



KOMMUNALES EINZELHANDELSKONZEPT – FORTSCHREIBUNG 2022

ENDFASSUNG 22.2.2023/ERGÄNZT 6.9.2023

Vorstand:

Ralf-Peter Koschny (Sprecher)
Thomas Voßkamp, Sven Carstensen
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Bernhard H. Hansen
(Vorsitzender)

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Stadt Lauenburg/Elbe
Stadtentwicklungsamt
Amtsplatz 6
21481 Lauenburg

Projekt-Nr.: P2111-8071

Projektleitung: Andreas Gustafsson (Bereichsleiter)

Hamburg, 6. September 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	1	3.3	Aktuelle Ausbauplanung Famila	74
1.1	Ausgangslage und Untersuchungsanlass	1	3.2.1	Ausgangslage	74
1.2	Untersuchungsinhalt	2	3.3.2	Erweiterungsplanung Famila vom 19.7.2022	77
2	MAKROSTANDORT LAUENBURG	6	3.3.3	Planerische und raumordnerische Grundlagen zur Beurteilung der Erweiterungsplanung	80
2.1	Marktrahmendaten	6	3.3.4	Zwischenfazit zur Umsetzbarkeit der vorgelegten Famila-Planung	84
2.2	Soziodemografische und -ökonomische Rahmendaten	9	3.3.5	Haltung der Stadt Lauenburg	85
3	LAUENBURG/ELBE ALS EINZELHANDELS- STANDORT - FORTSCHREIBUNG	16	3.3.6	Haltung der Landesplanung	88
3.1	Handelsentwicklung im aktuellen Bundestrend	16	4	KONZEPTTEIL	93
3.2	Einzelhandelsentwicklung in Lauenburg/Elbe	18	4.1	Standortkonzept für Lauenburg/Elbe	93
3.2.1	Allgemeiner Überblick	18	4.2	Sortimentskonzept für Lauenburg/Elbe	94
3.2.2	Einzelhandelslagen und Marktverteilung in Lauenburg	20	4.3	Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung und -entwicklung in Lauenburg/Elbe	103
3.2.3	Flächenauslastung	23	4.3.1	Entwicklungsziele	103
3.2.4	Innenstadtentwicklung	26	4.3.2	Leitlinien zur Sortimentssteuerung	106
3.2.5	Evaluierung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Lauenburg/Elbe	32	4.3.3	Standortspezifische Empfehlungen	108
3.2.5.1	Methodische Grundlagen: Allgemeine Merkmale und Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche	32	4.3.4	Schlussbemerkungen	111
3.2.5.2	Zentraler Versorgungsbereich in Lauenburg/Elbe	39			
3.2.6	Einkaufsverhalten in Lauenburg/Elbe	41			
3.2.7	Nahversorgungsabdeckung in Lauenburg/Elbe	45			
3.2.8	Einzugsgebiet und Nachfragevolumen	48			
3.2.8.1	Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes	48			
3.2.8.2	Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen	52			
3.2.9	Einzelhandelszentralitäten in Lauenburg/Elbe	57			
3.2.10	Kaufkraftbindung / tragfähige Verkaufsflächenpotenziale	60			
3.2.10.1	Zielumsatzableitung	60			
3.2.10.2	Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen auf Basis der ermittelten Zielumsätze	68			

VERZEICHNIS DER ABKÜRZUNGEN

AV	Ausgabenvolumen	MA	Marktanteil
ALQ	Arbeitslosenquote	MF	Mietfläche
ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich	MI	Mischgebiet
BA	Bauabschnitt	MIV	Motorisierter Individualverkehr
BAB	Bundesautobahn	MZ	Mittelzentrum
BfLR	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (jetzt: BBR)	NLS	Niedersächsisches Landesamt für Statistik
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogeschossfläche	ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
BIP	Bruttoinlandsprodukt	OTZ	Ortsteilzentrum
BHM	Bau- und Heimwerkermarkt	PH	Parkhaus
DIY	Do-it-yourself (Bau- und Heimwerkersortiment)	Pkw	Personenkraftwagen
EFH	Einfamilienhaus	PP	Parkplätze/Stellplätze
EG	Erdgeschoss; auch Einheitsgemeinde bzgl. Gebietsgliederung	qm	Quadratmeter
EH	Einzelhandel	ROG	Raumordnungsgesetz
EKZ	Einkaufszentrum	SBWH	Selbstbedienungswarenhaus
EW	Einwohner	SG	Samtgemeinde
EZG	Einzugsgebiet	SM	Supermarkt
FGZ	Fußgängerzone	SO	Sondergebiet
FM	Fachmarkt	SVP	Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte
GE	Gewerbe	UE	Unterhaltungselektronik
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung, Nürnberg	UKZ	Umsatzkennziffer
GG	Gebrauchsgüter	VA	Verbrauchsausgaben
GPK	Glas, Porzellan, Keramik	VG	Verkehrsgemeinschaft (süddeutsch: Verwaltungsgemeinschaft)
GVZ	Güterverkehrszentrum	VKF	Verkaufsfläche
GZ	Grundzentrum	VM	Verbrauchermarkt
HAKA	Herrenoberbekleidung	VZ	Versorgungszentrum
HWS	Hauptwohnsitz	WA	Allgemeines Wohngebiet
KES	Komplexer Einzelhandelsstandort	WPR	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
KIKA	Kinderbekleidung	WZ	Wohnnahes Zentrum
Kfz	Kraftfahrzeug	ZVB	Zentraler Versorgungsbereich
KKZ	Kaufkraftkennziffer	ZUP	Zentraler Umsteigepunkt
Konz.	Konzessionär		
LEP	Landesentwicklungsplan		
LK/Lkr.	Landkreis		
LM/VG	Lebensmittel/Verbrauchsgüter		
LROP	Landes-Raumordnungsprogramm		

URheberRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa AG. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa AG auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß Angebot und Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Hamburg, der 6. September 2023

1 VORBEMERKUNG

1.1 Ausgangslage und Untersuchungsanlass

Die Stadt Lauenburg/Elbe orientiert sich hinsichtlich der Steuerung ihres großflächigen Einzelhandels an einem im Jahr 2011 erstellten Einzelhandelskonzept, dessen Datenkranz aus den Jahren 2009 und 2010 stammt. Die bulwiengesa AG legte hierzu am 6. Januar 2020 eine Fortschreibung vor, welche allerdings bislang nicht beschlossen wurde. Hintergrund ist eine Kontroverse um die weitere Entwicklung des Famila-Standortes am Nordrand der Stadt (B-Plan Nr. 64), der lt. Konzeptentwurf als städtebaulich nicht integriert klassifiziert und somit hinsichtlich seines weiteren Ausbaus auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente beschränkt werden würde. Diese Empfehlung folgte zudem den Vorgaben des damaligen LEP Schleswig-Holstein 2010 (Integrationsgebot) und trug dem Sachverhalt Rechnung, dass zwei damals eingeleitete innerstädtische Einzelhandelsplanungen gemäß den Intentionen ihrer Vorhabenträger auch mittlere und größere Ladeneinheiten in der Stadtmitte hätten zur Verfügung stellen können. Demgegenüber bestanden Bestrebungen, im Wettbewerb zu den innerstädtischen Vorhaben auch den Standort des Famila-Verbrauchermarktes um zentrenrelevante Kernsortimente zu erweitern.

Zwischenzeitlich traten bedeutende Veränderungen der lokalen und der übergeordneten Marktrahmenbedingungen ein, welche aus Perspektive Jahresende 2021 eine Aktualisierung des Konzeptentwurfes geboten erscheinen lassen. Dies sind im Einzelnen insbesondere:

- Das Inkrafttreten eines neuen Landesentwicklungsplans (LEP) für Schleswig-Holstein im Dezember 2021, dessen Zielrahmen für großflächige Einzelhandelsvorhaben sich gegenüber dem Vorgänger aus 2010 erheblich veränderte.
- Vorläufige Stellungnahmen der Landesplanung (zuletzt vom 13.11.2021) zum Ausbau des Famila-Standortes, zunächst noch basierend auf den Vorgaben des kurz darauf abgelösten LEP 2010, jedoch auch die Entwurfsfassung der LEP-Fortschreibung in den Blick nehmend. Insbesondere ließ die Landesplanung durchblicken, dass für ein Fachmarkt mit gemischtem Sortiment bis zu 50 % zentrenrelevante Randsortimente mitgetragen werden könnten. Dies deutete darauf hin, dass die verbreitet übliche 10%-Limitierung im Integrationsgebot nicht unüberwindbar festgesetzt werden würde und sich damit zusätzliche Gestaltungsspielräume eröffnen würden. Für wesentliche weitere Angebotskomponenten der in 2021 verfolgten Erweiterungsplanung des Famila-Standortes stellt die Landesplanung jedoch eindeutig fest, dass sie mit den Zielen des damals geltenden sowie des kurzfristig fortgeschriebenen und seit Dezember 2021 rechtskräftigen LEP Schleswig-Holstein unvereinbar seien. Daraufhin wurde die Famila-Planung mehrfach überarbeitet und zuletzt am 19.7.2022 erneut vorgelegt.
- Veränderte Marktrahmenbedingungen infolge der ökonomischen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. Sie beschleunigte in einigen Handelsbranchen Marktanteilsverschiebungen vom stationären zum interaktiven (Online-)Handel und beeinträchtigte die Marktentwicklung weiterer Branchen, z. B. für modischen und persönlichen Bedarf, sowie auch in der Gastronomie. Die Pandemie begünstigte jedoch auch eine Reihe von Handelsbranchen und Formaten, v. a. für Nahversorgung, Heimwerken/Gartenbedarf oder Fahrräder. An Stelle einer für 2022 erwarteten Normalisierung des Marktes traten durch den Ausbruch des Ukraine-Kriegs zusätzliche Unsicherheiten. Eine Verschärfung der bereits zuvor erhöhten Preisinflation sowie eine erhöhte Kaufzurückhaltung auf Konsumentenseite sind im Frühsommer deutlich erkennbar.

Dies führt insbesondere dazu, dass die im Entwurf zum Einzelhandelskonzept 2019 vorgenommene Tragfähigkeitsberechnung für Lauenburg an die jüngste Entwicklung angepasst werden muss; sie ist allerdings auch weiterhin mit erhöhten Unsicherheiten behaftet.

- Anhaltend steigende Immobilienpreise, in deren Folge Lauenburg zunehmend in den Fokus bauwilliger Haushalte rückt und erheblich stärker als zuvor von Suburbanisierungstendenzen aus dem Hamburger und mutmaßlich zunehmend auch Lüneburger Raum profitieren kann, verbunden mit aktuell signifikant steigenden Einwohnerzahlen. Die Stadt erwägt in diesem Zusammenhang die Einleitung von Wohnbauentwicklung am nördlichen Siedlungsrand, wodurch sich die Siedlungsintegration des Famila-Standes verbessern und der Lagecharakter aufgewertet werden kann.
- Veränderungen im örtlichen, insbesondere im innerstädtischen Einzelhandelsnetz in Lauenburg, verbunden u. a. mit veränderten städtebaulichen Zielsetzungen zur Innenstadtentwicklung. Eine von beiden größeren innerstädtischen Vorhaben des Jahres 2019 wurde umgesetzt (Neubau Edeka), das zweite (damalige Marktgalerie) konnte nicht realisiert werden. Das Grundstück wurde von der Stadt zwischenzeitlich erneut ausgeschrieben und soll jetzt mit geringerem Handelsanteil und insbesondere ohne großformatige Ladenflächen entwickelt werden. Südlich angrenzend entwickelt die Stadt an der Alten Wache/Lütter Markt aus einem historischen Gasthof mittlerweile ihr neues "Medien-Zentrum".

Infolgedessen vereinbarten die Stadt Lauenburg/Stadtentwicklungsamt und die bulwiengesa AG am 4. Januar 2022 auf Basis eines Untersuchungsangebotes vom 17. Dezember 2021 eine Fortschreibung des Konzeptentwurfs aus dem Jahre 2019.

1.2 Untersuchungsinhalt

Die Fortschreibung setzt auf den Konzeptentwurf (Stand 18. Dezember 2019) auf und schreibt diesen in wesentlichen Grundzügen fort.

Hierzu zählen konkret:

- Aktualisierung der Einwohner- und Kaufkraftdaten in Stadt und Einzugsgebiet, Neuberechnung des Nachfragevolumens. Dieser Schritt wurde zunächst im 1. Quartal 2022 durchgeführt und im Juni auf Basis aktualisierter Berechnungen zur voraussichtlichen Nachfrageentwicklung des Jahres 2022 erneuert. Hintergrund hierfür ist der Fortgang des Ukraine-Krieges mit seinen absehbaren ökonomischen Risiken und Nebenwirkungen sowie eine anhaltende Preisinflation u. a. auf Basis bestehender und zunehmender Lieferengpässe für Konsumgüter und deren Vorprodukte. Insbesondere ging auch die Konsumneigung in 2022 empfindlich zurück und erreichte im laufenden Monat Juni einen historischen Tiefststand von nur noch 87 Indexpunkten (Jahresbeginn 2022: 98 Indexpunkte)¹. Der private Konsum erfuhr in 2022 im Unterschied zu den Erwartungen des ausgehenden Jahres 2021 keinen Aufschwung, sondern stagnierte im ersten Quartal. Im weiteren Jahresverlauf wird allgemein mit einem Rückgang gerechnet.
- Die Ermittlung des ladenhandelsrelevanten Nachfragevolumens erfolgt durch Gewichtung bundesdurchschnittlicher Pro-Kopf-Ausgaben für diese Warengruppe durch den lokalen Kaufkraftindex und zusätzlich, weil die Ausgaben für unterschiedliche Konsumgüter nicht linear sondern mit unterschiedlicher Elastizität auf Veränderungen des Einkommensniveaus reagieren, durch einen

¹ Quelle: HDE Konsumbarometer August 2022

sortimentsspezifischen Elastizitätskoeffizienten². Bei dem berechneten Nachfragevolumen handelt es sich um Bruttowerte inkl. MwSt. und Verbrauchssteuern.

Marktanteile des Distanz- und Onlinehandels wurden aus den herangezogenen Pro-Kopf-Ausgaben exkludiert. Das Nachfragevolumen ist insoweit auf die Bestandteile reduziert, die dem stationären Ladenhandel zur Verfügung stehen.

- Aktualisierte Bestandserhebung des Lauenburger Einzelhandels Vollerhebung und Leistungsbewertung des aktuellen Einzelhandelsbesatzes im Stadtgebiet nach Teilräumen (Ortszentrum, Standort Familia, ggf. differenzierte Streulagen) und Branchen. Neuberechnung von Umsatzpotenzial, Flächenproduktivitäten und lokaler Marktverteilung auf Basis des Datenkranzes aus dem Konzeptentwurf 2019.

Die erhobenen Ladeneinheiten werden wie zuvor zu Hauptwarengruppen aggregiert (siehe Darstellung „Warengruppensystematik bulwiengesa AG“ Seite 5). Diese wiederum basieren auf rund 45 Einzelsortimenten. Mehrsortimenter werden flächenanteilig auf die Hauptwarengruppen umgelegt. Auch die typischen Gebrauchsgüter-Aktionsumsätze der Lebensmitteldiscounter werden berücksichtigt.

Ladenleerstände werden aktualisiert erfasst und ausgewiesen.

Die Bestimmung des Umsatzpotenzials im Einzelhandel basiert wie im Konzeptentwurf 2019 auf:

- Der Gewichtung der erhobenen Verkaufsflächen mit (in absteigender Priorität) betreiber-, betriebstypen- sowie sortimentsspezifischen Flächenproduktivitäten, ggf. modifiziert um Lage- und Objektmerkmale sowie die zwischenzeitliche Nachfrage- und Wettbewerbsentwicklung in Lauenburg und Umgebung im Zeitraum 2018 bis 2021/2022.
- Diesen Sortimenten werden korrespondierende Nachfrageaggregate gegenübergestellt, die in weiteren Schritten die aktualisierte Neuberechnung der Einzelhandelszentralität, der erzielbaren Kaufkraftbindung sowie eine aktualisierte Ableitung der in Lauenburg tragfähigen Verkaufsfläche ermöglichen.

Aufbauend auf die aktualisierte Datengrundlage, veränderte Zielsetzungen zur Innenstadtentwicklung sowie den seit Ende 2021 geltenden raumordnerischen Zielrahmen evaluieren wir die Handlungs- und Entwicklungsleitlinien und passen diese entsprechend an. Hierzu zählen auch eine Überprüfung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) und des lokalen Kataloges zentrenrelevanter Sortimente.

Das Konzept wurde am 16. November 2022 im Entwurf vorgelegt, nach Einarbeitung redaktioneller Korrekturen am 22. Februar 2023 als mit der Verwaltung abgestimmte Endfassung ausgeliefert und am 6.9.2023 an aktualisierte Erweiterungsplanungen im Rahmen der 2. Änderung des B-Plans Nr. 64 "Zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee" angepasst.

² Der Elastizitätskoeffizient wird von bulwiengesa regelmäßig berechnet, indem das Ausgabeverhalten privater Haushalte im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes (EVS) nach Einkommensklassen ausgewertet wird.



Warengruppsystematik bulwiengesa		
Hauptwarengruppen	Teilwarengruppen	Enthaltene Sortimente
Periodischer Bedarf	Nahrungs- und Genussmittel Drogerieartikel etc.	Nahrungs- und Genussmittel Drogerieartikel Zoobedarf periodisch Zeitungen/Zeitschriften/Tabak
	Apothekenpflichtige Arzneimittel	Apothekenpflichtige Pharmaziewaren
Modischer Bedarf	Bekleidung	Damenoberbekleidung (DOB) Herrenoberbekleidung (HAKA) Sportbekleidung (Breitensport) Kurzwaren/Wäsche/Kinderbekleidung/Modische Accessoires
	Schuhe	Schuhe inkl. Sportschuhe (Breitensport)
Elektro/Technik	Elektro/Technik	Weißer Ware Brauner Ware/Tonträger Foto/Video EDV Telekommunikation } = Consumer Electronics
DIY (Do it Yourself)/ Garten/Freizeit	Heimwerker-/Gartenbedarf	Bau- und Heimwerkerbedarf Bauelemente Eisenwaren/Beschläge Zimmerpflanzen/Blumen/Floristik Freipflanzen/Gartenbedarf
	Freizeitbedarf	Kfz-Zubehör Fahrräder/Zubehör Sport/Campingartikel (Hardware)
Einrichtungsbedarf	Möbel	Möbel inkl. Büromöbel, Küchen, Badmöbel, Gartenmöbel, Betten/Matratzen
	Sonstiger Einrichtungsbedarf	Teppiche, Bodenbeläge Leuchten Heimtextilien, Bettwaren
Hartwaren/Persönlicher Bedarf	Haushaltswaren/GPK Bücher Spielwaren Uhren/Schmuck Gesundheit Sonstige Hartwaren	Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik (GPK) Bücher, Poster Spielwaren Uhren/Schmuck Optik/Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf U. a. Schreibwaren/Bürobedarf Bastel- und Künstlerbedarf Kunstgegenstände Musikalien Heimtierbedarf (ohne Futter/Verbrauchsgüter) Kinderwagen

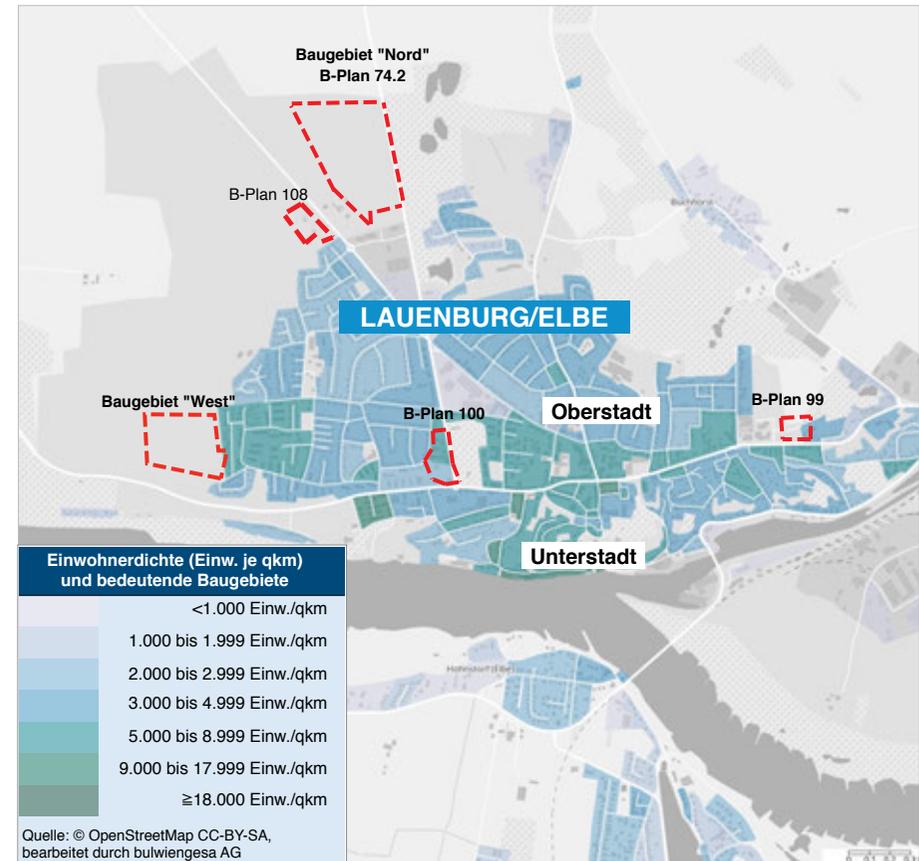
2 MAKROSTANDORT LAUENBURG

2.1 Marktrahmendaten

Das an der Oberelbe gelegene Städtchen Lauenburg versorgt als Unterzentrum einen umgebenden ländlichen Nahbereich. Über diesen hinaus erstreckt sich die Ausstrahlung auch in das angrenzende Mecklenburg-Vorpommern und dank Elbquerung der B 209 über die Elbe hinweg auch in die nächstgelegenen Gemeinden auf dem niedersächsischen Elbufer. Diese nahbereichsübergreifenden Ausstrahlungen sind infolge einer stetig verbesserten Eigenversorgung im umgebenden ländlichen Raum (Schwarzenbek, Büchen, Boizenburg, jüngst zusätzliche Nahversorgung auch in Hohnstorf) sukzessive rückläufig. Die verkehrliche Anbindung an die Metropole Hamburg ist mangels leistungsfähiger Direktverbindungen eingeschränkt, in das niedersächsische Lüneburg hingegen über die B 209 und eine direkte Regionalbahnverbindung recht gut.

Der Lauenburger Siedlungskörper ist relativ kompakt und gliedert sich stadtstrukturell in die am Flussufer beengt am Fuß des bis zu 50 m hohen Geesthangs gelegene historische Altstadt (auch Unterstadt genannt) sowie die sich oberhalb auf dem Geestrücken erstreckende Oberstadt. Die Masse der Einwohner lebt dabei in der Oberstadt; lediglich ca. 1.000 Einwohner sind in der Unterstadt ansässig. Alle nennenswerten Einzelhandelseinrichtungen befinden sich ebenfalls im Oberstadtbereich.

Lageparameter und Erreichbarkeit der Stadt Lauenburg haben sich seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 nicht nennenswert verändert. Insbesondere die Anbindung an die Metropole Hamburg überschreitet üblicherweise akzeptierte Anfahrzeiten, weshalb Lauenburg – anders als die Räume Geesthacht und Schwarzenbek – in den vergangenen Jahren nicht messbar von Suburbanisierungsprozessen aus dem Hamburger Raum profitieren konnte.



Zu erwähnen ist die in Vorplanung befindliche Stadtumgehung der B 209 nebst Erneuerung der Elbquerung, welche die Innenstadt im stark belasteten Abschnitt Berliner Straße vom Durchgangsverkehr entlasten würde. Der Familia-Standort an der B 209 Lütauer Chaussee wäre danach aus dem gesamten Umland zügiger und ohne Stadtquerung erreichbar. Die Maßnahme ist dem vordringlichen Bedarf zugeordnet, dürfte aber erst langfristig wirksam werden.

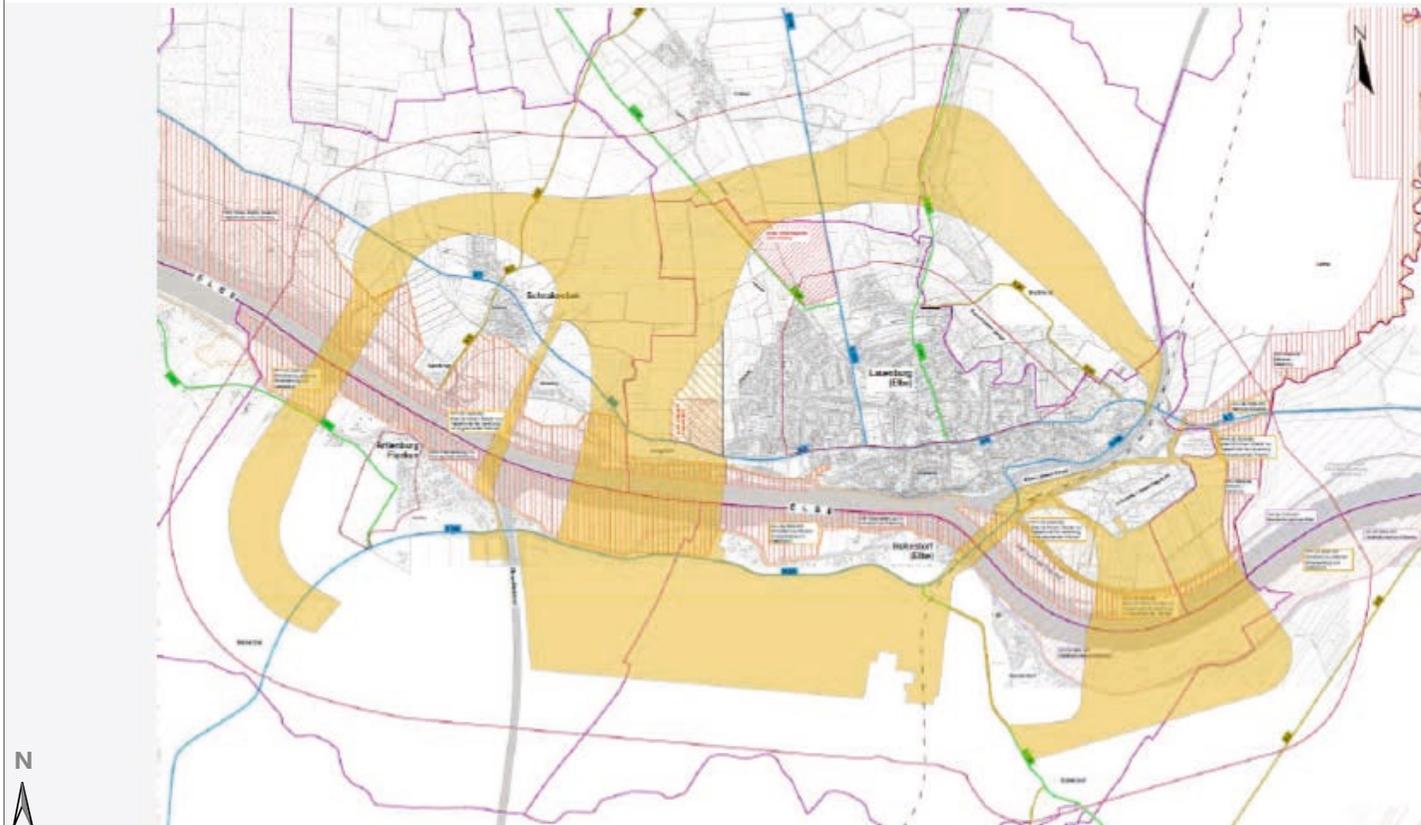
B 5 / B 209, Elbquerung Planungsraum und Korridore

LBV.SH 
Schleswig-Holstein
Landesbetrieb
Straßenbau und Verkehr

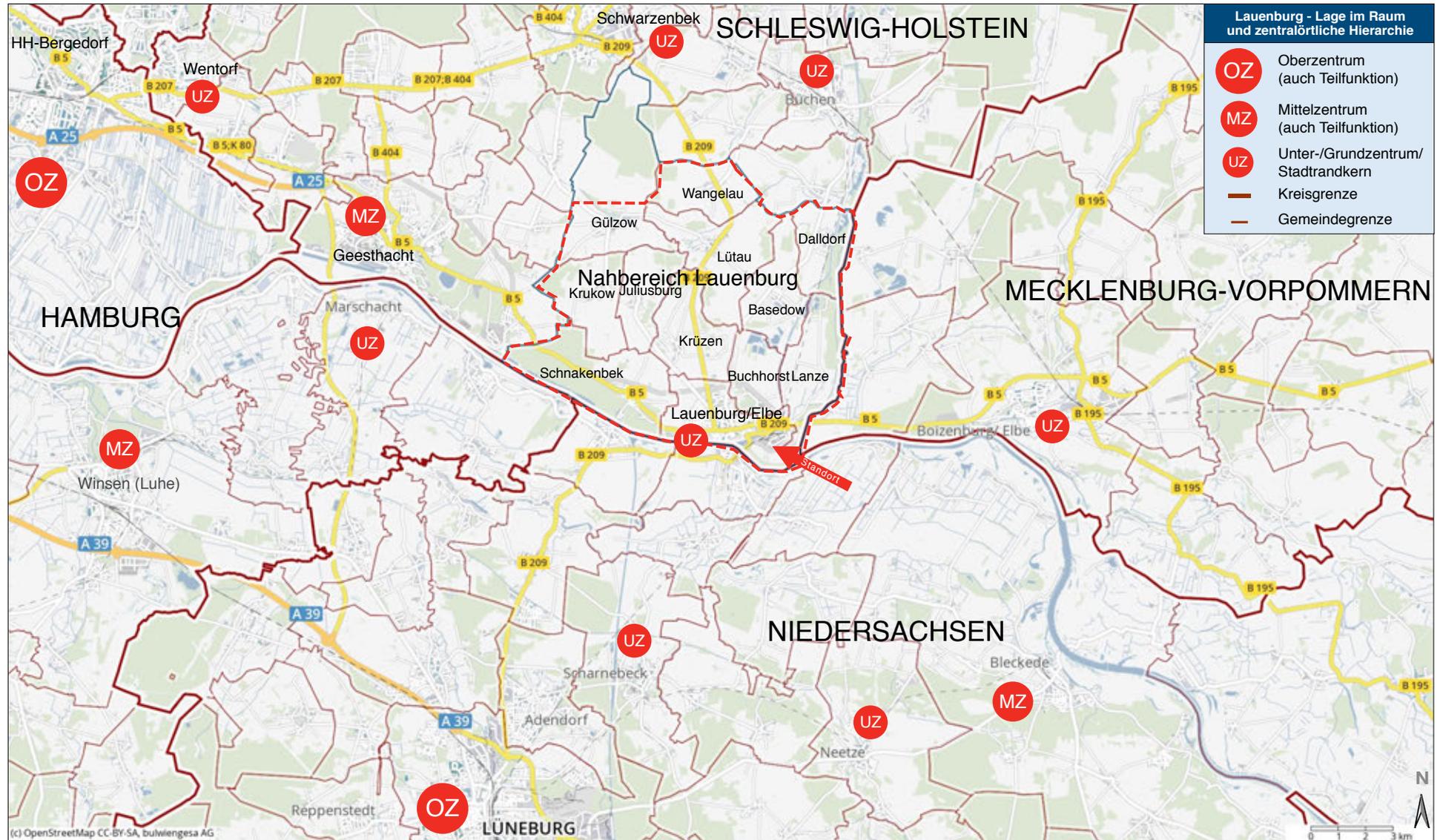
 **Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Wir in Niedersachsen: mobil, regional, sicher!

**Planungskorridore
für Stadtumgehung/
Elbquerung,
Stand Mitte 2022**

Derzeit Vorplanungsphase,
erforderliche vorbereitende
Gutachten sind/werden aus-
geschrieben.



Quelle: Charts zur geplanten
Elbquerung zum Informations-
austausch am 8.8.2022,
LBV SH.



Zentralorte in der Umgebung					
Typ	Name	Einwohner ca.	Distanz	Fahrzeit MIV	Fahrzeit ÖV
OZ	Hamburg	1.852.000	50 km	60 Min.	60 Min. Bahn
OZ	Lüneburg	75.700	23 km	30 Min.	12 Min. Bahn
MZ	Geesthacht	31.500	15 km	20 Min.	20 Min. Bus
UZ	Schwarzenbek	16.900	20 km	20 Min.	35 Min. Bus/Bahn
UZ	Büchen	6.500	15 km	15 Min.	10 Min. Bahn
UZ	Boizenburg	10.700	14 km	15 Min.	25 Min. Bus/Bahn
GZ	Scharnebeck	3.500	14 km	15 Min.	23 Min. Bus

Fahrzeiten und Distanzen jeweils Ortsmitte zu Ortsmitte bzw. Bf. zu Bf./Hbf.

2.2 Soziodemografische und -ökonomische Rahmendaten

Einwohner- und Baulandentwicklung

Hinsichtlich der Einwohnerentwicklung in Lauenburg ist seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes 2019 eine unerwartete markante Trendwende eingetreten. Die bereits im Einzelhandelskonzept 2019 dargestellte Entwicklung des Wohngebietes "Birnbaukamp - Baugebiet West" (B-Plan Nr. 97) vollzog sich wesentlich schneller als vorhergesehen. Binnen zweier Jahre waren alle Bauplätze vergeben und zum Jahreswechsel 2021/2022 rund die Hälfte aller künftigen Einwohner bereits eingezogen.

Der zuvor stagnierende Einwohnertrend wandelte sich ab 2020 in ein signifikantes Einwohnerwachstum. Erklärbar wird dies u. a. durch die bis dato ungebremst steigenden Immobilienpreise, welche bauwillige Haushalte aus dem östlichen Hamburger und zunehmend auch dem Lüneburger Raum in die weitere Peripherie drängen.

Auch in Schwarzenbek und Geesthacht ist ab 2020 ein forciertes Wachstum erkennbar. Die älteren Einwohnerprognosen der Region sind somit vielfach überholt.

Während Lauenburg mangels leistungsfähiger verkehrlicher Direktverbindungen aus Hamburger Perspektive in der "2. Reihe" liegt, trifft dies auf Lüneburg nicht zu.

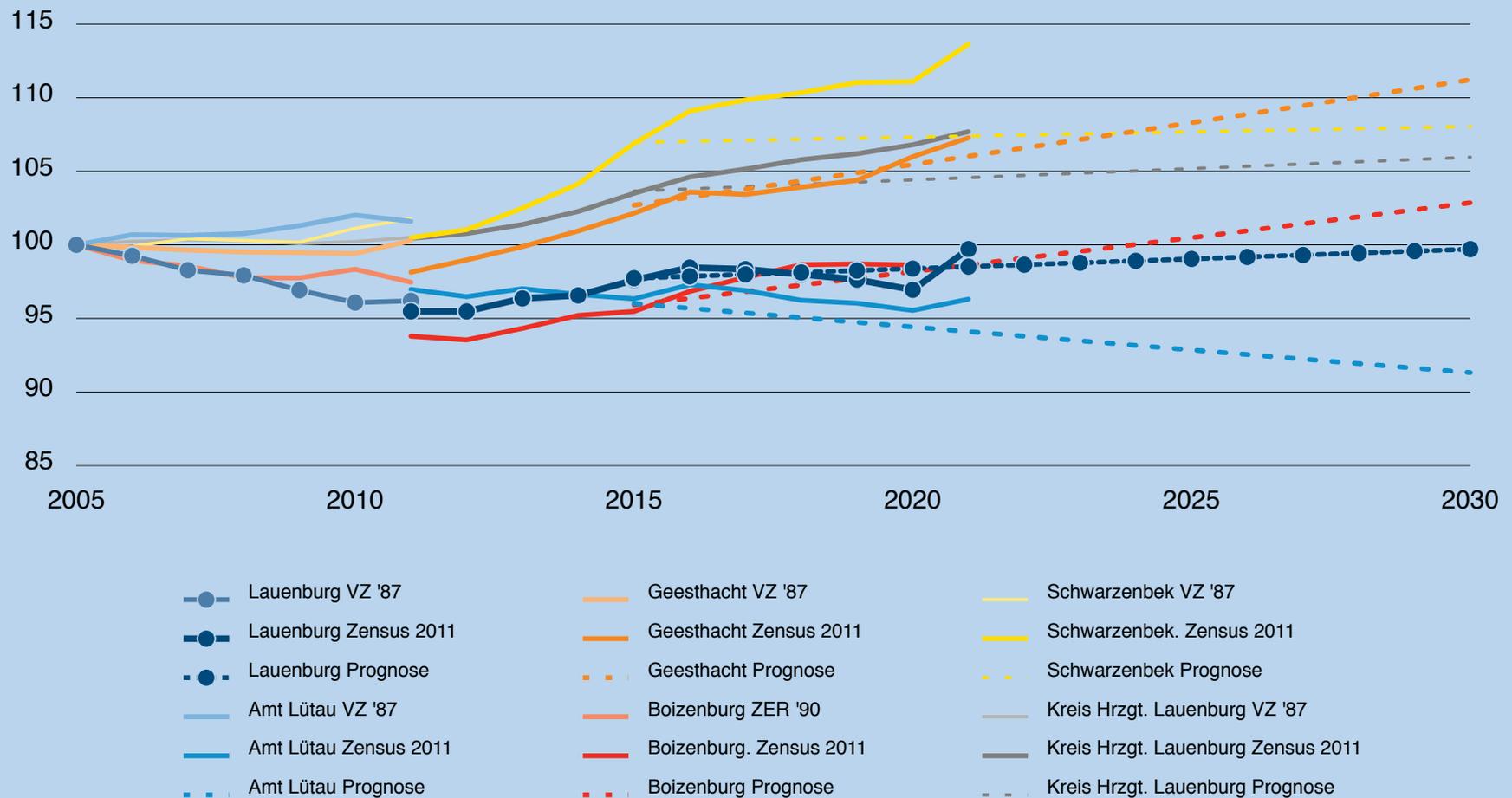
Zusammengefasst stagnierte die Einwohnerentwicklung in Lauenburg von 2010 bis 2020 weitgehend. Nachdem das Neubaugebiet "Birnbaukamp - Baugebiet West" bebaut wurde, nahm die Einwohnerzahl allein von 2020 auf 2021 um +323 Einwohner bzw. +2,8 % auf nunmehr 11.644 Personen zu³. Etwa die gleiche Größenordnung ist kurzfristig aus der Fertigstellung dieses Wohngebietes zu erwarten. Lauenburg beabsichtigt weitere Baulandentwicklungen bzw. Wohnbauverdichtungen, u. a. in den Planbereichen

- Nr. 99 nördlich der Berliner Straße (seit Dezember 2021 rechtskräftig; ehem. Kleingärten, rd. 150 WE im Geschosswohnungsbau);
- Nr. 100 an der Breslauer Straße (rechtskräftig, ca. 80 zusätzliche Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, teilweise mit Betreuungsangeboten)
- Nr. 74 2. Änderung Baugebiet "Nord" zwischen Juliusburger Landstraße und Lütauer Chaussee, dort bisher für Gewerbenutzungen ausgewiesene Flächen in Wohnflächen verwandelnd, Planentwurf v. 16.5. vorliegend. Überschlüssig sind knapp 4 ha für GE-Flächen, nahezu 2 ha für Mischflächen (MI) und etwas mehr als 12 ha für Wohnbauflächen (WA) in Einzelbebauung vorgesehen und insgesamt ca. 380 WE je hälftig für Einzel-/Doppelhäuser und für Geschosswohnungen möglich;
- Nr. 108 an der Juliusburger Landstraße (vormaliger Pferdehof, seit Dez. 2021 rechtskräftig, ca. 30 WE).

³ Vergleichbare Einwohnerzahlen des Statistikamtes Nord, Stand 31.12.2021

Einwohnerentwicklung in Lauenburg/Elbe im regionalen Vergleich

Darstellung in Indexform 2005 = 100 bis 2021 (Boizenburg bis 2020); vergleichend Prognosewerte ab 2015



Mit der Umwandlung bisher nicht realisierter Gewerbeflächen im Bereich des B-Pl. Nr. 74 in Wohnflächen nebst begleitender Infrastruktur würde der Siedlungsbereich Lauenburg signifikant nach Norden erweitert und insbesondere der bisher randständige Lagecharakter des zum Planbereich südlich benachbarten Familia-Verbrauchermarktes verändert, welcher eine deutlich höhere Siedlungseinbindung als bislang erhalten würde.

Weitere derzeit im Verfahren befindliche oder bereits genehmigte kleinere Neubau- und Verdichtungsvorhaben mit insgesamt rd. 120 Wohneinheiten treten hinzu, die hier nicht explizit aufgeführt sind⁴.

Insgesamt schafft die Stadt Lauenburg damit die Voraussetzungen für ein weiteres Einwohnerwachstum und bedient im Grundsatz alle marktüblichen Wohnformen. Inwieweit die aktuell stark steigenden Bau- und Finanzierungskosten den Wachstumstrend abschwächen, muss derzeit offen bleiben. Denn dies dürfte im Gesamtmarkt zwar zu einer erheblichen Rücknahme bzw. Verzögerung noch nicht eingeleiteter Bauaktivitäten führen, kann jedoch auch das Ausweichen auf relativ kostengünstigere Standorte in der Peripherie wie Lauenburg weiterhin befördern.

Während der Covid-19-Pandemie verbreitet eingeführte Home-Office-Regelungen bzw. die Option für mobiles Arbeiten, ggf. in Verbindung mit der Schaffung von Coworking-Spaces auch im ländlichen Raum, ersparen vielen Arbeitnehmern künftig das tägliche Einpendeln zum Arbeitsort und tragen dazu bei, auch ländliche Zentralorte als Wohnorte attraktiver zu machen.

⁴ B-Pläne Nr. 91, 103, 104, 105, 107, 111. In der Aufzählung nicht enthalten sind mögliche Wohnnutzungen im Bereich des rechtskräftigen, jedoch noch nicht umgesetzten B-Plans Nr. 98 Fürstengarten und im Bereich des B-Plans Nr. 93.1 östlicher Ortskern zwischen Berliner Straße, Fürstengarten und Alte Wache; dieses Vorhaben befindet sich noch in der Planungsphase und der Wohnanteil ist noch nicht ausreichend konkretisiert.

Ferner stieg infolge der Covid-19-Pandemie allgemein das Interesse am Wohnen auf eigenem Grundstück. Auch hiervon kann Lauenburg durchaus profitieren. Zumindest die kurz- bis mittelfristige Einwohnerperspektive Lauenburgs dürfte weiterhin positiv sein – und zwar in durchaus signifikantem Maße. Darüber hinaus hängt sie vom Fortgang des Zuzugs und der weiteren Baulandentwicklung ab.

Haushaltsstruktur und Kaufkraftniveau

Die bisher wenig auffällige Haushaltsstruktur in Lauenburg hat sich seit Erstellung des Einzelhandelskonzeptes geringfügig verändert. Eine leichte Zunahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (2,0 nach 1,98) und ein leichter Ausbau des Anteils an Familienhaushalten (28,7 % nach 28,0 %) sind bereits Ausdruck des erhöhten Zuzugs bauwilliger Familien. Auch in den umgebenden Zentralorten Geesthacht und v. a. Boizenburg wurde der Trend abnehmender Haushaltsgrößen seit dem Datenstand des Einzelhandelskonzeptes 2019 gebrochen; auch dort nehmen Familienhaushalte und damit auch die durchschnittliche Haushaltsgröße nunmehr spürbar zu.

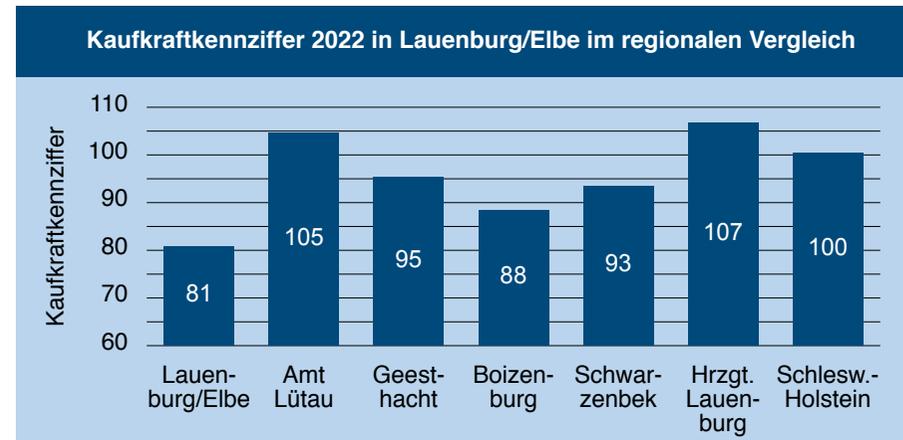
Haushaltsstruktur in Lauenburg/Elbe im regionalen Vergleich										
Ø Haushaltsgröße	Lauenburg/Elbe		Geesthacht		Boizenburg		Herzogtum Lauenburg		Schleswig-Holstein	
	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100	Anteil %	Index BRD =100
Single	39,6	96	41,0	99	37,9	91	36,9	89	41,2	99
Mehrpersonen mit Kindern	28,7	102	28,5	101	28,0	99	30,4	108	26,8	95
Mehrpersonen Kinderlos	31,6	105	30,5	101	34,1	113	32,7	108	32,0	106

Quelle: MB-Research 2021, Berechnungen bulwiengesa AG

Der konsumrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft-Index (mit 81 prognostiziert für 2022 unverändert niedrig) spiegelt einen Zuzug einkommensstärkerer Haushalte zwar noch nicht wieder, jedoch ist auch hier künftig eine Verbesserung zu erwarten.

Im ländlichen Umland des Amtes Lüttau setzte sich eine gewisse "Speckgürtelbildung" fort. Die Kaufkraft in den Umlandgemeinden ist traditionell höher als in Lauenburg, wo eine erhöhte Arbeitslosen- sowie auch ALGII-Quote das Kaufkraftniveau senkt.

