg mit Hamburg über Geesthacht und Bergedorf. Lauenburg verfügt auch über einen Regionalbahnanschluss (Verbindungen nach Lübeck und Lüneburg) im südöstlich der Kernstadt gelegenen Industriegebiet und ist in das Netz des Hamburger Verkehrsverbunds (HVV) eingebunden.

Lauenburg liegt an einem Wasserstraßenkreuz. Direkt im Stadtgebiet zweigt von der Elbe-Lübeck-Kanal ab, der die Elbe mit der Ostsee und dem Lübecker Hafen verbindet. Am Beginn des Kanals liegt die Hitzler-Werft, ein regional wichtiger Arbeitgeber. Elbabwärts liegt der Elbe-Seitenkanal, der die Elbe mit den westdeutschen Kanälen und mit Berlin verbindet.

Seitens der Regionalplanung ist Lauenburg als Unterzentrum ausgewiesen.[4] Lauenburg soll demnach für die Bevölkerung des Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicherstellen und ist in dieser Funktion zu stärken und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Gemäß den Festlegungen im Regionalplan sind die Gemeinden Basedow, Buchhorst, Dalldorf, Gülzow, Juliusburg, Krüzen, Krukow, Lanze, Lütau, Schnakenbek und Wangelau dem Nahbereich (Verflechtungsbereich) zugeordnet, für den Lauenburg Versorgungsfunktionen übernehmen soll. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage zu Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen erfüllt die Stadt teilweise aber auch Versorgungsfunktionen für angrenzende Gemeinden in den Landkreisen Ludwigslust-Parchim und Lüneburg.

Die nächstgelegenen zentralen Orte, mit denen Lauenburg im interkommunalen Wettbewerb steht, sind das Mittelzentrum Geesthacht und die Unterzentren Schwarzenbek (mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums), Büchen, Scharnebeck

[4] Vgl. Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998.

und Boizenburg (alle etwa 15 km entfernt). Die Oberzentren Hamburg (Bezirk Bergedorf) und Lüneburg liegen etwa 30 km entfernt.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Lauenburg/Elbe verlief seit 2012 mit einem Wachstum von 0,6 % p.a. positiv. Auch die Umlandkommunen konnten im selben Zeitraum Einwohnergewinne verzeichnen. Während das Wachstum in Geesthacht und Schwarzenbek sogar noch über der Entwicklung Lauenburgs lag, war jedoch die Entwicklung in Büchen deutlich schwächer ausgeprägt. Im Vergleich zum Kreis war die Entwicklung in Lauenburg leicht unterdurchschnittlich, im Landesvergleich verlief sie jedoch etwas dynamischer.

Insgesamt lebten in Lauenburg/Elbe Anfang 2016

rd. 11.400 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Lauenburg/Elbe im Vergleich					
Stadt, Kreis, Land	2012	2016	+/- 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Lauenburg/Elbe	**11.150**	**11.398**	**248**	**2,2**	**0,6**
Geesthacht	28.852	30.030	1.178	4,1	1,0
Schwarzenbek	14.978	15.933	955	6,4	1,6
Büchen	5.662	5.686	24	0,4	0,1
Kreis Hzgt. Lauenburg	**187.296**	**192.999**	**5.703**	**3,0**	**0,8**
Schleswig-Holstein	**2.802.266**	**2.858.714**	**56.448**	**2,0**	**0,5**
Quelle: Statistikamt Nord (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Lauenburg/Elbe kann in Anlehnung an die Prognose des Statistikamts Nord[5] für den Kreis Herzogtum Lauenburg unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren leicht positiv entwickeln werden, allerdings auf etwas niedrigerem Niveau. Im Jahr 2019 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Lauenburg/Elbe daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

[5] Vgl. Statistikamt Nord, Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten in Schleswig-Holstein bis 2030.

etwa 11.500 Einwohnern.

Lauenburg/Elbe verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer[6] von 85,5. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Herzogtum Lauenburg (105,1) sowie zum Landesdurchschnitt (101,1) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Lauenburg/Elbe. Auf der anderen Seite ist auf das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau zu verweisen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Lauenburg/Elbe ist raumordnerisch als Unterzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das eigene Stadtgebiet, aber auch für den weiteren Verflechtungsbereich.

[6] Vgl. MB Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Durchschnitt Deutschland=100.

4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben am Glüsinger Weg übertragen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Daneben ist auch das filialeigene Netz von Lidl zu berücksichtigen.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/typähnlichen Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten. In Lauenburg selber finden sich mit Famila, Rewe, Aldi und Penny bereits mehrere relevante Wettbewerber. Darüber hinaus sind in Geesthacht, Boizenburg, aber auch in Büchen zahlreiche Lebensmittelanbieter verortet. Dort finden sich auch jeweils die nächstgelegenen Lidl-Standorte. In den zum Verflechtungsbereich von Lauenburg gehörenden Gemeinden sind hingegen keine strukturprägenden Wettbewerber angesiedelt.