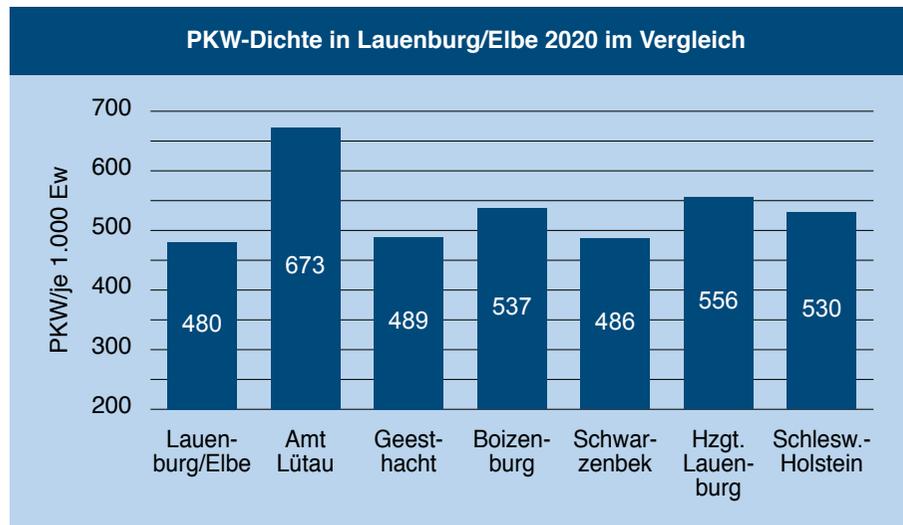
Mit einem Index von nunmehr 105 (2018: 99) legte die Kaufkraft im Amtsgebiet nochmals deutlich zu und die Schere zu Lauenburg öffnete sich weiter. Das Amtsgebiet stellt auch weitgehend das Einzugsgebiet des Lauenburger Einzelhandels dar.



Quelle: konsumrelevante Kaufkraftkennziffer lt. MB-Research, Durchschnitt BRD = 100

Pkw-Mobilität

Die Pkw-Mobilität der Bevölkerung ist weiterhin mitprägend für das lokale und regionale Einkaufsverhalten. Im ländlichen Raum ist die Pkw-Ausstattung der Haushalte aufgrund des schlechter ausgebauten ÖV-Netzes und der allgemein größeren zurückzulegenden Distanzen üblicherweise typischerweise erheblich höher als in großen Städten und sie nimmt allgemein weiterhin zu. Dies ist mit Ausnahme von Geesthacht (dort gleichbleibend) im Vergleich zum Vorgänger-Konzeptentwurf auch für Lauenburg und alle übrigen Vergleichsaggregate ablesbar.



Quelle: Kraftfahrt-Bundesamt, Statistikamt Nord; Berechnungen bulwiengesa AG

Im Kreis Herzogtum Lauenburg sind derzeit 556 private Pkw je 1.000 Einwohner zugelassen. Dieser Wert liegt weiterhin etwas über dem Landesmittel und insbesondere über dem in Lauenburg (480 Pkw/Einwohner), der vermutlich kaufkraftbedingt niedriger ausfällt; gleichwohl seit dem Datenstand des Vorgängerkonzeptes (461 Pkw/1.000 Einwohner) ebenfalls nochmals anstieg. Damit nimmt die Pkw-Mobilität der Haushalte der Region weiter zu.

Das Fahrrad gewinnt als Alltagsverkehrsmittel im Modal-Split aktuell erheblich an Bedeutung, was sich allerdings in der Lauenburger Kundenbefragung 2018 (ebenso in allen weiteren bulwiengesa Kundenbefragungen vor der Covid-19-Pandemie) für Einkaufszwecke noch nicht bemerkbar machte. Gleichwohl wird für größere Einkaufsmengen und im interkommunalen Verkehr der Pkw seine Vorrangstellung voraussichtlich auch künftig behalten.

Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Unbeschadet einer möglichen künftigen Stabilisierung der Lauenburger Sozialstruktur durch den Zuzug kaufkräftigerer Haushalte stagniert gegenwärtig nicht nur das Kaufkraftniveau auf einem niedrigen Wert; bis zumindest 2020 nimmt trotz steigender Arbeitsplatzquote in Lauenburg auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Personen in Lauenburg leicht ab und setzt damit einen langjährigen Trend fort. Korrespondierend damit steigen die Einpendlerzahlen leicht an, wohingegen das Auspendleraufkommen etwas zurückfiel. Der negative Pendlersaldo reduzierte sich dadurch von rd. -700 in 2016 auf zuletzt noch ca. -200 im Jahr 2020.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen in Lauenburg/Elbe					
	2016	2017	2018	2019	2020
SVP-Beschäftigte am Arbeitsplatz	2.734	2.904	2.983	3.086	3.087
SVP-Beschäftigte am Wohnort	3.416	3.403	3.433	3.339	3.289
Einwohner*	11.498	11.485	11.444	11.402	11.321
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsplatz/Einwohner)	23,8 %	25,3 %	26,1 %	27,1 %	27,3 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsplatz/ Beschäft. am Wohnort x 100)	80	85	87	92	94
Einpendler	1.865	1.978	2.051	2.153	2.185
Auspendler	2.549	2.477	2.504	2.409	2.389
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	74,6 %	72,8 %	72,9 %	72,1 %	72,6 %
Pendlersaldo	-684	-499	-453	-256	-204

Quellen: Statistisches Landesamt, Agentur für Arbeit, jeweils zum 30.06.
* Einwohnerbestand abweichend jeweils zum 31.12.

Der Ausbau von Arbeitsplätzen in Lauenburg kam per Saldo insoweit bisher nicht dem heimischen Arbeitsmarkt zugute, sondern wird von Arbeitskräften, die im Umland wohnen, getragen.

Hinsichtlich der wesentlichen Ziel- und Herkunftsorte für Aus- und Einpendler haben sich gegenüber der Vorgängeruntersuchung grundsätzlich wenige Änderungen ergeben. Der Einpendleranteil ist jedoch bei den meisten Destinationen gestiegen, das Auspendleraufkommen tendenziell gesunken. Dies stärkt grundsätzlich den externen Kundenzufluss und die Reichweite des örtlichen Handels.

Per Saldo gibt Lauenburg weiterhin v. a. Auspendler nach Hamburg (670), Geesthacht (knapp -500) und Lüneburg (ca. -100) ab. Lauenburg empfängt v. a. Einpendler aus dem ländlichen Umland beiderseits der Elbe sowie aus dem Raum und der Stadt Boizenburg.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte) in Lauenburg/Elbe			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Geesthacht, Stadt	184	471	-287
Schwarzenbek, Stadt	93	126	-33
Büchen	72	87	-15
Sonst. LK Herzogtum-Lauenburg	342	230	112
Sonstige Schleswig-Holstein	73	288	-215
Boizenburg / Elbe, Stadt	316	46	270
Sonst. LK Ludwigslust-Parchim	247	36	211
Sonstige Meckl.-Vorpommern	30	3	27
Lüneburg, Stadt	97	172	-75
Hohnstorf (Elbe)	149	0	149
Sonst. LK Lüneburg	310	105	205
LK Harburg	48	61	-13
Sonstige Niedersachsen	66	27	39
Hamburg, Freie und Hansestadt	110	670	-560
Übrige Bundesländer / Staaten	48	67	-19
Ein-/Auspendler gesamt	2.185	2.389	-204
Wohn- und Arbeitsort	900	900	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	3.085	3.289	-204

Quelle: Agentur für Arbeit, Stand 30.06.2020

Fazit – Rahmenbedingungen Makrostandort Lauenburg seit dem Vorgängerkonzept 2019

Die Stadt Lauenburg/Elbe – langjährig dem strukturschwachen Zonenrandgebiet zuzurechnen – befindet sich im Hinblick auf die dominante Metropole Hamburg weiterhin in einer Randlage, kann jedoch vor dem Hintergrund zunehmend knappen und teuren Baulandes in den Räumen Hamburg und Lüneburg nunmehr von Zuzügen bauwilliger Haushalte profitieren und stellt durch die Einleitung von Wohnbaulandentwicklungen die Voraussetzungen für einen entsprechenden Zuzug her. Infolgedessen steigt gegenwärtig die Einwohnerzahl an und auch kurz- bis mittelfristig kann mit einem weiteren Bevölkerungswachstum durch Zuzug gerechnet werden.

Demografisch bestehen weiterhin wenig Auffälligkeiten. Allerdings ist der Trend zur Haushaltsverkleinerung derzeit gestoppt und der Anteil der Familienhaushalte nimmt wieder zu. Dies trifft grundsätzlich auch auf die Region zu.

Belastend wirkt weiterhin das mit einem Index von 81 weiterhin sehr niedrige Kaufkraftniveau, welches sich vor allem abträglich auf die Nachfrage nach höherwertigen und langfristigen Konsumgütern und die Tragfähigkeit des Fachhandels auswirkt. Mittelfristig ist hier durch den Zuzug mit einer Anhebung zu rechnen.

Die bereits bestehende verstärkte Hinwendung zu diskontierenden und niedrigpreisigen Vertriebsformen dürfte allerdings anhalten, da auch die zuziehenden Haushalte überwiegend durch Immobilienfinanzierungen belastet sind. Gegenwärtig und auch künftig ist Lauenburg demzufolge darauf angewiesen, Haushalte aus dem teilweise deutlich kaufkräftigeren Umland anzuziehen und wird dabei gegenwärtig durch steigende Einpendlerzahlen unterstützt.

3 LAUENBURG/ELBE ALS EINZELHANDELS- STANDORT - FORTSCHREIBUNG

3.1 Handelsentwicklung im aktuellen Bundestrend

Bereits der Konzeptentwurf 2019 stand unter Einfluss eines sich langjährig fortsetzenden Strukturwandels im deutschen Einzelhandel, der geprägt ist durch zunehmende Marktanteilsverluste des stationären Handels an den Distanz- bzw. Onlinehandel sowie einen kontinuierlichen Rückgang der aktiven Ladenverkaufsstellen. Durch einen anhaltenden Flächenausbau in der Nahversorgung und im Einrichtungshandel nahm die Gesamtverkaufsfläche dabei zunächst weiterhin zu, wandelte sich jedoch gegen Ende des Jahrzehnts zunehmend in eine Stagnation. Die Nahversorgung verzeichnete als eine der wenigen Branchen auch im stationären Netz noch stabile Umsatzgewinne. Die Covid-19-Pandemie mit ihren Lock-Down-Phasen und verbreiteten Bewegungs- und Kontakteinschränkungen verschärfte diesen Trend ab 2020 zusätzlich.

Insgesamt gaben vor allem Nonfood-Branchen in hohem Ausmaß Marktanteile an den Distanz- und Onlinehandel ab, dessen Marktanteil am Gesamteinzelhandelsumsatz im Jahr 2022 auf etwa 16,5 % gestiegen ist (zum Vergleich: 2016 noch rd. 10 %¹). In einigen Sortimenten werden nach den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie Größenordnungen um 40 % erreicht (Modischer Bedarf, Consumer Electronics, Spielwaren, etc.). In der Nahversorgung (Periodischer Bedarf) hat sich der Marktanteil des Online- und Distanzhandels – u. a. befördert durch die in großen Städten sich zügig verbreitenden Lieferdienste – auf niedrigem Niveau auf etwa 2,5 % immerhin verdoppelt.

¹ Heutiger Datenstand nach Neuberechnung und bis 2016 rückwirkender Datenrevision im Juni 2022, mit dem Datenstand im Vorgängerkonzeptentwurf 2019 daher nicht vergleichbar.

Die Umsätze in der Nahversorgung haben im stationären Handel während der Pandemie kräftig zugelegt. Ebenso profitierten vorübergehend auch einige Nonfood-Branchen von einem durch Bewegungs- und Kontakteinschränkungen veränderten Konsumverhalten der Haushalte, z. B. der Fahrradhandel, Bau- und Gartenmärkte sowie Spielwaren. Dank vielfältiger staatlicher Überbrückungshilfen und durch den verbreiteten Einsatz der Kurzarbeit als stabilisierendes Instrument auf dem Arbeitsmarkt blieben größere Konsumeinbrüche aus. Dabei stieg jedoch auch die Sparquote der Haushalte.

Für 2022 wurde vor dem Ausbruch des Ukraine-Krieges mit einer allmählichen Normalisierung des Einkaufsgeschehens gerechnet. Im Zuge dessen wurde erwartet, dass der Lebensmittelhandel sein Umsatzwachstum aus der Covid-19-Pandemie zunächst nicht würde fortsetzen können bzw. evtl. auch ein Rücksetzer einzukalkulieren wäre. Ebenso würden Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf wie bereits in 2021 nicht erneut an das 2020er Wachstum anknüpfen können. Für den besonders von Umsatzverlusten betroffenen stationären Handel für Mode, Schuhe und persönlichen Bedarf wurde dagegen eine Erholung erwartet, die nach den kräftigen Einbußen von nahezu -30 % im Zeitraum 2019 - 2021 jedoch nicht mehr das Ausgangsniveau von 2019 erreicht hätte.

U. a. weil China auch in 2022 auf steigende Infektionszahlen weiterhin mit regionalen Lockdowns reagiert, globale Lieferketten demzufolge weiterhin gestört bleiben und weil bereits in 2021 steigende Preise für Rohstoffe und Vorprodukte die Märkte belasteten, wurden anfänglich optimistische Annahmen zur Erholung des Ladenhandelsumsatzes bereits im Winter 2022 erstmals revidiert. Nach Ausbruch des Ukraine-Krieges mit seinen wirtschaftlichen Begleiterscheinungen zeichnen sich gegenwärtig massiv steigende Energiepreise und ein Einbruch des Bruttoinlandproduktes und somit auch des privaten Konsums ab.

Belastende Wirtschaftsfaktoren sind neben anhaltenden Lieferstörungen für Vor- und Importprodukte zudem ein verbreiteter Fachkräftemangel sowie ein rascher Anstieg des Zinsniveaus nebst seinen Auswirkungen auf Bauwirtschaft und Baufinanzierungen. Die bereits in 2021 forciert einsetzende Preissteigerung für Konsumgüter erreicht in 2022 Größenordnungen von 7-8 %; für Energie wird im Jahresverlauf eine wesentlich höhere Steigerung nebst Knappheitsrisiken in der Gasversorgung im Winter 2022/2023 erwartet. In 2023 kann die Preissteigerung in Summe sogar höher als in 2022 ausfallen. Eine Erholung ist erst ab 2024 zu erwarten.

Das HDE-Konsumbarometer sinkt im Sommer 2022 infolgedessen auf ein Allzeittief. Der Handel dürfte nach gegenwärtigem Stand (Sommer 2022) nur einen kleinen Teil der Preissteigerungen an die Kunden weitergeben können. Private Haushalte verschieben stattdessen größere Anschaffungen, verzichten auf Impulskäufe und weichen auf niedrigpreisigere Produkte aus. Die in den Pandemie Jahren 2020/2021 kumulierten zusätzlichen Ersparnisse der privaten Haushalte wurden in der 1. Jahreshälfte 2022 bereits weitgehend abgebaut. Aus dem Abbau von Ersparnissen ist ein weiterer "Nachholeffekt" für Konsumgüterkäufe nicht mehr zu erwarten; im Gegenteil bauen viele Haushalte (sofern sie dazu überhaupt in der Lage sind) derzeit zunehmend Rücklagen zur Bewältigung stark steigenden Energiekosten im kommenden Winter auf.

Entsprechend revidiert die bulwiengesa AG ihre Berechnung der ladenhandelsrelevanten stationären Nachfrage für das Jahr 2022 erneut (s. Kap. 3.2.8.2) und senkt auch die ursprüngliche aus dem 1. Quartal 2022 stammende Umsatz- und Leistungseinschätzung für den Lauenburger Einzelhandel aus dem 1. Quartal 2022 vorsorglich nochmals ab.

3.2 Einzelhandelsentwicklung in Lauenburg/Elbe

3.2.1 Allgemeiner Überblick

Die Einzelhandelserhebung aus dem Vorgängerkonzeptentwurf mit Datenstand 2018 stellt bereits eine Fortschreibung aus dem Einzelhandelskonzept 2011 dar und gestattet ein langjähriges Nachzeichnen der Handelsentwicklung in Lauenburg.

Die aktuelle vollständige Erhebung des Einzelhandelsnetzes im Stadtgebiet mit Stand 1. Quartal 2022 (mit einzelnen Nachführungen bis Mai 2022) erfasste insgesamt:

- 59 aktive Ladeneinheiten (-5 Geschäfte seit 2018)
- auf einer Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von ca. 20.050 qm (+340 qm seit 2018) und
- mit einem Umsatzpotenzial von rd. 70,8 Mio. Euro p. a. (+7,1 Mio. Euro seit 2018), dabei die Perspektive Juni 2022 wiedergebend.

In der Verkaufsflächen- und Umsatzbilanz bereits berücksichtigt ist die Verlagerung des Rossmann-Drogeriemarktes in das Edeka-Neubauobjekt an der Berliner Straße 16 zum 21. Mai 2022, nicht jedoch die nach Abschluss der Berechnungen erfolgte Nachbelegung des leer stehenden ehemaligen Schuh-Fachmarktes am Standort Penny (Bergstraße) durch ein TEDI-Kleinpreiskaufhaus ab August 2022.

Damit setzte sich der bereits im Vergleich 2011 zu 2018 konstatierte Trend einer zurückgehenden Zahl von Verkaufsstellen des stationären Ladenhandels bei gleichwohl per Saldo noch steigender Gesamtverkaufsfläche und auch einem steigenden Gesamtumsatzpotenzial in Lauenburg tendenziell bis in die Gegenwart fort.

Die Marktentwicklung in Lauenburg entspricht insoweit prinzipiell auch dem Bundestrend, allerdings verlief der Flächenausbau in Lauenburg bereits im Zeitraum vor 2018 vergleichsweise abgeschwächt.

Aktiver Einzelhandel in Lauenburg 2022 - Gesamtübersicht nach Standortbereichen und Hauptwarengruppen (inkl. Edeka- und Rossmann-Neubau)															
Lagebereich	Handel gesamt			Periodischer Bedarf		Modischer Bedarf		Elektro/Technik		DIY/Garten/Freizeit		Einrichtungsbedarf		Hartwaren	
	Zahl Verkaufseinheiten	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.	VKF qm	Umsatz Mio. EUR p. a.
ZVB Hauptgeschäftszentrum	22	5.250	18,6	2.525	14,0	850	1,3	0	0,0	200	0,5	1.170	1,2	505	1,6
ZVB Ergänzungsbereich West	9	3.030	18,8	2.560	15,8	110	0,4	50	0,5	70	0,6	0	0,0	240	1,4
ZVB Ergänzungsbereich Ost	2	1.700	5,0	920	3,9	620	0,7	0	0,0	20	0,1	30	0,0	110	0,2
ZVB Innenstadt gesamt	33	9.980	42,3	6.005	33,7	1.580	2,4	50	0,5	290	1,2	1.200	1,2	855	3,3
Fachmärkte Nord	7	8.790	24,2	5.050	17,7	320	0,5	80	0,3	2.640	4,6	200	0,3	500	0,9
Altstadt	9	280	0,4	0	0,0	60	0,1	0	0,0	0	0,0	40	0,1	180	0,3
Übrige Streulagen	10	1.000	3,8	410	2,2	0	0,0	0	0,0	280	0,9	0	0,0	310	0,7
Stadt Lauenburg	59	20.050	70,8	11.465	53,6	1.960	3,1	130	0,8	3.210	6,8	1.440	1,5	1.845	5,1

Eckdaten zur Einzelhandelsentwicklung in Lauenburg im Langfristvergleich					
	2011	2018	2022	Δ 2011 - 2022	
Aktive VKF in Lauenburg	18.800 qm	19.710 qm	20.050 qm	1.250 qm	7 %
Zahl aktiver Ladeneinheiten	78	64	59	-19	-24 %
Umsatzschätzung p. a.	58,6 Mio Euro	63,7 Mio Euro	70,8 Mio Euro	12,2 Mio Euro	21 %
Ø VKF/aktive Ladeneinheit	241 qm	308 qm	340 qm	99 qm	41 %
Auslastung Euro/qm VKF	3.117 Euro	3.232 Euro	3.532 Euro	415 Euro	13 %

Wesentlicher Träger der jüngsten Flächenzunahme ist der in der Innenstadt eröffnete erweiterte Edeka-Vollsortimenter (ca. 1.700 qm VKF, zuvor rd. 1.050 qm VKF), welcher den dortigen unterdimensionierten Supermarkt ersetzte. Ihm stand jedoch u. a. der Verlust des Schuhangebotes in Lauenburg gegenüber (zuletzt Fa. K+K an der Bergstraße/benachbart zu Penny mit ca. 300 qm).

Seit dem Jahr 2011 nahm die aktiv betriebene Gesamtverkaufsfläche in Lauenburg um moderate +1.250 qm bzw. +7 % zu. Die Zahl der Verkaufsstellen sank jedoch um rund ein Viertel. Der Gesamtumsatz stieg geschätzt um etwa +21 % und die Flächenauslastung entsprechend um ca. +13 % auf rd. 3.532 Euro/qm.

Wie im Vorgängerkonzept aus 2019 festgestellt, sind diese Werte jedoch nur scheinbar positiv. Lauenburg entwickelte sich damit langfristig schlechter als vergleichbare Unterzentren und auch die ausgewiesenen Umsatz- und Flächenzunahmen stellen nur einen Saldo aus wachsenden Angebotskapazitäten für Nahversorgung (+ 4.765 qm seit 2011) und fortschreitend erodierendem Nonfood-Handel (-3.515 qm seit 2011) dar.

Verkaufsflächenentwicklung in Lauenburg 2011 - 2022 Nahversorgung vs. Gebrauchsgüterhandel					
Sortiment	Verkaufsfläche im Jahr...			Veränderung 2011 - 2022	
	2011 ca. qm	2018 ca. qm	2022 ca. qm	ca. qm	%
Periodischer Bedarf (Nahversorgung)	6.700	10.645	11.465	4.765	71 %
Aperiodischer Bedarf (Nonfoods bzw. Gebrauchsgüter)	12.100	9.065	8.585	-3.515	-29 %
Gesamtverkaufsfläche	18.800	19.710	20.050	1.250	7 %

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

3.2.2 Einzelhandelslagen und Marktverteilung in Lauenburg

Die Gliederung des Einzelhandels in Lagecluster blieb seit 2019 erneut unverändert und wird in der aktuellen Fortschreibung vergleichbar zu 2011 beibehalten.

Wir unterscheiden demzufolge weiterhin folgende Aggregate:

- Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt, bestehend aus
 - dem Hauptgeschäftsbereich um Berliner Straße, Alte Wache und Fürstengarten inkl. Südteil des Büchener Wegs nebst den flankierenden Ergänzungsbereichen;
 - "West" (westlich an den Hauptgeschäftsbereich anschließend entlang der Hamburger Straße bis zum Lidl-Discountmarkt, diesen einschließend);
 - "Ost", (östlich an den Hauptgeschäftsbereich anschließend entlang der Berliner Straße bis zum Penny-Discountmarkt, diesen einschließend).

Vgl. auch die Evaluierung in Kap. 3.2.5
- Fachmärkte Nord:

Dieses Aggregat stellt keinen räumlich zusammenhängenden Lagebereich dar, sondern fasst die einzigen außerhalb der Innenstadt gelegenen, in Abständen zueinander gruppierten Handelsobjekte Famila (solitär, Lütauer Chaussee, etwa 3.600 qm VKF) sowie benachbart zueinander Rewe (etwa 1.800 qm VKF) und Lauenburger Baumarkt (etwa 3.000 qm VKF²) an der Reeperbahn zusammen.

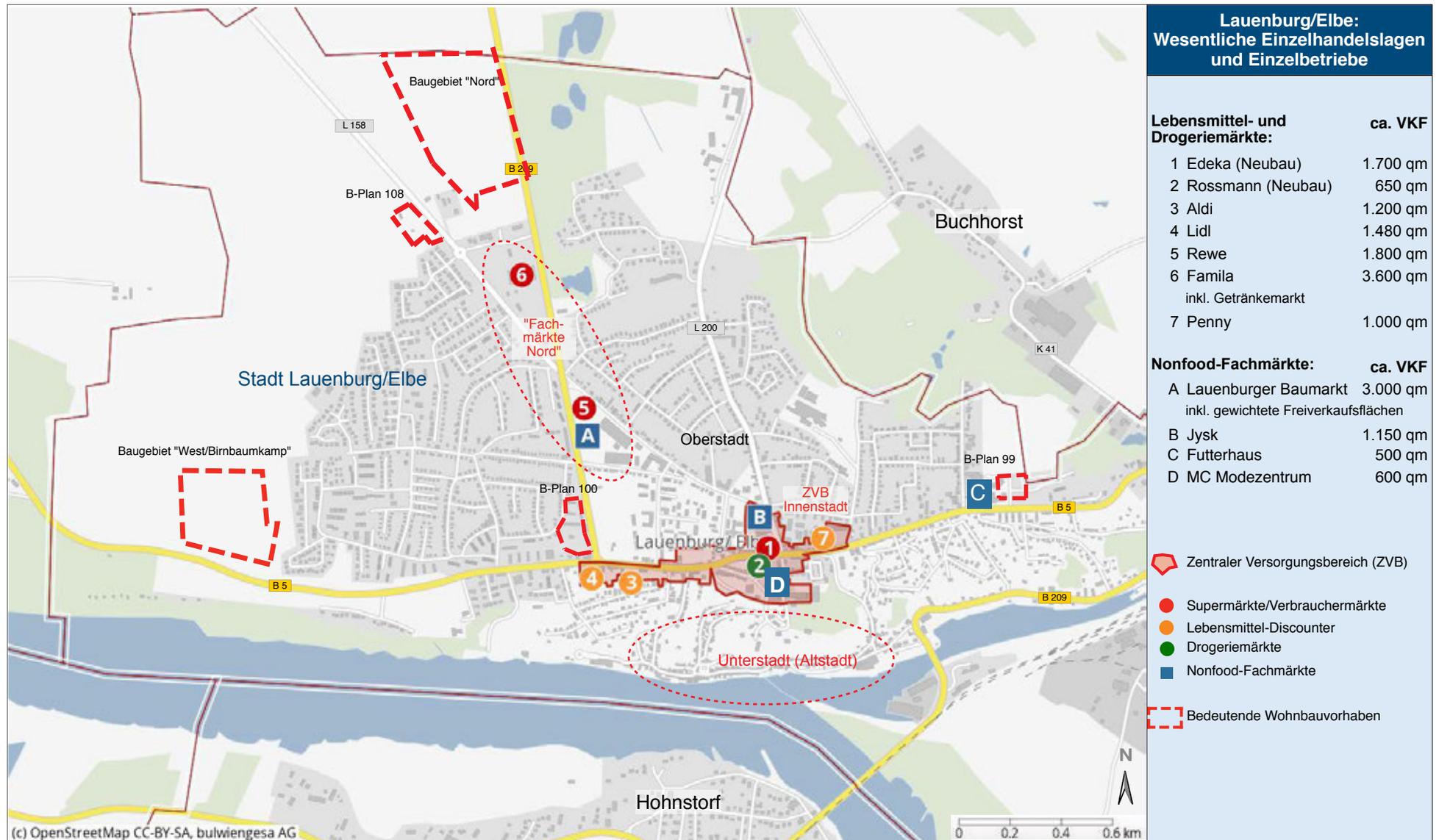
- Unterstadt (Altstadt):

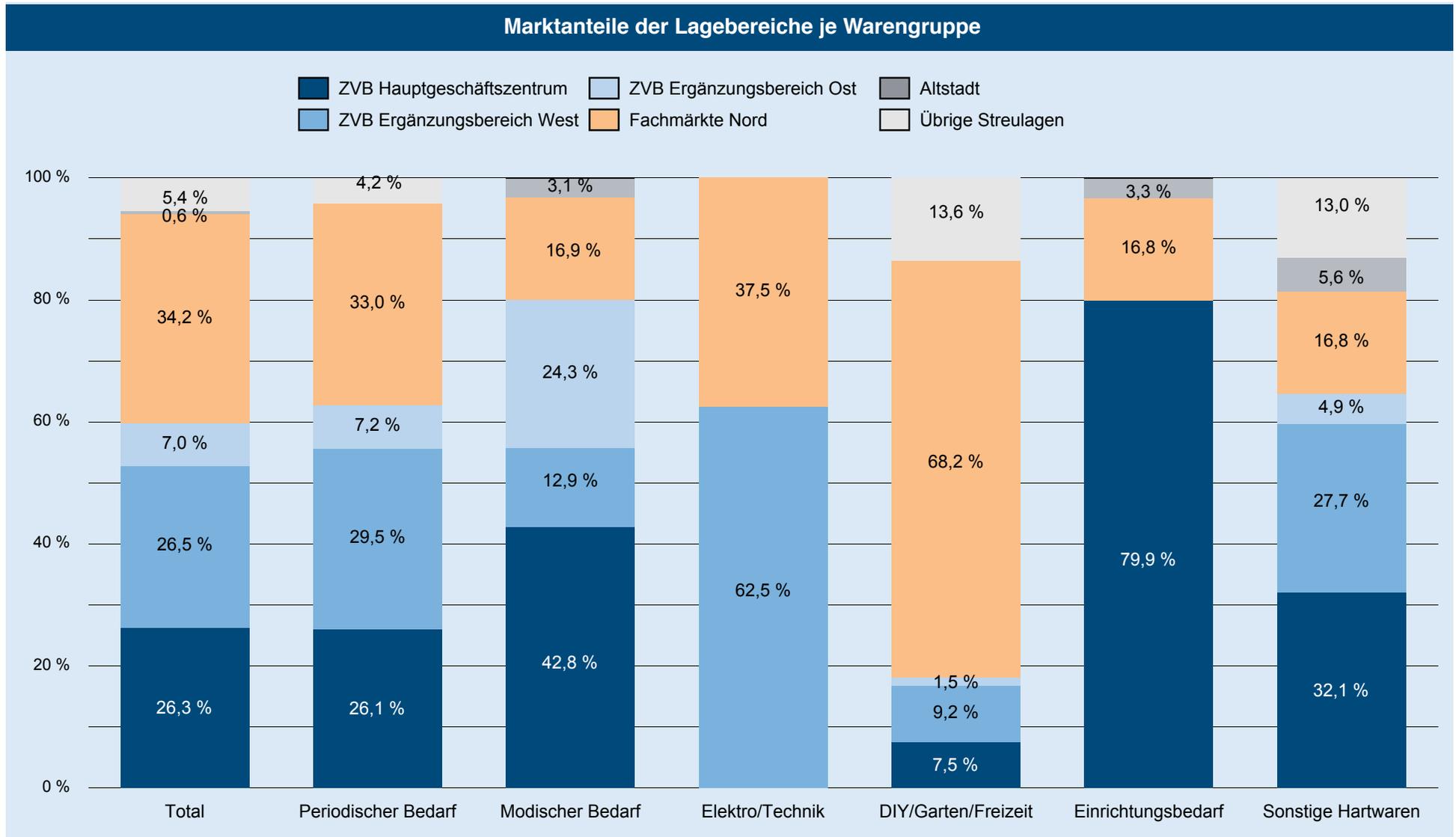
Historische Altstadt am Fuß des Geesthangs, durch die Geestkante vom übrigen Stadtgebiet getrennt und gestreute kleinteilige Fachhandelskubatur enthaltend.
- Zusammengefasst alle übrigen im Stadtgebiet gelegenen solitären und in Kleinverbänden gruppierten, fast ausschließlich kleinteilig strukturierten Geschäfte.

Einzelhandelslagebereiche im Stadtgebiet Lauenburg/Elbe - Standortgliederung	
ZVB Innenstadt Hauptgeschäftszentrum Innenstadt	Kerngeschäftsbereich Berliner Straße/Alte Wache/Fürstengarten/Büchener Weg (Südteil)
ZVB Innenstadt Ergänzungsbereich West	An der Kerngeschäftsbereich entlang der Hamburger Straße nach Westen anschließende Lagen bis einschließlich Standortbereich Lidl, ab Einmündung Am Schlüsselteich auf die Südseite beschränkt
ZVB Innenstadt Ergänzungsbereich Ostteil	An den Kerngeschäftsbereich entlang der Berliner Straße nach Osten anschließende Lagen bis einschließlich Standortbereich Penny/Kik
Fachmärkte nördliches Stadtgebiet	Kein räumlich homogener Lagebereich sondern zusammengefasst die Standorte Rewe/ Lauenburger Baumarkt und Famila
Altstadt (Unterstadt)	Historische Unterstadt, als Handelslage ohne Bedeutung, jedoch topografisch abgesetzt zum übrigen Stadtgebiet im Flusstal der Elbe gelegen
Stadtteil-Streulagen	Alle übrigen Standorte im hochgelegenen Stadtgebiet, solitäre Geschäfte oder kleine Ladengruppen

Gegenwärtig sind rd. 33 von 59 aktiv betriebenen Ladeneinheiten (56 %) mit knapp 10.000 von 20.050 qm VKF (50 %) und einem Umsatzpotenzial von rd. 42,3 von 70,8 Mio. Euro p. a. (60 %) in der erweiterten Innenstadt (d. h. Hauptgeschäftszentrum + Ergänzungsbereiche) ansässig. Die erweiterte Innenstadt konnte damit ihren Marktanteil geringfügig ausbauen.

² Gewichtete Umbaute und überdachte VKF zu 100 %, überdachte Freiflächen zu 50 % und Freilandverkaufsfläche zu 25 % angerechnet





Leistungssteigerungen durch den erweiterten Edeka-Neubau nebst Verlagerung und Modernisierung des Rossmann-Drogeriemarktes standen dabei weitere Substanzverluste im Fachhandelsbereich (-6 Einheiten), insbesondere dem Verlust der beiden in 2018 noch vorhandenen Schuhanbieter (Armbruster, K+K) gegenüber, die insgesamt nur knapp durch Neuansiedlungen (Webers Fahrradshop) sowie Modernisierungen und Erweiterungen (Deko for Seasons, MC Mode, Rufer Apotheke) überkompensiert werden konnten. Der Marktanteil der gesamten Innenstadt stieg seit 2018 geringfügig um 0,6 %-Punkte auf insgesamt 59,8 %, der Anteil des Hauptgeschäftszentrums jedoch etwas spürbarer von 23,0 % in 2018 auf derzeit rund 26,3 %.

Einen Bedeutungsverlust erlitt demgegenüber der östliche Ergänzungsbereich nach dem Ausscheiden von K+K (Marktanteil noch 7 %). Dort fanden zum Gutachtenzeitpunkt Renovierungsarbeiten statt. Anfang August 2022 eröffnete dort auf rd. 530 qm VKF ein TEDi-Kleinpreiskaufhaus, welches flächen- und umsatzseitig noch nicht in die Leistungsbilanz eingestellt ist. Zu erwarten ist dadurch eine Kompensation des Umsatzverlustes für Schuhe durch Mehrumsätze in anderen Warengruppen (schwerpunktmäßig Hartwaren, DIY/Heimwerkerbedarf).

Die erweiterten Ersatzneubauten von Lidl und Aldi waren bereits zum Bearbeitungszeitpunkt des Konzeptentwurfes 2019 abgeschlossen bzw. wurden darin vorwegnehmend berücksichtigt.

Die übrigen Lauenburger Einzelhandelslagen verloren infolge der insgesamt geringfügigen Leistungssteigerung der Innenstadt leicht an Marktanteilen; signifikante Entwicklungen sind jedoch nicht zu verzeichnen. Auch in den Streulagen schlossen dabei einzelne kleinteilige Fachgeschäfte.

In der historischen Altstadt nahmen die Ladeneinheiten hingegen zu, was auf einige Kunsthandwerksbetriebe und Ateliers zurückzuführen ist, die vormalige Ladenlokale weiterführen bzw. wiederbeleben. Als Handelsstandort ist die Unterstadt jedoch aufgrund ihres sehr kleinteiligen und auf den Tourismus ausgerichteten Angebotes weiterhin bedeutungslos.

Das Aggregat Famila/Rewe/Lauenburger Baumarkt ist weitestgehend unverändert. Die in 2018/2019 erfolgte Neuaufstellung des Rewe-Marktes war im Vorgängerkonzept bereits berücksichtigt.

3.2.3 Flächenauslastung

Die Flächenauslastung ist eine Kennzahl für die absatzwirtschaftliche Leistung des Handels. Der lokale Einzelhandel wird hierzu mit geeigneten Branchenbenchmarks verglichen, hier für vergleichbare Handelsstrukturen in ländlichen Zentralorten und Grundzentren. Eine vergleichsweise niedrigere Flächenauslastung kann auf

- a) angebotsstrukturelle bzw. branchenbedingte Ursachen (hoher Anteil flächenextensiver Fachmärkte und Sortimente im örtlichen Handelsnetz),
- b) standortstrukturelle Ursachen (hoher Anteil an Standorten in schwach frequentierten Rand- und Nebenlagen),
- c) Leistungsschwäche durch niedrige Kaufkraft oder unzureichende Tragfähigkeit des Einzugsgebietes
- d) eine erhöhte Wettbewerbsintensität

oder auf eine Kombination dieser Faktoren zurückzuführen sein. Umgekehrte Aussagen gelten jeweils im Falle einer überdurchschnittlichen Verkaufsflächenauslastung.

Während angebotsstrukturelle Ursachen relativ unbedenklich sind, geben Unterauslastungen aus wirtschaftlichen oder standortstrukturellen Gründen Anlass zur Vorsicht. Sie weisen zunächst auf eine reduzierte Wettbewerbsbelastbarkeit des Angebotes hin; bei ausgeprägten Abweichungen nach unten jedoch auch auf erhöhte Erosions- und Marktaustrittsrisiken.

Daher sollte eine Analyse der Netzauslastung stets branchendifferenziert erfolgen, um den Einfluss flächenextensiver Branchen und Fachmärkte auf das Gesamtbild ausklammern zu können. Die branchentypischen Auslastungen weichen dabei erheblich voneinander ab. Die Range auf Basis von Hauptwarengruppen reicht von Größenordnungen um 1.000 Euro/qm für Einrichtungsbedarf bis zu >4.200 Euro/qm für Periodischen Bedarf. Ertragsstarke Einzelsortimente – v. a. Apotheken mit Größenordnungen verbreitet um 30.000 Euro/qm – können noch wesentlich höhere typische Auslastungen generieren.

In Lauenburg schätzen wir die Gesamtauslastung des Handels derzeit auf etwas mehr als 3.500 Euro/qm und damit spürbar höher als im Vorgängerkonzept 2019 mit etwas über 3.200 Euro/qm. Per Saldo legte die Flächenauslastung in Lauenburg um +9 % zu. Die aktiv betriebene Verkaufsfläche in Lauenburg stieg vom Jahresende 2018 auf Sommer 2022 dabei nur geringfügig um +340 qm (+1,7 %).

Durch die zwischenzeitliche Kosten- und Marktentwicklung stiegen jedoch in den meisten Warengruppen im Zeitablauf auch die Vergleichsgrößen, so dass die Stärkung der Flächenproduktivität in Lauenburg hierdurch erheblich relativiert wird.

Lauenburg/Elbe – Auslastung des Einzelhandelsnetzes					
Hauptwarengruppe	VKF (qm)	Umsatz total Mio. EUR p.a.	Auslastung EUR/qm	Benchmarks Grundzentren	
Periodischer Bedarf ohne Apotheken	11.275	48,0	4.256	4.200	- 4.700
Periodischer Bedarf nur Apotheken	190	5,6	29.474	25.000	- 35.000
Modischer Bedarf	1.960	3,1	1.557	1.500	- 2.000
Elektro/Technik	130	0,8	6.154	4.500	- 5.500
DIY/Garten/Freizeit	3.210	6,8	2.107	1.500	- 2.000
Einrichtungsbedarf	1.440	1,5	1.076	900	- 1.500
Persönl. Bedarf/Hartwaren	1.845	5,1	2.752	2.700	- 3.500
Ladenhandel gesamt	20.050	70,8	3.532	3.500	- 4.000

In der Nahversorgung (ohne Apotheken) beläuft sich die Auslastung auf derzeit rd. 4.256 Euro/qm und signalisiert auf relativ niedrigem Niveau eine erhöhte Wettbewerbsintensität³.

Insoweit entwickelte sich die Auslastung der Nahversorgung in Lauenburg voraussichtlich näherungsweise mit dem Gesamtmarkt und liegt aufgrund einer erhöhten Wettbewerbsintensität, welche sich nach dem Neubau des Edeka-Marktes nochmals intensiviert, weiterhin im unteren Branchenbereich. Die Vergleichswerte von TradeDimensions (s. Fußnote) gelten für Lebensmittelmärkte ab 400 qm VKF und decken somit nicht das gesamte Spektrum des Periodischen Bedarfs ab, können jedoch näherungsweise als Referenz herangezogen werden.

Das besonders starke Nachfragewachstum im ersten Jahr der Covid-19-Pandemie 2020 verhinderte dabei in Lauenburg, dass die Auslastung der Nahversorgung nach Eröffnung des neu errichteten Edeka-Marktes und der damit verbundenen Wettbewerbsverschärfung auf bereits recht niedrigem Niveau nochmals zurückging.

³ Benchmarks lt. TradeDimensions:
 2018 ø Auslastung Lebensmittelmärkte ab 400 qm VKF in S-H: 5.014 Euro/qm
 2022 ø Auslastung Lebensmittelmärkte ab 400 qm VKF in S-H: 5.484 Euro/qm
 Zunahme Schleswig-Holstein 2018 bis 2022: ca. +9 %

Das modische Segment (Bekleidung, Schuhe, Accessoires) wurde durch die Covid-19-Pandemie besonders belastet, zudem verlor Lauenburg hier mit den beiden Schuhgeschäften einen wichtigen Teil seines Angebotes. Das verbliebene Modeangebot in Lauenburg stützt sich auf das modernisierte MC Modezentrum, Kik und Ernsting's family, wird darüber hinaus auch mit niedrigpreisigen und Second-Hand-Angebotsformen durchsetzt und ist entsprechend unterdurchschnittlich ausgelastet (Durchschnitt: 1.557 Euro/qm).

Im Elektrosegment deutet eine vergleichsweise hohe Auslastung von durchschnittlich 6.150 Euro/qm in Lauenburg nicht auf vorhandenen leistungsstarken Fachhandel hin (dieser ist in Lauenburg weiterhin nicht vorhanden), sondern sie wird wie bisher durch die schnell drehenden Aktionssortimente der Lebensmitteldiscounter erzeugt und ist dementsprechend strukturell bedingt.

Auch die Auslastung im DIY-Sortiment konnte durch Nachfragewachstum gesteigert werden, allerdings ist derzeit unsicher, ob Umsatzgewinne aus den vergangenen Jahren vom Handel gehalten werden können oder infolge krisenbedingter Konsumzurückhaltung wieder abgegeben werden müssen. Durch eine im Branchenvergleich vergleichsweise kleinteilige Angebotsstruktur und weil ein großflächiges, dabei typischerweise niedrig ausgelastetes Gartencenter in Lauenburg fehlt, liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität in Lauenburg strukturell bedingt im oberen Branchensegment.

Im Einrichtungsbedarf ist sie mit knapp 1.100 Euro/qm vordergründig in einem marktüblichen Bereich ausgelastet, allerdings ist ein Möbelhaus nicht vorhanden. Vielmehr ist dieses Marktsegment weiterhin durch den Jysk Einrichtungsfachmarkt geprägt und vor diesem Hintergrund ist die Auslastung eher niedrig. Jysk benötigt üblicherweise ein nachfragestärkeres Einzugsgebiet, als es für die Lauenburger

Innenstadt nachweisbar ist (siehe Kap. 3.2.8), dies konnte jedoch bisher durch ein niedriges Mietniveau kompensiert werden.

Im Hartwaresegment dürfte sich die Auslastung des in Lauenburg noch vorhandenen Angebotes auf einem eher unterdurchschnittlichen Niveau bewegen. Die verbliebenen Fachgeschäfte sind durch das niedrige Kaufkraftniveau in Lauenburg belastet, zudem ist das Angebot mit Nebenerwerbsbetrieben und Second-Hand-Läden durchsetzt, wodurch die Auslastung strukturell bedingt abgesenkt wird.

Wie bereits im Vorgängerkonzept festgestellt, sollte das Nonfood-Angebot einer Innenstadt üblicherweise aufgrund eines wertigeren und ertragsstärkeren Geschäftsbesatzes überproportional zu seinem Verkaufsflächenanteil zum Gesamtumsatz beitragen. Dies ist im Grundsatz auch erforderlich, damit die in der Innenstadt typischerweise höheren Ladenmieten getragen werden können. Dieses gelingt jedoch in kleineren ländlichen Städten im Zeitablauf immer weniger, was auch auf Lauenburg zutrifft.

Stattdessen entwickeln sich in kleineren Städten leistungsstarke Nahversorger immer mehr zur wirtschaftlichen Stütze des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes. In Lauenburg steht die erhöhte Wettbewerbsintensität in der Nahversorgung jedoch einer überdurchschnittlichen Auslastung des innerstädtischen Angebotes entgegen. Ein Leistungsvorsprung der innerstädtischen Fachhandels ist trotz der kleinteiligen Angebotsstruktur ohnehin unwahrscheinlich und infolgedessen sind innerstädtische Standorte in Lauenburg kaum mehr durch höhere Ladenmieten als an dezentralen Standorten belastbar - mit entsprechend abträglichen Folgen auch für die Tragfähigkeit neu entwickelter innerstädtischer Handelsstandorte (siehe Kap. 3.2.4).

3.2.4 Innenstadtentwicklung

Das baulich-funktionale Konzept der Lauenburger Innenstadt hat sich zum Zeitpunkt der Konzeptfortschreibung gegenüber der Situation aus 2018/2019 nicht wesentlich verändert, so dass Kap. 4.7.1 des Einzelhandelskonzeptes 2019 weitgehend Bestand hat.

Wesentliche Entwicklungen im Einzelnen

- Edeka Ersatzneubau Büchener Weg/Berliner Straße

Der 2021 fertiggestellte Ersatzneubau des Edeka-Marktes an Stelle des alten Postgebäudes setzt an der markanten Kreuzung Berliner Straße/Büchener Weg/Fürstengarten einen modernen baulichen Akzent und stellt den zuvor unscheinbaren Edeka-Markt als frequenz- und profilbildenden innerstädtischen Ankerbetrieb stärker heraus.

Edeka ist aufgrund der Hanglage im 1. Obergeschoss des Neubaus angeordnet und rückwärtig über die Stellplätze ebenerdig erschlossen. Unterkoffert sind im Erdgeschoss zwei Ladeneinheiten, die direkt von der Berliner Straße aus erreicht werden. Dort zogen allerdings nicht – wie erhofft – zusätzlich akquirierte Betriebe ein, sondern die bereits benachbart an der Berliner Straße gelegenen Märkte Rossmann (Drogeriemarkt) und Deko for Seasons (Dekoration, Geschenkartikel). Rossmann konnte dabei um etwa 100 qm auf eine Dimensionierung von knapp 700 qm VKF erweitert werden und erreicht somit die vom Betreiber verfolgte Standarddimensionierung. Auch Deko for Seasons erweiterte seine Verkaufsfläche. Damit konnten sich immerhin beide Betriebe leistungsfähiger und attraktiver aufstellen und ihre Marktposition in Lauenburg festigen.

- Berliner Straße/Lütter Markt (ehem. Projekt "Marktplatz-Galerie")

Auf der Südseite harrt die zum Zeitpunkt des Vorgängerkonzeptes 2019 für die sogenannte Marktgalerie vorgesehene städtische Fläche weiterhin der Neubebauung. Mit der Fa. Köhler & von Barga wurde nach erneuter Ausschreibung des Grundstücks im Jahre 2021 ein Entwickler gewonnen, dessen Fokus weniger im Einzelhandel als vielmehr auf Wohnnutzungen liegen.