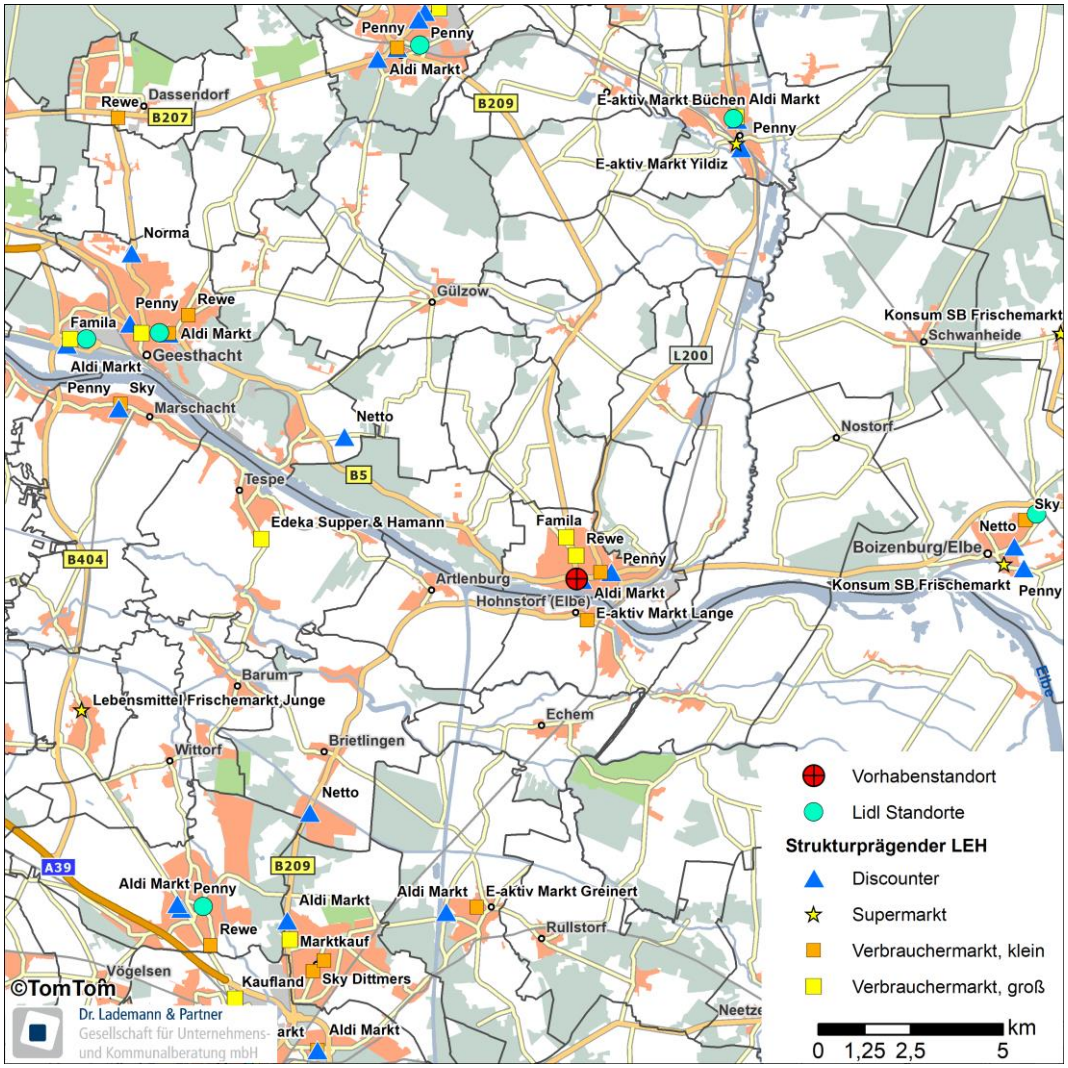

Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum auszugehen, die sich tendenziell begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Innerhalb des Stadtgebiets aber ist ein umfassender Nahversorgungsbestand vorhanden.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das Stadtgebiet von Lauenburg selbst und umfasst darüber hinaus die zum Verflechtungsbereich gehörenden Gemeinden Krüzen, Juliusburg, Lütau und Basedow im Norden, Lanze und Buchhorst im Osten sowie Schnakenbek im Westen. Im Süden bildet die Elbe eine natürliche Barriere. Die Zone 1 bildet die 1.000 m-Isochrone um den Vorhabenstandort, die den fußläufigen Einzugsbereich um den Standort darstellt.

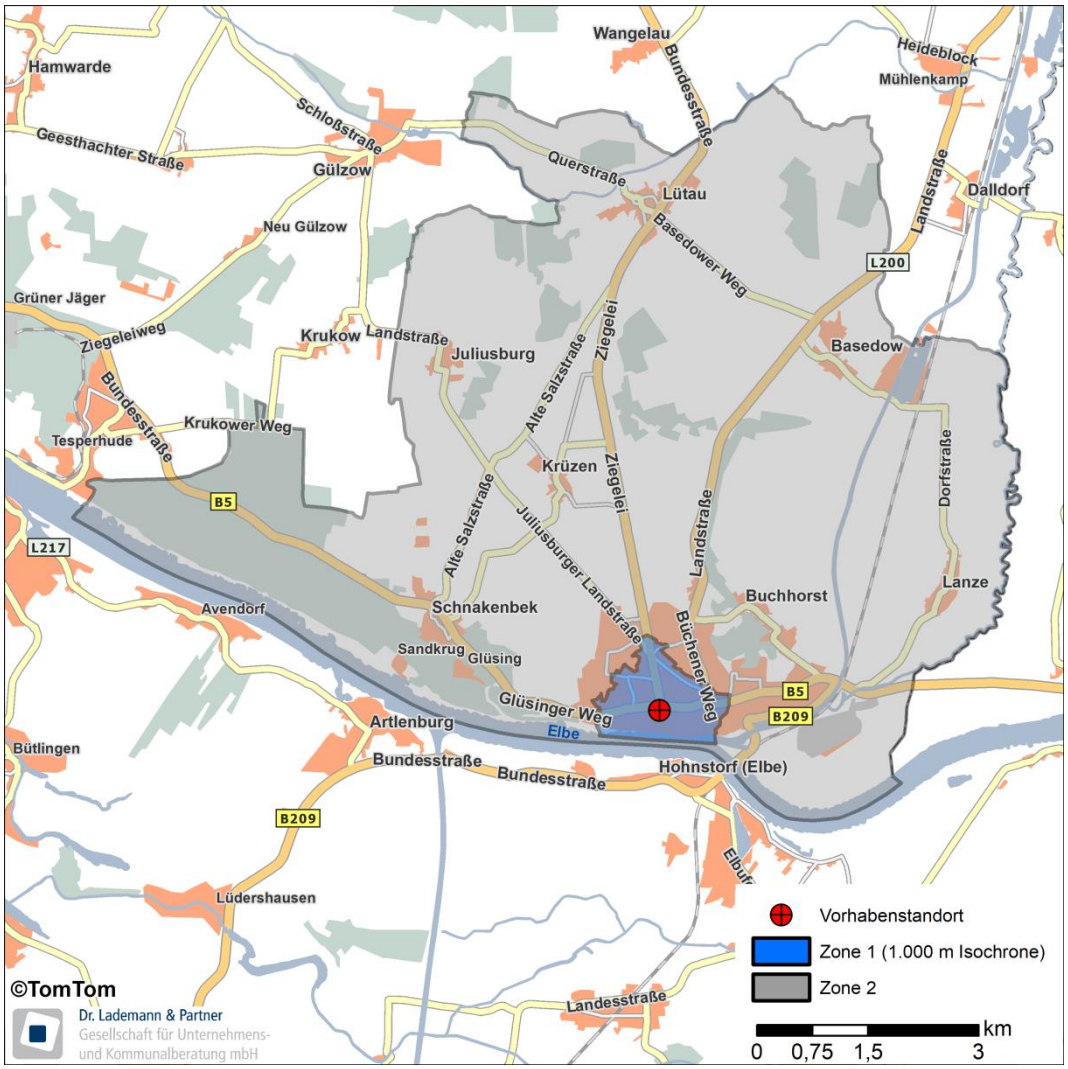

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 14.700 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einer leicht wachsenden Einwohnerplattform in 2019 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 14.800 Einwohnern.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Lauenburg/Elbe		
Bereich	**2017**	**2019**
Zone 1	4.660	4.700
Zone 2	10.028	10.110
Einzugsgebiet	**14.688**	**14.810**
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft[7] im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 74,0 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2019 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 74,6 Mio. € (+0,6 Mio. €).

Davon entfällt nahezu die Hälfte auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2019 in Mio. €			
Daten	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Periodischer Bedarf	11,7	26,5	38,2
Aperiodischer Bedarf*	11,1	25,3	36,4
Gesamt	**22,8**	**51,8**	**74,6**
Quelle: Eigene Berechnungen; *ohne Möbel.			

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich vor allem in Richtung Norden begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 etwa 14.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 74,6 Mio. € ansteigen.

[7] Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der MB Research GmbH.

5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

5.1.1 Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im November 2017 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet[8] des Vorhabens durchgeführt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche von

rd. 8.445 qm

vorgehalten (ohne aperiodische Randsortimente).

Mit rd. 4.280 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf den zentralen Versorgungsbereich Lauenburg, der sich vollständig in der Zone 1 des Einzugsgebiets befindet.

[8] Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorgenommen und umfasst neben Lauenburg/Elbe selbst die zum Verflechtungsbereich gehörenden Gemeinden Basedow, Buchhorst, Juliusburg, Krüzen, Lanze, Lütau und Schnakenbek.

Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Anzahl der Betriebe**	**Verkaufsfläche in qm**
ZVB Lauenburg	15	4.280
Streulage	10	1.485
Zone 1	**25**	**5.765**
Zone 2	**8**	**2.680**
Einzugsgebiet gesamt	**33**	**8.445**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächenstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets

Die Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet beträgt rd. 575 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner).