Die nunmehr vorgesehene maximal 4-geschossige Bebauung ist äußerlich kleinteiliger als im Vorgängerentwurf konzipiert und nimmt damit auch die kleinstädtischen baulichen Strukturen der Umgebung stärker auf. Der ursprüngliche Ansatz einer von der Berliner Straße ausgehenden und den Lütten Markt anbindenden fußläufigen Beziehung, welche zwischen den vormaligen Pavillonbauten bereits bestand, wurde vom Vorgängerentwurf der Marktplatzgalerie aufgrund der beschränkten Grundstücksgröße nicht berücksichtigt; die Grundstücksfläche sollte stattdessen mit einem massiven Baukörper nahezu vollständig überbaut werden.

Unter Aufgabe baulicher Nutzfläche ist eine Passage in Form der neu geschaffenen Marktwiese nunmehr in das aktuelle Konzept aufgenommen, so dass der Lütten Markt und das südlich benachbart in Bau befindliche Medienzentrum einen direkten fußläufigen Anschluss an den Kreuzungsbereich Berliner Straße/Büchener Weg/Fürstengarten erhalten sollen. Diese Passage kommt auch der Anbindung der Fußgängerzone (FGZ) Alte Wache und des Lütten Marktes an den Hauptgeschäftsbereich zugute.

Erste Renderings der Fa. Köhler von Barga vom Jahresende 2021 wiesen mit dem Schriftzug "Woolworth" noch auf mittlere oder größere Handelsnutzungen im Erdgeschoss des westlichen Baukörpers hin, die sich jedoch mit den kontinuierlich steigenden Baukosten wirtschaftlich kaum mehr darstellen lassen: Für Handelsnutzungen öffnet sich die Miet-Umsatz-Schere durch steigende Baukosten und Mieten einerseits sowie sinkende Umsatzperspektiven andererseits derzeit immer weiter, so dass an tendenziell kaufkraft- und einwohnerschwächeren Standorten wie Lauenburg eine wirtschaftlich auskömmliche Neuvermietung zusehends schwieriger umzusetzen ist. Infolgedessen sind aktuell nur wenige kleinere Gewerbeeinheiten in der Front zur Berliner Straße vorgesehen. Stattdessen werden mit Projektierungsstand Sommer 2022 in der Marktwiese voraussichtlich Wohnnutzungen – ggf. auch in Kombination mit Ateliers oder Gewerberäumen für Freiberufler – in die Erdgeschosse heruntergezogen.

- Projekt Medienzentrum Alte Wache/Lütter Markt

Der zum Zeitpunkt des Vorgängerkonzeptes leer stehende historische Gasthof an der Alten Wache 8 mit rückwärtigem Saalgebäude wird derzeit im Rahmen des von der Stadt Lauenburg betriebenen sogenannten Medienzentrums bestandssichernd saniert und der marode Mittelteil durch einen Neubau ersetzt. Das Medienzentrum nimmt künftig Bibliothek, Stadtarchiv und Seminar-/Veranstaltungsräume auf, welche um ein Café ergänzt werden sollen. Diese Nutzung wird auch den angrenzenden Lütten Markt beleben und stadträumlich aufwerten. Er soll künftig (ausgenommen wenige Behindertenstellplätze) nicht mehr als Stellplatzfläche genutzt, sondern im Rahmen des Projektes "Lauenburger Lesegärten" begrünt, gärtnerisch gestaltet und als attraktiver Aufenthaltsort um das Medienzentrum genutzt werden können.

Weitere die Innenstadt stärkende Entwicklungen sind

- die Modernisierung des MC Modezentrums an der Alten Wache; allerdings wurde auch dort die Verkaufsfläche im Zeitablauf gestrafft und das früher angebotene Schuhsortiment zwischenzeitlich aufgegeben;
- der Neubau eines Geschäftshauses in der Alten Wache 12 (Standort der Rufer-Apotheke, welcher zwei ältere Standorte bündelt, die hierfür aufgegeben wurden).

Demgegenüber stehen per Saldo ein weiterer leichter Rückgang der aktiven Einzelhandelsgeschäfte auf nunmehr 21 und eine anhaltend hohe Leerstandsquote mit weiterhin 16 Ladenlokalen.

Eckdaten zur Innenstadtentwicklung in Lauenburg/Elbe (nur Hauptgeschäftszentrum, ohne Ergänzungsbereiche)					
	2011	2018	2022	Δ 2011 - 2022	
Aktive VKF	6.580 qm	4.740 qm	5.250 qm	-1.840 qm	-28 ‰
Aktiver Ladeneinheiten	42	23	21	-21	-50 ‰
Umsatzschätzung p. a.	19,1 Mio Euro	14,6 Mio Euro	18,6 Mio Euro	-0,5 Mio Euro	-3 ‰
Ø VKF/aktive Ladeneinheit	157 qm	206 qm	250 qm	93 qm	60 ‰
Auslastung Euro/qm VKF	2.903 Euro	3.080 Euro	3.543 Euro	640 Euro	22 ‰
Leerstände, Anzahl	19	16	16	-3	-16 ‰

Auch die von Fa. Rossmann und Deko for Seasons vor Umzug in das Edeka-Gebäude genutzten Ladenlokale stehen bei Abschluss der Untersuchung weiterhin leer. Für das in den Obergeschossen für Wohnen genutzte Rossmann-Objekt in der Berliner Straße ist dem Vernehmen nach vom Eigentümer nach ein Verkauf beabsichtigt.

Ob die leer gefallene ehemalige Rossmann-Ladenfläche hinsichtlich ihres baulich-energetischen Zustandes derzeit noch marktfähig ist, kann von den Gutachtern nicht beurteilt werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass im Zuge stark steigender Energiekosten der Energieeffizienz von Ladenlokalen erhöhte Aufmerksamkeit zuteil wird. Da im innerstädtischen Sanierungsgebiet liegend, könnte die Stadt Lauenburg für den Verkaufsfall die Ausübung ihres Vorkaufsrechtes prüfen, um die Immobilie ggf. neu entwickeln zu können.

Auch die westlich daran angrenzende Bausubstanz entlang der Berliner Straße bis zur Einmündung Alte Wache ist auf beiden Straßenseiten weitgehend vernachlässigt und kann in großen Teilen auf Sicht als abgänglich gelten. Infolgedessen schließen sich dort auch weitere Leerstände in den Erdgeschossen an (mögliche Leerstände in Obergeschossen sind nicht Gegenstand dieser Untersuchung).

Der Aufwertung von Edeka, Rossmann und Deko for Seasons stehen nochmals weitere Verluste im Nonfood-Handel gegenüber. Insbesondere verlor Lauenburg mit den Fa. Armbruster (Büchener Weg) und K+K (Bergstraße, Verbundstandort mit Penny) faktisch sein Schuh-Angebot, welches nunmehr nur noch geringfügig in Form von Teilsortimenten vorhanden ist. In das von Armbruster geräumte Ladenlokal am Büchener Weg zog ein Fahrrad-Fachhandel ein und kompensierte somit die Schließung des vormaligen Fahrrad-Fachgeschäftes in der Hamburger Straße. Mit weniger als 200 qm VKF ist er allerdings aus gegenwärtiger Perspektive relativ klein dimensioniert.

Die Technisierung dieser stark wachsenden Branche erfordert für Fachgeschäfte mit einem gewissen Vollsortimentsanspruch erheblich gestiegene Verkaufs-, Service- und Lagerflächen, so dass im Fahrradhandel die Schwelle zur Großflächigkeit als Regelanforderung näherückt.

Weiterhin verfügt Lauenburg mit dem MC Modezentrum im mittleren Genre, Kik und Ernsting's family im Basisgenre nebst einiger ergänzender Kleinflächen und Nebensortimente (z. B. bei Familia) weiterhin über ein für grundzentrale Verhältnisse akzeptables Modeangebot, welches weit überwiegend in der Innenstadt lokalisiert ist.

Der K+K-Leerstand wird seit August 2022 erneut vom Kleinpreisanbieter TEDI belegt, der in der Vergangenheit mit einer Filiale in Lauenburg ansässig war. Diese nach Abschluss der Marktberechnungen erfolgte Ansiedlung ist nicht in der Flächen-/Umsatzbilanz für Lauenburg enthalten.

In den übrigen Branchen ergaben sich wenig Veränderungen. Möglicherweise infolge der wirtschaftlichen Einbußen während der Covid-19-Pandemie verlor die Innenstadt auch einige Dienstleistungsbetriebe.

Ein Großteil der verbliebenen innerstädtischen Handels- und Dienstleistungsbetriebe wird zu Nebenerwerbszwecken bzw. für Gebrauchsgüter durch karitative Organisationen betrieben. Dahinter steht kein wirtschaftlicher Vollerwerb und soweit es sich dabei um gemietete Flächen handelt, dürften diese Erträge nicht zu einem angemessenen Erhalt der Immobilie beitragen. Infolgedessen sind weiterhin und abschnittsweise (z. B. um die Berliner Straße) zunehmend vakante sowie aktuell noch betriebene Laden- und Gewerbeeinheiten in einem nicht mehr marktgängigen bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Entsprechend besteht im Innenstadtbereich auch weiterhin ein Sanierungsgebiet.

Die Umsatzerwartung des Hauptgeschäftszentrums steigt durch die Neuaufstellung von Edeka und Rossmann sowie durch die gute Marktentwicklung der Nahversorgung in 2020/2021 auf nunmehr

18,6 Mio. Euro p. a. (in 2019: 14,6 Mio. Euro. p. a.), erreicht jedoch durch die zwischenzeitliche Angebotserosion im Nonfoodhandel weiterhin nicht mehr das Niveau aus 2011. Dieser beachtlichen Steigerung stehen jedoch erneut Umsatzverluste im weiterhin abschmelzenden Nonfood-Segment gegenüber.

Während in 2019 immerhin noch etwa ein Drittel des Umsatzes im Hauptgeschäftszentrum mit Gebrauchsgütern getätigt wurde (gesamte Innenstadt: ca. 27 %), sank dieser Anteil bis 2022 auf etwa 25 % (gesamte Innenstadt: ca. 20,5 %). Damit nähern sich die Umsatzschwerpunkte aller Handelscluster in Lauenburg zusehends aneinander an und basieren weitestgehend auf Nahversorgung.

Nur schwach hebt sich die Innenstadt durch geringfügig höhere Umsatzanteile für typischerweise innenstadtrelevante Sortimente (Modischer Bedarf 5,8 %, Persönlicher Bedarf/Hartwaren 7,7 %) von den vergleichbaren Umsatzanteilen im Aggregat "Fachmärkte Nord" ab (Modischer Bedarf 2,1 %, Persönlicher Bedarf/Hartwaren 3,5 %).

Zusammengefasst wurde das nahversorgungsrelevante Angebot der Innenstadt modernisiert und gestärkt. Ferner kann kurz vor Fertigstellung des Gutachtens auch das niedrigpreisige Hartwarenssegment mit der Fa. TEDI im Ergänzungsbereich Ost (Penny-Standort als Nachnutzung für K+K Schuhe) zumindest als Basisangebot wiederhergestellt werden. TEDI ist nicht in den Flächen- und Umsatzbilanzen enthalten, die zuvor abgeschlossen worden sind.

Im Nonfood-Segment trat durch den nahezu vollständigen Verlust des Schuhangebotes nicht nur in der Innenstadt sondern in Lauenburg insgesamt eine empfindliche Schwächung der Versorgungskompetenz in dieser Branche ein.

Die üblicherweise innenstadttypischen Segmente Fleischerei-Fachhandel, Bio-Lebensmittel, Sportartikel, Elektroartikel (Consumer Electronics), Floristik, Lederwaren/Taschen, Haushaltswaren/Glas/ Porzellan/Keramik, Bücher und Spielwaren fehlen als Kernsortimente in der Innenstadt weiterhin. Die meisten davon (ausgenommen Floristik) stehen auch im übrigen Stadtgebiet nicht als Kernsortimente zur Verfügung.

Das Familia SB-Warenhaus⁴ und teilweise der Lauenburger Baumarkt halten mit Teil- und Randsortimenten in einigen der genannten Branchen ein Basisangebot vor.

Nicht alle erwähnten Branchen sind in jedem Grund-/Unterzentrum vertreten und nicht alle wären in Lauenburg als Vollexistenz wirtschaftlich tragfähig. Jedoch ist die Angebotsvielfalt in Lauenburg mittlerweile stärker eingeschränkt als in vergleichbaren Grund-/Unterzentren.

⁴ SB-Warenhäuser agieren üblicherweise auf >5.000 qm VKF. Familia ist etwas kleiner, führt jedoch ein breites Sortiment.

Fotodokumentation Innenstadt Lauenburg/Elbe



Berliner Straße/Büchener Weg: Markanter Neubau Edeka (rückgewandt erschlossen); darunter Rossmann (straßenseitig erschlossen) in leichter Hanglage



Berliner Straße/Büchener Weg: Edeka aus Blickrichtung Nordwesten mit vorgelagerten Stellplätzen vor der straßenabgewandten Gebäudeseite



Berliner Straße, Südseite: ex Rossmann bis zur Verlagerung im Frühjahr 2022, jetzt Leerstand



Alte Wache, Blick auf MC Modehaus (renoviert, rechts) und Medienzentrum im Bau (links)



Blick von der Berliner Straße auf die Baustelle Medienzentrums; Freifläche im Vordergrund soll durch Fa. Köhler & von Barga bebaugt werden



Penny Discounter Berliner Straße/Bergstraße mit leergezogener Ladenfläche ex K+K Schuhe

Quelle Fotos: bulwiengesa AG

Innenstadt Lauenburg/Elbe: Renderings der Planungen Medienzentrum und Neubebauung Köhler & von Barga



Rendering: Medienzentrum/ex Gasthof nach Restrukturierung mit nördlich anschließendem Neubau, Ansicht von FGZ Alte Wache (Quelle: KBNK Architekten)



Rendering: Medienzentrum, Ansicht Lütter Markt mit geplanter Marktwiete und Neubauvorhaben Köhler & von Barga (Quelle: KBNK Architekten)

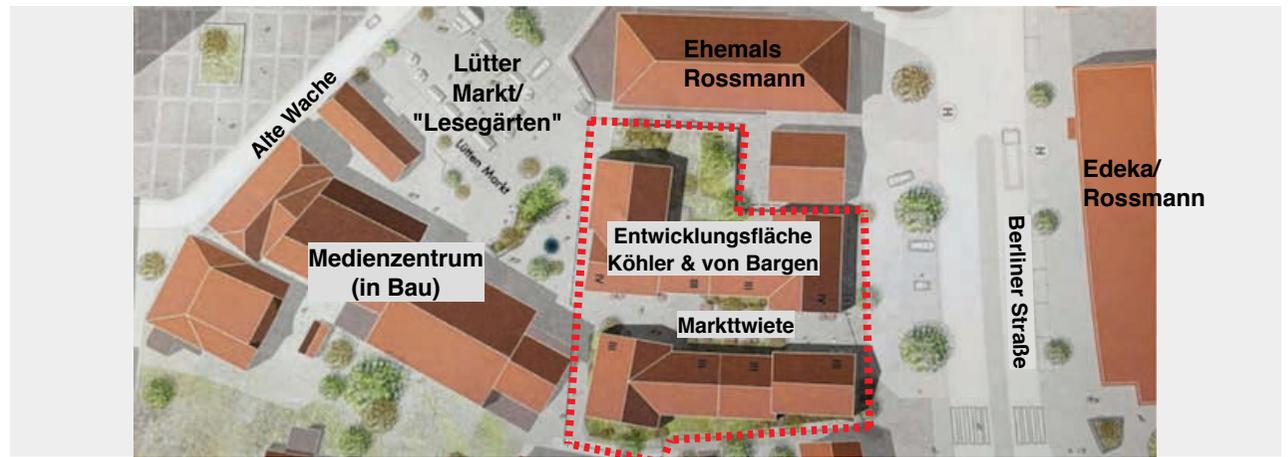


Berliner Straße, Blick auf Cafe Claußen (Bestand), Rendering Neubau Köhler & von Barga (Quelle: Köhler & von Barga)



Berliner Straße, Blick in die geplante Marktwiete; Rendering, Quelle: Köhler & von Barga

Quelle: Köhler & von Barga



Gestaltungsplan Innenstadt mit Medienzentrum, "Lesegärten", Neubebauung Köhler & von Barga, Edeka Neubau sowie Marktwiete als Erschließungssachse zum Medienzentrum

3.2.5 Evaluierung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches in Lauenburg/Elbe

Der Konzeptentwurf aus 2019 prüfte das Vorliegen eines oder mehrerer zentraler Versorgungsbereiche¹ (ZVB) in Lauenburg und bestätigte den bereits im Vorgängerkonzept abgegrenzten innerstädtischen ZVB. Die methodischen Grundlagen der ZVB-Evaluierung aus 2019 gelten im Grundsatz auch weiterhin und werden nachstehend nochmals wiedergegeben.

3.2.5.1 Methodische Grundlagen: Allgemeine Merkmale und Abgrenzungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

Begriffscharakterisierung

Zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) bezeichnen in der Regel die gewachsen innerörtlichen Hauptgeschäftslagen sowie in größeren Orten auch nachgeordnete Stadtteil- und Nahversorgungszentren. Auch einheitlich geplante und gezielt zu einem ZVB entwickelte Geschäftszentren kommen mittlerweile durchaus vor. Das Schutzbedürfnis solcher zentralen Lagebereiche gegenüber großflächigen Einzelhandelsentwicklungen außerhalb davon ist im § 11.3 BauNVO sowie in den Landesentwicklungsplänen bzw. Landesraumordnungsprogrammen der Bundesländer seit Jahren thematisiert. Zwischenzeitlich fand dieser Begriff Eingang in weitere gesetzliche Regelungen wie z. B. seit 2004 den § 34 (3) BauGB, welcher die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nunmehr auch davon abhängig macht, dass davon *"keine schädlichen Auswirkungen"* auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürften, was durch den Vorhabenträger z. B. durch ein Fachgutachten nachzuweisen wäre. Diese Vor-

schrift ist vor allem für (nicht nur großflächige) Einzelhandelsentwicklungen relevant. Auch das Interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 (2) BauGB operiert mit diesem Begriff, ebenso der § 9 (2a) BauGB, welcher die Möglichkeit von vereinfachten Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich regelt und schließlich seit 2007 auch der überarbeitete § 1 (6) Nr. 4 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist.

Die Landesentwicklungspläne bzw. Raumordnungsprogramme der Bundesländer verweisen mehr oder weniger verbindlich großflächige Einzelhandels-Neuansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in die zentralen Versorgungsbereiche. Entsprechende raumordnerische Zielsetzungen finden sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2021.

Dort heißt es im Abschnitt 3.10 "Einzelhandel":

- Ziffer 6.Z (1) Städtebauliches Integrationsgebot
"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)."

¹ Im Sinne der Einheitlichkeit in diesem Gutachten durchweg klein geschrieben.

In der Begründung heißt es:

"Zentrenrelevante Sortimente prägen in besonderem Maße die Angebotsstruktur der Innenstädte in Schleswig-Holstein. In ihrem Zusammenspiel leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes, tragen zur Belebung (Frequenz an Passantinnen und Passanten) sowie Attraktivität der Innenstädte bei und übernehmen somit eine wichtige Magnetfunktion für die Innenstädte. Die Darstellung und Festsetzung von Kern- und Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist daher nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Dabei wird auf die städtebaurechtliche Kategorie des zentralen Versorgungsbereichs abgestellt. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomischer Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

„Zentral“ ist in diesem Zusammenhang nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Das heißt, der zentrale Versorgungsbereich hat nach Lage, Art und Zweckbestimmung die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches davon mit einem auf seinen Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs sicherzustellen. Ein zentraler Versorgungsbereich muss also einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken. Er setzt zudem eine integrierte Lage voraus. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn

sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Bei den zentralen Versorgungsbereichen sind verschiedene Stufen zu unterscheiden, nämlich Innenstädte als Hauptzentren, Nebenzentren in Stadtteilen sowie auch Nahversorgungszentren. In kleineren Gemeinden und Städten wird in der Regel nur ein zentraler Versorgungsbereich vorhanden sein. In größeren Städten können dagegen mehrere zentrale Versorgungsbereiche mit einer mehrstufig funktionierenden Gliederung existieren. Das Hauptgeschäftszentrum ist dann für die gesamte Stadt und meist auch für die umgebende Region von Bedeutung, während Zentren der nachgeordneten Stufen der Stadtteilversorgung beziehungsweise der Nahversorgung umliegender Wohnsiedlungsbereiche dienen. Bei der Definition der zentralen Versorgungsbereiche ist im Einzelfall auf die tatsächlich vorhandene Situation abzustellen. Konzeptionelle Überlegungen der Gemeinden sind – auch im Hinblick auf mögliche Erweiterungsplanungen von zentralen Versorgungsbereichen – zu berücksichtigen.

Die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Leitsortimente für Schleswig-Holstein, die anhand vorhandener Sortimentsstrukturen in den Innenstädten Schleswig-Holsteins, einer Auswertung gesamtstädtischer Einzelhandelsgutachten und -konzepte sowie einer Analyse der Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen nach Lagen innerhalb und außerhalb der Innenstädte, stichprobenartig auf ihre Nahversorgungs- und/oder Zentrenrelevanz überprüft und typisiert worden sind, sind in der Anlage 4 (des LEP - Anm. bulwiengesa) benannt. Als zentrenrelevant werden abstrakt generell diejenigen Sortimente definiert, die in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde konkret zentrenprägende Funktion haben. Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Leitsortimente kann in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und städtebau-

rechtlichen Gesichtspunkten auf der Basis konzeptioneller Festlegungen der Gemeinde ergänzt werden. Das gilt im begründeten Einzelfall auch für eine Änderung, zum Beispiel in der Form, dass ein Sortiment, das als zentrenrelevant definiert worden ist, in seiner Zentrenbedeutung aber eine untergeordnete Rolle spielt, zu einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment umdefiniert werden soll."

Das Integrationsgebot unterscheidet in Schleswig-Holstein zwischen einer "städtebaulichen Integration" im Sinne einer Lage innerhalb eines ZVB (siehe vorheriger Abschnitt), welche für großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten verbindlich ist, und einer "siedlungsstrukturellen Integration", welche für großflächige Standorte der Nahversorgung (vulgo Lebensmittelmärkte) vorgegeben wird. Diese müssen somit nicht verbindlich in einem zentralen Versorgungsbereich liegen – ein ausreichend siedlungsintegrierter Standort reicht für Lebensmittelmärkte aus:

"In siedlungsstrukturell integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes in guter Zuordnung zu den Wohngebieten einer Standortgemeinde können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten hinsichtlich eines engmaschigen und dezentralen Nahversorgungsnetzes sowie einer guten Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten sinnvoll und möglich sein. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die übrige Versorgungsstruktur im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ausgehen. Ein räumlicher Zusammenhang mit der Wohnbebauung liegt vor, wenn in dem Bereich überwiegend Wohnnutzung stattfindet beziehungsweise der

Bereich als zusammengehörend mit den Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung wahrgenommen werden kann."

Quelle: LEP Schleswig Holstein, Begründung zu Z6 (1).

Der Landesentwicklungsplan nennt allerdings keine Maßstäbe für eine Siedlungsdichte, die ausreichend für den geforderten "räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung" ist. Sie wurden auf Basis einschlägiger Einwohnerdichten für Gartenstadtsiedlungen, mithin für eine aufgelockerte Siedlungsdichte, für eine mindestens halbseitige Wohnanbindung länderübergreifend, von bulwiengesa berechnet und lassen sich auch als Mindestanforderung zur Wohnanbindung eines zentralen Versorgungsbereiches heranziehen. Vgl. hierzu den folgenden Abschnitt zur Siedlungsanbindung von ZVBs.

Hinsichtlich Funktions- und Abgrenzungskriterien gibt auch die Rechtsprechung Hinweise, welche sicherlich auch der vorstehend zitierten Charakterisierung im Landesentwicklungsplan 2021 zugrunde liegen. Eine Funktionsbeschreibung des BVerwG (Az 4C 7.07/11, Oktober 2007) lautet wie folgt:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Das BVerwG führte in seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (Az 4C 2.08) weiter aus, dass es für den zentralen Versorgungsbereich entscheidend sei, dass er nach "Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion" habe.

Der Begriff sei ferner *"nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen"*. Gleichwohl kommen siedlungsferne Alleinlagen oder städtebauliche Randlagen ohne ausreichenden Siedlungsbezug für einen zentralen Versorgungsbereich nicht in Betracht. Denn das BVerwG stellte auch klar, dass eine wesentliche Aufgabe zentraler Versorgungsbereiche neben der *"Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen"* die *"Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung"* seien. Für die Ausübung einer verbrauchernahen Versorgungsfunktion ist jedoch auch eine ausreichend wohnortnahe, d. h. siedlungsintegrierte Lage erforderlich.

Neben Leitsätzen der Rechtsprechung haben sich übereinstimmende flankierende fachliche Kriterien zur Bestimmung zentraler Versorgungsbereiche durchgesetzt.

Maßgeblich für eine Einstufung einer Geschäftslage als zentraler Versorgungsbereich sind zunächst Masse und Umfang der Einzelhandelsnutzungen, welche auch als Nahversorgungszentrum mindestens einen marktgerecht aufgestellten Lebensmittelmarkt und daher als Orientierungswert >1.000 qm Verkaufsfläche aufweisen sollten. Doch macht erst die weitere Arrondierung mit ladennahen Dienstleistern, Gastronomie oder ggfs. sonstige publikumswirksamen Einrichtungen der Daseinsfürsorge den Zentrencharakter aus².

Das Vorhandensein eines Lebensmittelmarktes bildet de facto auch die Voraussetzung für eine geforderte regelmäßig über einen fußläufigen Nahbereich hinausgehende Reichweite. Hierbei kommt lt. Ober-

² Ein Orientierungswert von 1.000 qm VKF wurde bisher in der einschlägigen Literatur verbreitet. Im Jahre 2012 untersuchte auch das OVG NRW (Az 10 A 1770/09 und 10 D 2/11.NE vom 15.2.2012) diesen Sachverhalt und stellte fest, dass ein Nahversorgungszentrum bestehend aus einem kleinen Discounter, arrondiert mit Kleinhandel und weiteren Dienstleistungen mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von knapp 600 qm im Regelfall keine für eine Klassifikation als ZVB ausreichende Versorgungsfunktion ausüben würde. Implizit ist der Orientierungswert insoweit auch durch einschlägige Rechtsprechung gestützt.

verwaltungsgericht Münster (s. Fußnote) auch der „Zukunftsfähigkeit“ des standortprägenden Lebensmittelmarktes eine bedeutende Rolle zu.

Dem gebotenen Nahversorgungscharakter nachgeordneter Zentren mit reduzierter Angebotsmasse entsprechend können einzelne Fachmärkte oder Fachmarkttagglomerationen mit spezialisiertem Angebot (z. B. Baumarkt, Möbelhaus, Elektro-Fachmarkt) demzufolge keine zentralen Versorgungsbereiche sein, auch wenn sie durch diese Betriebe eine weitreichende Ausstrahlung aufweisen mögen und diese in ihren Branchen jeweils beachtliche Versorgungsfunktionen übernehmen.

Ebenso reicht ein einzelner Lebensmittelmarkt mit wenigen Konzessionären oder begleitenden Fachmärkten mangels zureichender Angebotsbreite regelmäßig nicht aus, um als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert zu werden. Selbiges gilt für die aktuell bei Kunden und Betreibern beliebten Verbundstandorte Lebensmittel-Vollsortimenter/Discounter.

In städtischen Umfeldern ist hinsichtlich Angebotsumfang, Nutzungsmischung und Nutzungsdichte in der Regel ein strengerer Maßstab als in aufgelockerter bebauten und weniger dicht besiedelten ländlichen Räumen anzulegen. Einzelne oder wenige Grundstücke mit Lücken im Geschäftsbestand können im Gesamtzusammenhang dabei durchaus überbrückt werden. Markante Zäsuren wie Bahntrassen, vielstreifige Hauptverkehrsstraßen, Gewerbegebiete, Wasserläufe oder Grünzüge dagegen limitieren im Regelfall die Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches zumindest dann, wenn keine ausreichend sichere und fußläufig komfortable Querungsmöglichkeit besteht. Auch eine fehlende Sichtenbindung kann ein bedeutendes Indiz für eine Trennwirkung von Barrieren sein.

Verkehrliche Erschließung MIV/ÖV

Grundsätzlich muss die verkehrliche Erschließung ausreichend gewährleistet sein, ebenso die Regelung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Zentrums. Dies bedeutet auch, dass die Verkehrsinfrastruktur am Standort den zu- und abfließenden Pkw-Kunden- und Wirtschaftsverkehr ausreichend bewältigen kann und dass hinreichende standortintegrierte oder zumindest standortnahe Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen.

Ferner soll das Zentrum auch über den öffentlichen Verkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum angemessen vernetzt sein. Dabei sind zwischen städtisch verdichteten und ländlichen Räumen unterschiedliche Maßstäbe an die Qualität der ÖV-Erschließung – vor allem an eine angemessene Taktdichte – anzulegen. Der zentrale Versorgungsbereich sollte daher eine ÖV-Anbindung in mindestens ortsüblicher Qualität aufweisen.

Während ein kleineres Orts- oder ein städtisches Stadtteilzentrum über öffentlichen Nahverkehr mit seinem zugeordneten Versorgungsraum z. B. in Form einzelner Bus- oder Straßenbahnlinien verknüpft ist, werden bei Hauptzentren mittlerer und größerer Städte gewöhnlich höhere Maßstäbe angesetzt. Sie sollen an einen ÖV-Knoten (Hauptbahnhof/ZOB) angeschlossen sein, welcher ihren Versorgungsraum radial und möglichst auch umsteigefrei erschließt. Fragwürdig ist insoweit, ob eine zum Standort gelegte Stichlinie als angemessene ÖV-Anbindung gelten kann.

Siedlungsanbindung/fußläufige Erschließung

Citylagen großer Städte weisen häufig nur eine geringe Wohndichte auf – dort konzentrieren sich stattdessen zentralitätsbildende Einrichtungen, Arbeitsstätten und vergleichbare Nutzungen. Nicht so jedoch in Stadtteil- Kleinstadt- oder Ortszentren mit primärer Nahversorgungsfunktion. Nahversorgung soll aus dem zurechenbaren Kernversorgungsgebiet fußläufig oder per Rad möglich sein, was eine entsprechend hinreichende siedlungsstrukturelle Integration voraussetzt; siehe hierzu vorherigen Abschnitt zum Urteil 4C 2.08 des BVerwG. auf Seite 32f. Klassische „Grüne Wiese-Standorte“ außerhalb des Siedlungszusammenhangs kommen als zentrale Versorgungsbereiche insoweit regelmäßig nicht in Betracht.

Hinsichtlich des fußläufig erschlossenen Einwohnerpotenzials sind keine verbindlichen Mindestvorgaben oder Richtwerte bekannt. Im Allgemeinen wird als Nahbereich der Bereich innerhalb einer annähernd 10-minütigen Geh-Isochrone um den Standort verstanden, welcher vereinfachend auch durch eine 1.000-Meter-Distanz operationalisiert werden kann. Diese Wegedistanz kann, da Wegebeziehungen selten vollständig barrierefrei und geradlinig verlaufen, näherungsweise auch durch einen 700-Meter-Radius abgebildet werden.

Die nachstehend genannten Maßstäbe für eine hinreichende Siedlungsanbindung sind aus städtisch verdichteten Räumen abgeleitet. Im ländlichen Raum sind auch innerhalb geschlossener Ortslagen zuweilen nicht mehr als 2.000 Einwohner oder weniger innerhalb eines fußläufigen Umgriffs anzutreffen³.

³ 2.000 Einwohner im fußläufigen Standortumfeld entsprechen etwa einer Einwohnerdichte von 600 Einwohner je qkm oder darüber.

Ursächlich für geringere Siedlungsdichten im ländlichen Raum sind große Grundstücke, fehlende mehrgeschossige Wohnbebauung, eingestreute landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Grundstücke, geringe Siedlungstiefen und teils bandförmige Siedlungsstrukturen mit schmalen, sehr tiefen Grundstückszuschnitten (siedlungsprägend z. B. in Marschland, Obstanbaugebieten). Daher können in Landgemeinden auch Standorte mit Siedlungsdichten von etwa 1.000 bis 2.000 Einwohnern in einem fußläufigen Umgriff im Einzelfall durchaus noch als ausreichend siedlungsstrukturell integriert gelten.

Benchmark: Einwohner im 700-m-Nahbereich

- Stark ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Durchschnittlich ausgeprägte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **3.000 - 5.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Abgeschwächte fußläufige Versorgungsfunktion: mehr als **1.000 - 3.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld
- Keine nennenswerte fußläufige Versorgungsfunktion: weniger als **1.000 Einwohner** im fußläufigen Umfeld

Als weitere Kriterien für die ausreichende Siedlungsintegration eines zentralen Versorgungsbereiches oder auch eines einzelnen Nahversorgungsstandortes können eine Siedlungsanbindung in mind. zwei Himmelsrichtungen sowie eine näherungsweise gleichmäßige Verteilung der Einwohner auf die Distanzringe innerhalb des Nahbereiches gefordert werden.

Bauleitplanung

Grundsätzlich sollte in zentralen Versorgungsbereichen die Kompatibilität zur Bauleitplanung gewahrt sein. Reine Wohngebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete kommen als zentrale Versorgungsbereiche üblicherweise nicht in Betracht. Geeignet sind dagegen Kern-, Misch- oder Sondergebiete, neuerdings Urbane Gebiete und in Nahversorgungszentren und ländlichen Räumen ggf. auch besondere Wohngebiete und Dorfgebiete.

In faktisch bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen können im Ausnahmefall überkommene anderweitige Gebietsausweisungen vorliegen. Sie stehen dem Gesamtcharakter des zentralen Versorgungsbereiches nicht entgegen, sofern sie diesen nicht prägen.

Verbindlichkeit einer ZVB-Bestimmung

Hervorzuheben ist, dass es sich bei der Ausweisung und Abgrenzung eines bereits vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches um eine objektive Tatsachenfeststellung handelt, welche damit auch gerichtlich überprüfbar ist. Der gestalterische Wille der Gemeinde spielt hierbei insoweit eine Rolle, als künftige Erweiterungsflächen, welche in der Gegenwart noch keine zentrenadäquaten Nutzungen aufweisen, bei Einleitung entsprechender Planungsabsichten bereits im Vorgriff in einen zentralen Versorgungsbereich⁴ einbezogen werden können oder ggf. die Entwicklung eines zentralen Versorgungsbereiches auch zur Gänze neu geplant werden kann.

⁴ Vgl. zur Begrifflichkeit sowie zur Funktionalität und Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches weiterführend auch: Kuschnerus, Ulrich: Der standortgerechte Einzelhandel; vhw-Verlag 2007; Seite 77f.

Grundstücke oder Teilbereiche, die einem zentralen Versorgungsbereich ausreichend räumlich-funktional zugeordnet sind, dürfen umgekehrt nicht willkürlich oder aus politischen Motiven aus diesem ausgenommen werden.

Vgl. hierzu den Leitsatz des BVerwG vom 12.2.20095:

„Die Gemeinde kann einen tatsächlich vorhandenen ‚zentralen Versorgungsbereich‘ durch ein städtebauliches Entwicklungskonzept nicht mit Wirkung für § 34 Abs. 3 BauGB räumlich eingrenzen, wenn die von ihr gezogene Grenze in der Örtlichkeit keine Bestätigung findet und dadurch Grundstücke von dem ‚zentralen Versorgungsbereich‘ abgetrennt werden, die mit diesem durch die vorhandenen Nutzungen unmittelbar verknüpft sind.“

Die Ausweisung unqualifizierter Lagebereiche als zentrale Versorgungsbereiche oder vice versa das Ignorieren von faktisch bestehenden zentralen Versorgungsbereichen kann sich somit durchaus als unwirksam erweisen.

Abgesehen von der Vorwegnahme von in die Zukunft gerichteten planerischen Absichten (vor allem Entwicklung neuer oder die Erweiterung bestehender ZVBs) zählt bei der Identifikation und Abgrenzung zunächst also stets das, was faktisch zum Prüfzeitpunkt vorhanden ist.

⁵ AZ BVerwG 4 B 5/090

Fazit Kriterien zur Evaluierung zentraler Versorgungsbereiche

Zusammengefasst sind regelmäßig folgende Kriterien für die Bestimmung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche relevant:

- Umfang, Breite und Ausrichtung des Angebotes
- Bebauungsstruktur (baulicher Zusammenhang)
- Fußläufige Verknüpfung der Nutzungen im ZVB untereinander
- Ausreichende siedlungsstrukturelle Integration
- Gesicherte verkehrliche Erschließung des Zentrums MIV/ÖV, in den umgebenden Siedlungsbereich auch fußläufig
- Gestaltung von Raum und Infrastruktur
- Potenzielle Barrieren und Zäsuren wie Bahntrassen, Gewässer, etc.
- Planungsrechtlicher Ausweis des Lagebereiches

Wie vorgenannte Ausführungen aufzeigen, sind die konkreten Merkmalsausprägungen der Kriterien nicht anhand eines objektiven Schemas prüfbar. Sie unterliegen hinsichtlich ihrer örtlichen Auslegung und Gewichtung bei der Identifikation und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche somit dem fachlichen Ermessen der jeweils damit befassten Gutachter bzw. Stadtplaner. Jedoch unterliegt die Rechtsanwendung des Begriffs "zentraler Versorgungsbereich" im Einzelfall stets auch einer gerichtlichen Kontrolle.

Wichtig ist, dass eine Standortgemeinde innerhalb ihres Gestaltungsraumes mit einheitlichen Maßstäben operiert und diesbezüglich alle Lagebereiche gleich behandelt.

3.2.5.2 Zentraler Versorgungsbereich in Lauenburg/Elbe

Der Konzeptentwurf aus 2019 ermittelte auf Basis vorgenannter Kriterien einen innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich (ZVB), welcher drei Teilbereiche umfasst:

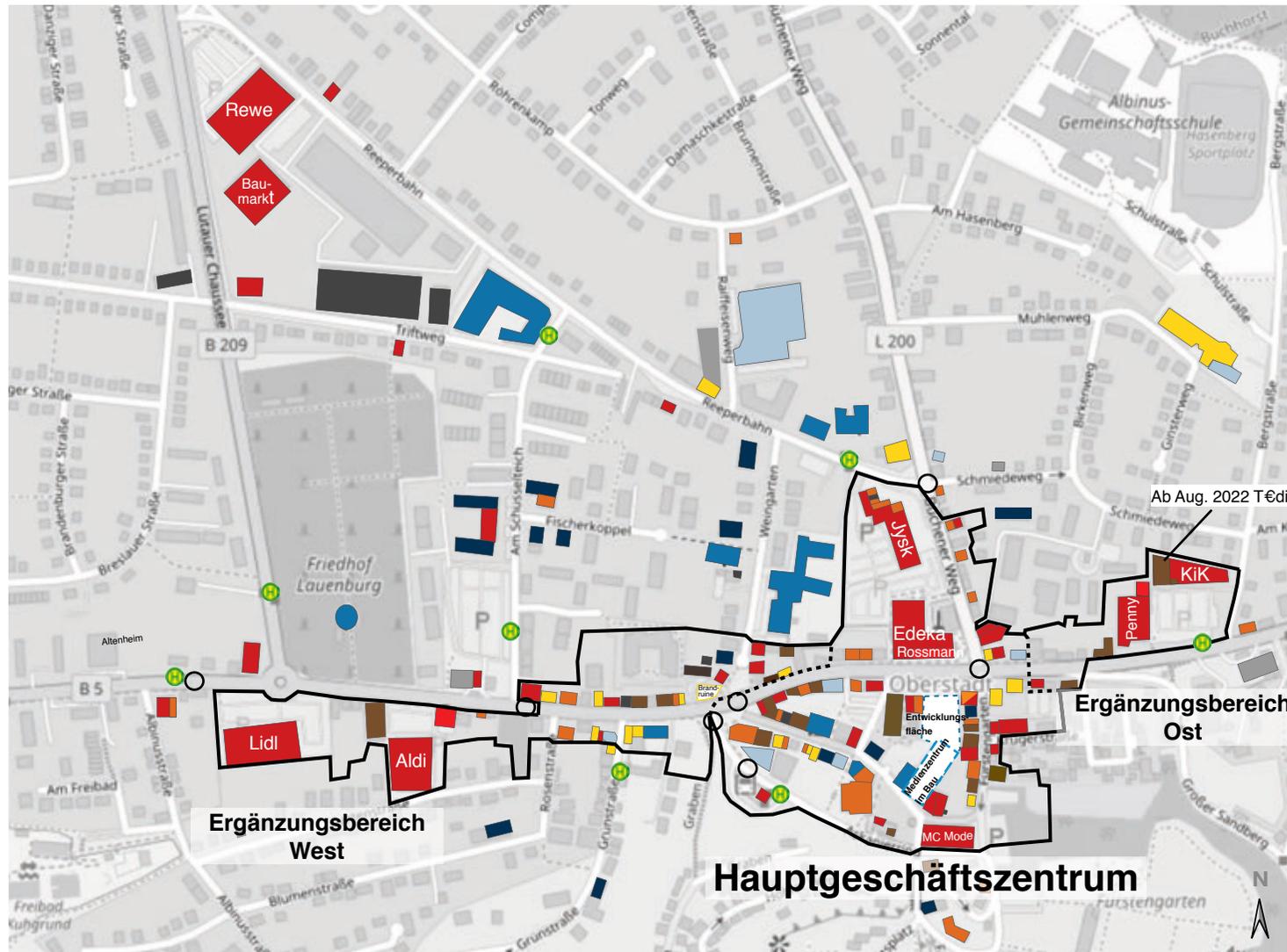
- Hauptgeschäftsbereich um Berliner Straße, Alte Wache und Fürstengarten inkl. Südteil des Büchener Wegs nebst flankierenden Ergänzungsbereichen
- "West" (westlich an den Hauptgeschäftsbereich anschließend entlang der Hamburger Straße bis zum Lidl-Discountmarkt, diesen einschließend);
- "Ost", (östlich an den Hauptgeschäftsbereich anschließend entlang der Berliner Straße bis zum Penny-Discountmarkt, diesen einschließend),

Diese Zentrumsabgrenzung stammt im Grundsatz bereits aus dem Vorgängerkonzept 2010 und wird weiterhin bestätigt. Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist ebenfalls unverändert, da sich größere Standortveränderungen seit 2019 lediglich innerhalb dieses Versorgungsbereiches vollzogen haben.

Die Ergänzungsbereiche Ost und West sind fußläufig und funktional durch flankierende aufgelockerte Geschäftsnutzungen ausreichend mit dem Hauptgeschäftszentrum verknüpft und erfüllen insoweit die Vorgaben des raumordnerischen Integrationsgebotes. Da jedoch der gesamte ZVB in seiner vollständigen Ausdehnung nicht ausreichend tragfähig für durchgängig entwickelte Geschäftsnutzungen wäre, gelten für die Ergänzungsbereiche besondere und gegenüber dem Hauptgeschäftsbereich eingeschränkte Entwicklungsleitlinien (siehe Kap. 4.3.3), weshalb sie wie in den Vorgängerkonzepten als solche gesondert definiert sind.

Weitere ausreichend für einen zentralen Versorgungsbereich qualifizierte Lagebereiche bestehen in Lauenburg mangels ausreichender Angebotsmasse und Clusterbildung in der Ausgangslage weiterhin nicht.

Aktuell besteht die Absicht, den Familia-Standort – bisher ein solitärer Verbrauchermarkt mit mehreren Konzessionären im Vorkassenbereich – um einen weiteren Fachmarktriangel zu ergänzen, vgl. hierzu im Detail Kap. 3.3.



ZVB LAUENBURG/ELBE

- Vorhandener Überweg/Querungshilfe
- ⊕ Bushaltestelle

ZVB Innenstadt Lauenburg/Elbe Erdgeschossnutzungen

■	Einzelhandel
■	Ladennahe Dienstleistungen
■	Gastronomie / Hotel
■	Ärzte / Therapeutische Einrichtungen
■	Öffentliche Einrichtungen
■	Freizeit / Kultur / Sportstätten
■	Gewerbe / Büro
■	KFZ-Handel / Tankstellen
■	Leerstand
	Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) inkl. Ergänzungsbereiche

Quelle: OSM, bearbeitet durch bulwiengesa AG

3.2.6 Einkaufsverhalten in Lauenburg/Elbe

Die Untersuchung zum Einzelhandelskonzept 2019 setzte wie bereits ihre Vorgängerin aus 2010 repräsentative Kundenbefragungen in der Innenstadt sowie im Familia-Verbrauchermarkt als empirische Instrumente ein.

Themen der Besucherbefragung im Jahr 2018 waren:

- 1 Vergleichende Ermittlung der aktuellen Kundenstruktur der Innenstadt
- 2 Empirische Validierung des einzelhandelsrelevanten Kern-Einzugsgebietes für Lauenburg, operationalisiert durch die Innenstadt als Synthese aller dort ansässigen Nutzungen und den Familia-Verbrauchermarkt sowie vice versa näherungsweise Bestimmung der räumlichen Umsatzherkunft des Innenstadthandels
- 3 Abbildung des aktuellen Besuchs- und Einkaufsverhalten in der Innenstadt, Ermittlung von Kopplungsbeziehungen mit anderen Einkaufsstandorten des Stadtgebietes (v. a. zwischen Innenstadt und Familia) sowie der aktuellen Verkehrsmittelwahl für den Innenstadtbesuch
- 4 Abbildung der Einkaufsneigung zu ausgewählten lokalen und regionalen Einkaufsstandorten
- 5 Zufriedenheit mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot und Ergänzungswünsche

Die aktuelle Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes enthält keine Fortsetzung der Empirie, weshalb grundsätzlich auf die Befunde der beiden Kundenbefragungen aus 2018 zurückgegriffen wird, sofern nicht zwischenzeitliche Marktveränderungen Anlass für die Annahme geben, dass diese sich dadurch ebenfalls geändert haben könnten.

Daher nachstehend die wesentlichen Befunde im Überblick (siehe im Detail Vorgängerkonzept aus 2019, Kap. 4.8):

- zu 1: Kundenstrukturmerkmale in Lauenburg

Allgemein nimmt das Durchschnittsalter der Kunden an Einkaufsstandorten zu; der Anteil von Mehrpersonen- und Familienhaushalten ist dabei vor allem in Innenstädten meist rückläufig.

Auch in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern "altern" die Kunden zunehmend. Der vormals typische pkw-gestützte Großeinkauf für Familien wird zunehmend in Discounter, Fachmärkte und Kleinpreis/Aktionskaufhäuser verlagert; die Haushaltsvorfstände der 1980er und 1990er Jahre kaufen dagegen auch im Seniorenalter häufig gewohnheitsbedingt weiter in Großflächen ein, obwohl die Einkaufsmengen infolge der Haushaltsverkleinerung kleiner geworden sind.