Die flächengrößten nahversorgungsrelevanten Anbieter (Lebensmitteleinzelhandel > 400 qm Verkaufsfläche) im Einzugsgebiet sind neben dem zu erweiternden Lidl-Lebensmitteldiscounter:

- Edeka-Verbrauchermarkt, Büchener Weg 5-7, ZVB Lauenburg, Stadt Lauenburg/Elbe (Zone 1)
- Aldi-Lebensmitteldiscounter, Hamburger Straße 35, ZVB Lauenburg (Ergänzungsbereich 1), Stadt Lauenburg/Elbe (Zone 1)
- Penny-Lebensmitteldiscounter, Berliner Straße 1a/b, ZVB Lauenburg (Ergänzungsbereich 2), Stadt Lauenburg/Elbe (Zone 1)
- Rewe-Verbrauchermarkt, Reeperbahn 39, Streulage, Stadt Lauenburg/Elbe Zone 1)
- Famila-Verbrauchermarkt, Mecklenburger Str. 1-3, Fachmarktlage, Stadt Lauenburg/Elbe (Zone 2)

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

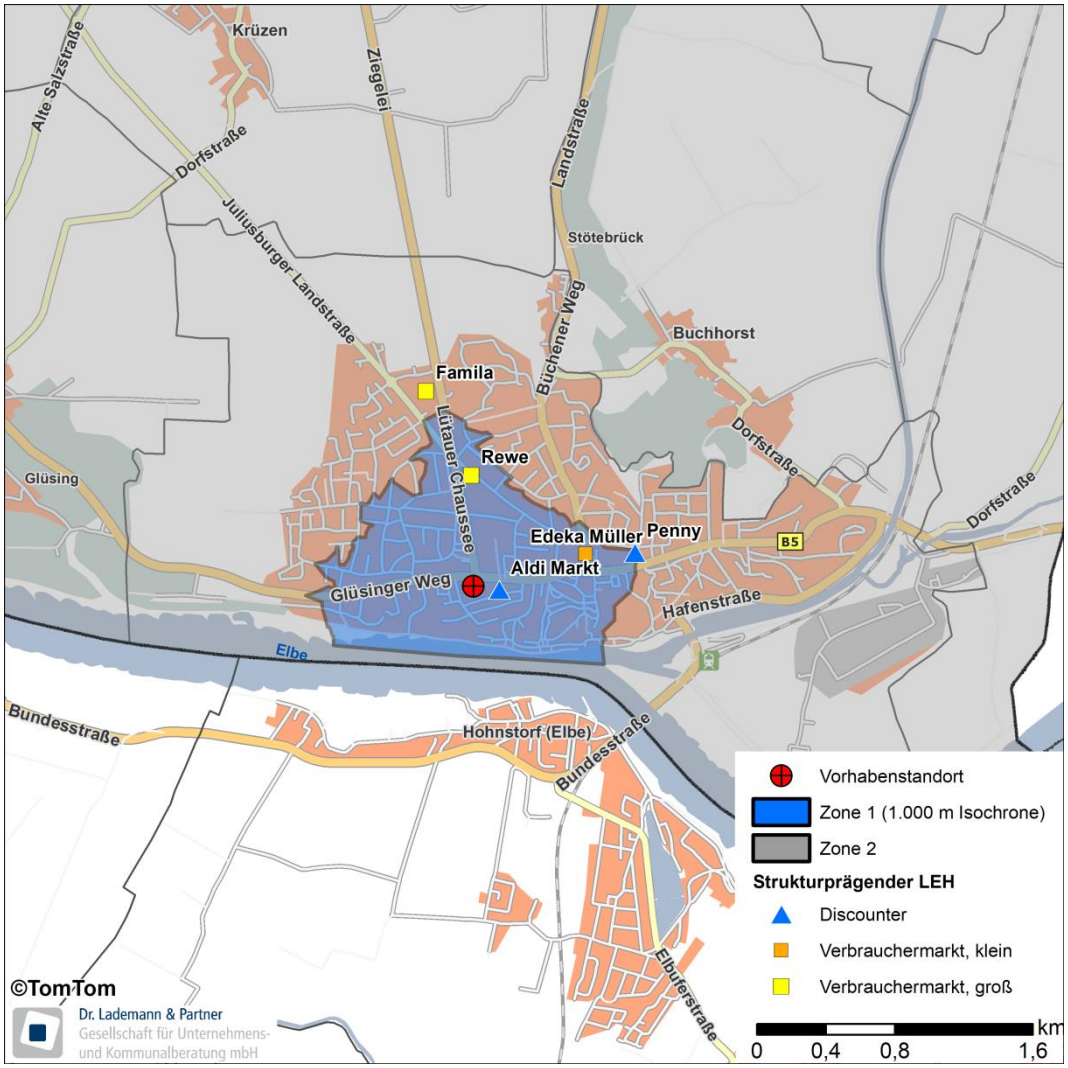

Abbildung 11: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Abbildung 12: Edeka-Verbrauchermarkt im Büchener Weg 5-7 in Lauenburg (ZVB Lauenburg)

Abbildung 13: Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Hamburger Straße 35 in Lauenburg (ZVB Lauenburg)

Abbildung 14: Penny-Lebensmitteldiscounter in der Berliner Straße 1a/b in Lauenburg (ZVB Lauenburg)

Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt in der Reeperbahn 39 in Lauenburg (Streulage)

Abbildung 16: Famila-Verbrauchermarkt in der Mecklenburger Str. 1-3 in Lauenburg (Fachmarktlage)

5.1.2 Nahversorgungsrelevante Umsatzstruktur

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 38,2 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf den zentralen Versorgungsbereich Lauenburg.

Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet		
Periodischer Bedarf	**Verkaufsfl. in qm**	**Umsatz in Mio. €**
ZVB Lauenburg	4.280	21,9
Streulage	1.485	7,0
Zone 1	**5.765**	**28,9**
Streulage	2.680	9,3
Zone 2	**2.680**	**9,3**
Einzugsgebiet gesamt	**8.445**	**38,2**
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.		

Tabelle 6: Umsatzstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 4.500 € je qm Verkaufsfläche.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 8.500 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 38,2 Mio. € Umsatz generiert. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte im Einzugsgebiet liegt leicht über dem Bundesdurchschnitt.

5.2 Planvorhaben

Innerhalb des Untersuchungsraums bestehen folgende Planvorhaben

- Am Famila-Standort bestehen Planungen für ergänzende Märkte. Konkret geht es um die Sortimentsbereiche Drogeriewaren, Bekleidung und Schuhe, da ein Ansiedlungsinteresse für die Anbieter DM, Takko und Deichmann besteht. Ob und wann diese Vorhaben realisiert werden, steht jedoch noch nicht fest.
- Das wichtigste einzelhandelsrelevante Planvorhaben in Lauenburg ist die bereits im Einzelhandelskonzept geforderte Restrukturierung der Innenstadt. Diese soll zum einen die Entwicklung des sog. Postareals beinhalten – hierbei geht es um die Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Edeka-Markts. Der Mietvertrag mit der Post, die derzeit noch im Bestandsgebäude Mieter ist, wird zum 30.06.2018 auslaufen und auch nicht verlängert werden. Zum anderen schließt die Entwicklung die Realisierung der „Marktgalerie“ auf dem gegenüberliegenden Grundstück mit ein. Hier sollen auf einer Mietfläche

von etwa 4.000 qm zentrenrelevante Sortimente realisiert werden. Konkrete sortimentsspezifische Verkaufsflächenplanungen liegen für das Projekt gleichwohl noch nicht vor. Für das gesamte Entwicklungsareal ist ein Sanierungsgebiet eingerichtet. Beide Entwicklungsvorhaben sollen innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahre umgesetzt sein.

5.3 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lauenburg

Die Innenstadt von Lauenburg (ZVB Lauenburg) ist gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt aus dem Jahr 2012 der einzige zentrale Versorgungsbereich des Unterzentrums Lauenburg. Dabei besteht der zentrale Versorgungsbereich aus einem Kernbereich und zwei angrenzenden Ergänzungsbereichen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich überwiegend entlang der Berliner Straße und schließt den Fürstengarten, die Alte Wache und Teile des Büchener Wegs mit ein. Der Kernbereich erstreckt sich zum einen auf die als Fußgängerzone ausgebildete Alte Wache sowie auf das Entwicklungsareal an der Berliner Straße. Über die Bundesstraße 209/Berliner Straße sowie die Bundesstraße 5 kann die Innenstadt von Lauenburg aus allen Richtungen problemlos erreicht werden. Der am Rand des zentralen Versorgungsbereichs gelegene zentrale Omnibusbahnhof schließt die Innenstadt zudem direkt an das lokale und regionale Busnetz an.

Als frequenzbringende Magnetbetriebe fungieren vor allem ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt im Kernbereich. Die östlich und westlich entlang der B 209 gelegenen Ergänzungsbereiche dienen vorrangig der Nahversorgung, wobei der östliche Bereich mit Kik und dem K+K Schuhcenter neben einem Penny-Lebensmitteldiscounter auch Angebote der Branchen Bekleidung und Schuhe vorhält. Der westliche Bereich umfasst neben dem Lidl-Erweiterungsvorhaben im periodischen Bedarfsbereich noch einen Aldi-Lebensmitteldiscounter. Weitere Betriebe im kurzfristigen Bedarfsbereich sind im zentralen Versorgungsbereich von Lauenburg u.a. dem Lebensmittelhandwerk (Bäckereien) zuzuordnen. Zudem ergänzen Spezialgeschäfte (Weingeschäft) sowie zwei kleinere Lebensmittelgeschäfte (Obst und Gemüse) das Angebot. Insgesamt wird im zentralen Versorgungsbereich von Lauenburg auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 4.280 qm ein Umsatz von rd. 38,1 Mio. € generiert.

Neben den Betrieben im periodischen Bedarfsbereich befinden sich in der Innenstadt von Lauenburg darüber hinaus überwiegend inhabergeführte Fachgeschäfte und zentrenergänzende Nutzungen.