Ein in 2018 gemessener erheblich gestiegener Seniorenanteil bei Familia ist für derartige Standorte daher nicht ungewöhnlich. Senioren sind erheblich (pkw-)mobiler als früher und bevorzugen beim Einkauf soweit möglich den Pkw sowie barrierefreie Standorte mit kurzen Wegen und einkaufsnahen Stellplätzen. Diese Voraussetzungen bieten Fachmarktstandorte eher als Innenstadtlagen.

Das Durchschnittsalter der Innenstadtbesucher ist mit 52 Jahren in Lauenburg üblich und liegt sogar etwas unter Familia-Niveau.

Auffallend ist eine für ländliche Verhältnisse geringe Pkw-Verfügbarkeit der Innenstadtkunden (nur zwei Drittel können in 2018 jederzeit über einen Pkw verfügen); bei Famila lag diese bei über 90 %. Ebenso erwiesen sich Famila-Kunden kaufkräftiger als Innenstadtkunden. Hier dürfte nach Edeka-Neueröffnung eine gewisse Angleichung zu Gunsten der Innenstadt eingetreten sein.

- zu 2: Kundenherkunft, Einzugsgebiet und Marktdurchdringung
Die Reichweite der Innenstadt war im Zeitablauf rückläufig und wird nach Osten von der des Famila-Marktes übertroffen⁶. Nach Neuauftellung Edeka/Rossmann sollte sich die Ausstrahlung der Innenstadt stabilisiert haben, wenngleich das Schuh-Angebot nach Schließung der beiden örtlichen Fachgeschäfte verloren ging. Insgesamt halten wir an dem in 2018 verifizierten gesamtstädtischen Einzugsgebiet fest.
- zu 3: Einkaufsverhalten
Die Innenstadt wurde weit überwiegend (79 %) zum Einkaufen aufgesucht, Dienstleister (23 %) und Tagesgastronomie (8 %) waren demgegenüber nachrangig. Die Bedeutung der Gastronomie nahm seit 2010 (2 %) als Besuchsmotiv erheblich zu. Der Wochenmarkt zog an Markttagen 12 % aller Besucher an und verlor im Zeitraum 2010 - 2018 an Bedeutung. In der Innenstadt wurden von Einkaufskunden vorwiegend nahversorgungsrelevante Produkte nachgefragt: Lebensmittel (74 %), Drogerieartikel/Kosmetik (45 %) und Pharmaziewaren (9 %). Auf Bekleidung entfielen ebenfalls 9 % (2010: noch 23 %) und auf Schuhe geringe 2 % (2010 noch 5 %). Schreibwaren und Deko-/Geschenkartikel kauften 5 % bzw. 3 %. Insbesondere die Nachfrage nach Nonfood-Gütern verlor gegenüber 2010 stark an Gewicht, was auch mit dem Abschmelzen des Innenstadtange-

botes seither einherging. Nach 2019 dürfte sich die Bedeutung der Nahversorgung nach Neuauftellung Edeka/Rossmann noch etwas erhöht haben. Das Bekleidungssegment könnte durchaus stabil geblieben sein, während Schuhe in der Innenstadt in 2022 nicht mehr angeboten werden. Das Hartwarenssegment könnte durch die Wiederansiedlung eines Fahrradfachgeschäftes sowie ab August 2022 durch ein TEDi Kleinpreiskaufhaus an Stelle des vormaligen K+K Schuhmarktes an der Bergstraße stabilisiert worden sein.

Im innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum wurden vorwiegend Edeka (37 %) und damals sogar noch etwas stärker Rossmann (42 %) aufgesucht, alle übrigen Anbieter mit deutlichem Abstand. Die in den Ergänzungsbereichen angesiedelten Discounter Aldi, Lidl und Penny sind in der im Hauptgeschäftszentrum durchgeführten Kundenbefragung unterzeichnet, da sie nur über die Kunden erfasst wurden, die zusätzlich auch den Haupteinkaufsbereich aufsuchten.

Die Dominanz von Edeka und Rossmann dürfte sich nach deren Neuauftellung verstärkt haben, wobei Edeka nunmehr wieder klar die Führungsposition einnehmen dürfte.

Bei Famila dominierte zwar die Nachfrage nach Lebensmitteln (89 %), jedoch folgen mit Drogeriewaren (15 %), Haushaltswaren (14 %), Bekleidung (7 %), Bücher/Schreibwaren (5 %) und Spielwaren (4 %) eine Reihe ergänzender Sortimente, welche den vielfältigen Sortimentsmix des Marktes unterstreichen.

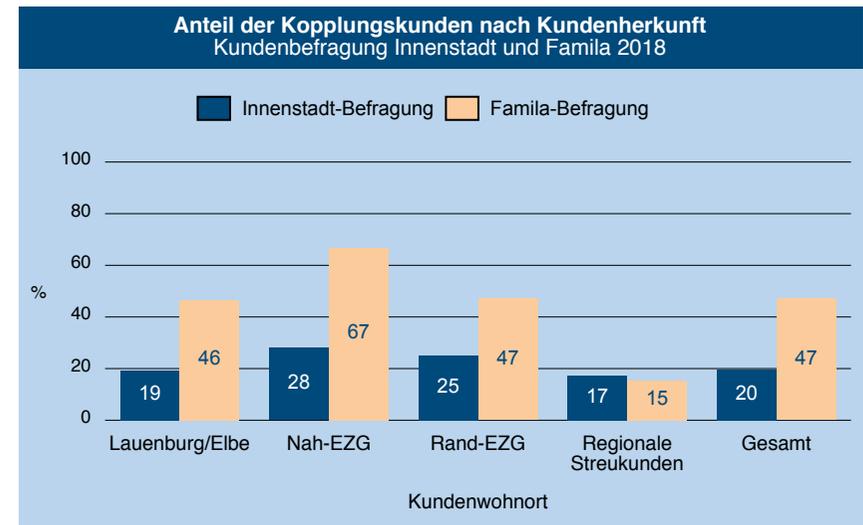
Damit unterschieden sich die Sortimentsprofile der Innenstadt und des Famila-Marktes in 2018 nicht wesentlich: Famila bietet ein ähnlich breites Artikelspektrum im kompakter Form unter einem Dach an. Die einst bereits lückenhaft besetzte Innenstadt war durchaus nicht mehr in jedem Sortiment kompetenter besetzt, führte allerdings klar im Mode- und Schuhsortiment.

⁶ Vgl. hierzu Einzelhandelskonzept Lauenburg, Entwurf, Kap. 2.2.8

- zu 3: Verkehrsmittelnutzung
 Rund ein Drittel der Innenstadtbesucher verfügen nicht oder nur eingeschränkt über einen Pkw. Infolgedessen und auch weil die Innenstadt sehr gut siedlungsintegriert ist, nutzten in der Innenstadt nur rd. 44 % der Besucher den Pkw, aus dem Lauenburger Stadtgebiet gar nur rd. ein Drittel. Umlandbesucher kommen mehrheitlich mit dem Pkw in das Stadtzentrum (je nach Distanz 75 % bis nahezu 100 %). Famila-Kunden können nahezu ausnahmslos (ca. 90 %) jederzeit über einen Pkw verfügen und nutzen ihn entsprechend auch ebenso häufig (91 %) für den Einkauf. Immerhin 5 % der Famila-Kunden nutzten das Fahrrad für den Einkauf (Innenstadt: 6 %). Die Bedeutung des Fahrrades dürfte seit 2018 als innerstädtisches Verkehrsmittel auch in Lauenburg zugenommen haben. Für Umlandkunden bleibt der Pkw absehbar das wichtigste Verkehrsmittel. Während Famila konzeptbedingt über ausreichend einkaufsstättennahe Stellplätze verfügt, ist die Parksituation in der Innenstadt differenzierter zu betrachten. In toto stehen mehr als ausreichend Kundenstellplätze zur Verfügung, die meisten davon am neugestalteten Edeka-Standort. Kleinteiliger und weniger transparent gestaltet sich die Stellplatzausstattung südlich der Berliner Straße. Ein großes funktionales Handicap des in dieser Form nicht mehr weiterverfolgten Projektes der sogenannten Marktgalerie war für dort situierte Handelsnutzungen ein Mangel direkt zugeordneter Stellplätze.

- zu 4: Kopplungskäufe zwischen Innenstadt und Famila
 Die erweiterte Innenstadt führte mit den Discountern Aldi, Lidl und Penny ein vollständiges Betriebstypenspektrum der Nahversorgung, allerdings konnte der veraltete Edeka-Markt vor seiner Neuaufstellung 2021 keinen wirklichen Vollsortimentsanspruch mehr einlösen. Famila wird lediglich durch einige Konzessionäre im Vorkassenbereich ergänzt und bildet bisher kein echtes

Zentrum aus. Da insbesondere Pkw-Kunden aus dem Umland in verstärktem Maße größere Vorratskäufe tätigen, um ihre Einkaufsfahrten bündeln zu können, neigen sie auch stärker zu Verbundkäufen. Die Kombination Lebensmittel-Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt wird demzufolge allgemein als synergetisch empfunden, ist in Lauenburg jedoch nicht konzentriert an einem Standort verfügbar. Infolgedessen suchten Famila-Kunden recht häufig (47 %) im Rahmen ihres aktuellen Besuchs weitere Einkaufslagen in Lauenburg auf, davon rd. 28 % Anbieter im Hauptgeschäftszentrum (v. a. Rossmann mit 14 %), 10 % den Wochenmarkt (gilt nur zu Marktzeiten), 23 % Aldi/Penny (Lidl befand sich während der Befragung im Neubau), weitere knapp 10 % Rewe, Baumarkt und Futterhaus⁷.



⁷ Zur Beantwortung dieser Frage waren Mehrfachnennungen zulässig, daher Gesamtaddition der Einzelpositionen > 47 %

Diese Kopplungsbeziehungen dürfen jedoch nicht dahingehend interpretiert werden, dass Famila für die gesamte Stadt Lauenburg durch seine eigene Reichweite und Zentralität Kunden gewinnen und an die Innenstadt weiterreichen würde. Die stärksten Kopplungsbeziehungen (67 %) gingen von Kunden aus dem engeren Umland-Einzugsgebiet aus, das auch von der Innenstadt und dem übrigen Lauenburger Einzelhandel angesprochen werden kann. Die aus größerer Distanz anreisenden Famila-Kunden – insbesondere aus dem vormaligen Einzugsgebiet um Boizenburg – kaufen dagegen nur geringfügig (15 %) zusätzlich auch in der Innenstadt ein. Es ist also nicht belegbar, dass Famila-Kunden aus dem von ihm exklusiv angesprochenen weiteren Umland nennenswerte Kaufkraft an die Innenstadt weitergeben würde. Dies ist u. a. dadurch erklärbar, dass das gesamte übrige Lauenburger Angebotsspektrum bereits in 2018 auch in Boizenburg verfügbar war - lediglich der Vertriebstyp "Verbrauchermarkt" war und ist in Boizenburg bisher nicht vertreten, mittlerweile allerdings (Stand 2022) auch dort im Boize-Center geplant⁸.

Umgekehrt kauften etwa 20 % der Innenstadtbesucher – fast ausschließlich Pkw-Kunden – beim Besuchsvorgang zusätzlich auch in Geschäften außerhalb der erweiterten Innenstadt ein, darunter 13 % bei Famila und 6 % bei Rewe. Diesen Innenstadtbesuchern fehlte in 2018 offensichtlich ein marktgerecht gestalteter Vollsortimenter in der Innenstadt, der seit 2021 mit der Eröffnung des erweiterten Edeka-Marktes verfügbar ist. Insoweit dürfte die Kopplungsquote in der Innenstadt zurückgegangen sein. Ob sie vice versa bei Famila gestiegen ist oder ob Famila koppelungswillige Kunden stattdessen vollständig an Edeka abgab, ist offen. Beides ist möglich.

Für die Lauenburger Innenstadt hat sich die lokale Wettbewerbsstellung gegenüber den mit Edeka konkurrierenden Vollsortimentern Famila und Rewe nach Herstellung des Standortverbundes "marktgerechter Edeka-Vollsortimenter"/Rossmann-Drogeriemarkt insoweit seit 2018 per Saldo verbessert. Zwar ist Rossmann im Edeka-Baukörper durch die unterkofferte Lage, Niveauversatz und gegenüberliegende Zugänge (Edeka: Nordseite zum Stellplatz, Rossmann: Südseite zur Berliner Straße) im Kundenaustausch mit Edeka weiterhin gehandicapt, jedoch entfällt nach der Verlagerung für Kopplungskunden die Überwindung der zusätzlichen Barriere der Berliner Straße.

- zu 5: Angebotszufriedenheit
Sowohl in der Innenstadt (55 %), als auch bei Famila (52 %) äußerte jeweils eine knappe Mehrheit der Kunden Ergänzungswünsche für den Einzelhandelsangebot in Lauenburg. Bereits damals stand der Ausbau bzw. die Wiederherstellung des vormals umfangreicheren Modeangebotes im Vordergrund (80 % aller Nennungen; Mehrfachantworten waren möglich). Je +/-10 % der Befragten wünschten sich ein qualitativ höherwertiges Lebensmittel- und Drogerieangebot sowie ein (Kleinpreis-)Kaufhaus in der Innenstadt.
Nach dem zwischenzeitlichen Verlust des Schuh-Angebotes dürfte die Unzufriedenheit mit dem modischen Angebotssegment in Lauenburg nochmals angestiegen sein. Die Neuaufstellung von Edeka und Rossmann sowie die jüngste (Wieder-)Ansiedlung eines TEDi-Kleinpreiskaufhauses dürfte dagegen einem Teil diesbezüglicher Wünsche Rechnung tragen. Reformhaus bzw. Bio-Lebensmittelmarkt, wie in 2018 teilweise explizit gewünscht, sind jedoch weiterhin nicht verfügbar.

⁸ Im Boize-Center soll der Markt-Supermarkt zu einem Famila-Verbrauchermarkt mit ca. 2.500 qm VKF ausgebaut werden.

3.2.7 Nahversorgungsabdeckung in Lauenburg/Elbe

Das vorwiegend auf Lebensmittel- und Drogeriemärkte gestützte Nahversorgungsnetz soll eine qualitativ hochwertige und umfassende sowie räumlich möglichst weiträumige Angebotsabdeckung gewährleisten. Idealerweise schließt das Nahversorgungsnetz alle in der Standortgemeinde ausreichend tragfähigen Betriebsformen ein, deckt alle wesentlichen Siedlungsteile fußläufig ab und ist mit seinen wesentlichen profilbildenden Angebotskomponenten im gewachsenen Ortskern als synergetisch wirkendes Cluster konzentriert.

Für ein vollständig ausgebildetes Betriebstypenspektrum bestehend aus Verbrauchermarkt/Lebensmittel-Vollsortimenter/ Discounter / Drogeriemarkt / Bio-Supermarkt/Fachhandel, die ggf. auch mehrfach im Wettbewerb stehen können, werden üblicherweise ab ca. 30.000 Einwohner im Einzugsgebiet benötigt. Eine schwache Kaufkraft reduziert die Tragfähigkeit; externe stärkende Effekte wie v. a. Tourismus können sie erhöhen.

Mit Ausnahme eines Bio-Supermarktes sind alle vorgenannten Betriebsformen unverändert zu 2019 in Lauenburg vertreten, darunter mit Famila auch einen Verbrauchermarkt mit breitem Nonfood-Sortiment und insoweit mit SB-Warenhaus-Charakter einschließend.

Die Funktions- und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt wurde durch die Neuaufstellung und damit verbunden auch die langfristige Standorticherung des von Edeka betriebenen Vollsortimenters sowie des (Rossmann-)Drogeriemarktes in 2021/2022 gestärkt.

Die übrigen Lebensmittelmärkte wurden bereits zuvor weitgehend modernisiert und teilweise auch neu gebaut und erweitert. Ihre Standorte und somit auch die Nahversorgungsabdeckung im Stadtgebiet blieben unverändert.

Insgesamt wird eine fußläufige Nahversorgungsabdeckung in der Kernstadt Lauenburg durch das vorhandene Standortnetz weitgehend bis auf die westlichen und östlichen Randbereiche gewährleistet.

Siedlungsstrukturelle Integration des Nahversorgungsnetzes in Lauenburg/Elbe								
Anbieter	Typ	Straße	ca. VKF (qm)	Lagebereich	Siedlungsstrukturelle Lageklassifikation	Einwohner Nahbereich 700 Meter	OV-Anbindung	Bemerkungen
Edeka Müller	SM	Büchener Weg 5-7	1.700	Innenstadt	Integriert (ZVB)	5.300	300 m Bus	verlagert in Neubau
Rossmann	DROG	Berliner Straße 16	700	Innenstadt	Integriert (ZVB)	5.300	300 m Bus	verlagert in Neubau
Aldi	DISC	Hamburger Straße 35	1.200	Innenstadtergänzung	Integriert (ZVB)	4.700	200 m Bus	Ergänzungsbereich West
Lidl	DISC	Glüsinger Weg 1-7	1.480	Innenstadtergänzung	Integriert (ZVB)	4.400	<100 m Bus	Ergänzungsbereich West
Rewe	SM	Reeperbahn 39	1.800	Streulage	siedlungsstrukturell ausreichend integriert	4.200	150 m Bus	VKF inkl. Backshop
Famila	VM	Mecklenburger Straße 1-3	3.600	Randlage	bisher nicht ausreichend integriert	1.600	100 m Bus	Mantelbevölkerung steigt künftig durch Wohnungsbau künftig an
Penny	DISC	Berliner Straße 1a-b	1.000	Innenstadtergänzung	Integriert (ZVB)	4.800	200 m Bus	Ergänzungsbereich Ost

DISC=Discounter SM=Supermarkt <2.500 qm VM=Verbrauchermarkt ab 2.500 qm SBWH=SB-Warenhaus ab 5.000 qm

Quelle: bulwiengesa AG



Etwa 75 % der Einwohner lebten 2019 in einem Bereich, der fußläufig an einen räumlich max. 700 Meter entfernten Lebensmittelmarkt angebunden ist (zum Vergleich: Durchschnitt in schleswig-holsteinischen Kleinstädten ca. 78 %)⁹. Die Gehdistanzen innerhalb dieses Radius sind dabei teilweise etwas größer. Wie bereits in Kap. 3.2.5.1 erläutert, gelten innerhalb geschlossener Siedlungen üblicherweise 10 Gehminuten oder max. 1.000 Meter Wegedistanz als zumutbare fußläufige Entfernung. Systematisiert ist ein 700m-Radius um einen Nahversorger ausreichend geeignet, diesen Nahbereich zu operationalisieren, da darin nicht alle Wegebeziehungen geradlinig und barrierefrei zum Nahversorger verlaufen.

Mit dem sukzessiven Bezug des Baugebietes "West" reduziert sich derzeit der Anteil der fußläufig an Nahversorgung angebundenen Haushalte etwas, da dieses außerhalb der fußläufigen Nahversorgungsabdeckung liegt.

Das geplante Baugebiet "Nord" mit erwartbar etwa 350 - 400 zusätzlichen Wohneinheiten liegt in fußläufiger Distanz zum Familia-Markt und wird dessen bisher schwache Siedlungsintegration künftig stärken. Statt gegenwärtig 1.600 könnten künftig rund 2.400 - 2.500 Einwohner im fußläufigen Nahbereich des Familia-Marktes leben. Damit ist absehbar, dass der Familia-Standort künftig als ausreichend "siedlungsstrukturell integriert" im Sinne des Integrationsgebotes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Lebensmittelmärkte) in Schleswig-Holstein gelten kann. Bisher erfüllt der Familia-Standort diese Voraussetzung nicht ausreichend.

Allerdings bestehen dort auch künftig Defizite bezüglich der fußläufigen Anbindung der Einwohner an das Grundstück des Marktes. Auch die jüngst vorgelegte Erweiterungsplanung räumt diese nicht aus, denn tatsächlich ist weiterhin nur ein Teil der fußläufig umgebenden

Haushalte mit einer annehmbaren Qualität an Familia angebunden. Das östlich der Lütauer Chaussee gelegene Wohngebiet Dornhorst liegt zwar räumlich sehr nahe am Familia-Standort, ist jedoch nur mittels eines Fußpfades, der durch ein Gehölz zur Lütauer Chaussee führt, dorthin angebunden. Die Lütauer Chaussee selbst verfügt nördlich der Juliusburger Landstraße nur auf der Westseite über einen schmalen kombinierten Rad-/Gehweg und infolgedessen über keine gesicherte Querungsmöglichkeit für Fußgänger. Etwaige Kunden, die den Pfad durch das Gehölz nutzen, können eine Lücke in der straßenbegleitenden Leitplanke zur Querung der Lütauer Chaussee nutzen. Als angemessene fußläufige Zuwegung für Einkaufskunden taugt diese „Zuwegung“ sicher nicht. Der reguläre Weg würde als erheblicher Umweg über den Dornhorster Weg und die Oberjersdaler Straße zur Lütauer Chaussee führen; damit die fußläufige 10-Minuten-Distanz erheblich überschreiten und auch dort nicht auf eine Querungshilfe treffen.

Realistisch verbleiben insoweit gegenwärtig etwas mehr als 1.000 von räumlich 1.600 Einwohnern, die effektiv und weitgehend barrierefrei einem fußläufigen Nahbereich des Familia-Marktes zugerechnet werden können. Sie erreichen den Markt über eine Zuwegung zu dessen Rückseite, welche allerdings gemäß der jüngst vorgelegten Erweiterungsplanung künftig durch den Neubauriegel versperrt und deshalb nördlich darum herumgeführt werden müsste, was die fußläufige Wegstrecke verlängert (siehe auch Kap. 3.3). Grundsätzlich kann die fußläufige Nahversorgungsfunktion des Familia-Marktes über einen Ausbau der Anbindung in die östlich und südöstlich benachbarten Wohnquartiere verbessert werden. Hinsichtlich der Haushalte im geplanten Neubaugebiet zwischen Lütauer Chaussee und Juliusburger Landstraße ist mit der Schaffung einer brauchbaren Fuß- und Radweganbindung an die Kernstadt und somit auch an den Familia-Markt zu rechnen.

⁹ Basis: „Große Kleinstädte“ gemäß Definition des BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit 10-20.000 Einwohnern. Quelle: Flächendeckende Untersuchung der bulwiengesa AG mit Datenstand 2016

Eine ÖV-Anbindung des Famila-Standortes ist über die Haltestelle "Famila" für Stadtbusse der Linien 238 und 438 in der Mecklenburger Straße gegeben. Etwas entfernter in der Juliusburger Landstraße über die Haltestelle "Graf-Bernhard-Ring" auch an die Linie 8860 nach Schwarzenbek. Famila ist via ÖV somit an das westliche Stadtgebiet sowie an die Umlandachse nach Schwarzenbek angebunden. Aus der Unterstadt und aus dem östlichen Stadtgebiet ist bei der Anfahrt mit dem ÖV ein Umsteigen am Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) erforderlich. Für eine teilräumliche Nahbereichsversorgung ist diese Anbindung ausreichend, nicht jedoch für eine etwaige konzeptionelle Gleichstellung mit dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich, der durch den ZOB und weitere Stationen umsteigefrei an alle Stadt- und Umlandlinien angebunden ist.

Alle weiteren Nahversorgungsstandorte bzw. Lebensmittelmärkte in Lauenburg sind ausreichend siedlungsintegriert und mit Bushaltestellenentfernungen bis max. 300 m ausreichend in das ÖV-Netz eingebunden. Edeka/Rossmann in der Innenstadt liegen zudem noch fußläufig zum dortigen ZOB.

Ferner sind alle Lebensmittelmärkte sowie der Drogeriemarkt in Lauenburg/Elbe zum Untersuchungszeitpunkt ausreichend dimensioniert und mit ausreichenden Pkw-Einstellplätzen versehen und somit markt- und kundengerecht konzipiert. Rossmann ist im Untergeschoss des Edeka-Baukörpers durch eine nicht barrierefreie direkte Treppenanbindung an dessen Stellplätze gehandicapt.

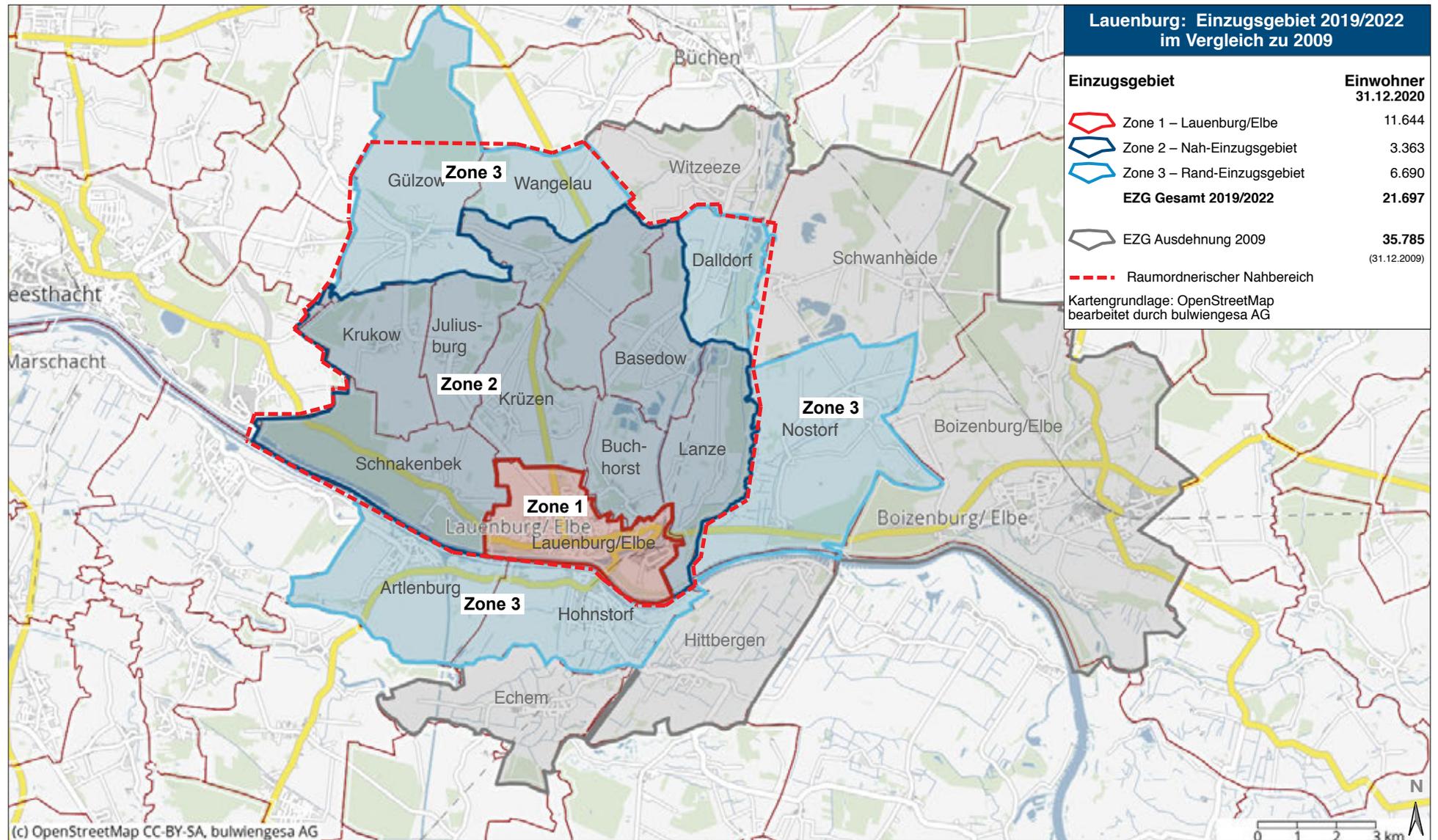
3.2.8 Einzugsgebiet und Nachfragevolumen

3.2.8.1 Ausdehnung und Gliederung des Einzugsgebietes

Das Einzugsgebiet des Lauenburger Einzelhandels wurde anlässlich der vergangenen Konzeptfortschreibungen als Synthese aller relevanter Standorte jeweils empirisch gestützt durch Kundenherkunftsermittlungen in der Innenstadt und am Famila-Standort evaluiert. Dabei stellte sich im Zeitablauf heraus, dass die Reichweite des Einzelhandelsstandortes Lauenburg in das umgebende ländliche Umland sukzessive erodierte. Einer Reduktion und Verflachung des Lauenburger Einzelhandelsangebotes im Zeitablauf standen dabei eine zusehends verbesserte Eigenversorgung in umgebenden Zentralorten (z. B. Büchen) sowie in relativer Bedeutungsgewinn konkurrierender zentraler Orte (z. B. Boizenburg) gegenüber.

Nachdem der innerstädtische Hauptversorgungsbereich in Lauenburg durch die Neuaufstellung Edeka/Rossmann gestärkt werden konnte, gehen wir – trotz des Verlustes des Schuh-Angebotes nicht von einer weiteren Erosion des Einzugsgebietes seit 2019 aus. Der durch die Covid-19-Pandemie forcierte Trend zum Home-Office in vielen Firmen und Verwaltungen begünstigt zudem eine gesteigerte Eigenversorgung ländlicher Haushalte an ihren Wohnorten bzw. deren umgebenden Zentralorten. Hiervon könnte auch Lauenburg profitiert haben.

Seit 2019 sind des Weiteren keine signifikanten weiteren Handelsentwicklungen in Lauenburg und Umgebung zu verzeichnen, welche die Ausdehnung des Lauenburger Einzugsgebietes weiter eingeschränkt haben könnten. Das Einzugsgebiet wird daher aus dem Konzeptentwurf 2019 übernommen und das darin enthaltene Einwohner- und Nachfragepotenzial aktualisiert.



Im Ergebnis erreicht Lauenburg aktuell ein ländliches Einzugsgebiet mit etwa 21.700 Einwohnern (2019: rd. 21.500 Einwohner). Die Relation Einwohner im Stadtgebiet: Einwohner im Umland ist nahezu ausgeglichen und beträgt nahezu unverändert etwa 1 : 0,86. Dies ist üblicherweise in einem gut ausgebauten Unterzentrum eine recht gute Voraussetzung zur Erzielung einer positiven Einzelhandelszentralität. Ausgenommen die Gemeinde Hohnstorf mit einem Edeka-Vollsortimenter verfügen die übrigen Gemeinden im Einzugsgebiet weiterhin allenfalls über vereinzelt Kleinflächen für die örtliche Grundversorgung (z. B. Markttreff in Gülzow, Frischemarkt Wöhl in Schnakenbek). Insoweit sind ihr Bewohner verstärkt auch für die Nahversorgung auswärts, darunter vorwiegend nach Lauenburg, orientiert.

Die Gliederung des Einzugsgebietes in Marktzonen wird ebenfalls beibehalten. Der "Index der Marktdurchdringung" beschreibt den Anteil der Einwohner aus der jeweiligen Marktzone in den Stichproben der Kundenbefragung 2018. Er ist in der Standortgemeinde Lauenburg naturgemäß am höchsten und wird als Index = 100 gesetzt. Die Marktdurchdringung fällt im Umland mit zunehmender Distanz rasch ab und ist in der Randzone 3 mit durchschnittlich 14 nur noch recht schwach ausgeprägt.

- Zone 1 Stadt Lauenburg/Elbe, 11.644 Einwohner
Index der Marktdurchdringung = 100
- Zone 2 Umland Nah-Einzugsgebiet mit noch hoher Orientierung auf Lauenburg, knapp 3.400 Einwohner
Index der Marktdurchdringung = \approx 59
- Zone 3 Umland Rand-Einzugsgebiet mit stark abgeschwächter Orientierung auf Lauenburg, ca. 6.700 Einwohner
Index der Marktdurchdringung = \approx 14

Das abgeleitete Einzugsgebiet entspricht weitgehend einer für Nahversorgung allgemein akzeptierten 10 Min. Pkw-Fahrsochone und überschreitet sie partiell in den Räumen Gülzow, Artlenburg und Nostorf. Das aktuell nachweisbare Einzugsgebiet entspricht weitgehend auch dem landesplanerischen Nahbereich (siehe rot gestricheltes Polygon in der Einzugsgebietskarte). Da in Schleswig-Holstein keine Nahbereiche über die Landesgrenzen hinaus gebildet werden, wird er nach Mecklenburg-Vorpommern (Nostorf) und Niedersachsen (Artlenburg, Hohnstorf) in dort angrenzende Nachbargemeinden überschritten.

In den 1990er Jahren und bis ca. zum Jahr 2010 griff das Einzugsgebiet Lauenburgs allerdings weiter nach Norden, Osten und auch über die Elbe nach Süden aus, in der Einzugsgebietskarte dargestellt durch grau unterlegte Gebiete. Damals konnten rund 36.000 Einwohner dem Lauenburger Einzugsgebiet zugeordnet werden und mit dem Unterzentrum Boizenburg war sogar ein gleichrangiger Zentralort nebst Teilen seines eigenen Einzugsraums darin eingeschlossen. Nach der deutschen Wiedervereinigung stellte Lauenburg für Haushalte des Raumes Boizenburg den nächstgelegenen Zentralort dar; mit zunehmender Eigenentwicklung in Boizenburg schwächte sich die Orientierung nach Lauenburg jedoch sukzessive wieder ab.

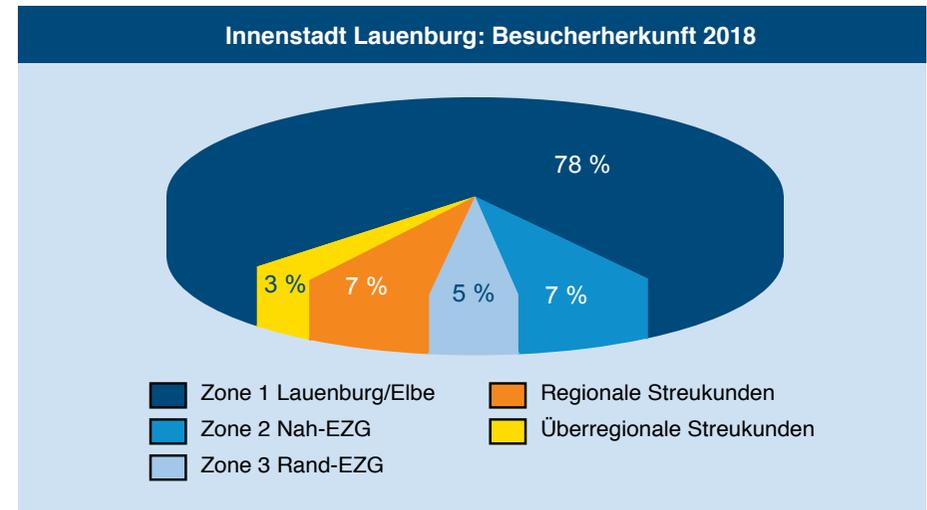
Bereits das Lauenburger Einzelhandelskonzept 2010 stellte fest, dass die Ausstrahlung Lauenburgs in den Boizenburger Raum nicht vom tradierten Handel im Lauenburger Stadtzentrum sondern vorwiegend vom Familia-Verbrauchermarkt ausging. Boizenburg verfügt mittlerweile über eine Einzelhandelsausstattung, die prinzipiell mit der in Lauenburg vergleichbar ist; einzig ein größerer Verbrauchermarkt fehlt dort bislang. Dieser ist allerdings mittlerweile geplant (Ausbau Markt-Supermarkt im Boize-Center zu einem Familia-Verbrauchermarkt).

Die Marktdurchdringung in den Raum Boizenburg hat sich im Zeitablauf bereits soweit abgeschwächt, dass nur mehr die östlich zu Lauenburg benachbarte Gemeinde Nostorf noch dem Lauenburger Einzugsgebiet zuzurechnen ist.

Auch in Richtung Büchen, Schwarzenbek und über die Elbe hinweg in Richtung Lüneburg verlor Lauenburg an Reichweite, so dass die Gemeinden Witzeetze, Echem und Hittbergen bereits vor 2019 aus dem Einzugsgebiet entfallen sind.

Die Marktposition der Gemeinde Büchen wird durch das derzeit im Verfahren befindliche Vorhaben der Neuansiedlung einer Vollsortimenter-/Drogeriemarkt-Kombination mit zusammen 2.300 qm Verkaufsfläche an der L 205 Pötrauer Straße (B-Plan Nr. 64 Pötrauer Tor) gestärkt, welches in die nördliche Zone 3 (Raum Wangelau) ausstrahlen wird. Insbesondere der geplante Drogeriemarkt wird auch derzeit noch bestehende Streukundenzuflüsse aus dem Raum Büchen/Witzeetze nach Lauenburg künftig weiter zurückführen.

Alles in allem stammten rund drei Viertel der Innenstadtbesucher (Stichprobe 2018: 78 %) aus Lauenburg. Zusammengenommen rd. 12 % lebten im Umland-Einzugsgebiet und weitere rd. 7 % waren regionale und 3 % überregionale (Wohnort >50 km entfernt) Streukunden. Nach Eröffnung des erweiterten und modernisierten Edeka-Marktes mit einem großzügigen vorgelagerten Stellplatzangebot in 2021 dürften dort nunmehr auch mehr Kunden aus dem Umland-Einzugsgebiet anzutreffen sein.

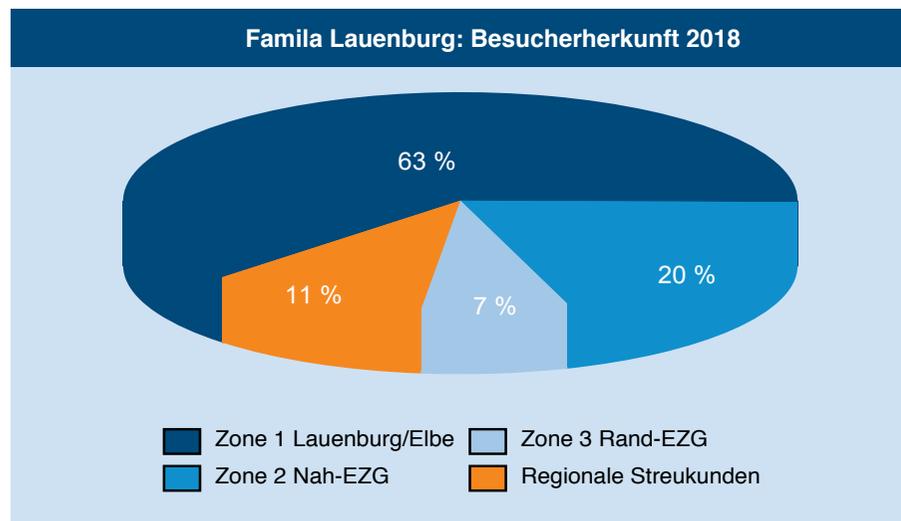


Quelle: bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

Deutlich anders gestaltete sich in 2018 die räumliche Kundenzusammensetzung bei Famila: Dort waren nur rund zwei Drittel der Besucher (Stichprobe 2018: 63 %) Einwohner der Stadt Lauenburg. Immerhin 20 % stammen aus dem engeren Umland-Einzugsgebiet (das ist gegenüber der Innenstadt-Stichprobe der 3-fache Anteil), 7 % aus dessen Randbereich und 11 % waren den regionalen Streukunden (vorwiegend aus dem Raum Boizenburg) zuzuordnen. Überregionale Streukunden wurden bei Famila in der Stichprobe 2018 nicht angetroffen. Damit strahlte Famila relativ stärker in das (vorwiegend nördliche und östliche) Umland als die Lauenburger Innenstadt aus. Nach einem Refurbishment des innerstädtischen Edeka-Marktes dürften die Kundenherkunftsrelationen etwas ausgewogener sein.

Nach Fertigstellung der Ortsumgehung Lauenburg wird die Zentralität des Famila-Standortes weiter gestärkt. Der Standort kann dann auch aus dem übrigen Lauenburger Umland über die Ortsumgehung zügig und ohne vorherige Stadtquerung erreicht werden kann.

Wie die Analyse der Kopplungsbeziehungen im Rahmen der Kundenbefragung 2018 belegte (siehe Kap. 3.2.6), konnte die Innenstadt nicht von der über das eigene Einzugsgebiet hinausreichenden Ausstrahlung des Famila-Marktes profitieren.



Quelle: bulwiengesa AG; Rundungsdifferenzen möglich

3.2.8.2 Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen

Das Nachfragevolumen in Lauenburg/Elbe und seinem Einzugsgebiet versteht sich als ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen in brutto und enthält die gesetzliche Mehrwertsteuer. Marktanteile des Distanz- und Online-Handels sind aus dem Nachfragevolumen bereits ekkludiert; insoweit steht es voll dem stationären Ladenhandel zur Verfügung.

Das Nachfragevolumen wird berechnet aus der Multiplikation der in Lauenburg und seinem Einzugsgebiet ermittelten Pro-Kopf-Ausgaben mit der Einwohnerzahl je Marktzone des Einzugsgebietes. Die bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben werden von bulwiengesa AG jährlich neu ermittelt und mittels lokaler konsumrelevanter Kaufkraftindices auf Gemeindebasis¹⁰ und unter Heranziehung warengruppenspezifischer Einkommenselastizitäten an das örtliche Niveau angepasst.

Die Gewichtung der Pro-Kopf-Ausgaben mit einem spezifischen Elastizitätskoeffizienten je Warengruppe berücksichtigt, dass sich Einkommensunterschiede in unterschiedlichem Maße auf die Ausgabenhöhe in bestimmten Warengruppen auswirken. Ausgaben für Periodischen Bedarf (Güter der Nahversorgung) reagieren z. B. unterproportional (d. h. wenig elastisch) auf Einkommensunterschiede.

Im Vergleich reagieren hochwertige und langlebige Gebrauchsgüter überproportional (d. h. elastisch) auf Einkommensunterschiede. Bei Gütern des Periodischen Bedarfs liegt die Einkommenselastizität daher meist deutlich unter 1, während die Einkommenselastizität für die Nachfrage nach den meisten Gebrauchsgütern überwiegend in einer Range zwischen 1,00 bis 2,00 liegt.

¹⁰ Quelle: Firma MB-Research, Nürnberg

Infolgedessen schlägt die relativ geringe Kaufkraft Lauenburgs (Kaufkraftindex 81) in besonderem Maße auf die Nachfrage nach höherwertigen und langlebigen Gebrauchsgütern durch. Im kaufkraftstärkeren engeren Umland-Einzugsgebiet (KKZ 105) wird diese Schwäche zwar etwas ausgeglichen, doch kann dessen geringe Einwohnerbasis nur einen begrenzten Beitrag zum Ausgleich des schwachen lokalen Kaufkraftniveaus leisten.

Insoweit stellt das geringe Kaufkraftniveau in Lauenburg insbesondere für den Fachhandel im mittleren und gehobenen Genre einen gewichtigen Standortnachteil dar. Eine Forcierung des Zuzugs bauwilliger Haushalte stärkt daher tendenziell nicht nur die lokale Einwohnerbasis sondern auf mittlere Sicht auch das Kaufkraftniveau.

Lauenburg: Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Gesamter Ladenhandel					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumina p. a.					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2021 bzw. 31.12.2020	Verbr.- Ausgaben Euro/Ew.	Ausg.- Volumen Tsd. Euro.	Verteilung %
Zone 1	Stadt Lauenburg	11.644	5.777	67.272	50,3
Zone 2	Nah-Einzugsgebiet	3.363	7.076	23.795	17,8
Zone 3	Rand-Einzugsgebiet	6.690	6.374	42.642	31,9
EZG	Alle Marktzone	21.697	6.163	133.709	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2022):		6.764	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,88	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	81	5.777	€/Ew. p. a.	
(Ø BRD =100)	Zone 2:	105	7.076	€/Ew. p. a.	
	Zone 3:	93	6.374	€/Ew. p. a.	

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Alles in allem berechnet sich das ladenhandelsrelevante Nachfragenvolumen in Lauenburg derzeit auf rd. 67,3 Mio. Euro p. a.; im gesamten Einzugsgebiet beträgt es rd. 133,7 Mio. Euro p. a.

Gegenüber dem Vorgängerkonzept mit Datenstand 2018 entspricht dies einer nominalen Zunahme von knapp +12 % im Stadtgebiet und knapp +13 % im gesamten Einzugsgebiet, kann jedoch nicht mit einer Pro-Kopf-Kaufkraftsteigerung im gleichen Umfang gleichgesetzt werden. Von +12 % Nachfragezunahme im Stadtgebiet entfallen:

- +1 %-Punkt auf Einwohnerwachstum;
- +6 %-Punkte auf nominales Pro-Kopf-Nachfragewachstum;
- +5 %-Punkte auf statistische und methodische Anpassungen, d. h. die Datenreihe der bundesdurchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben wurde im 1. Quartal 2022 rückwirkend bis 2016 neu basiert, woraus sich für 2018 eine Anhebung der Pro-Kopf-Ausgaben um +5 % gegenüber der im EHK 2019 verwendeten Fortschreibung (basierend auf 2010) ergibt.

Wie in Kap. 3.1 dargestellt, entwickelte sich der Einzelhandelsumsatz in den Pandemie Jahren 2020 und 2021 – gestützt v. a. durch die Nahversorgung – zunächst positiv, wenngleich der Verlauf in den Einzel-sortimenten dabei sehr unterschiedlich ausfiel. Für 2022 rechnet die bulwiengesa AG damit, dass die sich immer stärker abzeichnende Explosion der Energiekosten im Winter 2022/2023 dazu führt, dass der Konsumgüterhandel die zugleich anfallenden erhöhten Preissteigerungen von vermutlich 7 - 8 % im Jahresverlauf nicht an die Kunden weitergeben kann und der Gesamtumsatz insoweit näherungsweise stagniert. Staatliche Ausgleichsmaßnahmen könnten diesen Effekt lindern, sind jedoch mit Prognosestand Sommer 2022 nicht berücksichtigt.

Ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumina im Einzugsgebiet Lauenburg nach Haupt- und Teilwarengruppen						
Daten 2021/2022	Einzugsgebiet				Gesamt	
	Zone 1 Stadt Lauenburg	Zone 2 Nah-EZG	Zone 3 Rand-EZG			
Einwohner 31.12.2021 (Gemeinden in MVP: 31.12.2020)	11.644	3.363	6.690		21.697	
Konsumrelevanter Kaufkraft-Index 2022 (D = 100)	81	105	93		88	
Hauptwarengruppe/Teilwarengruppe	Nachfragevolumen 2021/2022 Mio. Euro p. a.					%
1 Periodischer Bedarf , darin	44,0	14,2	26,8		85,0	63,6
1.1 Nahrungs-/Genussmittel, Drogerieartikel, Heimtiernahrung	36,2	11,4	21,8		69,5	52,0
1.2 Apothekenpflichtige Arzneimittel	7,8	2,8	4,9		15,5	11,6
2 Aperiodischer Bedarf (Gebrauchsgüter), darin	23,2	9,6	15,9		48,7	36,4
2.1 Modischer Bedarf, darin	4,2	1,8	2,9		8,9	6,7
2.1.1 Bekleidung, Accessoires	3,4	1,4	2,3		7,1	5,3
2.1.2 Schuhe	0,8	0,3	0,6		1,8	1,3
2.2 Haushaltselektrogeräte, Consumer Electronics	3,0	1,3	2,1		6,3	4,7
2.3 Heimwerker-/Gartenbedarf und Freizeit, darin	6,7	2,6	4,5		13,8	10,3
2.3.1 Heimwerker-/Gartenbedarf	5,2	2,0	3,4		10,6	7,9
2.3.2 Freizeit-/Sportbedarf	1,5	0,7	1,1		3,2	2,4
2.4 Möbel, Einrichtungsbedarf, darin	4,5	2,0	3,2		9,8	7,3
2.4.1 Möbel	3,4	1,6	2,5		7,4	5,5
2.4.2 Übriger Einrichtungsbedarf	1,1	0,5	0,8		2,4	1,8
2.5 Persönlicher Bedarf/Sonstige Hartwaren, darin	4,8	1,9	3,2		9,9	7,4
2.5.1 Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik	0,5	0,2	0,4		1,1	0,8
2.5.2 Bücher, Poster, Kalender	0,8	0,3	0,5		1,6	1,2
2.5.3 Spielwaren	0,2	0,1	0,1		0,3	0,2
2.5.4 Uhren Schmuck	0,4	0,1	0,2		0,7	0,6
2.5.5 Optik/Akustik/Sanitätsbedarf	1,3	0,5	0,9		2,7	2,0
2.5.6 Übrige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	1,7	0,6	1,1		3,5	2,6
Stationärer Ladenhandel Gesamt	67,3	23,8	42,6		133,7	100,0

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Die Neuberechnung aus dem Sommer 2022 löst eine vorläufige Vorausberechnung der Verbrauchsausgaben aus dem 1. Quartal 2022, welche ursprünglich für die Konzeptfortschreibung herangezogen wurde, ab und ersetzt diese.

Mit einer Erholung des privaten Konsums wird derzeit erst zum Jahr 2024 gerechnet. Der während der Pandemiejahre 2020/2021 durch mehrere Lockdowns forcierte fortwährende Marktanteilsgewinn des Onlinehandels wird gegenwärtig unterbrochen und zumindest in der ersten Jahreshälfte 2022 konnte ein Teil der Abgaben aus 2020/2021 vom Ladenhandel zurückgewonnen werden (s. Kap. 3.1).

- Periodischer Bedarf:
Etwa 85 Mio. Euro p. a. entfallen nach Neuberechnung auf die Nachfrage für Periodischen Bedarf, welche somit rd. 64 % (2018: 60 %) des Gesamtnachfragevolumens im Einzugsgebiet ausmacht. Der Zugewinn von 19 % dieser Warengruppe zum Berechnungsstand 2018 ist jedoch zu ca. einem Drittel einer Neuberechnung der Datenbasis geschuldet, so dass auch die 2018er Werte aus heutiger Sicht um ca. 7 % angehoben werden müssten.
Die Nachfrage für Periodischen Bedarf stieg v. a. in 2020 und 2021 kräftig an. Für 2022 unterstellen wir näherungsweise einen Rücksetzer. Ab 2024 könnte sich der bis 2019 anhaltende moderate Wachstumspfad erneut fortsetzen.
- Gebrauchsgüter:
Die Nachfrage nach Gebrauchsgütern entwickelte sich in den vergangenen Jahren weniger positiv – in einigen Warengruppen sogar rückläufig – und trägt nach Neuberechnung mit rd. 48,7 Mio. Euro p. a etwas mehr als 36 % zur Gesamtnachfrage bei.

Im Einzelnen:

Insbesondere die ladenhandelsrelevante Nachfrage für Modischen Bedarf (8,9 Mio. Euro p. a., 2018: 10,3 Mio. Euro p. a.) konnte sich von den Einbrüchen der Jahre 2020/2021 noch nicht wieder erholen, wenn gleich zumindest in der 1. Hälfte 2022 zeitweise ein Aufholprozess erkennbar war. Auch hier rechnen wir mit einem durchgreifenden Wachstum nicht vor 2024.

Die Ausgaben für Haushaltselektrogeräte und Consumer Electronics steigen prinzipiell an, jedoch verliert der Ladenhandel weiterhin erheblich Marktanteile an den Distanz-/Onlinehandel. Dieser Effekt wird mittlerweile auch dadurch beschleunigt, dass regional das stationäre Angebot zusehends ausdünnert. Das ladenhandelsrelevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet wird derzeit mit 6,3 Mio. Euro p. a. (2018: 6,8 Mio. Euro) berechnet. Ein Wiedererstarken der stationären Nachfrage nach Abklingen der aktuellen Krise halten wir für wenig wahrscheinlich.

Ausgaben für Heimwerker- und Gartenbedarf, Sportartikel sowie insbesondere Fahrräder werden nach teilweise kräftigem Wachstum in 2020 nunmehr deutlich höher als 2018 berechnet und bestätigen insoweit auch die damalige Wachstumsprognose (s. Einzelhandelskonzept 2019 Kap. 4.9.2 sowie auch die nachgereichte Stellungnahme zum Einzelhandelskonzept vom 8. Juli 2020). Wachstumsträger war darin v. a. das Fahrradsegment in Größenordnungen um +40 % seit 2018. Für diese Warengruppe wird aktuell ein ladenhandelsrelevantes Nachfragevolumen von 13,8 Mio. Euro p. a. berechnet (2018: 10,4 Mio. Euro p. a.). Die nach Schließung des Vorgängers rasche Wiederansiedlung eines Fahrradgeschäftes in Lauenburg kann durchaus als Ausdruck dieser Entwicklung gewertet werden. Allerdings trägt in diesem

Segment auch die zwischenzeitliche Neuberechnung der Datenbasis zum "Wachstum" bei, d. h. rückwirkend würden aus heutiger Sicht auch die Pro-Kopf-Ausgaben für 2018 angehoben.

Ausgaben für Einrichtungsbedarf konnten sich behaupten und berechnen sich aktuell auf rund 9,8 Mio. Euro p. a. Da langfristige Konsumausgaben in Krisen typischerweise zurückgestellt werden, könnte hier kurzfristig ein Einbruch erfolgen, bevor ab 2024 von einer Normalisierung auszugehen sein dürfte.

Ausgaben für Hartwaren und Persönlichen Bedarf setzen sich sehr heterogen zusammen und umfassen viele Einzelwarengruppen mit teils sehr geringen Volumina. Sie konnten sich im Zeitraum 2018 - 2022 bei wechselhaftem Verlauf insgesamt behaupten. Durch die Neuberechnung erhöhte sich jedoch die Nachfragebasis in diesem Segment besonders stark¹¹, so dass sich ihr Gesamtvolumen mit derzeit 9,9 Mio. Euro p. a. deutlich höher als 2018 (8,4 Mio. Euro p. a.) darstellt. Einige enthaltene "traditionelle" Warengruppen wie z. B. Haushaltswaren, Bücher und Schreibwaren weisen keine nennenswerten Wachstumsperspektiven auf, dies wird jedoch durch einige relativ neue und wachsende Sortimente (s. Fußnote) aufgewogen, so dass nach Überwindung der aktuellen Krisenlage mit einer moderaten Nachfragesteigerung in dieser Warengruppe gerechnet werden kann.

¹¹ Die Neubasierung schließt auch Quellen für zusätzliche Warengruppen ein, die bisher keine Rolle spielten und durch die etablierten Sortimente nicht ausreichend abgedeckt wurden. Hierzu zählen Klima-, Haus- und Sicherheitstechnik, Modellbau, Künstler-, Bastel- und Kreativbedarf, Babyausstattung, E-Zigaretten und weitere, die z. T. auch in 2020/2021 ein erhebliches Wachstum aufwiesen.

Ausblick Nachfrageentwicklung

Die weitere Nachfrageentwicklung wird kurzfristig und voraussichtlich auch im Jahr 2023 von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs nebst einer erheblichen Verteuerung der Energiepreise sowie allgemein einer erhöhten Preisinflation geprägt.

Entsprechend rechnen wir hinsichtlich der bundesdurchschnittlichen Entwicklung der Pro-Kopf-Ausgaben mit einer Normalisierung sowie dem (Wieder-)Einsetzen steigender Trendpfade erst ab 2024. Dem steht nicht entgegen, dass die erhöhte Preisinflation nominal zu beachtlichen Ausgabensteigerungen führen kann, wenngleich der Handel absehbar nicht in der Lage sein wird, die eigenen Kostensteigerungen gegenüber den Verbrauchern durchzusetzen, so dass real mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen sein wird.

Die in Lauenburg endogen beeinflussten Variablen Einwohnerverlauf und Kaufkraftniveau hingegen dürften sich positiver entwickeln, als im Einzelhandelskonzept 2019 vorausgesehen. Dies dürfte auch dann eintreten, wenn die aktuell in Entwicklung befindlichen Baugebiete langsamer realisiert werden, als zuvor das mittlerweile vollgelaufene Baugebiet "West", denn Lauenburg kann als Standort 2. Reihe für bauwillige Haushalte der Region durchaus auch von steigenden Bau- und Finanzierungskosten profitieren, solange das Gefälle der Grundstückspreise zu Hamburg und Lüneburg weiterhin erhalten bleibt.

Nachdem das Kaufkraftniveau mit einem Index von 81 zuletzt auf niedrigem Niveau immerhin stabilisiert werden konnte, ist mit dem Zuzug in den Neubaugebieten sukzessive im längerfristigen Verlauf auch hier mit einer Erholung zu rechnen.

Alles in allem kann mittelfristig nach Überwindung der derzeitigen Krisenlage mit einer leicht zunehmenden Nachfrageplattform in Lauenburg/Elbe und seinem Einzugsgebiet gerechnet werden.

Ausblick mittelfristige Nachfrageentwicklung in Lauenburg/Elbe				
Warengruppe	Ladenrelevante Pro-Kopf-Ausgaben	Kaufkraft-niveau	Einwohner-entwicklung	Gesamt-effekt
Periodischer Bedarf	↗			↗
Modischer Bedarf	↗			↗
Elektro/Technik	→			→
DIY/Garten/Freizeit	↗	→	↗	↗
Einrichtungsbedarf	→			→
Hartwaren/Persönl.Bedarf	↗			↗
Ladenhandel gesamt	↗			↗

Veränderungsraten: ● <-3 % ● -3 bis <-1 % ● -1 % bis <+ 2 % ● +2 % bis <+5 % ● ≥+5 %

3.2.9 Einzelhandelszentralitäten in Lauenburg/Elbe

U. a. durch Rückgriff auf die Ergebnisse der Kundenbefragungen (Nachgefragte Produkte und aufgesuchte Geschäfte im Zusammenhang mit der Kundenherkunft) ist es möglich, eine überschlägige Kaufkraftbindung für Lauenburg zu erstellen.

Die Einzelhandelszentralität einer Stadt errechnet sich als dimensionsloser Saldo aus Umsatz/Nachfrage x 100. Fällt die Zentralität „positiv“, das heißt >100 aus, fließt per Saldo mehr Kaufkraft zu als ab. Vice versa, das heißt <100, verliert die Stadt per Saldo Kaufkraft an ihr Umland.

Aus der Nachfrageverteilung Stadtgebiet: Umland von ca. 50 %: 50 % bei einer insgesamt weiterhin gering ausgeprägten Einzelhandels-Eigenausstattung im Einzugsgebiet leiten sich unter Berücksichtigung weiterhin bestehender externer Kaufkraftzuflüsse durch regionale Streukunden unverändert recht günstige Voraussetzungen für eine positiv ausgeprägte Zentralität in Lauenburg/Elbe ab.

Das Einzelhandelskonzept 2011 weist insoweit mit Datenstand 2010 noch einen soliden Zentralitätswert von 111 Indexpunkten aus. Im Einzelhandelskonzept 2019 (Datenstand 2018) errechnete sich bereits ein um 5-%-Punkte reduzierter, gleichwohl noch positiver Index in Höhe von 106 %-Punkten. Dieser dürfte sich auf Grund der insgesamt geringen Änderungen im Handelsbestand seither wenig verändert haben und wird für 2022 mit 105 berechnet.

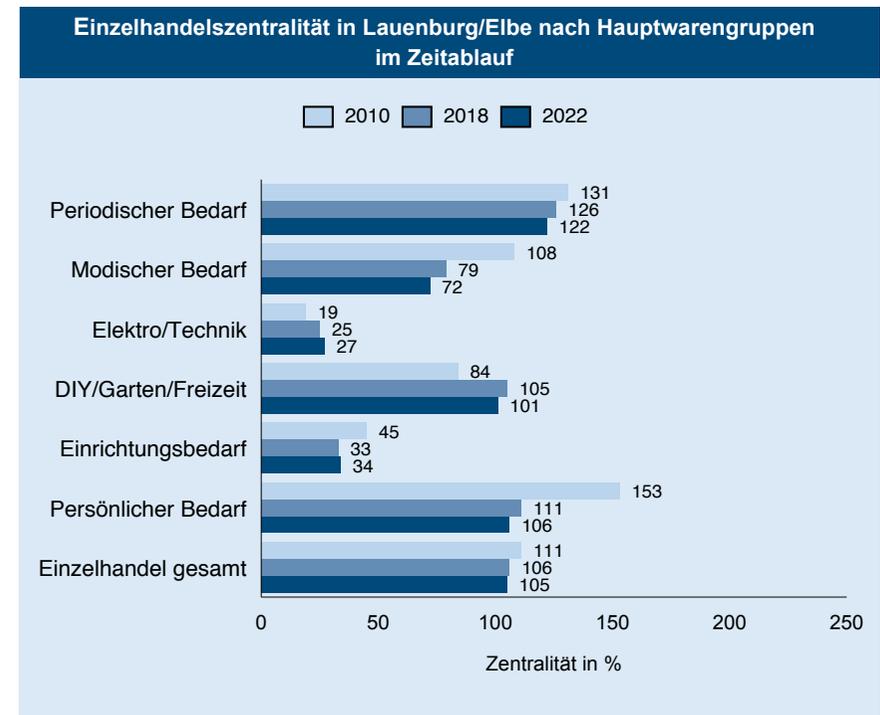
Wie in 2019 (Datenstand 2018) konstatiert, trägt eine gut ausgebaute Nahversorgung derzeit die Zentralität Lauenburgs, wenngleich in einigen Umlandgemeinden (v. a. südlich der Elbe) die Eigenversorgung ebenfalls modernisiert und ausgebaut wird - jedenfalls sofern hierfür eine ausreichende Tragfähigkeit besteht.

Aufgrund des abschmelzenden Nonfood-Angebotes ging jedoch langfristig die Zentralität in vielen Gebrauchsgüter-Warengruppen teilweise empfindlich zurück.

Die jüngsten Verschiebungen seit Datenstand 2018 sind teilweise auch durch die Neubasierung der Nachfrageberechnung beeinflusst, jedoch lassen sich folgende Tendenzen ablesen:

- Im Periodischen Bedarf (Zentralität 122) ist die Lauenburger Marktposition derzeit knapp stabil. Die Modernisierung Edeka/Rossmann hat nur begrenzte Effekte auf die Stärkung der überörtlichen Ausstrahlung, zumal hier auch eine Verbesserung der Eigenversorgung südlich der Elbe (Neueröffnung Norma in Artlenburg 2019) und künftig in Büchen (VE 64 Vollsortimenter + Drogeriemarkt im Verfahren) sowie voraussichtlich auch in Boizenburg (Ausbau Markt-Supermarkt im Boize-Center zu einem Verbrauchermarkt) das Aufkommen regionaler Streuzuflüsse sowie die Marktdurchdringung Lauenburgs in der äußeren Umland-Marktzone einschränkt. Der Rückgang um 4 %-Punkte seit 2018 ist teilweise auf die Neuberechnung und Heraufsetzung des Nachfragevolumens zurückzuführen.
- Empfindlichere Rückgänge sind im langfristigen Zeitablauf vor allem in den innenstadtypischen Hauptwarengruppen Modischer Bedarf (72) und Hartwaren/Persönlicher Bedarf (106), geringfügiger auch im Einrichtungsbedarf (34) eingetreten. Im Modischen Bedarf sank die Zentralität von 2018 auf 2022 nach Verlust der Lauenburger Schuhgeschäfte nochmals von 79 auf 72, wobei der Rückgang vermutlich stärker ausgefallen wäre, wenn sich das verbliebene lokale Bekleidungsangebot nicht entgegen dem verstärkten Nachfrageverfall während der Covid-19-Pandemie hätte behaupten können.

- Elektroartikel und Consumer Electronics werden in Lauenburg nur als Teilsortimente, u. a. als Aktionsartikel in den Discountern sowie bei Famila, angeboten. Die Zentralität (27) in diesem Segment ist entsprechend niedrig und dürfte stabil sein.



- Ein leicht Rückgang der Zentralität für DIY/Garten/Freizeit (101) trat ein, weil das Lauenburger Angebot nur wenig an den Wachstumsbranchen dieses Segments partizipiert. Die Wiederansiedlung des Fahrrad-Fachhändlers bewirkte hier keine Steigerung, weil in der Umsatzbilanz 2018 noch der Umsatz des Vorgängers enthalten war.
- Auch im Einrichtungsbedarf (Zentralität basiert weitgehend auf dem modernisierten Jysk Fachmarkt, vormals Dänisches Bettenlager) ist die Situation stabil.

In der differenzierteren Darstellung nach Einzelsortimenten wird erkennbar, dass die Nahversorgung nach Ausklammerung der Arzneimittel (72) mit einer Zentralität von 132 sogar einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtzentralität leistet. Die Nachfrage nach Arzneimitteln wird in erheblichem Maße auch in Oberzentren mit Facharztausstattung, Klinik-, Kur- und Reha-Standorten gebunden und ist in ländlichen Zentralorten daher typischerweise negativ ausgeprägt, so auch in Lauenburg. Durch Teil- und Aktionssortimente kann im Spielwaren- und Haushaltwarenssegment eine positive Zentralität erzielt werden, obwohl keine Fachanbieter vor Ort sind - was deren Fehlen wiederum auch erklären kann.

Kein nennenswertes Angebot besteht in Lauenburg für Möbel (17), Schuhe (18) und Bücher (8).

Einzelhandelszentralitäten in Lauenburg nach Einzelsortimenten 2022			
Hauptwarengruppe/Teilwarengruppe	Umsatz Lauenburg Mio. Euro p. a.	Nachfrage Lauenburg Mio. Euro p. a.	Einzelhandelszentralität Punkte
1 Periodischer Bedarf, darin	53,6	44,0	125
1.1 Nahrungs-/ Genussmittel, Drogerieartikel, Heimtiernahrung	48,0	36,2	132
1.2 Apothekenpflichtige Arzneimittel	5,6	7,8	72
2 Aperiodischer Bedarf (Gebrauchsgüter), darin	17,2	23,2	74
2.1 Modischer Bedarf, darin	3,1	4,2	72
2.1.1 Bekleidung, Accessoires	2,9	3,4	86
2.1.2 Schuhe	0,2	0,8	18
2.2 Haushaltselektrogeräte, Consumer Electronics	0,8	3,0	27
2.3 Heimwerker-/Gartenbedarf und Freizeit, darin	6,8	6,7	101
2.3.1 Heimwerker-/Gartenbedarf	5,1	5,2	97
2.3.2 Freizeit-/Sportbedarf	1,7	1,5	114
2.4 Möbel, Einrichtungsbedarf, darin	1,5	4,5	34
2.4.1 Möbel	0,6	3,4	17
2.4.2 Übriger Einrichtungsbedarf	1,0	1,1	84
2.5 Persönlicher Bedarf/Sonstige Hartwaren, darin	5,1	4,8	106
2.5.1 Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik	0,8	0,5	153
2.5.2 Bücher, Poster, Kalender	0,1	0,8	8
2.5.3 Spielwaren	0,2	0,2	145
2.5.4 Uhren Schmuck	0,5	0,4	155
2.5.5 Gesundheit	1,6	1,3	121
2.5.6 Übrige Hartwaren/Persönlicher Bedarf	1,9	1,7	109
Stationärer Ladenhandel gesamt	70,8	67,3	105

Quelle: Berechnung bulwiengesa

3.2.10 Kaufkraftbindung / tragfähige Verkaufsflächenpotenziale

3.2.10.1 Zielumsatzableitung

Einzelhandelszentralitäten geben einen groben Überblick über die aktuelle Situation durch Darstellung des Umsatz/Nachfragesaldos am Ort. Man kann aus Ihnen jedoch nicht zuverlässig die Grenze der Tragfähigkeit eines Standortes berechnen, wenn diesem auch ein zurechenbares Umland-Einzugsgebiet zugeordnet werden kann. Je nach dessen Ausdehnung, Eigenversorgung sowie dem Einfluss konkurrierender Einkaufsorte in der Peripherie variiert die durchsetzbare Kaufkraftbindung des Zentralen Ortes im Umland und die Einwohnerrelation Stadt/Umland prägt zudem den Gesamtumsatzbeitrag aus dem Einzugsgebiet entscheidend mit.

Ein analytisch zuverlässiges Verfahren zur Ableitung eines realistischen Zielumsatzes und darauf basierend eine tragfähige Verkaufsflächenausstattung für einen Einzelhandelsstandort besteht daher zunächst in der Ermittlung des ansprechbaren Einzugsgebietes, der Berechnung des darin enthaltenen Nachfragevolumens und die Bestimmung einer realitätsnahen Kaufkraftbindung, die dieser Standort in den unterschiedlichen Marktzone seines Einzugsgebietes durchsetzen kann, wenn sein Geschäftsbesatz leistungsfähig aufgestellt ist und ein den Nachfrageverhältnissen angemessenes Angebot vorgehalten wird. Eine Marktzonegliederung des Einzugsgebietes ist dabei hilfreich, um das Gefälle der Marktdurchdringung zwischen der Standortgemeinde, ihrem Nahbereich sowie Randbereichen des Einzugsgebietes realitätsnah abbilden zu können.

Die unter günstigen Voraussetzungen erzielbare Kaufkraftbindung je Marktzone ermittelt den maximalen Umsatz, der bei Unterstellung eines umfassenden und leistungsfähigen Einzelhandelsangebotes mit den Haushalten in der jeweiligen Marktzone erwirtschaftet werden kann. Die Summe der Umsätze aus den einzelnen Marktzone ergibt das Gesamtumsatzpotenzial, das der örtliche Einzelhandel bei günstigen Prämissen aus dem zurechenbaren Einzugsgebiet erwirtschaften kann.

Bei der anschließenden Tragfähigkeitsberechnung berücksichtigen wir in einem realistischen Rahmen ferner externe Zuflüsse aus der weiteren Region welche durch Durchgangsverkehr, Pendlerverflechtungen, Fremdenverkehr oder auch einzelne ausstrahlungsstarke Großbetriebe generiert werden können.

In Lauenburg empfängt zum Beispiel Famila weiterhin Streukunden aus dem vormals größeren Einzugsgebiet der Stadt und auch in der Innenstadt ist ein regionales und überregionales Streukundenaufkommen nachweisbar. Derzeit erreicht das Streukundenaufkommen an beiden Standorten Größenordnungen von über 10 % und ist näherungsweise vermutlich auch auf den Baumarkt und den modernisierten Rewe-Markt als weitere profilbildende Handelsstandorte übertragbar. Mit dem geplanten Ausbau des Einzelhandels in Büchen (weiterer Vollsortimenter, Drogeriemarkt) und Boizenburg (Verbrauchermarkt) dürfte der Streukundenanteil tendenziell abschmelzen.

Lauenburg/Elbe: Kaufkraftbindung in der Ausgangslage

In der Gesamtbilanz kann Lauenburg gegenwärtig etwa 73 - 74 % der ansässigen Nachfrage vor Ort binden – für ein Unterzentrum ist dies weiterhin ein guter Wert, der trotz erneut abgeschwächten Nonfood-Angebotes durch relativ weite Wege zu übergeordneten Zentralorten, ein sehr gut ausgestattetes Nahversorgungsnetz sowie im Zuge der Covid-19-Pandemie durch verstärktes Home Office der ansonsten auspendelnden Beschäftigten erklärt werden kann.

Den größten Beitrag liefert dabei die Nahversorgung: Die lokale Kaufkraftbindung für Periodischen Bedarf dürfte gegenwärtig bei rd. 90 % liegen, wobei die lokale Sättigungsgrenze in suburbanen und ländlichen Räumen durch die verstärkte Präsenz ansonsten auspendelnder Beschäftigter am Wohnort derzeit tendenziell heraufgesetzt wird.

Vereinfachte Kaufkraftbilanz für die Stadt Lauenburg/Elbe 2022				
Marktzone	Nachfrage-	in Lauenburg/Elbe		Umsatz
	volumen-	gebundener Umsatz		stammt aus
	aus			
	Mio. Euro p. a.	KKB in %	Mio. Euro p. a.	%
Spalte/Rechengang	(1)	(2)	(3)=1x2/100	(4)=(3)/Σ3/100
Zone 1 Lauenburg/Elbe	67,3	73,5 %	49,4	69,8 %
Zone 2 Naheinzugsgebiet	23,8	44,0 %	10,5	14,8 %
Zone 3 Randeinzugsgebiet	42,6	12,0 %	5,1	7,2 %
Summe Einzugsgebiet	133,7	48,6 %	65,0	91,8 %
Externer regionaler Zufluss			4,9	6,9 %
Ext. überregionaler Zufluss			0,9	1,3 %
Gesamtumsatz Lauenburg/Elbe			70,8	100,0 %

Quelle: bulwiengesa AG

In den Nonfood-Warengruppen bewegt sich die lokale Kaufkraftbindung zwischen max. 15 - 20 % für Möbel und Elektroartikel und nahe 70 % für Bau-/Heimwerker- und Gartenbedarf sowie für einige Hartwarensortimente.

Im näheren Umland der Zone 2 fällt die Kaufkraftbindung üblicherweise auf ein Niveau um 50 - 70 % der Kaufkraftbindung im Stadtgebiet ab, was auch in Lauenburg durch die Kundenbefragung 2018 bestätigt wird. (durchschnittliche Kaufkraftbindung in Zone 2: 44 %). Wir nehmen an, dass der Verlust des Schuhangebotes Lauenburg als Einkaufsort zwar unattraktiver gemacht hat, jedoch die überwiegende und durch die Nahversorgung geprägte Grundorientierung aus dem Nahbereich nach Lauenburg nicht wesentlich beeinträchtigt ist und durch die Neuaufstellung Edeka/Rossmann sowie auch hier durch Home Office-Effekte im Gegenzug auch latent gestärkt wurde, so dass per Saldo keine durchgreifende Veränderung seit 2019 eingetreten sein dürfte.

Für Bewohner der Zone 3 ist Lauenburg nicht mehr das prioritäre Einkaufsziel; dort wird im Mittel noch eine Kaufkraftbindung von etwa 12 % durchgesetzt. Sie dürfte durch den Rückgang des Nonfood-Angebotes und kurzfristig absehbare Wettbewerbsvorhaben in Büchen und Boizenburg weiterhin unter Druck stehen.

Somit stammen rund 70 % des Einzelhandelsumsatzes in Lauenburg aus dem eigenen Stadtgebiet und etwa 91-92 % aus dem gesamten gegenwärtigen Einzugsgebiet.

Noch knapp 10 % des Einzelhandelsumsatzes im Lauenburger Stadtgebiet dürften mit externen (Streu-)kunden erwirtschaftet werden. Einige Fachgeschäfte und Famila erzielen etwas höhere externe Umsatzanteile, Kleinhandel in Stadtteil-Streulagen und auch die Masse der übrigen Lebensmittelmärkte entsprechend niedrigere externe Umsatzanteile. Etwa die Hälfte des externen Umsatzbeitrags entfiel 2018 auf Kunden aus Bereichen, die vormals zum Lauenburger Einzugsgebiet zählten (Nachbargemeinden südlich der Elbe, Raum Boizenburg, Raum Büchen). Auch dieser externe Umsatzbeitrag wird durch den Verlust des Schuhangebotes weiter geschwächt und steht durch die Wettbewerbsvorhaben in Büchen (Vollsortimenter + Drogeriemarkt) und Boizenburg (Verbrauchermarkt) auch künftig unter Druck.

In der Innenstadt leisten überregionale Besucher – z. T. durch Abstrahleffekte aus der touristisch wirksamen historischen Altstadt – einen bescheidenen Umsatzbeitrag von etwa 2 %.

Alles in allem dürfte der Lauenburger Handel seine lokale Marktstellung behauptet haben, gestützt u. a. durch die zunehmenden Home Office-Regelungen vieler Arbeitgeber. Infolgedessen halten sich mehr sonst auspendelnde Beschäftigte auch an Werktagen in Lauenburg auf und tätigen dort Einkäufe, die früher am Arbeitsort oder auf dem Arbeitsweg verrichtet wurden.

Der Verlust des Schuhangebotes schwächt die Lauenburger Angebotskompetenz für Nonfood-Basisartikel und insbesondere für den Modischen Bedarf empfindlich. Auch das weiterhin vorhandene Bekleidungsangebot wird sich sehr schwer tun, ohne ein ergänzendes Schuhangebot Reichweite und Zentralität zu halten. Insbesondere bei Kunden aus dem weiteren Umland besteht ein hohes Risiko der Abwanderung an konkurrierende Zentren in der Region, die auch weitere Produkte und Sortimente betreffen kann.

Zielumsatzableitung für Lauenburg/Elbe - Vorbemerkung

Realistische Umsatzziele für einen Zentralort lassen sich über durchsetzbare Kaufkraftbindungsquoten in Stadt und Einzugsgebiet ableiten. Es liegen zur Orientierung für Einzelwarengruppen Benchmarks für Grund- und Unterzentren und auch Zielwerte für Lauenburg/Elbe aus den Vorgängerkonzepten vor, wobei frühere Zielwerte für Lauenburg zumindest im Umland bisher nicht erreicht wurden. Die hierfür erforderlichen und seinerzeit beabsichtigten Innenstadtentwicklungen konnten in Lauenburg zumindest im Nonfood-Segment nicht umgesetzt werden; stattdessen ist vor allem der außenwirksame Fachhandelsbesatz in Lauenburg erheblich abgeschmolzen.

Eine kontinuierliche Modernisierung des Nahversorgungsnetzes hielt dieses Angebotssegment mit einer Kaufkraftbindung auf hohem Niveau stabil, verschaffte jedoch andererseits für Lauenburg auch keinen Entwicklungsvorsprung, denn auch im Umland wurde und wird das Nahversorgungsnetz ebenfalls modernisiert und ausgebaut.

Im Nonfood-Segment ging die Kaufkraftbindung auch im Umland durch Substanzverluste in vielen Einzelwarengruppen zurück, könnte jedoch zumindest teilweise durch Wieder- und Neuansiedlungen wiederhergestellt werden. Die Berechnung durchsetzbarer Umsatzziele geht insoweit wie bereits im Vorgängerkonzept von der (Wieder-)herstellung einer für die Tragfähigkeit des Lauenburger Einzugsgebietes angemessenen Grundversorgung auch für Nonfoods aus.

Die Zielumsatzermittlung für Lauenburg erfolgt unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren und geht zudem von einem leistungsfähigen Handelsnetz mit einer so weit als möglich breiten Branchen- und Genreabdeckung auf Basis der aktuell berechneten Nachfragegrundlage aus.

Eine Garantie, dass diese Umsatzspielräume handelsseitig aktiviert werden können, besteht nicht. Zu berücksichtigen ist ferner, dass zusätzliche Verkaufsfläche nicht automatisch in gleichem Maße auch Kaufkraftbindung und Gesamtumsatz in Lauenburg anzuheben vermag. Redundante Anbieter können durchaus in einen Verdrängungswettbewerb zueinander treten und für die Gesamtbilanz ein Nullsummenspiel erzeugen, daher ist auch erforderlich, dass Spielräume in der Genreabdeckung erkannt und genutzt werden.

Die nachstehende Zielumsatzermittlung erfolgt für Einzelsortimente differenziert nach typischerweise zentren- und nicht zentrenrelevanten Warengruppen, basierend auf dem Vorgängerkonzeptentwurf. Der für Lauenburg ausgearbeitete Sortimentskatalog kann davon abweichen und wird im Konzeptteil (siehe Kap. 4.2) vorgestellt.

Anzumerken ist ferner, dass die Zielumsatzableitung und die darauf basierende Tragfähigkeitsberechnung für sortimentsbezogene Verkaufsflächen in Lauenburg nicht als „Bedarfsermittlung“ zu verstehen sind. Zwar steht es jeder Gemeinde grundsätzlich frei, zusätzliche Verkaufsflächen zu entwickeln oder nicht, sie darf jedoch die Sortimentssteuerung, mit der sie zumindest im Kontext großflächiger Betriebe an dezentralen Standorten grundsätzlich in die Nutzung der Grundstücke und die Freiheit der Gewerbeausübung eingreift, nicht davon abhängig machen, ob "Bedarfe" erkannt werden oder nicht. Sie kann und soll jedoch elementare städtebauliche Belange hierbei berücksichtigen, wozu regelmäßig und unstrittig die Schaffung und Aufrechterhaltung einer wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung sowie Schutz und Förderung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der innerstädtischen Versorgungskerne (= zentrale Versorgungsbe-
reiche) zählen¹².

Insoweit trägt die Tragfähigkeitsberechnung eher den Charakter einer Chancen- und Risikoindikation. Sie deckt Branchen mit Unterdeckungen (Versorgungsdefiziten) auf und zeigt gleichzeitig Verkaufsflächengrenzen auf, bei deren Überschreiten mit verstärkten Substitutions- (Verdrängungs-)risiken und somit möglicherweise auch daraus folgenden städtebaulichen Risiken gerechnet werden muss. Dabei stellt weder die Einhaltung von Verkaufsflächengrenzen eine Garantie für verträgliche Projektentwicklungen dar (denn wie eingangs geschildert, können auch genremäßig und vertrieblich zum vorhandenen Handelsbestand redundante Vorhaben Verdrängungsprozesse auslösen), noch muss deren Überschreitung zwangsweise zu städtebaulichen Folgeschäden führen. Es ist zum Beispiel möglich, dass neu hinzutretende Betriebsformen mit geringeren Raumleistungen ausreichend wirtschaftlich operieren können, als der vorhandene Bestand (das ist z. B. auch bei Betriebserweiterungen regelmäßig der Fall) oder eine Gemeinde kann zur Verfolgung prioritärer städtebaulicher Ziele erhöhte Wettbewerbsintensitäten an dezentralen Standorten auch bewusst in Kauf nehmen. Sie ist nur dann zum Schutz des vorhandenen Angebotes verpflichtet, wenn mit dessen Verdrängung auch städtebaulich schädliche Folgen verbunden wären.

Nachstehend folgt die Ableitung realistisch erzielbarer Zielumsätze in Lauenburg gegliedert nach Sortimenten.

¹² Operationalisiert im LEP Schleswig-Holstein v. a. durch das Beeinträchtungsverbot und das Integrationsgebot, vgl. Kap. 3.10 Einzelhandel

Ziel-Kaufkraftbindungen in Lauenburg (nahversorgungs- und typischerweise zentrenrelevante Warengruppen)						
Warengruppe	Zone 1 Stadt Lauenburg	Zone 2 Nah- Einzugsgebiet	Zone 3 Rand- Einzugsgebiet	EZG Total	Externe Streuzufüsse	Ziel Umsatz- potenzial
Periodischer Bedarf (ohne Apotheken)						
Nachfragevolumen p. a.	36,2 Mio €	11,4 Mio €	21,8 Mio €	69,5 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	91 %	55 %	28 %	65 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	33,0 Mio €	6,3 Mio €	6,1 Mio €	45,4 Mio €	4,6 Mio €	50,0 Mio €
Bekleidung:						
Nachfragevolumen	3,4 Mio €	1,4 Mio €	2,3 Mio €	7,1 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	47 %	30 %	18 %	34 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	1,6 Mio €	0,4 Mio €	0,4 Mio €	2,4 Mio €	0,6 Mio €	3,0 Mio €
Schuhe:						
Nachfragevolumen	0,8 Mio €	0,3 Mio €	0,6 Mio €	1,8 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	45 %	30 %	15 %	32 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,4 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	0,6 Mio €	0,2 Mio €	0,8 Mio €
GPK / Haushaltswaren:						
Nachfragevolumen	0,5 Mio €	0,2 Mio €	0,4 Mio €	1,1 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	75 %	55 %	30 %	56 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,4 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	0,6 Mio €	0,2 Mio €	0,8 Mio €
Bücher:						
Nachfragevolumen	0,8 Mio €	0,3 Mio €	0,5 Mio €	1,6 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	60 %	40 %	20 %	43 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,5 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	0,7 Mio €	0,2 Mio €	0,8 Mio €
Spielwaren:						
Nachfragevolumen	0,2 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	0,3 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	67 %	45 %	25 %	48 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,1 Mio €	0,0 Mio €	0,0 Mio €	0,2 Mio €	0,1 Mio €	0,2 Mio €
Optik/Hörgeräte/Sanitätsbedarf						
Nachfragevolumen	1,3 Mio €	0,5 Mio €	0,9 Mio €	2,7 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	70 %	45 %	30 %	52 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,9 Mio €	0,2 Mio €	0,3 Mio €	1,4 Mio €	0,3 Mio €	1,8 Mio €
Uhren/Schmuck						
Nachfragevolumen	0,4 Mio €	0,1 Mio €	0,2 Mio €	0,7 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	70 %	50 %	33 %	54 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,2 Mio €	0,1 Mio €	0,1 Mio €	0,4 Mio €	0,2 Mio €	0,5 Mio €

Fortsetzung siehe nächste Seite

Ziel-Kaufkraftbindungen in Lauenburg (typischerweise nicht zentrenrelevante Warengruppen)						
Warengruppe	Zone 1 Stadt Lauenburg	Zone 2 Nah- Einzugsgebiet	Zone 3 Rand- Einzugsgebiet	EZG Total	Externe Streuzufüsse	Ziel Umsatz- potenzial
Elektro / Technik:						
Nachfragevolumen p. a.	3,0 Mio €	1,3 Mio €	2,1 Mio €	6,3 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	30 %	20 %	10 %	21 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,9 Mio €	0,3 Mio €	0,2 Mio €	1,4 Mio €	0,3 Mio €	1,7 Mio €
Heimwerker-/Gartenbedarf						
Nachfragevolumen	5,2 Mio €	2,0 Mio €	3,4 Mio €	10,6 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	65 %	45 %	25 %	48 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	3,4 Mio €	0,9 Mio €	0,9 Mio €	5,1 Mio €	1,2 Mio €	6,3 Mio €
Freizeit-/Sportbedarf						
Nachfragevolumen	1,5 Mio €	0,7 Mio €	1,1 Mio €	3,2 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	65 %	45 %	25 %	48 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	1,0 Mio €	0,3 Mio €	0,3 Mio €	1,5 Mio €	0,4 Mio €	1,9 Mio €
Möbel						
Nachfragevolumen	3,4 Mio €	1,6 Mio €	2,5 Mio €	7,4 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	15 %	13 %	5 %	11 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,5 Mio €	0,2 Mio €	0,1 Mio €	0,8 Mio €	0,3 Mio €	1,1 Mio €
Übriger Einrichtungsbedarf						
Nachfragevolumen	1,1 Mio €	0,5 Mio €	0,8 Mio €	2,4 Mio €		
Ziel-Kaufkraftbindung	50 %	35 %	20 %	37 %		
Ziel-Umsatzpotenzial p. a.	0,6 Mio €	0,2 Mio €	0,2 Mio €	0,9 Mio €	0,3 Mio €	1,2 Mio €

Quelle: Berechnungen bulwiengesa; Rundungsdifferenzen möglich

Periodischer Bedarf

Als Sättigungsgrenze für das Lauenburger Stadtgebiet sind 91 % Kaufkraftbindung eingestellt. In Lauenburg sind alle wesentlichen Betriebstypen der Nahversorgung – ausgenommen Spezialisten wie Bio-markt/Reformhaus, Parfümerie, Fischhandel – vorhanden. Abflüsse in andere Gemeinden sind insoweit nicht zielgerichtet sondern vorwiegend „technisch“ bedingt und werden z. B. durch Mitnahmekäufe, Ferienaufenthalte, auswärtige Zweitwohnsitze sowie durch Berufs- und Bildungsauspendler verursacht. Durch verstärktes Home Office werden pendlerbedingte Abflüsse zurückgeführt, weshalb die Zielkaufkraftbindung in Lauenburg leicht angehoben wurde.

Im Nah-Einzugsgebiet können bei weiterhin geringer Eigenversorgung (vereinzelte Hofläden, Kleinhandel), mäßigen Abflüssen in benachbarte Zentralorte sowie erhöhten auspendlerbedingten Abflüssen rd. 55 % als realistische Zielkaufkraftbindung angesetzt werden; auch diese wurde gegenüber 2019 etwas angehoben.

In der entfernteren Zone 3 sind im Südteil eine teilweise gut ausgebaute Eigenversorgung (moderner Vollsortimenter in Hohnstorf, Nahversorger in Artlenburg) sowie allgemein und v. a. aus dem Nordteil verstärkte Abflüsse in umgebende Zentralorte zu berücksichtigen. Wir senken in Zone 3 die nachhaltig durchsetzbare Ziel-Kaufkraftbindung auf unter 30 % ab. Sie steht auch künftig unter erhöhtem Wettbewerbsdruck.

Externe Kunden mit Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebietes tragen im gesamtstädtischen Mittel knapp 10 % zum Gesamtumsatz bei, auch hier gegenüber früheren Berechnungen mit eher rückläufiger Tendenz.

Im Ergebnis ermittelt sich aus dem Einzugsgebiet ein Ziel-Umsatzpotenzial für Periodischen Bedarf von bis zu 50 Mio. Euro, mithin rund 2 Mio. Euro mehr als vermutlich derzeit umgesetzt werden (48 Mio. Euro p. a).

Überwiegend innenstadttypische Nonfood-Sortimente

Zielumsatzableitungen für Bekleidung, Schuhe, Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren, Bücher, Spielwaren, Optik/Akustik/Sanitätsbedarf ("Gesundheitsartikel") und Uhren/Schmuck decken die wesentlichen Einzelwarengruppen aus diesem Sortimentsspektrum ab. Die in einem leistungsfähigen Unterzentrum erzielbare Kaufkraftbindung bewegt sich in Größenordnungen um 40 - 50 % für Mode/Schuhe bis um 70 % für Hartwarensortimente.

Im Modesegment sind viele zugkräftige Modelabels nur in Oberzentren verfügbar, weshalb die im ländlichen Raum durchsetzbare Kaufkraftbindung im Zeitablauf tendenziell rückläufig war. Dies hat sich durch Marktanteilsgewinne niedrigpreisiger Vertriebsformen, die auch in ländlichen und suburbanen Räumen tragfähig sind, etwas stabilisiert. 47 % sind in der Kernstadt Lauenburg angesetzt und ermöglichen ein niedrigpreisiges Einstiegsangebot (weiterhin vorhanden: Kik, Ernsting's family) sowie ein Basisangebot im mittleren Segment (modernisiert: MC Modezentrum).

Nach dem Entfall des vormals mehrfach besetzten Schuhangebotes (Schuhe in Lauenburg derzeit nur noch als Teil- und Randsortimente erhältlich) dürfte die vormalige Kaufkraftbindung von >50 % auch nach einer Wiederansiedlung nicht mehr erreicht werden. Entsprechend ist der Zielwert auf 45 % zurückgenommen.

Die Kaufkraftbindung in den Umland-Marktzonen berücksichtigt ein natürliches distanzbedingte Gefälle, welches zudem durch den Einfluss nicht nur benachbarter gleichrangiger Zentralorte sondern auch durch übergeordnete Zentren wie Lüneburg, Hamburg (-Bergedorf) und Geesthacht intensiviert wird.

Ein flacheres Gefälle wie z. B. für Einrichtungsbedarf wird dann erzeugt, wenn Kunden bereit sind, für mittel- und längerfristigen Bedarf einen höheren Anfahrtaufwand in Kauf zu nehmen.

Auch Umsatzbeiträge mit externen Kunden sind deshalb mit höheren Zuschlägen (bis um 20 % Anteil am Gesamtumsatz der Warengruppe) kalkuliert als im nahversorgungsrelevanten Periodischen Bedarf. Tendenziell verlieren diese Umsätze durch die zunehmende regionale Konkurrenz jedoch an Gewicht, zudem verlor Lauenburg nach dem Verlust des Schuh-Angebotes an regionaler Ausstrahlungskraft.

Etwas mehr als 8 Mio. Euro können realistischere für die genannten zentrumstypischen Sortimente durch leistungsfähige Nonfood-Fachgeschäfte, kleine Fachmärkte oder auch als Teilsortiment für herausgehobene zentrenrelevante Warengruppen in Lauenburg erwirtschaftet werden. Aufgrund der covid-19-bedingten Marktanteilsverluste des stationären Ladenhandels an den Onlinehandel, der aktuell krisenbedingt zunehmenden Kaufzurückhaltung sowie des weiteren Ausstrahlungsverlustes Lauenburgs liegt dieser Nonfood-Zielumsatz um nahezu 2 Mio. Euro niedriger, als 2019 berechnet.

Typischerweise nicht zentrenrelevante Nonfood-Sortimente

Im ländlichen Raum bestehen grundsätzlich weiterhin recht gute Voraussetzungen für eine gut ausgebaute Eigenbindung in den Segmenten DIY/Heimwerker/Garten, Freizeit/Campingartikel/Fahrräder, ggf. ergänzt um regionsspezifische Sportarten wie z. B. Angeln, Jagen oder Reiten. Im Falle Lauenburg besteht durch den Sonderfall Jysk (vormals Dänisches Bettenlager) zudem auch eine relativ hohe Sockel-Kaufkraftbindung für Einrichtungsbedarf. Die Anwesenheit dieses Vertriebstyps ist in einem Einzugsgebiet mit wenig mehr als 20.000 Einwohnern nicht alltäglich und wahrscheinlich kann Jysk einzelbetrieblich weiterhin Zielkunden von außerhalb des derzeit nachweisbaren Lauenburger Einzugsgebietes gewinnen.

Zielgrößen für lokale Kaufkraftbindung bewegen sich in diesen Sortimenten bei etwa 50 - 70 %; im Umland-Einzugsgebiet entsprechend niedriger. Angebote für Wohnmöbel sowie zunehmend auch für Elektroartikel sind dagegen, sofern nicht langjährig tradierte Anbieter bereits vor Ort sind, kaum noch als Formate mit nennenswerter Kaufkraftbindung in ländlichen Räumen neu ansiedelbar. Sie benötigen durchweg weitaus größere Einzugsgebiete als in einem Unterzentrum typischerweise generierbar sind. Die lokal umsetzbare Kaufkraftbindung durch Nebensortimente (Möbel) oder eine Kombination aus Nebensortimenten und serviceorientiertem Fachhandel (Elektro/Technik) liegen in Größenordnungen von 15 - 30 %.

Externe Zuflüsse sind auch für die nicht zentrenrelevanten Nonfood-Sortimente mit erhöhten Quoten von 15 - 20 % eingestellt, für Einrichtungsbedarf fallen sie typischerweise größer aus.