Bei der Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs ist zu berücksichtigen, dass die Innenstadt aktuell eine hohe Leerstandsquote aufweist. Zudem ist durch

die laufenden Sanierungsarbeiten das Erscheinungsbild der Innenstadt derzeit in Teilen zudem stark belastet. Auch die Aufenthaltsqualität leidet darunter. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten kann aber von einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung der Innenstadt ausgegangen werden. Auch funktional wird sich die Innenstadt nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und nach der Umsetzung der beiden großen Entwicklungsvorhaben im Kernbereich deutlich stabilisieren. Durch die geplante Restrukturierung der Innenstadt und der damit verbundenen Entwicklung des Postareals und der Marktgalerie sind ein deutlicher Verkaufsflächenzuwachs und eine entsprechende Attraktivitätssteigerung und Stärkung der Lauenburger Innenstadt zu erwarten.

Die Lauenburger Innenstadt befindet sich derzeit in einem umfassenden Restrukturierungsprozess. Die hohe Anzahl an Leerständen, die in Teilen stark eingeschränkte städtebauliche Qualität sowie der recht dünne Einzelhandelsbesatz sind insofern vor allem von temporärer Natur. Die eingeleitete Restrukturierung und Sanierung dürfte vor allem nach der Umsetzung der beiden Planvorhaben Postareal und Marktgalerie zu einer deutlichen Aufwertung der Innenstadt führen, wodurch die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs langfristig gesichert werden kann.

Abbildung 17: Rossmann-Drogeriefachmarkt in der Berliner Straße im ZVB Lauenburg

Abbildung 18: Einzelhandelsbetrieb im ZVB Lauenburg

Abbildung 19: Leerstände entlang der Berliner Straße in der Lauenburger Innenstadt

6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer räumlichen Erweiterung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist eine Erhöhung der Marktdurchdringung (Marktanteilszuwachs) im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für das Gesamtvorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 28 %, in der Zone 2 sind etwa 14 % zu erwarten.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7	26,5	38,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,3	3,6	6,9
Marktanteile	28%	14%	18%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,1	25,3	36,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,3	0,5
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,8	51,8	74,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,5	3,9	7,5
Marktanteile	16%	8%	10%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (nach Erweiterung)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze[9] von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.200 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 7,9 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,3 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	**Verkaufs-fläche in qm**	**Flächen-produk-tivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	1.350	5.400	7,3
aperiodischer Bedarf	150	3.800	0,6
Gesamt	**1.500**	**5.200**	**7,9**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 8: Umsatzstruktur des Discounters (nach Vorhabenrealisierung)

[9] Diese resultieren aus Kunden, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Verkaufsflächenerweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebs. Der bestehende Lebensmitteldiscounter hat mit seinen Umsätzen seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Umsatzstruktur am Standort wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (Status quo)			
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Flächenproduktivität***	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	810	5.800	4,7
aperiodischer Bedarf	90	4.000	0,4
Gesamt	**900**	**5.620**	**5,1**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Umsatzstruktur des Discounters (Status quo)

Der Umsatzzuwachs[10] (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei rd. 2,8 Mio. € liegen. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den periodischen Bedarfsbereich.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung)		
Branchenmix	**Verkaufsfläche in qm**	**Umsatz in Mio. €**
periodischer Bedarf	540	2,6
aperiodischer Bedarf	60	0,2
Gesamt	**600**	**2,8**
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner.		

Tabelle 10: Umsatzzuwachs durch Vorhabenrealisierung

Damit ergeben die Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet folgendes Bild:

[10] Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass in der Regel der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	**Zone 1**	**Zone 2**	**Gesamt**
Marktpotenzial (Mio. €)	11,7	26,5	38,2
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,2	1,3	2,5
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	10,0%	4,9%	6,4%
Aperiodischer Bedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	11,1	25,3	36,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,09	0,11	0,20
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,9%	0,4%	0,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	22,8	51,8	74,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,3	1,4	2,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	5,5%	2,7%	3,6%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch Vorhabenrealisierung

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 3,6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus unter zusätzlicher Berücksichtigung der Streuumsätze ein zusätzliches Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 2,8 Mio. €, davon rd. 2,6 Mio. € im periodischen Bedarf.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Mehrumsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2019 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die

Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2019) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteilszuwachses) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone bzw. der eigenen Einzugsgebietszone getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend für die Zone 1 mit berücksichtigt, da dort die Zentralität über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen. Für die Zone 2 ist dies nicht der Fall.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Die Wirkungen des Vorhabens im Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf) werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den Marktanteilszuwachs, abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteilszuwachs von weniger als 1 %-Punkt bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass ständig wechselnde und zeitlich begrenzte Angebote in diesem