Für ausgewählte nicht zentrenrelevante Sortimente besteht somit ebenfalls ein Umsatzspielraum um ca. 13 Mio. Euro p. a., davon entfällt knapp die Hälfte auf den Bereich DIY/Heimwerken/Garten. In diesen Warengruppen wird der in Lauenburg erzielbare Umsatz um mehr als 2 Mio. Euro höher eingeschätzt als 2019 - dahinter steht u. a. ein erhebliches Nachfragewachstum für Fahrräder und Zubehör, welche sich zusehends von einem Freizeit- zu einem Alltagstransportmittel entwickeln und zudem stark technisiert und damit aufgewertet werden.

3.2.10.2 Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen auf Basis der ermittelten Zielumsätze

Das vorstehende Kapitel leitet das realistisch mögliche Ziel-Umsatzpotenzial für wesentliche Einzelsortimente in Lauenburg/Elbe anhand von Kaufkraftbindungsquoten je Marktzone im Einzugsgebiet ab. Städtebaulich sind jedoch weniger Umsatzgrößen als vielmehr daraus resultierende tragfähige Verkaufsflächen bedeutsam, denn sie können der Orientierung bei der Verkaufsflächensteuerung und -entwicklung im Stadtgebiet dienen. Die ermittelten Zielumsätze stellen insoweit lediglich einen Zwischenschritt für die Berechnung tragfähiger Verkaufsflächen dar.

In einem zweiten Schritt berechnen wir hierzu aus dem Zielumsatz über die Gewichtung mit auskömmlichen Flächenproduktivitäten für jede Einzelwarengruppe eine für die gegenwärtigen Lauenburger Marktverhältnisse voraussichtlich nachhaltig tragfähige Verkaufsfläche. Als Werte für die Flächenproduktivität orientieren wir uns zunächst an den in der Ausgangslage in Lauenburg bereits erwirtschafteten Flächenproduktivitäten oder an Branchenwerten, falls einzelne Sortimente bisher als Hauptsortimente in Lauenburg nicht vorhanden

sind (u. a. fehlen eine Buchhandlung, ein Fachgeschäft/Fachmarkt für Elektroartikel/Consumer Electronics sowie gegenwärtig auch ein Schuhfachgeschäft oder -fachmarkt).

Da erweiterte oder neu angesiedelte Betriebe in Branchen, in denen bereits Anbieter vorhanden sind, in aller Regel auch zusätzlichen Wettbewerbsdruck entfalten, haben wir einen Abschlag von rd. 5 - 10 % auf die gegenwärtige Auslastung als üblicherweise pauschal vertretbaren Verdrängungsdruck unterstellt. Ferner variieren Flächenproduktivitäten teilweise auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Betriebsform. Discountierende und niedrigpreisige Formate erwirtschaften typischerweise niedrigere Flächenproduktivitäten als Fachgeschäfte für gehobene Qualitätsgenres. Um die vorgenannten Effekte (Wettbewerbswirkungen und unterschiedliche Betriebstypik) abbilden zu können, haben wir deshalb keinen Durchschnittswert für die Auslastung je Sortiment gewählt, sondern eine Spanne (auch Korridor genannt) gebildet, welche die vorgenannten Effekte etwa abdecken sollte. Daraus ergibt sich hinsichtlich der Tragfähigkeit sortimentsbezogener Verkaufsflächen ein Korridor als Orientierungswert.

Gegenüber der gleichartigen Vorgängerberechnung aus dem Einzelhandelskonzept 2019 sind die meisten Flächenproduktivitäten um etwa 10 % heraufgesetzt, um zwischenzeitliche Kostensteigerungen berücksichtigen zu können. Im Modebereich unterschreiten Auslastungen für niedrigpreisige Formate zunehmend einen Schwellwert von 1.500 Euro/qm, weshalb der untere Korridorwert hierauf abgesenkt ist.

Bei Wohnmöbeln bilden wir einen breiteren Korridor, um den Unterschieden zwischen einem kleinflächigen Küchenstudio und einer niedrigpreisigen SB-Möbelhalle oder schwach ausgelasteten (saisonal betriebenen) Gartenmöbelsortimenten zumindest näherungsweise gerecht zu werden. Die angesetzte Spanne reicht in diesem Segment insoweit von 800 - 1.500 Euro/qm.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Lauenburg für ausgewählte nahversorgungs- und innenstadtypische Warengruppen								
Sortiment	Ziel-Umsatz Mio. Euro p. a.	Auskömmliche Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene Verkaufsfläche qm	Flächenreserve VKF qm	
		von	bis	von	bis		min.	max.
Periodischer Bedarf (ohne Apotheken)	50,0	4.500	5.000	9.996	11.106	11.275	-1.279	-169
Bekleidung	3,0	1.500	2.200	1.378	2.021	1.880	-502	141
Schuhe	0,8	1.800	2.200	350	428	80	270	348
GPK / Haushaltswaren	0,8	1.500	2.000	400	534	410	-10	124
Bücher	0,8	4.500	5.000	166	184	20	146	164
Spielwaren	0,2	1.800	2.500	84	117	95	-11	22
Gesundheitsbedarf	1,8	5.500	7.000	251	319	250	1	69
Uhren/Schmuck	0,5	4.500	7.000	78	122	160	-82	-38
Saldo ausgewählte Sortimente							-1.467	662

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Bei den ermittelten Spannen für tragfähige Verkaufsflächen handelt es sich um Orientierungswerte für die künftige Einzelhandelssteuerung. Der ermittelte Verkaufsflächenrahmen kann sich gleichwohl als nicht für alle Betriebe ausreichend tragfähig erweisen, wenn es sich dabei um eine eingeschränkt leistungsfähige Angebotsstruktur handelt oder wenn der Genre-Mix unausgewogen ist¹³. Umgekehrt können überdurchschnittlich ausstrahlungsstarke Betriebe den ermittelten Verkaufsflächenrahmen auch überschreiten und trotzdem ausreichend tragfähig sein, wenn sie z. B. mehr auswärtige Kunden anziehen als erwartet werden kann.

Eine signifikante Überschreitung des rechnerisch tragfähigen Verkaufsflächenrahmens ist jedoch stets ein Indiz für ein Overstoring-Risiko und somit für ein erhöhtes Marktaustrittsrisiko im Gesamtnetz. Dies sollte bei der Beurteilung von Projekten, die einzeln oder in der Summe den ermittelten Flächenrahmen überschreiten, stets ins Kalkül gezogen werden.

Im Interesse einer Stärkung und Sicherung der Lauenburger Innenstadt als Geschäftszentrum sollte eine Inkaufnahme von substantiellen Marktaustrittsrisiken durch bewusstes Überschreiten der ermittelten tragfähigen Verkaufsflächenobergrenzen nicht bei den Sortimenten erfolgen, die im weiteren Verlauf dieses Einzelhandelskonzeptes als innenstadtrelevant klassifiziert werden. Das Eingehen von Overstoring-Risiken sollte daher grundsätzlich auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden

¹³ Beispiel: In einer Branche fehlt das mittlere und gehobene Angebotssegment: Dann wären die erzielbaren Kaufkraftbindungsquoten nicht ausgeschöpft und die vorhandene Verkaufsfläche möglicherweise trotzdem nicht wirtschaftlich ausgelastet, obwohl sie den berechneten Rahmen nicht übersteigt.

Tragfähige Verkaufsflächen für Periodischen Bedarf

Rechnerisch ergeben sich nach Neuaufstellung von Edeka und Rossmann sowie nach Abklingen der Nachfragesteigerungen nach Ausbruch der Covid-19-Pandemie aktuell keine rechnerischen Tragfähigkeitsspielräume für zusätzliche Verkaufsflächen in Lauenburg. Auch der Ausbau des Umlandwettbewerbs trägt vielmehr zu einer Marktverengung in Lauenburg bei.

Durch die erhöhte Wettbewerbsintensität ist die Netzauslastung gegenwärtig unter ein marktübliches Niveau abgesenkt, was durch den negativen Flächenkorridor von ca. -170 bis -1.280 qm VKF signalisiert wird. Markterholungstendenzen ab 2024 sollten primär für eine Konsolidierung der Wirtschaftlichkeit des vorhandenen Nahversorgungsnetzes genutzt und zusätzliche Standorte für Lebensmittel- und Drogeriemärkte zunächst nicht entwickelt werden.

Insoweit bestätigen wir hiermit eine Empfehlung aus dem 2019er Konzept, welches nach Umsetzung der damaligen Edeka-Planung bereits auf eine künftig intensivere Wettbewerbssituation hinwies. Auch für einen damals diskutierten möglichen weiteren Drogeriemarkt, der bereits aus Perspektive 2019 nicht ohne Weiteres tragfähig gewesen wäre, haben sich die ohnehin geringen Marktspielräume nochmals erheblich verengt, nachdem die Neuaufstellung des innerstädtischen Rossmann-Marktes die Verkaufsfläche heraufsetzte und nachdem zudem nunmehr klar ist, dass im Rahmen des geplanten Nahversorgungsstandortes Pötrauer Tor auch Büchen einen Drogeriemarkt erhalten wird, der bisher nach Lauenburg abfließende Kaufkraft zurückführen wird. Dies betrifft Lauenburger Streuumsätze mit Kunden aus Büchen und Witzeeze sowie die Lauenburger Kaufkraftbindung in Wangelau und Lüttau, die zum nördlichen Lauenburger Umland-Einzugsgebiet zählen.

Tragfähige Verkaufsflächen für innenstadttypische Warengruppen

Der berechnete Flächenkorridor von insgesamt ca. -1.470 bis 662 qm zeichnet ein Bild, das nur begrenzte Flächenreserven für vorwiegend niedrigpreisige Vertriebsformen erkennen lässt, denn der negative Grenzwert zeigt an, dass bereits ein erheblicher Verkaufsflächenüberhang bestehen würde, wenn man den Handelsbestand an marktüblichen Auslastungen auf Fachhandelsniveau messen wollte.

Für Nonfoods ergeben sich naturgemäß Wiederansiedlungsspielräume im derzeit vakanten Schuhsegment in einer Größenordnung von rund 350 qm; darüber hinaus wären vermutlich Abstriche in der Ziel- auslastung in Kauf zu nehmen.

Für weitere Warengruppen bestehen Potenzialreserven nur geringfügig (z. B. rechnerisch mögliche Wiederansiedlung einer Buchhandlung). Teilweise ist der Markt jedoch bereits gesättigt, worauf die negativen Potenzialwerte anweisen: Hier ist in Lauenburg mehr Verkaufsfläche vorhanden, als bei marktüblicher Auslastung eigentlich tragfähig wäre.

Dies muss allerdings nicht zwangsläufig auf Marktaustrittsrisiken hindeuten, sondern kann auch durch Teil- und Randsortimente in atypischerweise auslastungsschwächeren Betriebsformen aufgefangen werden (z. B. Spielwareangebot im Baumarkt). Ferner tragen in der Innenstadt einige Gebrauchtwarengeschäfte und Sozialkaufhäuser zu einer niedrigen Netzauslastung bei.

Insgesamt wären die vorhandenen Marktspielräume für innenstadttypische Nonfood-Sortimente meist entweder durch kleinere Fachgeschäfte oder durch Teilsortimente abzudecken.

Für kleinere Fachgeschäfte sind jedoch kaum expandierende filialisierende Betreiberkonzepte verfügbar und gegenwärtig auch kaum geeignete lokale oder regionale Betreiber oder Kleinfilialisten.

Viele innenstadttypische Sortimente werden auch durch Aktions- und Kleinpreiskaufhäuser angeboten, womit eine Basisabdeckung erreicht werden kann, die zudem mit dem niedrigen Lauenburger Kaufkraftniveau korrespondiert. Mit TEDi eröffnete im August 2022 ein derartiger Betreiber an der Bergstraße in der Fläche des vormaligen K+K-Schuhmarktes. TEDi ist noch nicht in den Bestandsflächen und Umsätzen des Lauenburger Einzelhandels enthalten und absorbiert somit einen Teil der errechneten Potenzialspielräume.

Offen ist derzeit noch die Beseitigung des Angebotsdefizits im Schuhbereich; hier besteht zwischenzeitlich eine Ansiedlungsplanung am Famila-Standort (s. Kap. 3.3).

Ab etwa 2024 kann mit einer Erholung der Nachfrage auch in den innenstadttypischen Nonfood-Warengruppen gerechnet werden, was auch die rechnerisch tragfähige Verkaufsfläche hierfür in Lauenburg um etwa 5-10 % anheben könnte. Größere zusätzliche Flächenreserven entstehen daraus jedoch nicht.

Grob gesagt, würden durch die Wiederansiedlung des TEDi-Kleinpreiskaufhauses, welches vorwiegend Hartwaren (Haushaltswaren, Schreibwaren, Dekorations- und Festtagsartikel, Eisenwaren und Heimwerkerbedarf, Künstlerbedarf) anbietet sowie durch die erneute Ansiedlung eines Schuh-Fachmarktes die meisten gegenwärtigen Potenzialspielräume (ausgenommen Bücher) abgedeckt.

Hinweis: Die dargestellten Sortimente bilden nicht das gesamte innenstadttypische bzw. nahversorgungsrelevante Handelsspektrum ab. Apothekenpflichtige Arzneimittel und einige kleinere Splittersortimente, wie z. B. Schreibwaren, sind nicht explizit berechnet; allerdings ergeben sich hieraus keine nennenswerten zusätzlichen Reserven für Lauenburg.

Tragfähige Verkaufsflächen für vorwiegend nicht innenstadttypische Warengruppen

Weiterhin besteht in Lauenburg Potenzial für ein mittleres Elektro-Fachgeschäft (ca. 150 - 250 qm). Allerdings gibt es hierfür kaum mehr expandierende Betreiber und die errechneten Flächenpotenziale reduzieren sich in den Einzelhandelskonzepten seit 2010 zusehends, was einerseits Ausdruck der schwachen lokalen Kaufkraft und einer schwierigen Gesamtmarktentwicklung im stationären Handel dieser Warengruppe ist, andererseits auch durch die nachlassende Ausstrahlungskraft Lauenburgs bewirkt wird. Tatsächlich konnte bisher nie ein geeigneter Vollsortimenter für dieses Segment für Lauenburg gewonnen werden, sodass Famila faktisch eine Basisversorgung leistet.

Das errechnete zusätzliche Flächenpotenzial im Segment Heimwerken/Garten mit ca. 850 - 1.600 qm bezieht sich v. a. auf spezielle Segmente wie Gartencenter und/oder Holzhandel/Baustoffe/Baulemente.

Spielräume im Freizeit-/Sportbedarf mit rd. 200 - 400 qm eröffnen sich v. a. für ein größeres Fahrradfachgeschäft als das derzeitige, dessen Dimensionierung für den Standort Lauenburg zu kurz greift. Für einen eigenständigen Sportausstatter ist das Lauenburger Einzugsgebiet nicht ausreichend tragfähig.

Den errechneten Spielräumen für Möbel/Einrichtungsbedarf stehen in ländlichen Räumen wie Lauenburg weiterhin keine geeigneten latent ansiedelbaren Betriebstypen gegenüber. Denkbar sind weiterhin Raumausstatter, Teppich/Fliesenfachhandel (in Verbindung mit Handwerksleistungen) sowie für Möbel ggf. ein kleineres Küchenstudio. Letzteres wäre allerdings in Gemeinden mit höherem Kaufkraftniveau und höherer Neubautätigkeit als Lauenburg tendenziell wirtschaftlicher darstellbar. Jysk vereinigt den Kern des Einrichtungsbedarfs (Bodenbeläge ausgenommen) in seinem Sortiment, benötigt jedoch standardmäßig ein größeres Einzugsgebiet als jenes, welches für Lauenburg nachweisbar ist und wird dieses einzelbetrieblich vermutlich überschreiten.

Weiterhin eröffnen sich in Lauenburg für einige nicht innenstadttypische Sortimente durchaus Erweiterungs-/Ansiedlungsspielräume.

Mittelfristausblick

Die Tragfähigkeitsanalyse ist zunächst für die aktuelle, durch krisenbedingte Kaufzurückhaltung Gegenwart berechnet.

Mittelfristig eröffnen sich ab 2024 mit einsetzender Markterholung (nach bisherigem Prognosestand) und sich belebender Nachfrage in den meisten Warengruppen Tragfähigkeitsreserven in Größenordnungen von etwa 5 - 10 %. Ihnen ist jedoch auch die zwischenzeitliche Kostenentwicklung gegenüberzustellen, welche zu einer Anhebung der wirtschaftlich auskömmlichen Flächenproduktivitäten führt. Erst wenn der Nachfrageanstieg wieder stärker als der Preisanstieg ausfällt, kann insoweit von einer nachhaltigen Nachfragesteigerung ausgegangen werden.

Ableitung rechnerisch tragfähiger Flächenpotenziale in Lauenburg für vorwiegend nicht innenstadttypische Warengruppen								
Sortiment	Ziel-Umsatz Mio. Euro p. a.	Auskömmliche Auslastung Euro/qm VKF		Rechnerisch tragfähige VKF qm		Vorhandene Verkaufsfläche ca. qm	Flächenreserve VKF ca. qm	
		von	bis	von	bis		min.	max.
Elektro/Technik	1,7	4.500	6.000	282	376	130	152	246
Heimwerker-/Gartenbedarf	6,3	1.500	1.800	3.511	4.213	2.660	851	1.553
Freizeit-/Sportbedarf	1,9	2.000	2.500	772	965	550	222	415
Möbel	1,1	800	1.500	756	1.418	570	186	848
Übriger Einrichtungsbedarf	1,2	1.200	1.500	789	986	870	-81	116
Saldo ausgewählte Sortimente							1.330	3.177

Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG

Auch die regionale Marktentwicklung beeinflusst weiterhin als zusätzliche Variable die Tragfähigkeit Lauenburgs. Ein Ausbau der zentralen Orte in der Peripherie kann die Tragfähigkeit Lauenburgs durch die Rückführung regionaler Streuzuflüsse und durch eine Schwächung der Marktdurchdringung Lauenburgs in seinem weiteren Umland-Einzugsgebiet einschränken.

3.3 Aktuelle Ausbauplanung Famila

3.2.1 Ausgangslage

Bereits seit Jahren bestehen Pläne, den bisher solitären (abgesehen von Konzessionären im Vorkassenbereich) Famila Verbrauchermarkt in einem zweiten Bauriegel um weitere Fachmärkte zu ergänzen.

Vereinbarungsgrundlage hierfür war stets, dass eine Anreicherung des Famila-Standortes die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt nicht beeinträchtigen und insbesondere auch dort vorhandene profilbildende Sortimente und Betriebe weder verdrängen noch zu einer Verlagerung bewegen kann.

Stattdessen sollte die mögliche Ankerfunktion eines Verbrauchermarktes dafür genutzt werden, in Lauenburg bisher fehlende oder ungenügend ausgebildete Sortimente und Betriebsformen aufzunehmen, für die in der Innenstadt keine realistische Ansiedlungsmöglichkeit bestand.

Planrechtlich sieht der rechtsgültige B-Plan Nr. 64 (1. Änderung) eine derartige Ergänzung im Baufeld "SO 2 Fachmärkte" ("SO 1 Verbrauchermarkt" covert den bestehenden Verbrauchermarkt) im Westteil des Grundstücks bereits vor.

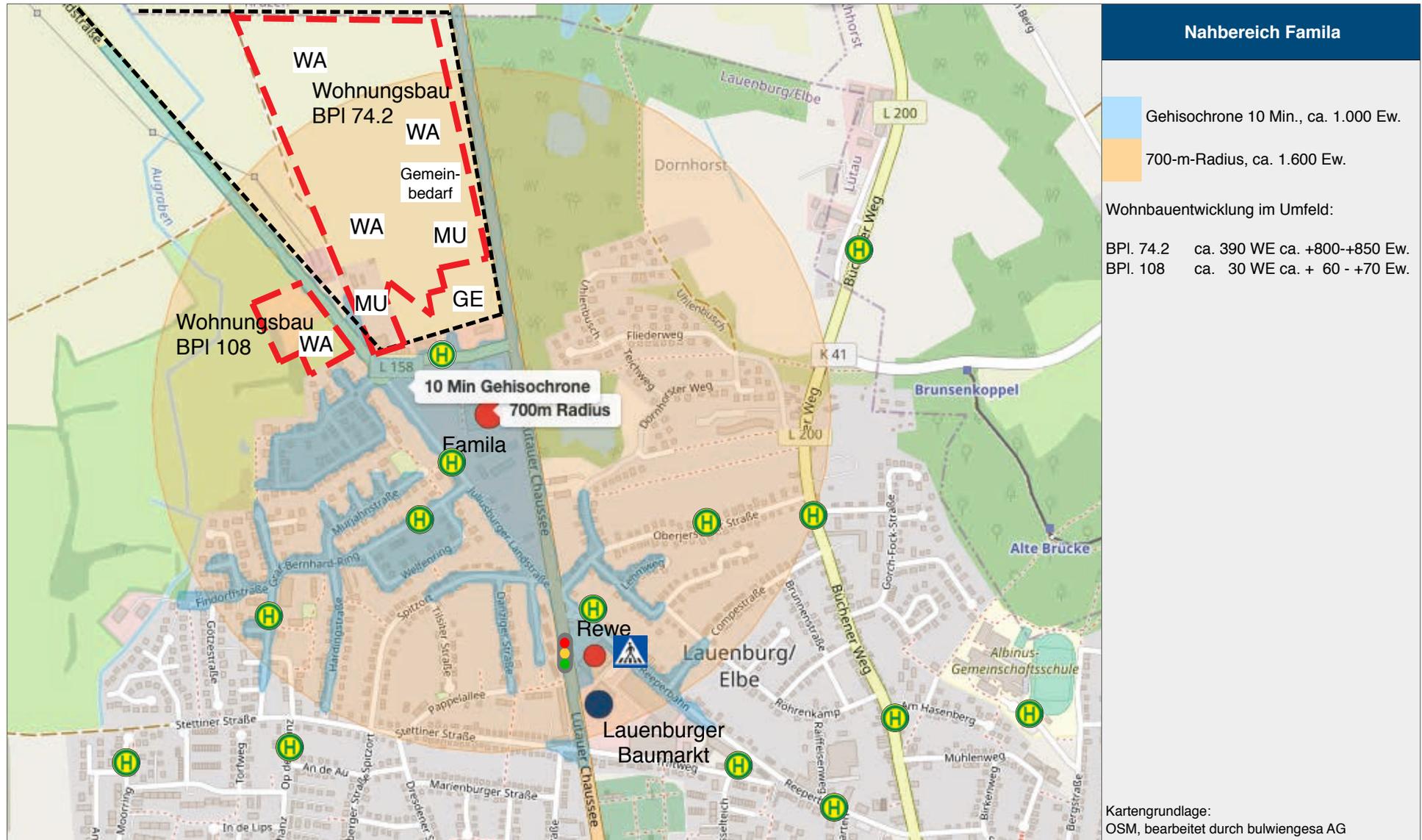
Zulässig sind weitere Fachmarkteinheiten dort wie folgt:

Auf bis zu 3.500 qm VKF sind Fachmärkte mit einer Mindestgröße von 300 qm VKF zulässig. Dabei sind abschließend definierte zentrenrelevante Sortimente

- Lebensmittel,
- Drogerieartikel,
- Bekleidung/Lederwaren inkl. Sportbekleidung,
- Schuhe,
- Tiernahrung/Zoobedarf,
- Uhren/Schmuck,
- Baby-/Kinderartikel/Spielwaren,
- Haushaltswaren/Geschenkartikel,
- Bücher,
- Schreibwaren/Bürobedarf

nur als Randsortimente auf max. 10% der Verkaufsfläche zulässig. Explizit ausgeschlossen ist die Ansiedlung von (Kleinpreis-) Kaufhäusern mit gemischtem Sortiment.

Abgesehen von den nicht explizit ausgeschlossenen Sortimenten Musikalien, Kunstgegenstände sowie Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf entsprechen die oben genannten Sortimente den in Lauenburg als zentrenrelevant klassifizierten Sortimenten aus dem Einzelhandelskonzept 2011. Die vorgenannten Sortimente sind vermutlich deshalb nicht explizit aufgeführt, weil sie als Kernsortimente für Fachmärkte oberhalb der Mindestverkaufsfläche von 300 qm ohnehin in Lauenburg kaum denkbar sind.



Die Vorgabe einer Mindestverkaufsfläche trägt im B-Plan dem Umstand Rechnung, dass kleinflächige Ladenlokale in der Lauenburger Innenstadt reichlich verfügbar waren und sind und der Lagebereich Famila gezielt Fachmärkte mit eher flächenextensiven Kernsortimenten aufnehmen soll(te).

Auf Basis der vorstehend angeführten Sortimentsvorgaben wurden bisher keine Fachmärkte im Baufeld "SO 2" angesiedelt. Bestrebungen des Eigentümers, im B-Plan 64.1 explizit ausgeschlossene Kernsortimente zuzulassen und den B-Plan entsprechend zu ändern, drangen dagegen bisher nicht durch.

Hierzu ist anzumerken, dass das Integrationsgebot des LEP Schleswig-Holstein einer Zulassung zentrenrelevanter Kernsortimente im Rahmen großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, mithin an städtebaulich nicht integrierten Standorten wie dem Planbereich des BPl 64.1, explizit entgegensteht. Erschwerend kommt in diesem Falle hinzu, dass der Famila-Standort bisher nicht siedlungsstrukturell ausreichend integriert ist, mithin auch der dort planungsrechtlich zulässige und genehmigte Verbrauchermarkt mittlerweile nicht nochmals zielkonform angesiedelt werden könnte.

Dies ändert sich nunmehr absehbar in der näheren Zukunft durch die Wohnbauentwicklungen in den B-Plänen Nr. 74.(2. Änderung in Aufstellung) und nachrangiger unterstützt auch durch Nr. 108 (rechtskräftig) nördlich des Standortes, mit denen der Lauenburger Siedlungsrand nach Norden verschoben und wodurch der bisher in Siedlungsrandlage befindliche Famila-Standort in den Kernsiedlungsbereich einbezogen wird¹⁴. Gleichwohl stellt sich weiterhin auch die Frage ei-

¹⁴ Der B-Plan Nr. 108 mit etwa 30 möglichen Wohneinheiten (WE) allein ist nicht in der Lage, die städtebauliche Lagecharakteristik des Famila-Standortes zu beeinflussen. Dies gelingt nur in Verbindung mit der 2. Änderung des BPl 74 und den dort rd. 380 zusätzlichen WE.

ner angemessenen Erschließung für Fuß, Rad- und ÖV-Kunden, die aktuell gemessen am ansprechbaren Nachfragepotenzial im Nahbereich erheblich eingeschränkt ist.

So wohnen zwar bereits in der Gegenwart und 1.600 Einwohner in einem potenziell fußläufig erschließbaren 700-m-Radius um den Famila-Standort, jedoch wendet die Standorterschließung für Fuß- und Radkunden sich nordwärts gerichtet vom Kernsiedlungsbereich der Stadt ab und verlängert dadurch die Wegstrecken dorthin.

Nach Westen kann dies durch einen zusätzlichen seitlichen Zugang zur Juliusburger Landstraße aufgefangen werden (wenngleich dieser nur minimal ausgebaut ist und z. B. weder breit genug für einen konfliktfreien Begegnungsverkehr Fußgänger/Radfahrer noch beleuchtet ist), nach Osten jedoch fehlt nördlich des Knotens Lütauer Chaussee/Oberjersdaler Straße (-Reeperbahn) eine Querungshilfe über die B 209 Lütauer Chaussee. Der dortige signalgesicherte Überweg dient u. a. der direkten fußläufigen Anbindung des Rewe-Vollsortimenters, der zudem auch über die Reeperbahn mittels einer Querungshilfe erreichbar ist. Ein Fußpfad zwischen Lütauer Chaussee und Teichweg existiert, jedoch besteht keine angemessene Querungsmöglichkeit für Fußgänger¹⁵ (siehe auch Kap. 3.2.7).

Ein straßenbegleitender Fußweg befindet sich auf der Westseite der Lütauer Chaussee, da sich Famila jedoch in einer Senke befindet, umrundet der Fußweg das Grundstück und erst von Norden kommend am Knoten Zufahrtstraße/Mecklenburger Straße befindet sich straßenbegleitend eine fußläufige Zuwegung. Sie dürfte lediglich von Buskunden (in der Mecklenburger Straße befindet sich die nächste Bushaltestelle) und wenigen Beschäftigten der Gewerbebetriebe genutzt werden.

¹⁵ Eine Lücke in der Leitplanke, mit der die Lütauer Chaussee in diesem Abschnitt auf der Westseite eingefasst ist, kann kaum als Querungshilfe dienen.

Auch die Einmündung der Mecklenburger Straße in die Lütauer Chaussee verfügt nicht über eine Fußgängerquerung, welche jedoch auch ins Leere ginge, denn auf deren Ostseite ist kein Fußweg ausgebaut. Infolgedessen reduziert sich die Zahl der fußläufig faktisch erreichbaren Einwohner auf etwa 1.000 und somit nicht viel mehr als die Hälfte des an sich erreichbaren Potenzials. Ferner wird damit in der Ausgangslage auch die Mindestzahl erreichbarer Einwohner unterschritten, welche anhand einschlägiger fachlicher Kriterien zusammengefasst (siehe im Detail Kap. 3.2.5.1) in städtischen Zusammenhängen idealerweise >3.000, mindestens jedoch 2.000 Einwohner bei Siedlungsanbindung in zwei Himmelsrichtungen betragen sollte¹⁶. Der Famila-Standort legt in seiner derzeitigen Organisation erkennbar keinerlei Wert auf Fuß- und Radkunden, was zur sehr hohen Pkw-Quote der dortigen Kunden beitragen dürfte.

Etwa 380 Wohneinheiten im Baugebiet Nord (BPI. Nr. 74.2 in Aufstellung), welches weitgehend innerhalb des fußläufigen Nahbereiches liegt und weitere rd. 30 Wohneinheiten im BPI. Nr. 108 (rechtskräftig) mit zusammen etwa 800 - 900 perspektivischen Einwohnern, die über die Juliusburger Landstraße fußläufig und per Fahrrad recht gut auf den Famila-Standort orientierbar sind, schaffen künftig immerhin die Voraussetzung für eine ausreichende Siedlungseinbindung.

¹⁶ Das LEP Schleswig-Holstein 2021 enthält für Lebensmittelmärkte zwar ein siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, jedoch keinerlei Operationalisierung hierzu. Die von der bulwiengesa AG angewendeten Maßstäbe sind fachlich begründet und können als Mindestvorgabe gelten, da sie auf Basis von Einwohnerdichten aufgelockerter Gartenstadtsiedlungen und einer lediglich halbseitigen Siedlungsanbindung erstellt wurden.

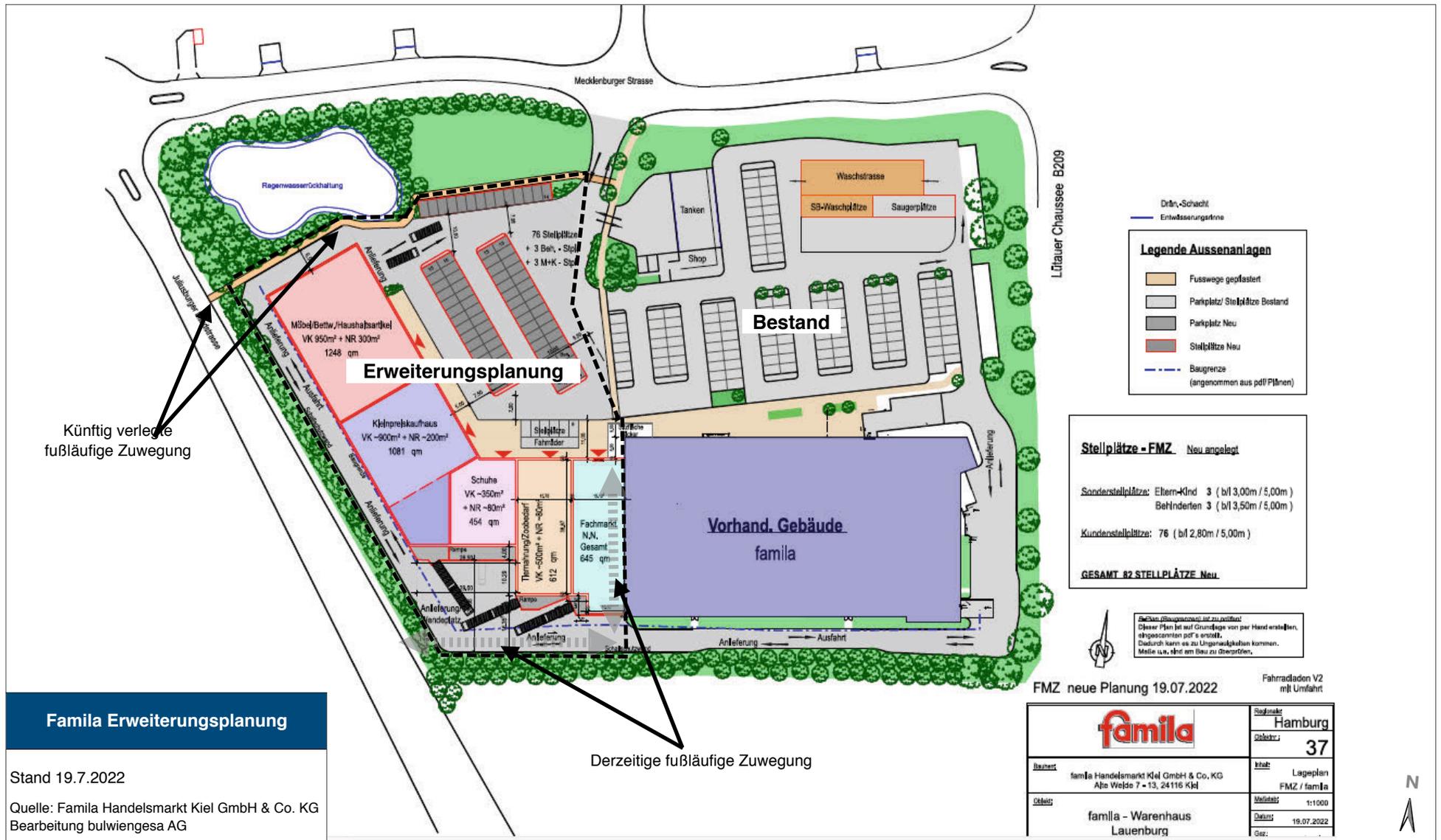
3.3.2 Erweiterungsplanung Famila vom 19.7.2022

Die Eigentümerin legte seit 2020 erneut mehrfach konkretisierte Planungen einer baulichen Ergänzung um eine weitere Fachmarktzeile im bisher unbebauten Baufeld "SO2" des rechtskräftigen BPI. Nr. 64 vor, zuletzt mit Datum 19.7.2022, welche im Folgenden zugrundegelegt wird. In 2023 wird sie nochmals verändert, was im Konzeptteil berücksichtigt wird. Demzufolge würde der Verbrauchermarkt zu einem Fachmarktzentrum ausgebaut. Die Gesamtverkaufsfläche erhöht sich auf Basis der 2022er Planung von rd. 3.800 qm (inkl. vorhandener Konzessionäre und separatem Getränkemarkt) um ca. 3.300 qm auf künftig rd. 7.100 qm. In 2023 wird wie bereits in früheren Planungen eine etwas erhöhte Gesamtverkaufsfläche angestrebt. Eine bestehende Tankstelle auf dem Bestandsgrundstück nahe der Zufahrt ist nicht Bestandteil der Verkaufsfläche.

Konkret würde westlich an den bestehenden Baukörper des Verbrauchermarktes eine Fachmarktzeile mit fünf Ladeneinheiten mit Verkaufsflächen von je ca. 300 - ca. 1.000 qm angebaut, welche nach Norden abgewinkelt ist und eine angenäherte "L"-Struktur schafft. Im Winkel der beiden Fachmarktflügel befinden sich eingangsnah weiterhin die Stellplätze, die westlich der bisherigen Zufahrtstraße um +82 auf künftig rd. 220 PP erweitert werden¹⁷.

Mit 3,1 PP/100 qm VKF ist die Stellplatzausstattung gemessen an dem Umstand, dass ein Teil der geplanten Fachmärkte ein eher niedriges Eigen-Kundenaufkommen generiert und zudem Mehrfachbesuche erwartet werden können, angemessen.

¹⁷ Im Langfristvergleich bleiben die Stellplatzkapazitäten allerdings näherungsweise konstant, weil bereits die bestehenden Stellplätze auf einen künftigen möglichen Verkaufsflächenzuwachs ausgerichtet waren und der eingangsfürnere Teil davon (rd. 60-70 PP) im Gegenzug durch eine Pkw-Waschanlage substituiert werden soll.



Die Erschließung für Pkw-Kunden bleibt dabei prinzipiell unverändert und erfolgt über eine Zu/Abfahrt zur Mecklenburger Straße, welche sowohl mit der Juliusburger Landstraße als auch mit der Lütauer Chaussee verknüpft ist. Die Zufahrt wird künftig mit einem gemeinsamen Knoten an der Mecklenburger Straße in die zentrale Erschließungsstraße in das Baugebiet "Nord" verlängert, aus dem der Standort somit unmittelbar anfahrbar sein wird.

Die vorhandene westliche Erschließung für Fußgänger und Radfahrer zur Juliusburger Landstraße wird durch den Neubauriegel versperrt und künftig nördlich um diesen herum an einem bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken vorbei auf die Juliusburger Landstraße geführt. Für fußläufige Kunden und Radfahrer aus den südlich und westlich benachbarten Quartieren verlängert sich die Zuwegung zum Eingang des Verbrauchermarktes damit um rund 200 - 250 Meter, weshalb sich die von 10 Gehminuten erfassten Siedlungsbereiche dort auf die Wohnquartiere westlich der Juliusburger Landstraße zwischen Manomer Weg und Welfenring reduzieren.

Von etwa 1.600 Einwohner in einem 700-m-Radius um den Standort werden derzeit aufgrund der Einschränkungen in der fußläufigen Anbindung bereits nur ca. 1.000 noch fußläufig innerhalb von 10 Gehminuten erreicht. Nach Verlegung der fußläufigen Anbindung um den künftigen Fachmarktflügel reduziert sich diese Zahl nochmals auf etwa 500 von 1.600 Einwohnern im verbleibenden fußläufigen Nahbereich; künftig inkl. der Bewohner der Planbereiche Bpl 74.2 und 108 also etwa 1.300 - 1.400 Einwohner im fußläufigen Nahbereich.

Mit dieser Umwegung wird die Stärkung der siedlungsstrukturellen Anbindung des Standortes durch die Baugebiete in den B-Plänen 74.2 und 108 daher teilweise konterkariert oder mit anderen Worten: Trotz der bekannten Kritik an der Erreichbarkeit des Standortes für Fuß-

und Radkunden unternimmt die Planung nichts, um eine Verbesserung herbeizuführen, sondern schwächt diese Anbindung im Gegenteil erneut. Insoweit setzt der Betreiber auch künftig weitestgehend auf Pkw-Kunden. Auch städtischerseits sind bisher keine Maßnahmen erkennbar, die Barriere der Lütauer Chaussee zu überwinden und östlich benachbarte Wohngebiete auch fußläufig an den Standort anzubinden.

Die ÖV-Anbindung ist durch die jeweils stündlich verkehrenden Stadtbuslinien 238 und 438 mit Haltestelle in der Mecklenburger Straße ausreichend, wenngleich sie nicht das gesamte Lauenburger Stadtgebiet umsteigefrei erschließen.

Der fußläufige Bezug zur Haltestelle Graf-Bernhard-Ring der Linie 8860 nach Schwarzenbek in der Juliusburger Landstraße verschlechtert sich jedoch und dürfte bedeutungslos werden.

Damit bleibt der Lagecharakter eines nicht ausreichend integrierten Standortes im Grundsatz erhalten und nur die zusätzlichen Einwohner der Neubaugebiete verhelfen dem Standort künftig zu einer geringfügig verbesserten Siedlungsanbindung.

Die mit Stand 19.7.2022 vorgesehenen Betriebstypen

- Schuh-Fachmarkt (ca. 350 qm VKF)
- Kleinpreiskaufhaus (ca. 900 qm VKF)
- Einrichtungsfachmarkt (ca. 950 qm VKF)
- Zoo-Fachmarkt (ca. 500 qm VKF)

sind überwiegend mit den Vorgaben des derzeitigen B-Plans 64/1. Änderung aus 2006 nicht vereinbar.

Lediglich der Einrichtungsfachmarkt wäre ansiedlungsfähig, sofern die in den textlichen Festsetzungen im B-Plan aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente nicht mehr als 10 % seiner Gesamtverkaufsfläche belegen. Das Kleinpreiskaufhaus ist als Betriebsform ausgeschlossen, zudem wäre auch dort das zulässige Sortimentsspektrum voraussichtlich nicht einhaltbar, dies hängt allerdings vom konkreten Betreiber ab.

Für die im Juli 2022 noch nicht disponierte fünfte Fachmarkteinheit

- N. N. mit ca. 600 qm VKF¹⁸

ist aktuell (2023) eine Nutzung als Getränkemarkt vorgesehen. Diese ist auch gegenwärtig von den Festsetzungen des BPl. 64/1. Änderung für das entsprechende Baufeld SO2 bereits gedeckt.

Insoweit ist festzuhalten, dass den für die Erweiterungsplanung vorgesehenen Kernsortimente bzw. Betriebsformen

- a) in großen Teilen die vorgenannten Sortimentsvorgaben des B-Plans Nr. 64/1. Änderung 2006 entgegenstehen und dieser insoweit einer Planänderung bedürfte
- und
- b) zudem das Vorhaben mit den Leitlinien des lokalen Einzelhandelskonzeptes (zuletzt beschlossen 2011 sowie im Entwurf vorgelegt 2019) sowie mit dem jeweils aktuellen Integrationsgebot im LEP Schleswig-Holstein nicht vereinbar ist.

¹⁸ Auch eine Verkaufsfläche ist nicht benannt. Daher nehmen wir bei 645 qm Nutzfläche (NFL) mit 600 qm VKF eine sehr hohe Flächenausnutzung an, die sicherlich nicht überschritten werden wird.

3.3.3 Planerische und raumordnerische Grundlagen zur Beurteilung der Erweiterungsplanung

Die Erweiterungsplanung gilt vollständig als "großflächige" Einzelhandelsmaßnahme, auch wenn ein Teil der geplanten Ladeneinheiten für sich genommen die Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm VKF) einzelbetrieblich unterschreitet. Jedoch ist der Standort in Summe bereits großflächig und die Planung baut diesen zu einem großflächigen Einkaufszentrum weiter aus. Die jeweiligen Ressourcen hierfür sind – neben dem unmittelbar wirkenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 64.1 und seinen textlichen Festsetzungen – nachstehende planerische Grundlagen, die bei einer B-Plan-Anpassung zu berücksichtigen oder auch verbindlich zu beachten wären:

- Das Lauenburger Einzelhandelskonzept (EHK) 2011 als letztverfügbare vom Rat beschlossene städtebauliche konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung des Familia-Standortes. Die Politik fühlt sich an dieses Konzept nicht mehr gebunden, weshalb bereits 2018 eine Fortschreibung in Auftrag gegeben worden ist. Jedoch legt das Lauenburger EHK 2011 den lokalen zentralen Versorgungsbereich fest (ein vorhandener ZVB kann sich faktisch seither durchaus verändert haben) sowie den örtlichen Katalog zentrenrelevanter Sortimente - und dieser dient als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und für die Anwendung des Integrationsgebotes, bis er durch einen neuen Katalog abgelöst wird oder ggf. durch eine Evaluierung erneut bestätigt wird.

Familia Standort - Nutzungsmix Ausgangslage und Planung						
Anbieter/Baufeld	ca. VKF qm	Geplantes Kernsortiment	Planung zulässig lt BPI 64.1?	Kernsortiment zentrenrelevant in Lauenburg?		Kommentar
				Basis EHK 2011	Basis EHK 2019 (nicht beschlossen)	
Familia	3.600	Periodischer Bedarf	bereits vh.	ja	ja	inkl. ca. 400 qm Getränkemarkt
Konzessionäre	200	unterschiedlich	bereits vh.	teilweise	teilweise	Bestand: Backshop/Cafe, Blumenshop, Tabakshop, Frisör. Gesamt-NFL vmtl. ca. 400 qm
∑ SO 1 Familia Bestand	3.800		bereits vh.			SO1 bleibt im Bestand unverändert
N.N.	350	Schuhe	nein	bisher ja	bisher ja	B-Plan-Änderung und Anpassung des Lauenburger EHK/ Sortimentskataloges erforderlich
N.N.	900	unterschiedlich	nein	vmtl. überwiegend ja	teilweise	B-Plan-Änderung erforderlich. Vorgabe 90 % oder überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente
N.N.	950	Einrichtungsbedarf	ja	nein	nein	Bereits in der Ausgangslage voraussichtlich plan-, ziel- und konzeptkonform
N.N.	500	Zoobedarf	nein	ja	nein	B-Plan-Änderung erforderlich; auf Basis EHK 2019 ziel- und konzeptkonform
N.N.	600	In 2022 unbestimmt, in 2023 Getränke	ja	ja	ja	Vorgabe bisher: Festsetzung "nicht zentrenrelevante(s)" Kernsortiment(e). Getränke sind hiervon lt. B-Plan ausgenommen, wären jedoch als "nahversorgungsrelevantes" Sortiment weiterhin festsetzungsfähig.
∑ SO 2 Erweiterungsplanung	3.300					Gesamt-VKF 3.300 qm gemäß vorgelegter Planung 19.7.2022, lt. BPI. 64.1 SO2 aktuell max. 3.500 qm VKF zulässig
∑ Gesamt-VKF künftig	7.100					

Quellen: Bestand: Begehung bulwiengesa/ältere Betreiberangaben. Planung: Betreiberangaben Stand 19.7.2022
NFL = Nutzfläche, VKF = davon Verkaufsfläche

- Die Fortschreibung des EHK 2011 durch das EHK 2019, den ZVB bestätigend, den Lauenburger Sortimentskatalog an die zwischenzeitliche Marktentwicklung anpassend und erneuerte Leitlinien zur Einzelhandelssteuerung enthaltend.

Dieses Konzept wurde jedoch nicht beschlossen; insoweit gilt partiell der Vorgänger zunächst weiter, siehe oben. Den Leitlinien des Lauenburger EHK 2019 lag der Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 zugrunde. Flankierend wurde darin bereits eine Entwurfsfassung für die Fortschreibung des LEP aus Dezember 2018 berücksichtigt, welche allerdings in dieser Form nicht in Kraft trat, sondern im Dezember 2020 erneut stark überarbeitet wurde.