Sortimentsbereich bei Discountern v.a. einen ergänzenden Charakter haben. Würde man die Umsätze im aperiodischen Bedarfsbereich auf die einzelnen möglichen Sortimentsbereiche (z.B. Bekleidung, Schuhe, Elektro, Gartenbedarf, Sportartikel, Bücher, Hausrat etc.) herunter brechen und auf ein volles Geschäftsjahr beziehen, würde sich zeigen, dass die jeweiligen Marktanteile und damit auch die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung nur sehr gering wären. Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,5 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,2 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,9 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben in der Zone 1 zugeflossen sind (rd. 0,7 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,3 %.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Lauenburg am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 6,8 %). Die sonstigen Lagen weisen dagegen deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens in Lauenburg - Umsatzzuwachs (2019)				
Periodischer Bedarf	**ZVB Lauenburg**	**Streulage**	**Zone 1 Gesamt**	**Zone 2 Gesamt**	**Gesamt**
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,85	0,31	**1,17**	**1,30**	**2,46**
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,01	- 0,00	**- 0,01**	**- 0,01**	**- 0,02**
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	- 0,06	- 0,02	**- 0,08**	**- 0,07**	**- 0,15**
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,13	- 0,05	**- 0,17**	**- 0,69**	**- 0,86**
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,50	0,19	**0,69**	**-**	**0,69**
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	**1,16**	**0,43**	**1,59**	**0,52**	**2,12**
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	**6,8%**	**6,1%**	**6,6%**	**5,7%**	**6,3%**

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 12: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6,3 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 6,8 % prospektiv für den ZVB Lauenburg zu erwarten.

7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig. Das Vorhaben ist daher Adressat des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 8a BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesplanung Schleswig-Holstein[11] und der Regionalplanung für den Planungsraum I[12]. Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsstrukturen sollen nur in zentralen Orten (Zentralitätsgebot) angesiedelt werden.
- Vorhaben dürfen keine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren in der Standortgemeinde oder benachbarten zentralen Orten (Beeinträchtigungsverbot) induzieren.
- Art und Umfang eines Vorhabens sollen der zentralörtlichen Bedeutung der Gemeinde entsprechen (Kongruenzgebot), die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Nah- bzw. Verflechtungsbereich angemessen sein: In Unterzentren mit mehr als 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich[13] Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben.
- Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig; Vorhaben mit v.a. zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde (städtebauliches Integrationsgebot); ausnahmsweise

[11] Vgl. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010.

[12] Vgl. Regionalplan für den Planungsraum I, 1998.

[13] Laut dem Regionalplan gehören zum Nahbereich des Unterzentrums Lauenburg/Elbe zudem die Gemeinden Basedow, Buchhorst, Dalldorf, Gülzow, Juliusburg, Krüzen, Krukow, Lanze, Lütau, Schnakenbek und Wangelau. Im Jahr 2016 lebten in den zum Nahbereich gehörigen Gemeinden rd. 16.570 Einwohner.

sind sie auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter zentraler Orte führt.

- Lebensmitteldiscountmärkte sind im Rahmen der Bauleitplanung nur in Anbindung an bestehende oder geplante Nahversorgungszentren in integrierter Lage anzusiedeln.
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungszentren sollen in örtliche und regionale ÖPNV-Netze eingebunden werden.

Der Regionalplan trifft keine einzelhandelsspezifischen Aussagen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Verkehrsinfrastruktur mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus war das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept (Bulwien Gesa, 2012) hin zu prüfen.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab.

Lauenburg ist die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Im Nahbereich des gemeinsamen Unterzentrums leben mehr als 15.000 Einwohner. Damit sind Einzelhandelseinrichtungen, Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen zur Deckung des qualifizierten Grundbedarfs mit bis zu 5.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben zulässig.

Der hier zu prüfende Lidl-Lebensmitteldiscounter wird mit 1.500 qm die genannte Verkaufsflächenobergrenze nicht überschreiten. Der Discounter ist zudem eindeutig dem qualifizierten Grundbedarf zuzuordnen.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens geht auch nicht über den zugewiesenen Nahbereich hinaus.

Das Vorhaben entspricht dem Zentralitäts- sowie dem Kongruenzgebot. Das Vorhaben entspricht der Versorgungsfunktion eines Unterzentrums und die Verkaufsflächendimensionierung überschreitet auch nach der Erweiterung nicht den Schwellenwert von 5.000 qm je Einzelvorhaben.

7.3 Zur siedlungsstrukturellen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Schleswig-Holstein sind Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet und Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.

Die Sortimente des Lebensmitteldiscounters sind derzeit und auch nach der Erweiterung überwiegend dem nahversorgungsrelevantem Bedarf zuzuordnen.

Der Lidl-Lebensmitteldiscounter liegt im zentralen Siedlungsbereich von Lauenburg/Elbe. Das Standortumfeld ist durch Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept[14] wird der Vorhabenstandort als Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Lauenburg abgegrenzt. Zudem besteht eine direkte ÖPNV-Anbindung mittels zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Das siedlungsstrukturelle sowie das städtebauliche Integrationsgebot sind demnach in jedem Falle erfüllt.

Das Vorhaben entspricht dem siedlungsstrukturellen sowie dem städtebaulichen Integrationsgebot.

7.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten

[14] Vgl. Einzelhandelskonzept Lauenburg (BulwienGesa 2012).

marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Die Umverteilungsquoten, die durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters ausgelöst werden, liegen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner bei rd. 6,3 %. Am stärksten betroffen wird dabei aufgrund der räumlichen Nähe die Innenstadt von Lauenburg/Elbe sein. Hier sind etwa 6,8 % Umverteilungsquote zu erwarten. Für den hier ansässigen Edeka-Verbrauchermarkt werden damit auch spürbare Umsatzrückgänge erwartet. Allerdings plant Edeka derzeit selbst eine Verkaufsflächenerweiterung und damit Aufwertung des Standorts. Diese wird durch das anhängige Vorhaben auch nicht infrage gestellt. Die tatsächlichen Umsatzrückgänge werden damit vermutlich niedriger ausfallen als prognostiziert. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können bei der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf rd. 1.500 qm angesichts der Höhe der Umsatzumverteilungswirkungen demnach ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für weiter entfernt gelegene zentrale Orte.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteilszuwächse auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Insgesamt trägt das Vorhaben dazu bei, einen im Bewusstsein der Verbraucher fest verankerten Nahversorgungsstandort zukunftsfähig abzusichern. Durch seine Lage im Ergänzungsbereich der Innenstadt von Lauenburg/Elbe stärkt der Stand-

ort damit den zentralen Versorgungsbereich der Stadt und die Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauenburg von 2012 wurden folgende vorhabenrelevante Leitlinien genannt:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittelmärkte):

Der Markt ist gesättigt, ggf. auf längere Sicht sogar Overstoring zu erwarten. Daher keine Neuansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte. Priorität hat Ausbau/Standortsicherung des innerstädtischen Edeka-Marktes.

Die qualitativen und quantitativen (Expansionsrahmen) Aussagen aus dem 2012er-Einzelhandelskonzept ermöglichen zunächst keine weitere Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Daher sollte die vorliegende Analyse prüfen, inwieweit heute verträgliche Ausbaumöglichkeiten bestehen. Die Analyse hat ergeben, dass die Erweiterung des Lidl-Discounters durchaus noch verträglich wäre. Außerdem geht es hier nicht um die Entwicklung eines neuen Einzelhandelsstandorts, sondern lediglich um die Qualifizierung eines bereits bestehenden Markts, der noch dazu im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereichs liegt und damit auch diesen stärkt. Ein Ausbau des bestehenden Edeka-Markts in der Innenstadt erscheint trotz der geplanten Erweiterung von Lidl noch möglich. Hier sei nochmals erwähnt, dass auch der Edeka-Markt Erweiterungspläne hat und dementsprechend aufgewertet werden wird. Diese Pläne werden durch das hier zu prüfende Vorhaben nicht infrage gestellt.

Das Vorhaben entspricht zwar nicht vollständig den definierten Leitlinien des Einzelhandelskonzepts. Allerdings konnte nachgewiesen werden, dass bei der geprüften Größenordnung keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwartet werden, die das Zentren- und Versorgungsgefüge der Stadt Lauenburg beeinträchtigen.

8 Fazit

Am Standort Glüsinger Weg 1-7 in Lauenburg/Elbe ist die Erweiterung des dort bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters geplant. Dabei soll die derzeitige Verkaufsfläche von 900 qm auf dann 1.500 qm erweitert werden.

Dem Vorhabenstandort liegt ein B-Plan nach der BauNVO zu Grunde. Das Vorhaben in Lauenburg/Elba ist damit Adressat des § 11 Abs. 3 der BauNVO. Insgesamt ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmendaten sind zweiseitig zu betrachten. Einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft steht eine positive Bevölkerungsentwicklung gegenüber. Dies wurde bei der Wirkungsprognose des Erweiterungsvorhabens berücksichtigt.
- Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 8.450 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 38 Mio. € Umsatz generiert.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2019 beträgt rd. 14.800 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im möglichen Jahr der Marktwirksamkeit auf etwa 74,6 Mio. € ansteigen. Davon ist knapp die Hälfte dem periodischen Bedarfsbereich zuzurechnen.
- Nach den Modellrechnungen ergibt sich im worst-case durch das Vorhaben der Lidl-Verkaufsflächenerweiterung ein zusätzliches Umsatzpotenzial durch die Erweiterung von insgesamt rd. 2,8 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,6 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Das entspricht einem Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet von insgesamt rd. 3,6 %-Punkten.
- Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters in Lauenburg/Elbe erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Durchschnitt rd. 6,3 %. Damit sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung im Einzugsgebiet zu erwarten. Für die Innenstadt von Lauenburg/Elbe als einzigem zentralen Versorgungsbereich im Einzugsgebiet ergeben die Modellrechnungen eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von rd. 6,8 %. Es sind somit keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Dies gilt auch für weiter entfernte zentrale Orte, die außerhalb des Einzugsgebiets liegen.

- Das Vorhaben entspricht ferner dem Zentralitäts- sowie dem Kongruenzgebot. Einerseits überschreitet es nicht die maximale Verkaufsfläche von 5.000 qm, andererseits geht das Einzugsgebiet nicht über den zugewiesenen Nahbereich hinaus. Der Vorhabenstandort liegt im zentralen Siedlungsgebiet und ist außerdem im Ergänzungsbereich der Innenstadt von Lauenburg/Elbe verortet. Damit steht das Vorhaben sowohl mit dem siedlungsstrukturellen als auch dem städtebaulichen Integrationsgebot im Einklang.

Hamburg, November 2017

Ulrike Rehr Corinna Staude

Dr. Lademann & Partner GmbH