- Der LEP Schleswig-Holstein 2010, bis er am 17.12.2021 durch das fortgeschriebene und teilweise erheblich veränderte LEP 2021 abgelöst wurde. Die verbindlichen raumordnerischen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung des LEP 2010 galten noch bei der Fortschreibung des Lauenburger EHK 2018/2019. Sie waren allerdings als verbindlich zu beachtende Ziele obergerichtlich teilweise bereits suspendiert und damit nur noch eingeschränkt wirksam: Solche vormaligen Ziele waren nur noch als raumordnerische Grundsätze zu berücksichtigen, welche damit der Abwägung zugänglich waren. Dies betraf auch das raumordnerische Integrationsgebot, welches großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich in die zentralen Versorgungsbereiche der Städte verwies.

Mit dem LEP 2021 wurde auch das Integrationsgebot als verbindlich zu beachtendes Ziel der Raumordnung erneuert (LEP 2021 Kap. 3.10 Ziel 6 Integrationsgebot:

"(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)."

Die Festsetzung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ist am Lagebereich Famila somit nach wie vor ausgeschlossen. Nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Drogerieartikel etc.) können grundsätzlich festgesetzt werden, da der Standort als ausreichend siedlungsintegriert gelten kann. Ausnahmetatbestände oder Ermessensspielräume für Abweichungen sind nicht vorgesehen. Das LEP 2021 enthält in der Anlage 4 zudem einen Katalog zentrenrelevanter Sortimente, der auf Basis einer stichprobenhaften Auswertung von Einzelhandelskonzepten schleswig-holsteinischer Städte typisierend zusammengestellt wurde. Von den darin aufgeführten Sortimenten kann insoweit angenommen werden, dass diese typischerweise zentrenrelevant sind, sofern nicht eine konkrete örtliche Prüfung im Rahmen eines lokalen Einzelhandelskonzeptes diesen Katalog entweder um weitere Sortimente erweitert oder ggf. vice versa auch reduziert.

Der Sortimentskatalog im LEP 2021 trägt daher den Charakter eines raumordnerischen Grundsatzes: Er ist bei der Erstellung von Einzelhandelskonzepten zu berücksichtigen, jedoch im Einzelfall der Abwägung zugänglich. In der Begründung zum Integrationsgebot (vgl. LEP 2021 S. 172) heißt es entsprechend:

"Als zentrenrelevant werden abstrakt-generell diejenigen Sortimente definiert, die in den Zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde konkret zentrenprägende Funktion haben. Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Leitsortimente kann in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und städtebaurechtlichen Gesichtspunkten auf der Basis konzeptioneller Festlegungen der Gemeinde ergänzt werden. Das gilt im begründeten Einzelfall auch für eine Änderung, zum Beispiel in der Form, dass ein Sortiment, das als zentrenrelevant definiert worden ist, in seiner Zentrenbedeutung aber eine untergeordnete Rolle spielt, zu einem nicht-zentrenrelevanten Sortiment umdefiniert werden soll".

Für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht städtebaulich integrierten Standorten geltende folgende Vorgaben:

"(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 (Beeinträchtungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).*
- (5) *Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen."*

Zu (3): Zentrenrelevante Randsortimente sind somit innerhalb der Sondergebiete auf max. 10 % zu beschränken - dies gilt in Schleswig-Holstein anders als in anderen Bundesländern nicht einzelbetrieblich sondern für die Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes. Es wäre demzufolge möglich, dass in einem einzelnen Betrieb innerhalb des Sondergebietes ein Anteil von 10 % überschritten werden kann, wenn dies durch andere Betriebe ausgeglichen wird, die diese Quote nicht ausschöpfen.

- (4) Ermöglicht eine Überschreitung der 10%-Quote auf Ebene des gesamten Sondergebietes. Diese Ausnahme kommt für das Unterzentrum Lauenburg jedoch nicht in Betracht, sondern sie ist Oberzentren und Mittelzentren mit mehr als 50.000 Einwohnern im zugeordneten Verflechtungsraum vorbehalten.

- (5) Stellt klar, dass nicht beliebige zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente geführt werden dürfen. Ein funktionaler Zusammenhang besteht z. B. zwischen einem lokal nicht zentrenrelevanten Möbel-Kernsortiment und ergänzenden ggf. lokal zentrenrelevanten Randsortimenten wie Haushaltswaren und Heimtextilien.

3.3.4 Zwischenfazit zur Umsetzbarkeit der vorgelegten Familienplanung

Die von Familia vorgelegte Erweiterungsplanung ist zunächst großteils (Schuh- und Zoofachmarkt, Kleinpreiskaufhaus) mit den Vorgaben des geltenden BPI Nr. 64.1 nicht vereinbar, welcher insofern einer Anpassung der textlichen Festsetzungen für das Baufeld "SO2" bedarf. Diese könnten auf Basis des Lauenburger EHK 2011 nicht vorgenommen werden, weil Schuhe und Zoobedarf demzufolge als zentrenrelevant klassifiziert sind und für ein Kleinpreiskaufhaus wenig Aussicht bestünde, dass dessen Sortiment zu 90 % oder zumindest weit überwiegend aus nicht zentrenrelevanten Komponenten gemäß damaligem Sortimentskatalog abgebildet werden könnte.

Der Einrichtungsfachmarkt wäre vermutlich darstellbar (auch hier kommt es im Detail auf dessen konkrete Sortimentskonfiguration an). Ein Getränkemarkt ist von der Vorgaben des BPI. 64.1 zu Baufeld SO2 bereits gedeckt.

In der (von der Stadt Lauenburg nicht beschlossenen) Fortschreibung des EHK 2019 wurde der Sortimentskatalog an die Marktverhältnisse in Lauenburg angepasst. Demzufolge wäre nach einer Änderung des BPI 64.1 unter Beibehaltung der Prämisse nicht zentrenrelevanter Kernsortimente an einem städtebaulich nicht integrierten Standort neben dem Einrichtungsfachmarkt auch die Ansiedlung des Zoofach-

marktes zielkonform möglich gewesen. Für das Kleinpreiskaufhaus hätten sich die Sortimentsspielräume erhöht. Der Schuhfachmarkt wäre weiterhin unzulässig gewesen; das Sortiment galt im EHK-Entwurf 2019 als zentrenrelevant, wobei es damals noch ein relativ gut ausgebautes Schuhangebot in der Lauenburger Innenstadt gab. Ein Getränkemarkt könnte künftig festgesetzt werden, weil Getränke als nahversorgungsrelevant gelten und damit einem eingeschränkten siedlungsstrukturellen Integrationsgebot unterliegen, welches am Standort erfüllt ist.

Nach Neuberechnung der Lauenburger Tragfähigkeitsspielräume in diesem Gutachten kann ferner eine Voreinschätzung zur Tragfähigkeit der aktuell verfolgten Planung gegeben werden:

- Schuhfachmarkt:
Nach dem Verlust des Schuhangebotes ist der geplante Schuhfachmarkt in Lauenburg ausreichend tragfähig und würde den Marktspielraum vermutlich auch weitgehend ausschöpfen. Direkte Verdrängungswirkungen auf innerstädtische Wettbewerber in nennenswertem Umfang sind mangels dortiger konkurrierender Kernsortimente nicht zu erwarten.
- Kleinpreiskaufhaus:
Hier kommt es erheblich auf die konkrete Sortimentszusammensetzung an. Der Betriebstyp ist nach Eröffnung von TEDi auf etwa 530 qm VKF an der Bergstraße in Lauenburg wieder verfügbar und der regionale Markt für zwei unmittelbar im Wettbewerb zueinander agierende Wettbewerber voraussichtlich dauerhaft zu eng. Es gäbe jedoch Möglichkeiten, sich konzeptionell stärker von TEDi abzusetzen, z. B. als Aktionskaufhaus mit saisonal wechselnden Sortimenten.

- Zoofachmarkt:
Es ist nicht sicher, dass ein zweiter Zoofachmarkt in Lauenburg ausreichend wirtschaftlich betrieben werden kann, so dass eine Verlagerung/Substitution des bestehenden Zoofachmarktes in der Berliner Straße ins Kalkül gezogen werden muss. Es handelt sich hierbei um einen solitären Standort und wäre insoweit abwägbar.
- Einrichtungsfachmarkt:
Der Markt für Einrichtungsbedarf in Lauenburg ist eng und wird von Jysk bereits weitgehend ausgefüllt. Je nach konkreter Sortimentsausprägung muss eine Verlagerung/Substitution des bestehenden Einrichtungsfachmarktes am Büchener Weg ins Kalkül gezogen werden. Es handelt sich hierbei um einen integrierten Standort in Innenstadtrandlage. Da es sich beim Einrichtungsbedarf um überwiegend nicht innenstadtrelevante Kernsortimente handelt, bedeutet eine derartige Verlagerung zunächst eine potenzielle Schwächung der Innenstadt. Sie wäre jedoch noch vertretbar, weil der Standort sich in Randlage zum Geschäftszentrum befindet und sein Frequenz- und Zentralitätsbeitrag relativ gering ist. Auch erwarten Kunden üblicherweise kein Angebot für Möbel und Einrichtungsbedarf in einem Ortszentrum.
- Getränkemarkt:
Eine Verschärfung des bereits angespannten Wettbewerbs im Bereich Nahversorgung ist eigentlich nicht intendiert. Ein Getränkemarkt bildet jedoch ein enges Sortiment ab und könnte deshalb künftig weiterhin festgesetzt werden. Er wäre derzeit zulässig.

Alles in allem ist ebenso wie im Falle des innerstädtischen Edeka-Neubaus durchaus anzunehmen, dass zumindest ein Teil der künftigen Betreiber bereits in Lauenburg ansässig ist und durch eine Verlagerung zu Famila eine Standort- oder Objektverbesserung umsetzt.

Ferner ist nicht auszuschließen, dass nicht alle geplanten Fachmärkte vermarktet werden können.

3.3.5 Haltung der Stadt Lauenburg

Die Haltung der Standortgemeinde zu Einzelhandelsentwicklungen findet Ausdruck in ihrem Einzelhandelskonzept. Es dient Betreibern, Entwicklern und Investoren als plan- und berechenbare Guidance für den Umgang mit Einzelhandelsvorhaben. Die bisherigen Einzelhandelskonzepte bzw. der Entwurf aus 2019 stellten das regionale Standing der Stadt Lauenburg als Einkaufsstandort der Region, den Zugang der Bevölkerung zu einer attraktiven und marktgerechten Versorgung und die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des innerstädtischen Geschäftskerns in den Fokus. Dabei wurde bereits frühzeitig und so aktuell im BPI 64.1 auch ablesbar versucht, eine möglichst synergetische Arbeitsteilung zwischen dem Famila-Standort und den innerstädtischen Geschäftskern zu erhalten. Auf dieser Basis wurde der Famila-Standort bisher einerseits nicht weiterentwickelt, andererseits erodierte der Geschäftskern im Zeitablauf dennoch. Die Ursachen hierfür sind im EHK-Entwurf 2019 und auch im hier vorliegenden Konzept benannt. Eine sehr niedrige lokale Kaufkraft, ein auf Dauer in seiner Ausdehnung nicht haltbares Einzugsgebiet aus der Nachwendzeit der 1990er Jahre, der anhaltende Strukturwandel im Einzelhandel sowie eine in weiten Teilen sanierungsbedürftige Innenstadt belasten den Standort.

Die Stadt Lauenburg erwarb vor einigen Jahren die erosionsgefährdeten innerstädtischen Grundstücke Berliner Straße 22-26 zum Zwecke einer Revitalisierung und Aufwertung der dort bis dato vorhandenen

Geschäftsnutzungen im Rahmen einer auch städtebaulich attraktiven mehrgeschossigen Neubebauung.

Ferner galt es, den für die Innenstadt wichtigen Supermarkt am Büchener Weg als wettbewerbsfähigen und zugkräftigen Ankerbetrieb neu aufzustellen und für die Innenstadt zu erhalten.

Für beide Maßnahmen standen 2018/2019 entsprechende Projektentwickler zur Verfügung, deren Pläne bei der damaligen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vorlagen. Demzufolge waren im geplanten Edeka-Baukörper auf zwei Ladenebenen etwa 2.500 qm und auf den Grundstücken Berliner Straße 22-26 im Rahmen der damals geplanten sogenannten "Marktgalerie" etwa 1.800 qm VKF, mithin insgesamt ca. 4.300 qm VKF für Handelsflächen geplant.

Der Edeka-Neubau wurde realisiert, nahm jedoch mit Edeka, Rossmann und dem Geschenkartikelanbieter Deko for Seasons ausschließlich Geschäfte auf, die zuvor in der Innenstadt bereits ansässig waren. Die Marktgalerie konnte nicht vermarktet werden, so dass die Stadt das Grundstück erneut zum Verkauf ausschrieb. Der aktuelle Entwickler Fa. Köhler & von Barga nahm die darin geplanten Ladenflächen auf einzelne kleinflächige Einheiten zurück.

Der Entwurf zum Einzelhandelskonzept 2019 schützte die Entwicklungsfähigkeit der innerstädtischen Flächen und schrieb die strikte Arbeits- und Sortimentsteilung zwischen Innenstadt und dezentralen Standorten fort. Der darin enthaltene Sortimentskatalog trug jedoch bereits der zwischenzeitlichen Marktentwicklung seit 2011 Rechnung und reduzierte die Anzahl der zentrenrelevanten Sortimente. Auch einige nicht oder nur eingeschränkt in der Innenstadt verfügbare, jedoch funktional innenstadttypische Sortimente wurden darin weiterhin als innenstadtrelevant klassifiziert; hier bestand eine Zielsetzung zur Wie-

deransiedlung bzw. Stärkung dieser Branchen in der Innenstadt im Rahmen der vorgenannten innerstädtischen Entwicklungsprojekte.

Nachdem nunmehr mit Schuhe ein weiteres und für einen zentralen Ort wesentliches Sortiment in Lauenburg nur noch nachrangig als Randsortiment angeboten wird und sich zudem abzeichnet, dass nicht allein die Verfügbarkeit marktgerechter Verkaufsflächen sondern vielmehr zunehmend auch eine ausreichende Miet-Tragfähigkeit als Restriktion für innerstädtische Handelsansiedlungen wirken, modifizierte die Stadt ihre Direktiven zur Handelsentwicklung. Dabei auch dem Umstand Rechnung tragend, dass die Rolle des Einzelhandels für die Innenstadtfunktion an Gewicht verliert, lässt Lauenburg nunmehr den Wettbewerb zwischen Innenstadt und dezentralen Standorten zu, wenn das betreffende Sortiment andernfalls in Lauenburg nicht verfügbar sein würde. Damit treten funktionale Kriterien bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz eines Sortimentes hinter die faktische Marktrelevanz zurück. Die Stadt Lauenburg beschloss demzufolge die 2. Änderung des BPl. 64 zur Umsetzung der vorgenannten Familienplanung und begründete dies in ihrer landesplanerischen Planungsanzeige¹⁹ vom 28.9.2021 wie folgt:

"Die Pandemiesituation hat die Dynamik einer Verlagerung von Umsätzen in das Onlinegeschäft – insbesondere im aperiodischen Sortimentsbereich – noch weiter beschleunigt. Dies macht umso mehr deutlich, dass nur mit optimalen Standortbedingungen und einer hohen Attraktivität für Verbraucher noch ein geeigneter stationärer Kontrapunkt in der heutigen Zeit gesetzt werden kann. Diese Bedingungen sind für einige Sortimente in der Lauenburger Innenstadt nicht oder nicht mehr gegeben und können auch nicht kurzfristig hergestellt werden.

¹⁹ Hinweis: die damalige Planung basierte noch auf vier Fachmärkten (Einrichtungsfachmarkt, Kleinpreiskaufhaus, Zoofachmarkt, Schuh-Fachmarkt) mit jeweils etwas größeren Verkaufsflächen als aktuell vorgesehen. Dafür fehlte die fünfte, nicht disponierte Fachmarktfäche.

Ein klarer Beleg dieser Entwicklung ist die Schließung des letzten verbliebenen Schuhfachmarktes in Lauenburg Anfang 2021. Dies ist ein herber Schlag für Lauenburg/Elbe als Einkaufsstandort, der zudem durch Kopplungseffekte den sortimentsübergreifenden Kaufkraftabfluss in umliegende Kommunen befördert. Für die Stadt Lauenburg/Elbe ist es deshalb nun immens wichtig, zügig die Weichen für eine Trendumkehr zu stellen. Es gilt, für die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Rede stehenden Sortimente gute Standortperspektiven zu schaffen, die einen nachhaltigen wirtschaftlichen Betrieb am Standort Lauenburg/Elbe ermöglichen. Nur so kann die Wiederansiedlung von bereits verlorenen Sortimenten (wie z.B. Schuhe) realisiert und die Abwanderung weiterer Sortimente verhindert werden.

Der fortwährende Kaufkraftabfluss aus Lauenburg schwächt nach hiesiger Überzeugung die Attraktivität der Stadt Lauenburg/Elbe insgesamt und damit auch des Innenstadtbereiches.

Gleichwohl kann und darf der Innenstadtbereich nicht vernachlässigt werden. Hierzu sind verschiedene Maßnahmen bereits eingeleitet: Das Investorenauswahlverfahren für die zentrale Fläche in der Berliner Straße 22-26 läuft und soll bereits im November 2021 entschieden werden. (...)"

Die Fläche wurde Ende 2021 wie geplant neu vergeben. Der aktuelle Investor nimmt den Handelsanteil an den geplanten Flächen wie beschrieben stark zurück, da nach den stark gestiegenen Baukosten kaum noch Betreiber in Lauenburg innerstädtische Neubaumieten wirtschaftlich tragen können. Dies stützt insoweit die Einschätzung der Stadt. Weitere innerstädtische Entwicklungsziele werden wie folgt präzisiert:

"Zu unseren verfolgten Zielen zählen eine Steigerung der Aufenthaltsqualität, gemeinsame Veranstaltungen, ein breiteres gastro-

nomisches und dienstleistungsorientiertes Angebot und vieles mehr. Die Innenstadt und die übrigen Handelsstandorte sollen sich gegenseitig ergänzen und damit die Attraktivität der Stadt Lauenburg/Elbe insgesamt wieder erhöhen. In diesem Zusammenhang sind für ein wirkungsvolles Innenstadtmanagement für die nächsten Jahre Fördermittel des Bundes aus dem Programm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ jüngst beantragt worden".

Neben dem Edeka-Neubau wurden ein Neubau für Polizei und Geschäfte im Erdgeschoss (Apotheke) bereits umgesetzt. Das Medienzentrum befindet sich in Bau. Geplant sind weiterhin ein Hotelneubau im Fürstengarten und eine Neugestaltung des ZOB. Darüber hinaus ist vor allem im Block Neue Wache/Berliner Straße sowie westlich an Edeka anschließend auf der Nordseite der Berliner Straße sanierungsbedürftige oder auch abgängige Bausubstanz vorhanden.

Die Stadt modifiziert insoweit etwas ihre Entwicklungsprioritäten. Non-food-Sortimente, die als Basisangebot auch eines Unterzentrums kundenseitig erwartet werden können und deren Fehlen die Akzeptanz des gesamten Standortes im regionalen Wettbewerb gefährden, können aus der Zentrenrelevanz entlassen werden, um die Angebotslücke schließen und weiterer Standorterosion vorbeugen zu können, sofern die Erfahrung der zurückliegenden Jahre bzw. die gegenwärtige und absehbare Marktsituation in Lauenburg Anlass zur Vermutung gibt, dass in der Innenstadt hierfür keine ausreichenden tragfähigen und funktional geeigneten Flächen bereitgestellt werden können.

Zwar bestehen in der Innenstadt zahlreiche Leerstandsflächen; die große Masse davon entfällt jedoch auf kleine Ladeneinheiten mit weniger als 100 qm, auf Läden in Rand- und Nebenlagen sowie auf unsanierte und vermutlich nicht mehr marktfähige Bausubstanz. Aktuelle Neubaumieten sind jedoch gegenwärtig und auf absehbare Zeit nur

noch von wenigen hoch ausgelasteten Betriebsformen (Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Apotheken, Fachgeschäfte mit höherwertigen Konsumgütern) zu erwirtschaften.

3.3.6 Haltung der Landesplanung

Die Landesplanung reagierte mit Stellungnahme vom 18.10.2021 ausführlich auf die Planungsanzeige der Stadt Lauenburg. Zu diesem Zeitpunkt galt formal noch der LEP 2010, sodass eine Reihe von landesplanerischen Bewertungen noch auf dessen Ziele abstellen. Sie werden im Anschluss nicht mehr berücksichtigt, da zwischenzeitlich der LEP 2021 in Kraft trat. Allerdings weisen wir darauf hin, dass ein von der Landesplanung zitierter Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot im LEP 2010 nicht mehr gültig ist.

Demzufolge sind "derartige (d. h. zentrenrelevante, Anm. bulwiengesa) Einzelhandelseinrichtungen (...) ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt."

Diese städtebaulichen Ausnahmetatbestände zum Integrationsgebot sind im LEP 2021 entfallen. Die Voraussetzungen hierfür lagen allerdings aus Gutachtersicht in Lauenburg ohnehin nicht vor und wurden entsprechend auch nicht geltend gemacht.

Somit werden gemäß Integrationsgebot im fortgeschriebenen LEP 2021 Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Rahmen großflächiger Einzelhandelsmaßnahmen konsequent und ausnahmslos an städtebaulich integrierte Standorte in zentralen Versorgungsbereichen verwiesen (LEP 2021 Kap. 3.10 Integrationsgebot 6Z):

"(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)."

Für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Teilgruppe der zentrenrelevanten Sortimente (v. a. Lebensmittel, Drogerieartikel) gilt im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung ein abgeschwächtes Integrationsgebot: Sie sind auch an dezentralen Standorten zulässig, sofern ein ausreichende siedlungsstrukturelle Integration, d. h. ein ausreichender Wohnbezug vorliegt (LEP 2021 Kap. 3.10 Integrationsgebot 6Z Fortsetzung):

"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)."

Der Familia-Standort erfüllte bisher nicht die Voraussetzungen für das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot in ausreichendem Maße. Dies ändert sich grundsätzlich erst mit der zusätzlichen Wohnbauentwicklung in den B-Plänen Nr. 74.2. und Nr. 108. Er gilt damit künftig als

ausreichend siedlungsstrukturell integriert. Ein separater Getränkemarkt kann im Baufeld SO2 somit festgesetzt werden.

Jedoch gilt der Familia-Standort als nicht ausreichend städtebaulich integriert und kommt ansonsten nur für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in Betracht, die in gewissem Umfang durch zentrenrelevante Randsortimente ergänzt werden können (LEP 2021 Kap. 3.10 Integrationsgebot 6Z Fortsetzung):

"(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. (...)

(5) Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen".

Die Landesplanung legte sich hinsichtlich der Frage, ob für den Familia-Standort wenigstens das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot erfüllt werden könnte, nicht fest. Das musste sie jedoch auch nicht, weil eine Ansiedlung weiterer nahversorgungsrelevanter Kernsortimente in Form von Lebensmittel- oder Drogeriemärkten dort nicht intendiert ist und die Eigentümerin eine Getränkemarktansiedlung bisher nicht verfolgte. Die Landesplanung weist in ihrer Stellungnahme zunächst auf die Leitfunktion der Sortimentsliste in Anlage 4 zum LEP 2021 hin und sodann auf die örtliche Umsetzung in Form des Lauenburger Sortimentskataloges, der vom Landeskatalog abweichen kann (vgl. landesplanerischen Stellungnahme Seite 6 Pkt. 1):

"Die zentrenrelevanten Sortimente bestimmen sich auf der Basis der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente der Landespla-

nung in Anlage 4 zu Kapitel 3.10 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP i.V.m. der Sortimentsliste des städtischen Einzelhandelskonzeptes."

Die Landesplanung benennt dabei nicht den aus ihrer Sicht für Lauenburg verbindlichen Sortimentskatalog, jedoch könnte es sich zum Zeitpunkt der landesplanerischen Stellungnahme nur um den Katalog im Lauenburger EHK 2011 handeln, denn sein Nachfolger im EHK 2019 wurde von der Stadt Lauenburg nicht beschlossen.

Für die zum Zeitpunkt Herbst 2021 aktuelle Familia-Erweiterungsplanung konstatiert die Landesplanung insofern mögliche Zielverletzungen hinsichtlich des Umfangs der in der Stellungnahme als zentrenrelevant klassifizierten Sortimente

- Schuhe (Schuh-Fachmarkt),
- Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik (Teilsortimente im Einrichtungsfachmarkt und voraussichtlich im Klempnerkaufhaus).

Hier sah die Landesplanung auch das Beeinträchtigungsverbot verletzt, d. h. dass nach ihrer Ansicht aus diesen Sortimenten schädliche Auswirkungen auf die Lauenburger Innenstadt zu erwarten seien.

"Unbedenklich" seien lt. Landesplanung dagegen die Hauptsortimente Zoobedarf und Möbel/Bettwaren des Einrichtungsmarktes (vgl. landesplanerische Stellungnahme Seite 5). Diese Sortimente sind weder in Lauenburg (EHK 2011, EHK-Entwurf 2019) noch im Sortimentskatalog des Landes als zentrenrelevant klassifiziert. Gleichwohl birgt der geplante Einrichtungsfachmarkt durchaus das Risiko einer Verlagerung eines bisher innerstädtischen Anbieters, nämlich Jysk, an den Familia-Standort.

Insgesamt verletze die vorgelegte Erweiterungsplanung lt. Einschätzung der Landesplanung jedoch durch die enthaltenen und aus Sicht der Landesplanung zentrenrelevanten Sortimente sowohl das raumordnerische Integrationsgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot.

Die Landesplanung ergänzt hierzu jedoch:

"Die geplante Öffnung des Plangebietes für die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten neben dem bestehenden ‚Familia‘-Warenhaus wird aus landesplanerischer (sic) mit Blick auf die dadurch bedingten, eingeschränkten Entwicklungschancen für die Lauenburger Innenstadt weiterhin kritisch gesehen. Zugleich wird aber die besondere Problematik des Standortprofils der Lauenburger Innenstadt, die sich stadtstrukturell im Wesentlichen entlang der B5 als Durchgangsstraße erstreckt, für die Entwicklung von marktgängigen Einzelhandelsvorhaben und der kommunale Planungswille der Stadt Lauenburg/Elbe, die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt durch Stärkung eines etablierten, peripheren Versorgungsstandortes auch zukünftig sicherstellen zu können, anerkannt".

Die Landesplanung ist offenbar bereit, Zielverletzungen in einem begrenzten Umfang zu tolerieren und formuliert die Bedingungen hierfür wie folgt:

- "1. Der Anteil der zentrenrelevanten Kern- und Randsortimente in den geplanten Fachmärkten für ‚Möbel/Bettwaren/Haushaltsartikel‘, ‚Tiernahrung/Zoobedarf‘ und ‚Schuhe‘ ist auf weniger als 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Die zentrenrelevanten Sortimente bestimmen sich auf der Basis der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente der Landesplanung in Anlage 4 zu Kapitel 3.10 des Entwurfs der*

Fortschreibung des LEP i.V.m. der Sortimentsliste des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

- 2. Für das geplante Kleinpreis-Kaufhaus (ca. 1.000 m² VK) und das besondere Nutzungskonzept mit seinem kleinpreisigen, gemischten Warensortiment ohne eindeutige Zuordnung von Kern- oder Randsortimenten sowie mit festen und wechselnden zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente eine Größe von 500 m² (empfohlen, aus landesplanerischer Sicht sollte der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente möglichst nicht mehr als 50% betragen!) maximal aber 800 qm² Verkaufsfläche nicht überschreitet.*
- 3. Beschluss einer Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes unter Berücksichtigung des Planvorhabens in der vorgeannten, landesplanerisch vertretbaren Größenordnung und Zusammensetzung, auf der Grundlage des Tenors des Entwurfs der bulwiengesa vom 19.12.2019. So wird sichergestellt, dass über das Planvorhaben hinaus keine weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten beliebig außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ der Stadt Lauenburg/Elbe mehr möglich sind und die unterzentrale Versorgungsfunktion der Stadt weiterhin gewährleistet wird.*

Die Landesplanung geht davon aus, dass auf dieser Grundlage einerseits die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Unterzentrums Lauenburg/Elbe weiterhin sichergestellt werden kann. Andererseits wird davon ausgegangen, dass noch ausreichend Entwicklungschancen für die Ansiedlung von Einzelhandel in der Lauenburger Innenstadt erhalten bleiben, um so einen wichtigen

Beitrag für den laufenden Revitalisierungs- und Umgestaltungsprozess der Innenstadt, auch im Rahmen der laufenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme, leisten können."

Kommentar bulwiengesa zur landesplanerischen Stellungnahme

1. Die Landesplanung legt sich nicht auf einen für Lauenburg verbindlichen Sortimentskatalog fest, sondern bezieht sich auf den Katalog in Anlage Nr. 4 zum LEP *"in Verbindung mit dem Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg"*. Es kann jedoch letztlich nur eine für die Bauleitplanung verbindliche Ressource geben und das ist aus unserer Sicht der Katalog in einem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Lauenburg. Dieser wiederum wird unter Berücksichtigung des Landeskataloges erstellt. Der Landeskatalog hat typisierenden Charakter, ist jedoch im Einzelfall der Abwägung und somit Abänderung zugänglich und genießt insoweit den Status eines zu berücksichtigen raumordnerischen Grundsatzes und nicht den eines zu beachtenden raumordnerischen Ziels.
2. Die Landesplanung kündigt an, eine Überschreitung der an einem nicht integrierten Standort üblicherweise auf max. 10 % der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche begrenzten zentrenrelevanten Randsortimente mitzutragen und darin auch Kernsortimente (hier: Schuhe) zu tolerieren.
Tatsächlich bietet die Formulierung des Integrationsgebotes eine Öffnungsklausel für eine Überschreitung der 10 %igen Verkaufsflächenobergrenze für Randsortimente, stellt jedoch ebenso klar, dass zulässige Randsortimente in einem *"funktionalen Zusammenhang"* zum jeweiligen Hauptsortiment stehen müssen. Unter diesem Blickwinkel sind Teilsortimente eines Einrichtungsfach-

marktes oder eines Sonderpostenmarktes den zulässigen zentrenrelevanten Randsortimenten zuzuordnen, nicht jedoch ein kompletter zentrenrelevanter Schuhfachmarkt als eigenständige Betriebsform. Hierfür lässt das Integrationsgebot keinerlei Spielräume.

Eine gleichwohl mögliche Tolerierung durch die Landesplanung ist dabei unerheblich, weil die Zielverletzung offenkundig ist und nicht ausgeräumt werden kann. Damit würde der Bebauungsplan durch Dritte angreifbar.

3. Insbesondere der Schuhfachmarkt schöpft mit seiner geplanten Dimensionierung von rd. 350 qm VKF die Tragfähigkeit Lauenburg für dieses Sortiment nach derzeitigem Ermessen (s. Tragfähigkeitsanalyse für die Stadt Lauenburg in Kap. 3.2.10.2) weitestgehend aus. Die Wiederherstellung eines innerstädtischen Angebotes für Schuhe wäre deshalb nach Ansiedlung des geplanten Schuh-Fachmarktes am Famila-Standort kaum mehr wirtschaftlich tragfähig. Für ein weiterhin als zentrenrelevant klassifiziertes Sortiment wäre dies nicht hinnehmbar und stünde zudem auch der Vorgabe der Landesplanung, die eine Tolerierung erhöhter zentrenrelevanter Sortimentsanteile am Famila-Standort u. a. davon abhängig macht, dass *"ausreichend Entwicklungschancen für die Ansiedlung von Einzelhandel in der Lauenburger Innenstadt erhalten bleiben"*, in diesem Falle entgegen.
Es ist nicht plausibel, ein in der Innenstadt nicht mehr verfügbares Sortiment einerseits weiterhin als zentrenrelevant einzuordnen, andererseits jedoch sämtliche nachweisbaren Tragfähigkeitsspielräume für dieses Sortiment an einem dezentralen Standort zu absorbieren und damit die Umsetzung des Sortimentskonzeptes unmöglich zu machen.
4. Die Landesplanung setzt voraus, dass eine zielabweichende Überschreitung der Begrenzung für zentrenrelevante Randsorti-

mente auf diesen einmaligen Fall begrenzt wird und dass durch das Einzelhandelskonzept ansonsten sichergestellt wird, *"dass über das Planvorhaben hinaus keine weiteren Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten beliebig außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ der Stadt Lauenburg/Elbe mehr möglich sind"*.

Dies verschafft dem Familia-Standort Wettbewerbsvorteile vor anderen, städtebaulich durchaus besser integrierten Standorten z. B. im Umfeld des Rewe- oder des Baumarktes, an denen erhöhte zentrenrelevante Sortimentsanteile nicht eingeräumt werden dürften und an denen z. B. auch ein Schuhfachmarkt nicht angesiedelt werden dürfte.

Damit würde die Stadt die Eigentümer von dezentralen Handelsstandorten hinsichtlich der Zulässigkeit dort angebotener Sortimente nicht gleich behandeln bzw. andere Grundstücke gegenüber dem Familia-Standort diskriminieren. Es ist jedoch kein städtebaulicher Grund erkennbar, der einen derartigen Eingriff in den Wettbewerb rechtfertigen würde.

Der von der Landesplanung skizzierte Weg einer geduldeten Zielverletzung am Familia-Standort wird deshalb für dieses Einzelhandelskonzept nicht weiterverfolgt – zumal die von der Landesplanung hierfür formulierten Voraussetzungen einer Nichtbeeinträchtigung der Innenstadt bzw. des Erhaltes innerstädtischer Entwicklungsspielräume für das hauptsächlich von der Zielabweichung betroffene Sortiment Schuhe mit der geplanten Ansiedlung eines Schuh-Fachmarktes am Familia-Standort ohnehin nicht einzuhalten sind.

Das nachstehende Einzelhandelskonzept führt daher die bisher in Lauenburg verfolgte Guidance einer klar formulierten und anhand eines örtlich abgeleiteten Sortimentskataloges flankierten Arbeitsteilung

zwischen Innenstadt und dezentralen Standorten (v. a. Familia betreffend) fort.

Dabei nehmen wir die veränderten Entwicklungsprioritäten der Stadt Lauenburg, wie sie auch in der zuvor auszugsweise zitierten Planungsanzeige an die Landesplanung formuliert worden sind, auf. Zusammengefasst räumt die Stadt Lauenburg der Innenstadt handelsseitig in den Sortimenten eine Entwicklungspriorität ein, die dort bereits profil- und frequenzbildend sowie in marktführender Ausprägung vertreten sind.

Für funktional an sich innenstadtypische Sortimente, die kundenseitig in einem gut ausgebauten Grundzentrum erwartet werden können und die in Lauenburg aktuell jedoch nicht (mehr) verfügbar sind, lässt die Stadt Lauenburg im Sinne einer Schließung der Angebotslücke künftig den Standortwettbewerb zwischen Innenstadt und dezentralen Standorten unter Nebenbedingungen zu und gestaltet entsprechend ihren Sortimentskatalog.

Dieser Grundsatz findet auch auf den geplanten Ausbau des Familia-Standortes Anwendung.

4 KONZEPTTEIL

4.1 Standortkonzept für Lauenburg/Elbe

Als integrierter Standort im Sinne des städtebaulichen Integrationsgebotes sind in Lauenburg das Hauptgeschäftszentrum sowie die westlich und östlich flankierenden, räumlich und funktional eng verbundenen Ergänzungsbereiche bestätigt (siehe Kap. 3.2.5). Diese Bereiche bilden zusammen den zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Lauenburgs. Weitere zentrale Versorgungsbereiche bestehen im Stadtgebiet nicht.

Im übrigen Stadtgebiet unterscheidet das Einzelhandelskonzept zwischen siedlungsstrukturell ausreichend integrierten Stadtteil-Streulagen inkl. der historischen Unterstadt und nicht ausreichend integrierten bzw. siedlungsstrukturell randständigen sogenannten „Sonderstandorten“ mit unzureichender Siedlungsanbindung. Dabei kommt es nicht nur auf die geografische Nähe eines Standortes zu Wohngebieten sondern auf die Art und Ausgestaltung der tatsächlichen fußläufigen Anbindung dorthin an.

Eine Operationalisierung der „siedlungsstrukturellen Integration“ anhand der in einer fußläufigen Distanz angebotenen Einwohner und die Prüfung des Lauenburger Nahversorgungsnetzes auf ausreichende siedlungsstrukturelle Integration findet sich in Kap. 3.2.7. Demzufolge ist der Famila-Standort in der Ausgangslage wie bereits in den Vorgängerkonzepten sowie im Konzeptentwurf 2019 als nicht ausreichend siedlungsstrukturell integrierter Sonderstandort zu werten. Diese Situation ändert sich absehbar durch die geplanten Wohngebiete in den B-Plänen Nr. 74 (2. Änderung) und 108.

Die von Famila in 2022 vorgelegte Erweiterungsplanung konterkariert zwar diese Stärkung teilweise, indem durch die Verlegung der fußläufigen Zuwegung um den geplanten Baukörper herum die Gehdistanz

aus den westlich und südwestlich benachbarten Quartieren verlängert wird. Sofern die Wohnbauplanungen umgesetzt werden, erhöht sich unter Ausnutzung der Ermessensspielräume für ländliche Räume per Saldo die Zahl der fußläufig angebotenen Einwohner gleichwohl in einem noch ausreichenden Maße.

Das Lauenburger Standortsystem unterscheidet insoweit künftig in folgende Standorttypen:

- ZVB Innenstadt, gegliedert in
 - den Kernbereich Hauptgeschäftszentrum unverändert umrissen durch Berliner Straße – Fürstengarten – Alte Wache, Südteil Büchener Weg; darin u. a. Edeka, Rossmann, MC Modezentrum, Medienzentrum, Wochenmarkt, dazu in Randlage am Büchener Weg Jysk Einrichtungsfachmarkt;
 - ebenfalls unverändert den Ergänzungsbereich West an der Hamburger Straße zwischen dem Hauptgeschäftszentrum und dem Kreisverkehr an der Lütauer Chaussee (u. a. mit Aldi, Lidl) sowie
 - den Ergänzungsbereich Ost an der Berliner Straße zwischen Hauptgeschäftszentrum und Bergstraße (v. a. Verbundstandort Penny, Kik-Textilmarkt, TEDi Kleinpriekaufhaus).
- Nahversorgungsstandorte und Stadtteillagen
 - Solitäre Lebensmittelmärkte und Lebensmittel-Verbundstandorte in ausreichend siedlungsintegrierten Stadtteillagen (Rewe, künftig auch Famila);

- Sonstige Geschäfte und Fachmärkte in Stadtteillagen (Lauenburger Baumarkt, Futterhaus)
- Sonderstandorte mit unzureichender Siedlungsanbindung:
 - Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in vorgelagerten Gewerbegebieten kommen in Lauenburg ansonsten künftig nicht vor.

Raumordnerische Verbindlichkeit enthält das Standortkonzept in Verbindung mit den Vorgaben des Integrationsgebotes im Landesentwicklungsplan.

Großflächige Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten - hierzu zählen auch an sich kleinflächige Ladeneinheiten an einem insgesamt großflächigen Standort - werden in den zentralen Versorgungsbereich verwiesen. Für sie gilt das städtebauliche Integrationsgebot.

Lebensmittel- und Drogeriemärkte¹ lässt der Landesentwicklungsplan als nahversorgungsrelevante Betriebe grundsätzlich auch an ausreichend siedlungsintegrierten Standorten zu, sofern sie dort weder zentrale Versorgungsbereiche noch das umgebende übrige wohnortnahe Versorgungsnetz beeinträchtigen. Für sie gilt somit ein abgeschwächtes siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, das in Lauenburg von Rewe und künftig mit wohlwollender Auslegung trotz weiterhin bestehender Defizite auch vom Familia-Standort erfüllt werden kann.

¹ darin auch Getränkemärkte

4.2 Sortimentskonzept für Lauenburg/Elbe

Das Sortimentskonzept dient vorbereitend für die künftige Einzelhandelssteuerung einer Gliederung des ladenhandelsrelevanten Branchenspektrums in Bestandteile, die

- primär dem innerstädtischen ZVB vorbehalten sein sollen (**zentrenrelevante Sortimente**);
- auch dezentral wohnortnah der Nahversorgung der Bevölkerung dienen (**nahversorgungsrelevante Sortimente**);
- grundsätzlich keinerlei aus der Einzelhandelssteuerung begründeten räumlichen Ansiedlungsbeschränkungen unterliegen (**nicht zentrenrelevante Sortimente**).

Nach überwiegender Rechtsauffassung ist eine entsprechende Sortimentszuordnung auf Basis einer Marktanalyse jeweils aus den örtlichen Verhältnissen abzuleiten. Dem steht nicht entgegen, dass typisierende Kataloge zentrenrelevanter Sortimente auf Basis funktionaler Kriterien gebildet werden und z. B. auf übergeordneter Ebene im Rahmen eines Raumordnungsprogramms, wie z. B. in Anhang 4 des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein, Leitbildcharakter erhalten.

Sie müssen allerdings im konkreten Fall vor Ort durch die realen Marktverhältnisse bestätigt werden. Dabei werden sich in größeren Städten (Oberzentren, größere Mittelzentren) nur sehr selten Abweichungen von den Leitsortimenten ergeben. In kleineren Zentralorten mit eingeschränkt tragfähigen Einzugsgebieten kann jedoch sehr verbreitet das volle Spektrum üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente nicht in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen vorgehalten werden.

Dies kann sich aus den örtlichen Verhältnissen ergeben, wenn z. B.

- in einigen typischerweise zentrenrelevanten Sortimenten nur wenige (oder nur ein einziger) Anbieter im Gemeindegebiet tragfähig sind und diese bereits an dezentralen Standorten ansässig sind und dabei die vorhandenen Nachfragepotenziale bereits ausschöpfen

oder wenn

- ein Sortiment in der gesamten Gemeinde nicht vertreten ist und sich im zentralen Versorgungsbereich absehbar auch nicht wirtschaftlich tragfähig ansiedeln kann, an dezentralen Standorten dagegen schon.

In derartigen Fällen sind typischerweise zentrenrelevante Sortimente im konkreten Ort faktisch nicht zentrenprägend. Die Gemeinde kann sie gleichwohl als zentrenrelevantes Sortiment klassifizieren, womit sie etwaige (großflächige) Neuansiedlungen in ihren zentralen Versorgungsbereich verweist. Sie untersagt durch entsprechende Sortimentsausschlüsse in ihren B-Plänen Grundstücksinhabern und Betreibern von Einzelhandelseinrichtungen an dezentralen Standorten wiederum den Verkauf derartiger Artikel und greift damit in die freie Gewerbeausübung ein. Der EuGH hat mit seiner Rechtsprechung vom 30.1.2018² klargestellt, dass auch der Einzelhandel unter die Europäische Dienstleistungsrichtlinie fällt und diese somit auch für B-Pläne anwendbar ist, welche den Einzelhandel steuern und beschränken. Einschränkungen zum "Schutze der städtischen Umwelt" (hierunter fällt v. a. der Innenstadtschutz) sind dabei grundsätzlich zulässig, jedoch gelten hierfür die Gebote der Verhältnismäßigkeit, Erforderlichkeit, der Wettbewerbsneutralität und ein Diskriminierungsverbot.

² EuGH 30.1.2018 C31-16

Hinsichtlich des Sortimentskataloges als wesentliche Grundlage zur Sortimentssteuerung gilt insoweit, dass typisierende Kataloge nicht ohne Weiteres übertragbar sind, sondern als raumordnerischer Grundsatz der örtlichen Konkretisierung bedürfen und insoweit auch der Abwägung zugänglich sind. Sofern Sortimente lokal als zentrenrelevant klassifiziert werden, müssen demzufolge neben funktionalen Kriterien auch die örtlichen Marktverhältnisse in den Fokus genommen werden.

Sofern als zentrenrelevant klassifizierte Sortimente nicht bereits frequenz- oder profilbildend oder in ihrem Segment marktführend in der Innenstadt vertreten sind, muss hierfür eine realistische Umsetzungsperspektive bestehen. Im Allgemeinen werden hierunter zunächst ausreichend vorhandene Flächenreserven verstanden, jedoch rückt gegenwärtig auch die Frage der wirtschaftlichen Tragfähigkeit innerstädtischer Einzelhandelsnutzungen zunehmend in den Vordergrund, denn während Bau- und Bewirtschaftungskosten für Geschäftsflächen teilweise rasant steigen, gerät die Flächenauslastung und somit die Mietbelastbarkeit in vielen Einzelhandelsbranchen zunehmend unter Druck.

Im Falle der Lauenburger Innenstadt ist zu berücksichtigen, dass zwar viele Leerstände bestehen und dadurch ungenutzte Flächenpotenziale suggerieren, die meisten jedoch lage- und objektbedingt nicht oder nur eingeschränkt marktfähig sind und die Masse von ihnen entsprechend bereits langjährig vakant sind. Insoweit besteht insbesondere beiderseits der Berliner Straße westlich des Knotens mit dem BÜCHNER Weg ein anhaltend hoher Sanierungsbedarf, der de facto in weitreichende Neubauerfordernisse mündet. Bei den in der letzten Zeit entwickelten bzw. in Entwicklung befindlichen Flächen zeigte sich, dass Neuansiedlungen von Betrieben, die noch nicht in Lauenburg vertreten sind und sich ihre Marktposition insoweit noch erarbeiten

müssen, nur noch vereinzelt gelingt und marktgerechte Mieten durch Handelsnutzungen an einem kaufkraftschwachen Standort wie Lauenburg immer schwerer zu erwirtschaften sind. Daher nehmen wir an, dass potenziell ertragsstärkere Fachhandelsformate, die zudem mit einem geringem Flächenbedarf (< 200 qm) auskommen, in der Lauenburger Innenstadt durchaus marktgerechte Ladenlokale finden können, Formate mit höherem Flächenanspruch dagegen kaum. Nach Renovierung und Neubelegung der vormals von K+K genutzten Fachmarktfläche an der Bergstraße durch TEDi verbleibt aktuell lediglich das bis zum Frühjahr 2022 von Rossmann genutzte Ladenlokal, das jedoch ebenfalls sanierungsbedürftig erscheint und von dem derzeit nicht absehbar ist, ob der Eigentümer eine Ertüchtigung vornimmt oder aber den Verkauf vorzieht.

Zusammenfassend bietet die Lauenburger Innenstadt derzeit nur eingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelseinrichtungen. Ein Großteil der vakanten Flächen im Bestand ist nicht marktfähig und zudem kleinteilig strukturiert. Neubaumieten hingegen können insbesondere von niedrigpreisigen, diskontierenden und relativ flächenextensiven Handelsformaten aktuell immer weniger getragen werden, was in Lauenburg durch die relative Nachfrageschwäche des Einzugsgebietes und somit reduzierte Umsatzerwartungen verschärft wird.

Wir berücksichtigen diese Rahmenbedingungen bei der Evaluierung des lokalen Kataloges zentrenrelevanter Sortimente und ferner, dass die Stadt Lauenburg bei Sortimenten, die in Lauenburg nicht (mehr) angeboten werden, die Versorgungsfunktion des zentralen Ortes prioritär gewichtet und bei der Frage nach einem geeigneten Standort den Standortwettbewerb zwischen Innenstadt und vertrieblich geeigneten dezentralen Standorten (im Fokus: Famila) künftig zulässt.

Die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente bestimmen wir in Lauenburg insoweit zunächst anhand funktionaler Kriterien und den faktischen Marktgegebenheiten und wenn sich hieraus keine eindeutige Zuordnung ergibt, den Entwicklungszielen der Stadt Lauenburg.

Funktionale Merkmale zentrenrelevanter Sortimente sind:

- Zentrenrelevante Sortimente sind nicht sonderlich flächenextensiv, erwirtschaften vergleichsweise hohe Flächenproduktivitäten und können im Regelfall innerörtliche Marktmieten erwirtschaften.
- Zentrenrelevante Sortimente werden kundenseitig regelmäßig in einer Innenstadt erwartet - mit abnehmender Gemeindegröße schwächt sich diese jedoch durchaus ab.
- Zentrenrelevante Sortimente erfordern i. d. R. keine unmittelbar zugeordneten Stellplätze bzw. die angebotenen Waren können auch ohne Pkw transportiert werden. Ausnahme aufgrund der Einkaufsmengen: Lebensmittel.
- Zentrenrelevante Sortimente weisen ein erhöhtes Kopplungspotenzial untereinander auf (Einkäufe werden miteinander verknüpft).
- Zentrenrelevante Sortimente generieren eine breite Kundenansprache; das Sortiment wendet sich nicht nur an wenige „Special Interest“-Kunden.
- Zentrenrelevante Sortimente leisten üblicherweise einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung zentraler Versorgungsbereiche und/oder können das dortige Angebot (mit)prägen.
- Die Innenstadt ist innerhalb der Standortgemeinde üblicherweise der marktführende Standortbereich für diese Sortimente

Marktgegebenheiten (faktische Zentrenrelevanz im konkreten Fall), für Sortimente, die aufgrund funktionaler Kriterien üblicherweise innenstadtrelevant sind:

- Die Innenstadt ist im konkreten Fall tatsächlich der marktführende Standort für das jeweilige Sortiment
- Die Belastbarkeit durch das innerstädtische Mietniveau ist im konkreten Fall gegeben.
- Das Sortiment leistet im konkreten Fall einen spürbaren Beitrag zur Frequentierung des zentralen Versorgungsbereiches und/ prägt das dortige Angebot (mit).
- Falls ein aus funktionalen Gründen üblicherweise innenstadtrelevantes Sortiment in der Innenstadt nicht oder nur untergeordnet vertreten ist, bestehen jedoch ausreichend realistische Ansiedlungsmöglichkeiten bzw. diese werden kurzfristig geschaffen.

Nicht alle zentrenrelevanten Sortimente erfüllen alle aufgeführten Merkmale gleichermaßen. Bei einer entsprechenden Einstufung sollte jedoch eine überwiegende Mehrzahl der Merkmale zutreffen.

Zur Schließung von Sortimentslücken in einer Innenstadt kann in begründeten Fällen auch ein Sortiment als zentrenrelevant klassifiziert werden, das dort aktuell nicht oder nur ungenügend vertreten ist. Allerdings sollte für dieses Sortiment eine realistische Ansiedlungschance im Falle einer derartigen Einstufung bestehen. Für Lauenburg trifft dieses Merkmal auf Sortimente mit geringem Flächenbedarf und typischerweise erhöhter Ertragskraft wie z. B. den aktuell in Lauenburg nicht vertretenen Buchhandel zu.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, welche großflächig im Sinne einer wohnortnahen Nahversorgung auch in siedlungsintegrierten Streulagen (= Nahversorgungsstandorte) konzeptkonform angesiedelt sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen Lebensmittel und Verbrauchsgüter und entsprechen der in diesem Gutachten verwendeten Hauptwarengruppe Periodischer Bedarf.

Kriterien für nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind als Bestandteil des flächendeckenden wohnortnahen Versorgungsnetzes mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs prägend für zentrale Standorte, regelmäßig darüber hinaus auch in ausreichend integrierten Stadtteil-Streulagen anzutreffen.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auch zentrenrelevant.
- Bei großflächigen Einrichtungen ist neben direkt zuzuordnenden Stellplätzen ein ausreichender Siedlungsbezug kennzeichnend für zentrenrelevante Sortimente. Sie dienen der Daseinsvorsorge der gesamten, auch der nicht mobilen Bevölkerung.

Standorte für großflächige nahversorgungsrelevante Sortimente müssen ausreichend siedlungsintegriert sein und dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot genügen.

Funktionale Kriterien für **nicht zentrenrelevante Sortimente** sind:

- Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten haben meist einen extensive Flächenbedarf gekoppelt mit geringem Flächenertrag und niedriger Mietbelastbarkeit.
- Das Sortiment ist allenfalls in Ausnahmefällen (exklusives Angebotsgenre), in eigenen Immobilien oder in Randlagen in Innenstädten tragfähig. Dieses Kriterien schlägt in ländlichen Räumen zuweilen nicht durch (in Lauenburg ist z. B. der Einrichtungsfachmarkt Jysk durch niedrige Mietkosten durchaus in der Innenstadt tragfähig).
- Großformatige und sperrige Waren erfordern eine direkte Stellplatzzuordnung.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente sind in Innenstädten und Subzentren üblicherweise weder marktführend, noch standortprägend vertreten.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente werden kundenseitig an zentralen Standorten nicht erwartet.
- Nicht innenstadtrelevante Sortimente erzeugen geringe Verbundeffekte/Synergien mit zentrenrelevanten Sortimenten.
- Das Sortiment bedient einen eingeschränkten „Special Interest“-Kundenkreis

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind somit nicht prägend für das innerstädtische Angebot.

Wenn dies faktisch auch auf Sortimente zutrifft, die aufgrund ihrer Beschaffenheit üblicherweise durchaus innenstadtprägend sein würden, jedoch in der Innenstadt nicht (mehr) vorhanden sind, wenn keine realistische Perspektive zu einer kurzfristigen (Wieder-)ansiedlung dieser Sortimente in der Innenstadt besteht und diese zudem auch im gesamten zentralen Ort nicht verfügbar sind, kann die Standortgemeinde die Versorgungsfunktion des gesamten zentralen Ortes übergewichten und diese Sortimente als nicht zentrenrelevant klassifizieren. Sie können dann auch außerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den Katalog zentrenrelevanter Sortimente aus dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2021. Er wurde durch Auswertung einer Stichprobe aus Einzelhandelskonzepten schleswig-holsteinischer Städte zusammengestellt und bildet typische zentrenrelevante Sortimente ab. Der Katalog folgt zudem auch funktionalen Kriterien.

Für Lauenburg lassen sich die nahversorgungsrelevanten Sortimente als Teilgruppe zentrenrelevanter Sortimente bestätigen. Floristik ist dabei aktuell in der Innenstadt nicht vertreten, wäre dort jedoch ohne Weiteres tragfähig und eine sinnvolle Angebotsergänzung.

Auf Basis der vorgenannten funktionalen Kriterien sowie der örtlichen Marktlage leiten wir für Lauenburg die nachstehende Sortimentsklassifikation ab, welche weitgehend das Vorgängerkonzept fortführt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind darin abschließend aufgeführt; nicht zentrenrelevante Sortimente beispielhaft.

Katalog üblicherweise zentrenrelevanter Sortimente aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021

Anlage 4

Anlage 4

Zu Kapitel 3.10 Absatz 6 Z: Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

(1) Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- Apothekenwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich

(2) Zentrenrelevante Sortimente:

Zentrenrelevant sind diejenigen Sortimente, die in den Zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde maßgeblich prägende Wirkung haben. Dies sind in der Regel:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches)
- Schuhe, Lederwaren
- Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrokleingeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

Der Katalog zentrenrelevanter Sortimente ist aufgrund des lückenhaften Angebotes in Lauenburg vergleichsweise stark reduziert und enthält mit Büchern gleichwohl auch eine Warengruppe, die derzeit als Kernsortiment weder in der Innenstadt noch überhaupt in Lauenburg vertreten ist. Die (Wieder)komplettierung des innerstädtischen Angebotes mit Büchern kann trotz teils knapper Tragfähigkeitsspielräume aufgrund des geringen Flächenbedarfs einer Buchhandlung als städtebauliches Entwicklungsziel gelten, welches auch in einem kleinflächigen Ladenlokal der Innenstadt umsetzbar ist.

Jedoch sind eine Reihe typischerweise zentrenrelevanter Sortimente in Lauenburg nunmehr ausgenommen:

- Consumer Electronics/Elektrokleingeräte:
Dieses Sortiment ist in Lauenburg bereits seit Jahren nicht mehr faktisch zentrenrelevant und wird aktuell v. a. als Randsortiment bei Famila geführt. Es kommt als kleinerer Fachmarkt in Betracht, wobei die Marktspielräume für stationären Handel durch die Marktanteilsgewinne des Onlinehandels kontinuierlich zurückgehen und mit der Ansiedlung eines Kernsortimentes in Lauenburg immer weniger zu rechnen ist.
- Schuhe (inkl. Lederwaren):
Dieses funktional typischerweise zentrenrelevante Sortiment ist in Lauenburg nur noch als unbedeutendes Randsortiment vertreten. Die Stadt priorisiert eine Wiederansiedlung im Stadtgebiet vor einer Wiederansiedlung in der Innenstadt, in der aktuell keine auskömmliche Fläche verfügbar ist bzw. bereitgestellt werden kann.

- **Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel:**
Dieses Sortiment wird mit breitem Umfang bei Famila angeboten, ferner geringfügig in der Innenstadt u. a. bei Rossmann und neuerdings beschränkt auf geringwertige Artikel bei TEDI. Das "kompetenteste" innerstädtische Angebot findet sich bei Jysk, ist dort jedoch nur als nachrangiges Teilsortiment ausgebildet. Da dessen Kernsortimente Möbel/Betten/Bettwaren funktional nicht zentrenrelevant sind und dieser Fachmarkt somit auch an dezentralen Standorten ansiedlungsfähig wäre (tatsächlich ist eine Verlagerung an den Famila-Standort möglich), begründet auch dessen Haushaltswaren-Randsortiment keine Zentrenrelevanz für diese Warengruppe.
- **Spielwaren:**
Teilsortimente bei Famila und im Lauenburger Baumarkt schöpfen das tragfähige Marktpotenzial in Lauenburg bereits überwiegend aus. Daher ist eine Zentrenrelevanz dieser Warengruppe, die auch in der Innenstadt nur durch geringfügige Teil- und Aktionsortimente vertreten ist, nicht mehr begründbar.

Nicht zentrenrelevant sind Sportartikel und Lederwaren, die ebenso wie Schuhe in Lauenburg nicht oder nicht nennenswert angeboten werden.

Fahrräder werden häufig noch ambivalent zugeordnet, sind jedoch auch im Landeskatalog nicht mehr als typisches zentrenrelevantes Sortiment enthalten. Tatsächlich werden sie vielfach noch in kleineren Fachgeschäften (auch auf Lauenburg zutreffend) an zentralen Standorten angeboten, der starke Aufschwung der Branche und v. a. die fortschreitende Technisierung dieser Branche erfordern jedoch zunehmend große Verkaufsflächen mit erheblichen zugeordneten Lager- und Serviceflächen, die an innerstädtischen Standorten typischer-

weise nicht darstellbar sind. Daher wird dieses Sortiment zu Recht funktional zunehmend nicht mehr als typischerweise zentrenrelevant klassifiziert.

Zentrenrelevant bleiben in Lauenburg Uhren/Schmuck, Gesundheitsartikel (Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätswaren und Bekleidung, deren Angebote weitgehend als kompetente Kernsortimente in der Innenstadt konzentriert sind. Zentrenrelevant bleiben ferner Schreibwaren, die als Teilsortimente sowohl in der Innenstadt als auch dezentral angeboten werden und deren leichtes Übergewicht an innerstädtischen Standorten durch den neueröffneten TEDI-Markt in der Bergstraße verstärkt wird.

Somit gilt künftig der vorstehend abgebildete Lauenburger Sortimentskatalog, welcher in vielen typischerweise zentrenrelevanten Sortimenten nunmehr auch Standortwettbewerb bei Neuansiedlungen zulässt bzw. dem Umstand Rechnung trägt, dass die tragfähigen Marktpotenziale in den jeweiligen Warengruppen durch Angebote außerhalb der Innenstadt weitgehend ausgeschöpft werden, sodass kein realistisches innerstädtisches Ansiedlungsziel entgegengehalten werden könnte.

Verkaufsflächenanteile der Innenstadt und Prüfung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente						
Warengruppe	Aktive Verkaufsfläche in Lauenburg			Zentrenrelevanz in Lauenburg		
	Gesamt	davon ZVB Innenstadt		Faktisch	Funktional (typisierend)	Konzeptionell
	qm	qm	<i>in v. H.</i>	qm	qm	qm
Periodischer Bedarf (v. a. Lebensmittel, Drogeriewaren, Pharmaziewaren)	11.465	6.005	52	ja	ja	ja
Bekleidung, modische Accessoires	1.880	1.570	84	ja	ja	ja
Schuhe, Lederwaren	80	10	13	nein	ja	nein
Elektro/Technik (Haushaltselektrogeräte/Consumer Electronics)	130	50	38	nein	tlw. (Consumer Electron.)	nein
Heimwerker-/Gartenbedarf	2.660	80	3	nein	nein	nein
Freizeit-/Sportbedarf (Fahrräder, Sportartikel Hardware, Campingbedarf)	550	210	38	tlw. (Fahrräder)	nein	nein
Möbel	570	550	96	ja	nein	nein
Übriger Einrichtungsbedarf (Leuchten, Bodenbeläge, Heimtextilien)	870	650	75	tlw. (Heimtextilien)	nein	nein
Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik/Geschenkartikel	410	195	48	nein	ja	nein
Bücher	20	0		nein	ja	ja
Spielwaren	95	35	37	nein	ja	nein
Uhren Schmuck	160	130	81	ja	ja	ja
Gesundheitsbedarf (Optik, Hörgeräteakustik, Sanitätsbedarf)	250	220	88	ja	ja	ja
Übrige Hartwaren (v. a. Schreibwaren, Musikalien, Bastelbedarf, Zoobedarf)	910	275	30	teilweise	tw. (o. Zoobedarf)	teilweise
Stationärer Ladenhandel gesamt	20.050	9.980	50			

Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg 2022		
Zentrenrelevante Sortimente (abschließend)		Nicht zentrenrelevante Sortimente (beispielhaft)
	darin nahversorgungsrelevante Sortimente	
Zulässiger Standort als Kernsortiment, wenn großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes: ZVB Innenstadt	Zulässige Standorte, wenn großflächig oder Bestandteil eines großflächigen Standortes: ZVB Innenstadt, Nahversorgungsstandorte im übrigen Kernstadtgebiet in ausreichend siedlungsintegrierten Lagen. Kriterium: > 2.000 Einwohner im 700-m-Nahbereich	Grundsätzlich keine Standorteinschränkungen bzw. die Zulässigkeit ist von anderweitigen städtebaulichen Überlegungen abhängig
Bekleidung und modische Accessoires	Nahrungs- und Genussmittel/Reformwaren	Schuhe
Bücher	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmaziewaren	Haushaltselektrogeräte, Consumer Electronics
Schreibwaren/Bürobedarf	Zeitungen/Zeitschriften	Bau- und Heimwerkerbedarf, Baustoffe, Bauelemente, Haustechnik
Uhren/Schmuck	Blumen (Floristik)	Pflanzen und Gartenbedarf
Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf		Zooartikel
		Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
		Leuchten
		Heimtextilien
		Bad- und Sanitärbedarf
		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
		Markisen, Sonnenschutz
		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
		Campingartikel, Caravan- und Sportartikel
		Kinderwagen, Kindersitze
		Fahrräder und Zubehör
		Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
		Spielwaren

4.3 Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung und -entwicklung in Lauenburg/Elbe

4.3.1 Entwicklungsziele

Oberziele sind die Stärkung und Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion Lauenburgs, die Stärkung der Innenstadt sowie die Sicherung eines attraktiven wohnortnahen Versorgungsnetzes für Güter des Periodischen Bedarfs.

Folgende Einzelziele werden diesbezüglich verfolgt:

- Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und der regionalen Wettbewerbsfähigkeit:

Lauenburg verlor im Zeitablauf an Reichweite und Ausstrahlung. Dies ist teilweise unvermeidbar, weil gleichrangige Zentralorte sich ebenfalls marktgerecht entwickeln und die vormalige Ausstrahlung Lauenburgs in die Räume Boizenburg, Büchen sowie in das weitere Hinterland südlich der Elbe auf Dauer somit nicht zu halten ist.

Das vormals differenziertere Nonfood-Angebot wird im früheren Umfang voraussichtlich nicht wiederherstellbar sein. Die zwischenzeitlich eingeleitete Innenstadtsanierung und die bereits im Vorgängerkonzept grundsätzlich empfohlenen und nunmehr umgesetzten bzw. konkretisierten innerstädtischen Entwicklungsvorhaben Edeka-Neubau (umgesetzt), Neuentwicklung Berliner Straße 22-26 (eingeleitet), Bibliothek/Stadtarchiv (als "Medienzentrum" in Bau) und der Hotelneubau im Fürstengarten (in Planung) schaffen Voraussetzungen für eine Attraktivierung, Belebung und Stärkung der Innenstadt durch ein gestärktes Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebot, welches durch kulturelle, soziale und therapeutische Einrichtungen ergänzt wird.

Dadurch kann die Marktdurchdringung im Umland-Einzugsgebiet stabilisiert und wieder ausgebaut werden.

Unter Ausnutzung der dort ebenfalls erhöhten Zentralität werden am Famila-Standort mittel- und großformatige Einzelhandelseinrichtungen gebündelt und durch Anwendung eines auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmten Sortimentskataloges Verdrängungswettbewerb auf innenstadtprägende Angebote so weit als möglich unterbunden. Dabei sollen auch gesamtstädtische Angebotsdefizite beseitigt werden.

Für Sortimente, die als nicht zentrenrelevant gelten, wird Standortwettbewerb zwischen der Innenstadt und dezentralen Standorten weiterhin zugelassen.

- Stärkung und Sicherung der Innenstadt als regionales Geschäftszentrum - Umsetzung der Sanierungsziele:

Die Innenstadt ist oberhalb der historischen Altstadt städtebaulicher, kultureller, wirtschaftlicher und administrativer Mittelpunkt der Stadt und soll auch in ihrer Qualität als sozialer Treffpunkt und Ort zum Verweilen gestärkt werden. Durch die Clusterung wesentlicher publikumswirksamer Nutzungsarten stärken sich die dort konzentriert angesiedelten Angebote gegenseitig, wobei die vormalige Fokussierung auf Handelsfunktionen zu Gunsten einer breiter aufgestellten Funktionalität zurückgeführt wird. Auch innerstädtischem Wohnen wird erhöhtes Gewicht beigemessen, dabei insbesondere betreute Wohnformen einschließend.

Die Innenstadt soll soweit als (topografisch) möglich für alle Einwohner gleichermaßen mit den Verkehrsmitteln des Modal Splits sowie insbesondere für Umlandbewohner auch mit dem Pkw erreichbar sein.

Der in Teilen noch bestehende Sanierungsrückstand erzeugt ein erhebliches städtebauliches Gefälle zwischen der sanierten historischen Altstadt um die Elbstraße und Teilen des Geschäftszentrums in der Oberstadt. Diese Situation belastet nicht nur „weiche“ Standortfaktoren wie Identifikationskraft, Image und Akzeptanz sondern auch die Attraktivität und Ertragskraft als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Stellenweise führte dies in eine Abwärts-spirale aus Leerstandsbildung und unterlassenen Erhaltungs-investitionen aus Mangel an wirtschaftlicher Perspektive. Die interne Umstrukturierung des Geschäftszentrums mit zunehmender Konzentration auf die sogenannte Posthofkreuzung Berliner Straße/Büchener Weg und die Wiederherstellung des dortigen Geschäftskerns (Edeka-Neubau, Projekt Berliner Straße 22-26, Medienzentrum) sind ein wichtiger Nukleus für weitere erforderliche Vorhaben zur Sicherung und Wiederherstellung einer agilen Innenstadt. Sie erfordern nicht nur privates Engagement sondern auch beachtliche Investitionen in den öffentlichen Raum. Da dies ohne externe Impulse nicht zu realisieren ist, bildete die Stadt ein innerstädtisches Sanierungsgebiet und nimmt Städtebaufördermittel in Anspruch.

Die Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums im Sinne der im Sanierungs- und im Innenstadtentwicklungskonzept vereinbarten Entwicklungsziele hat daher auch weiterhin den Charakter eines Primärziels. Insbesondere nahversorgungsbasierte Einzelhandelsnutzungen tragen auch künftig wesentlich zur Frequentierung und Ertragskraft des Stadtzentrums bei, jedoch gewinnen flankierende Nutzungselemente wie Gastronomie, kulturelle Einrichtungen (Medienzentrum), nicht belastendes Gewerbe/B2B-Dienstleistungen und abseits verkehrlich belasteter Bereiche auch innerstädtisches Wohnen künftig an Gewicht.

- Sicherung und Stärkung des wohnortnahen Nahversorgungsnetzes:

Lauenburg bietet als Unterzentrum seinen Einwohnern und Umland-Kunden eine soweit als möglich umfassende und differenzierte Nahversorgung an, welche alle Betriebstypen einschließen soll, beginnend mit Lebensmittelhandwerk und Fachhandel über Discounter, Lebensmittel-Vollsortimenter, Getränke- und Drogeriemarkt bis zum Verbrauchermarkt mit ergänzendem, einem SB-Warenhaus ähnlichem Nonfood-Sortiment. Zu ergänzen wäre weiterhin ein Bio-Lebensmittelmarkt oder ein Reformhaus, die in Lauenburg jedoch nur knapp tragfähig sind.

Nahversorgung ist eine wesentliche Stütze des innerstädtischen Geschäftszentrums inkl. seiner Ergänzungsbereiche und soll dort infolgedessen gebündelt werden. Sie ist dort auch für alle Haushalte gleichermaßen gut zugänglich für die Verkehrsarten des Modal Splits: fußläufig, per Rad und per ÖV.

Es können nicht alle Siedlungserweiterungen gleichermaßen fußläufigen Zugang zur Nahversorgung erhalten (betrifft z. B. das Neubaugebiet West/ Birnbaumkamp), zumal aufgrund einer weiterhin angespannten Wettbewerbsintensität von der Entwicklung zusätzlicher Lebensmittelmärkte in Lauenburg bis auf Weiteres abgeraten wird. Daher sollen das Radwegenetz ausgebaut und die Erschließung bestehender Nahversorgungsstandorte für Fuß- und Radkunden – soweit erforderlich – verbessert werden. Dies betrifft ausdrücklich den Familia-Standort.

Grundsätzlich sollen alle Lebensmittelmärkte gleich behandelt werden: Modernisierungen und in diesem Zuge, wenn konzeptionell zum Standorterhalt und zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erforderlich. Auch geringfügige Erweiterungen wurden bisher mitgetragen und sollen prinzipiell auch weiterhin mitgetragen werden, wenngleich der vordringliche Restrukturierungsbedarf nach

Neubau des Edeka-Marktes und Verlagerung/Erweiterung des innerstädtischen Drogeriemarktes nunmehr abgearbeitet ist.

- Innenstadt und Fachmarktlagen sind gemeinsam Aufgabenträger der Umland-Versorgungsfunktion - Sicherung der Arbeitsteilung Innenstadt ↔ Streu- und Fachmarktlagen:

Innenstadt und Fachmärkte tragen gemeinsam zur Umlandausstrahlung bei. Eine Sortimentsdifferenzierung soll die Arbeitsteilung zwischen den Standorten schärfen und einem auf die Innenstadt gerichteten Verdrängungswettbewerb vorbeugen. Insbesondere soll bei der Entwicklung dezentraler Standorte darauf geachtet werden, dass die Innenstadt nicht durch den Verlust von nennenswerten Kundenfrequenzen, Reichweite oder Umlandausstrahlung geschwächt oder gar durch den Verlust profilbildender Angebote geschädigt wird. Eine Schädigung tritt z. B. ein, wenn dezentrale Einzelhandelsentwicklungen in der Innenstadt zum Verlust vorhandener wichtiger innenstadtrelevanter Ankerbetriebe oder Branchen führen, wenn dadurch Investitionen in innerstädtische Standorte verhindert oder verzögert werden oder die Lagequalität der Innenstadt im örtlichen Standortwettbewerb soweit geschwächt wird, dass potenziell innenstadtrelevante Akteure andere Standorte in Lauenburg der Innenstadt vorziehen und dadurch innerstädtische Planvorhaben nicht realisiert, verzögert oder reduziert werden.

Diese Einschränkung betrifft auch das Verhältnis zwischen dem innerstädtischen Hauptgeschäftszentrum und den flankierenden Innenstadt-Ergänzungsbereichen, welche nicht zu Lasten des Hauptgeschäftszentrums weiterentwickelt werden sollen.

- Tragfähigkeit für Einzelhandelsflächen:

Rechnerisch könnte der gegenwärtig betriebenen Verkaufsfläche von ca. 20.000 qm in Lauenburg/Elbe im Rahmen der Tragfähigkeit im ansprechbaren Einzugsgebiet (inkl. Berücksichtigung externer Streuzuflüsse im aktuellen Umfang) noch bis zu knapp 4.000 qm VKF mit ausreichend wirtschaftlicher Ertragsperspektive hinzugefügt werden; jedoch stehen nur für einen Teil davon (geschätzt ca. 50 %) am Markt verfügbare Betreiberkonzepte gegenüber. Eine derartige Dimensionierung könnte durch die vorhandenen Ladenleerstände in Lauenburg theoretisch aufgefangen werden, wenn sie in marktgängigen Objekten gelegen wären, was überwiegend nicht der Fall ist. Insofern kann eine Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen durchaus begründet werden. Jedoch zeigte bereits die Edeka-Neuentwicklung, dass die in diesem Baukörper angebotenen Ladenflächen nicht zu Neuansiedlungen führten, sondern von vorhandenen Betrieben zur Standortverbesserung genutzt wurden, was an den Alt-Standorten zu Leerstandsbildung führte. Aktuell sind am Familia-Standort rd. 3.300 qm zusätzliche VKF geplant, von denen etwa 600 qm noch nicht disponiert sind und von denen weitere etwa 1.450 qm (Zoo-fachmarkt, Einrichtungsfachmarkt) durch Verlagerungen bereits in Lauenburg ansässiger Betriebe (Futterhaus, Jysk) belegt werden könnten, die entsprechend weitere vakante Flächen an ihren Alt-Standorten hinterlassen.

Eine Weiterverfolgung der Familia-Planung führt insoweit nicht zwangsläufig zu Neuansiedlungen von Betrieben, die den Gesamtstandort Lauenburg/Elbe stärken, sondern sie kann vor dem Hintergrund weitgehend ausgeschöpfter Tragfähigkeitsreserven ebenso zu einzelbetrieblichen Standortverbesserungen (und damit auch zur langfristigen Standortsicherung) vorhandener Betriebe genutzt werden, an deren Alt-Standorten Leerstandsbildung insoweit abzuwägen und in Kauf zu nehmen ist.

4.3.2 Leitlinien zur Sortimentssteuerung

Die Leitlinien zur Sortimentssteuerung sollen die Arbeitsteilung zwischen der Innenstadt – insbesondere dem Hauptgeschäftszentrum – und den übrigen Handelslagen, hier insbesondere den zur Erweiterung anstehenden Famila-Standort, schärfen. Der Sortimentskatalog dient diesbezüglich als Steuerungsgrundlage und ordnet die wesentlichen Handelssortimente in zentrenrelevante Sortimente, welche prioritär in der Innenstadt vorgehalten werden und in nicht zentrenrelevante Sortimente, welche auch außerhalb davon entwickelt werden können. Mit dieser Gliederung nimmt das Einzelhandelskonzept auch die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein für großflächige Einzelhandelsvorhaben auf, dessen Integrationsgebot zwischen zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten unterscheidet und zentrenrelevante Kernsortimente an integrierte Standorte im Sinne zentraler Versorgungsbereiche verweist. Eine konsequente sortimentsbezogene Einzelhandelssteuerung ist insoweit auch ein unverzichtbarer flankierender Baustein zur Sicherung der in der Innenstadt verfolgten Sanierungsziele³.

Innerhalb des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches findet zudem eine Differenzierung zwischen dem mittig darin gelegenen Hauptgeschäftszentrum und dessen flankierenden Ergänzungsbereichen statt, die künftig nur noch sehr eingeschränkt für Handel weiterentwickelt werden sollen.

Unter Berücksichtigung der geringen Kaufkraft und des weiterhin geschwächten Marktauftritts der Innenstadt gefährdet eine Inkaufnahme verdrängungswirksamer Wettbewerbsbeziehungen zwischen Innenstadt und dezentralen Standorten die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt als Geschäftszentrum und somit auch die dort verfolgten Sanierungsziele.

³ Eine räumliche Handelssteuerung anhand von Betriebsformen oder Angebotsgenres, welche innerhalb eines Sortimentes z. B. "wertige" oder fachhandelstypische Angebote der Innenstadt zuweist und diskontierende Angebote oder Sonderpostenformate an nicht integrierten Lagen zulässt, ist nach Kenntnis der Gutachter planungsrechtlich nicht zulässig.

Zentrenrelevante Kernsortimente

Daraus ergeben sich folgende Leitlinien zur Steuerung zentrenrelevanter Kernsortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente, hierzu siehe gesondertes Nahversorgungskonzept):

- Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen großflächig oder als Bestandteil großflächiger Agglomerationen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und dort künftig auf das Hauptgeschäftszentrum beschränkt werden.
- Als nicht großflächiger Einzelbetrieb in der Größe eines normalen Fachgeschäftes bis ca. 200 qm VKF können zentrenrelevante Sortimente ausnahmsweise als Solitäre in integrierten Streulagen toleriert werden. Dies gilt jedoch nicht in Anlehnung und Ergänzung an großflächige Ankerbetriebe des Lebensmittelhandels (Rewe, Famila) und auch nicht als Bestandteil bestehender oder entstehender großflächiger Handelscluster, da die Bildung von Subzentren und Konkurrenzzentren zur Innenstadt weiterhin vermieden werden soll. Entsprechend soll in den Mischgebieten des nördlich zu Famila benachbarten B-Plans 74 keine weitere Einzelhandelsansiedlung zugelassen werden.
- In Gewerbegebieten können ansonsten ausnahmsweise Verkaufsstellen für zentrenrelevante Sortimente kleinflächig (bis zur Größe eines mittleren Fachgeschäftes ca. 200 qm) als Nebenutzung im Zusammenhang mit einer gewerblichen Hauptnutzung (Versandlager, Handwerk, Großhandel) zugelassen werden.
- Eine flächenneutrale interne Umstrukturierung zentrenrelevanter Sortimente im Famila-Verbrauchermarkt (im Planbereich des B-Plans Nr. 64 das Baufeld SO1 betreffend), sofern sie nicht durch das vorhandene Baurecht bereits gedeckt ist, kann bei Bedarf ggf. mitgetragen werden, sollte jedoch, sofern eine Plananpassung erforderlich wird, gutachterlich geprüft werden.

Leitlinien für nicht zentrenrelevante Kernsortimente

- Geeignet für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich verkehrsorientierte und ausstrahlungsstarke Standorte ohne hohe gestalterische Ansprüche sowie mit niedrigem Konfliktpotenzial hinsichtlich Erschließung und Anlieferung. Da die Partizipation an einem ausstrahlungsstarken Handelscluster vorteilhaft ist und letztlich auch den zentralen Ort stärkt, soll hierzu eine Konzentration auf den Familia-Standort (B-Plan Nr. 64) erfolgen. Insbesondere Selbstnutzer können Handelsimmobilien auch an anderen geeigneten Standorten errichten, z. B., soweit verfügbar werdend, auch in Anlehnung an die vorhandenen dezentralen Einzelhandelsstandorte.
- Grundsätzlich schreibt das Integrationsgebot vor, dass an großflächigen Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche beschränkt werden. Der aktuelle Sortimentskatalog für Lauenburg schränkt die Zahl der als zentrenrelevant klassifizierten Sortimente jedoch bereits so sehr ein, dass für viele marktübliche Betriebsformen (z. B. Einrichtungsfachmärkte, Heimwerker- und Gartenfachmärkte, Zoo-fachmärkte, Elektrofachmärkte) die Notwendigkeit entfallen ist, zur Sicherung der Marktgängigkeit und Wettbewerbsfähigkeit weitere zentrenrelevante Randsortimente zuzulassen. Daher sollen 10 % zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr standardmäßig zugelassen werden, sondern nur noch dann, wenn dies zur Sicherung der Marktgängigkeit des anzusiedelnden Betriebstyps nachweislich erforderlich ist.

- Bei größeren Entwicklungsmaßnahmen sollen die Tragfähigkeitsspielräume in Lauenburg berücksichtigt werden, die bereits nahezu ausgeschöpft sind. Daher ist im Vorwege eine vertiefte Begutachtung zur Einschätzung und Abwägung etwaiger Leerstandsrisiken empfohlen.

Nahversorgungskonzept

Ziele der Nahversorgungsentwicklung sind:

- Die Sicherung eines soweit als möglich flächendeckenden, vielfältigen und wettbewerbsfähigen Nahversorgungsnetzes im Stadtgebiet, soweit es die Tragfähigkeit gestattet.
- Die Sicherung des innerstädtischen Hauptgeschäftszentrums als Standort für einen qualifizierten Lebensmittelmarkt und eines Drogeriemarktes zur Stärkung der Alltagsfrequentierung, zur Sicherung einer breiten Zielgruppenansprache und als unverzichtbarer Angebotsbestandteil und Ankerbetrieb.
Nach der Umsetzung der innerstädtischen Neuaufstellungen der Fa. Edeka/Rossmann ist die Tragfähigkeit für Nahversorgung bis auf Weiteres in Lauenburg ausgeschöpft und weiterhin wird der gesamte Standort Lauenburg/Elbe durch eine erhöhte Wettbewerbsintensität unter den vorhandenen Lebensmittelmärkten belastet.
- Zusätzliche Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte sollen im Stadtgebiet daher bis auf Weiteres nicht entwickelt werden, weil dies die Tragfähigkeit des Gesamtnetzes nicht mehr zulässt und den Erfolg der eingeleiteten Innenstadtrestrukturierung gefährden kann.

- Die Deckung des Restrukturierungsbedarfs vorhandener Lebensmittelmärkte zur Sicherung ihres Markterhalts ist von dieser Einschränkung grundsätzlich ausgenommen – allerdings ist in Lauenburg derzeit kein Restrukturierungsbedarf unter den vorhandenen Lebensmittelmärkten erkennbar. Begrenzte Erweiterungen der Verkaufsfläche für das nahversorgungsrelevante Kernsortiment sind ausnahmsweise möglich, sollen jedoch fachgutachterlich auf ihre Auswirkungen geprüft werden.
- Einzige Standorte, die künftig von dieser Einschränkung ausgenommen werden können, sind Lebensmittel-Vollsortimenter und Drogeriemärkte innerhalb des Hauptgeschäftszentrums.
- Ein bisher im Bereich des B-Plans Nr. 64/Baufeld SO2 zulässiger Getränkemarkt kann als Sortimentsspezialist mit vergleichsweise niedriger Auslastung und somit reduziertem Verdrängungspotenzial auch im Rahmen der 2. Änderung weiterhin zulässig bleiben.

4.3.3 Standortspezifische Empfehlungen

Weitergehende Empfehlungen zur Innenstadtentwicklung

- Die geplante Neuentwicklung des zentral gelegenen Grundstücks Berliner Straße 22-26 soll prioritär weiterverfolgt und im Sinne der mit der innerstädtischen Sanierung verfolgten Entwicklungsziele zum Abschluss gebracht werden. Erdgeschossig bestehen dort begrenzte Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Ladeneinheiten. Grundsätzlich bestehen auf Sicht wenig zusätzliche Ansiedlungsoptionen für Handelsformate in der Innenstadt, weshalb die Schaffung/Restrukturierung von Ladenlokalen im Rahmen weiterer (Ersatz-)Neubauvorhaben auf unmittelbar an den zentralen

Knotenbereich Posthofkreuzung mit Markttwiete/Lütter Markt und Fürstengarten anknüpfende Grundstücke beschränkt werden soll.

- Außerhalb der Hauptgeschäftslage wird einer Ansiedlung/Revitalisierung von Ladeneinheiten des Einzelhandels unwahrscheinlicher; dies gilt insbesondere auch für die Alte Wache. In nicht verkehrsbelasteten Bereichen bietet sich insoweit auch eine Umnutzung/Neuerrichtung untergenutzter oder leer gefallener Gebäude für Wohnzwecke an.
- Die Alte Wache ist als Geschäftsachse voraussichtlich nicht wiederherstellbar. Wie bereits eingeleitet, werden dortige Erdgeschosse vermehrt für Dienstleister/therapeutische Einrichtungen usw. umgenutzt. Das Vorgängerkonzept empfahl bereits die Öffnung der Alten Wache für einfahrenden MIV von der Berliner Straße und die Beseitigung der dortigen Möblierung/Sichtbarrieren, um die Einfahrt visuell transparent zu machen. Auch Wohnnutzungen sollten dort künftig nicht ausgeschlossen sein.
- Auch die Berliner Straße ist aufgrund des weiterhin engen Straßenraums und der längerfristig anhaltenden Verkehrsbelastung westlich Edeka/Rossmann als Geschäftslage wenig und nur abschnittsweise geeignet. Bei Neubebauung sollte eine Rücknahme der Baugrenze zur Aufweitung des Straßenraums in Erwägung gezogen werden. Fachgeschäfts(wieder)ansiedlungen sollten sich auf den sanierten Fürstengarten konzentrieren, der zudem höhere städtebauliche Qualitäten als die Ortsdurchfahrt aufweist.
- Das vormalige Kaufhaus Burgdorff mit dem renovierten MC Mo-dezentrum ist weiterhin ein wichtiges Scharnier zwischen den Lagereichen des Hauptgeschäftszentrums. Sie wird durch die Schaffung der fußläufigen Achse via Markttwiete zur Posthofkreuzung tendenziell gestärkt, gleichwohl kommt auch der Auf-

wertung und Wiederherstellung des Fürstengartens als Geschäftsbereich im weiteren Sinne eine erhöhte Bedeutung zu. Sie kann durch das geplante Hotelvorhaben unterstützt werden. Die Neuentwicklung des Quartiers Berliner Straße 22-26 und eine fußgängerfreundliche Umgestaltung der „Posthofkreuzung“ mit Querungshilfe und zur Minderung der Barrierewirkung der Berliner Straße kann ebenfalls zur Belebung beitragen.

In der Summe aller Effekte sehen wir durchaus realistische Chancen einer begrenzten Wiederbelegung mit Fachgeschäften, publikumswirksamen Dienstleistern und ggf. auch Gastronomie (z. B. Eiscafé).

- Das Edeka-Vorhaben schuf auf der Nordseite der Berliner Straße zusätzliche Ladeneinheiten, verlagerte den innerstädtischen Einkaufsschwerpunkt weiter auf den Kreuzungsbereich und erhöht somit künftig den potenziellen Besucheraustausch über die Posthofkreuzung hinweg. Auch dies ist ein wesentlicher Anlass für eine Umgestaltung, ebenso die Einrichtung einer Bushaltestelle im Kreuzungsbereich.
- Mit den innerstädtischen Planungen erhöht sich der Stellplatzbedarf im Hauptgeschäftszentrum. Zusätzliche Kapazitäten sind auf dem Edeka-Grundstück bereits geschaffen worden und im Quartier Berliner Straße 22-26 ist eine Tiefgarage für den eigenen Bedarf geplant. Im Gegenzug entfallen auf dem Lütten Markt nach dessen Umgestaltung weitestgehend die vormaligen Kundenstellplätze. Daher sollen zumindest für Kurzparker an der Berliner Straße, um den ZOB und im Fürstengarten so viele Stellplätze wie vertretbar erhalten werden. Eine ausreichende Tragfähigkeit innerstädtischer Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe hängt davon ab, dass auch Umlandkunden generiert

werden können; diese kommen weiterhin weit überwiegend per Pkw.

Zentrumsnahe Stellplätze sollen gebührenfrei bleiben. Eine Erhebung von Parkgebühren wie in der touristisch bedeutsamen historischen Unterstadt kann sich das Geschäftszentrum der Oberstadt nicht erlauben. Dies gilt um so mehr, wenn Famila um weitere Fachmärkte ausgebaut und auch als Verbrauchermarkt attraktiviert wird. Jedoch soll eine Zeitbeschränkung erhalten bleiben und ggf. an besonders häufig umgeschlagenen Stellplätzen z. B. an der Berliner Straße auf 60 Min. verkürzt werden (allgemein gelten 120 Min.). Ausreichende unbewirtschaftete Stellplätze in 5-10 Gehminuten Entfernung sollen für Langzeitparker/Beschäftigte verfügbar sein. Ggf. ist die Parkraumüberwachung zu intensivieren.

- Der Siedlungskörper Lauenburg/Elbe hat einen für den innerörtlichen Fahrradverkehr günstige Dimensionierung; das topografische Gefälle zur Unterstadt außer acht gelassen. Zwar wird die Lauenburger Innenstadt bereits relativ stark fußläufig aufgesucht, doch der Radanteil kann noch erhöht werden und Pkw-Fahrten auch aus dem näheren Umland ersetzen. Diesbezüglich erscheint das lokale Radwegenetz ausbaufähig; insbesondere die Schaffung von Radwegeachsen auf der Ortsdurchfahrt und in das innerstädtische Nebenstraßennetz inkl. der Alten Wache.
- Der innenstadtnahe ZOB und die vorhandenen Stadtbuslinien begünstigen grundsätzlich einen Innenstadtbesuch per ÖV. Eine günstigere Tarifierung (Einführung des "49-Euro-Tickets") sowie die geplante zusätzliche Haltestelle an der "Posthofkreuzung" können zur Erhöhung der ÖV-Quote beim Innenstadtbesuch beitragen.

- Die Innenstadtergänzungsbereiche sollen künftig nicht für Handelszwecke, jedenfalls nicht mit zusätzlichen zentrenrelevanten Kernsortimenten, ausgebaut werden. Bestandsschutz ist zu berücksichtigen. Sie unterliegen insoweit den gleichen konzeptionellen Beschränkungen wie die dezentralen Stadtteil-Streulagen.

Weitergehende Empfehlungen zur Entwicklung der Lebensmittelmarkt-Standorte in den Stadtteillagen (Rewe, v. a. Famila)

- Die Stadt setzt außerhalb der Innenstadt konsequent ihr Sortimentskonzept um. Im Gegenzug ist der Katalog zentrenrelevanter Sortimente auf das für die Innenstadtsicherung und -entwicklung notwendige Maß beschränkt.
- Standortmodernisierungen und ggf. geringfügige Geschäftserweiterungen, wenn zum Markterhalt erforderlich, sollen möglich sein, letzteres ggf. unter dem Vorbehalt einer fachgutachterlichen Auswirkungsanalyse. Ein struktureller Anlass für Flächenerweiterungen der Lebensmittelmärkte ist allerdings aktuell nicht erkennbar.
- Eine Arrondierung um zentrenrelevante Sortimente und Betriebstypen über das bestehende Maß hinaus kommt nicht in Betracht, ebenso wenig ein Netto-Ausbau zentrenrelevanter Nebensortimente.
- Die fußläufige Siedlungsanbindung des erkennbar auf Pkw-Kunden ausgerichteten Famila-Verbrauchermarktes kann verbessert werden, indem entlang der Lütauer Chaussee der vorhandene Fußweg ausgebaut/für Radverkehr erweitert/gepflegt wird und eine gesicherte Querungsmöglichkeit zur Anbindung des östlich hinter dem Gehölz gelegenen Wohnquartiers geschaffen wird sowie die vorhandenen Zuwegungen zur Juliusburger Landstraße auf unnötige Barrieren (Abtrennungen) überprüft und ggf. verbreitert werden. Eine etwaige Arrondierung durch zusätzliche Fachmarktbaukörper für nicht zentrenrelevante Betriebe sollte die direkte Zuwegung nicht verstellen. Die aktuelle Planung sollte deshalb durch Abrücken des Neubaukörpers dahingehend modifiziert werden, dass der gegenwärtige Zugang zur Juliusburger Landstraße nicht wegeverlängernd nördlich um diesen herumgeführt werden muss. Gleichwohl ist auch die geplante Zuwegung südlich des Regenrückhaltebeckens für Kunden aus den Neubaugebieten um die Juliusburger Landstraße durchaus sinnvoll.
- Die grundsätzlichen Empfehlungen zu einem möglichen Ausbau des Famila-Standortes, der hierfür auf Grund seiner Umlandausstrahlung allgemein gute Möglichkeiten bietet, bleiben aus dem Vorgängerkonzept bestehen und beschränken sich mit Ausnahme eines Getränkemarktes auf nicht zentrenrelevante Kernsortimente. Eine Arrondierung um einen Drogeriemarkt oder um zentrenrelevante Kernsortimente treten in einen elementaren Zielkonflikt zur dringend erforderlichen Restrukturierung und Sicherung der Innenstadt und sind in dieser Situation unververtretbar. Zwar empfängt Famila einen höheren Anteil an Kunden aus dem (auch entfernteren) Umland als die Innenstadt, jedoch suchen diese regionalen Kunden weit überwiegend zielgerichtet nur den Famila-Markt auf und verbinden diesen Besuch nicht mit einem Innenstadtbesuch. Famila bewirkt für die Innenstadt insoweit soweit bisher nachweisbar keine Steigerung der Zentralität. Eine hohe Kopplungsquote hingegen besteht mit Kunden aus dem gemeinsamen Einzugsgebiet. Sie ist vorwiegend dadurch bedingt, dass Famila nicht im Verbund mit einem Discounter oder Drogeriemarkt agiert und die dort besonders ausgeprägten Pkw-gestützten Vorratskäufe zwischen mehreren Standorten aufgeteilt werden.

Davon profitiert die Innenstadt durch ihren Drogeriemarkt, der dort insoweit ein Alleinstellungsmerkmal ist, welches erhalten werden soll.

Die aktuell vorgelegte Familia-Erweiterungsplanung vermeidet elementare Konflikte mit der Innenstadt und kann daher weiterverfolgt werden. Insbesondere die geplante (Wieder-)Ansiedlung eines Schuhfachmarktes stärkt den zentralen Ort Lauenburg.

Hinsichtlich des geplanten Einrichtungs- und des Zoofachmarktes sind jedoch Substitutionen vorhandener Standorte (Jysk am Innenstadtrand/Büchener Weg, Futterhaus als dezentraler Solitärstandort an der Berliner Straße) ins Kalkül zu nehmen. Eine langfristige Sicherung dieser Formate für Lauenburg kann dabei höher gewichtet werden als Bewältigung/Nachentwicklung möglicher Leerstandsbildungen an den aufgegebenen Alt-Standorten.

- Für den vorgesehenen Sonderpostenmarkt ist eine verbindliche Voreinschätzung gegenwärtig nicht möglich, weil die dort vorgesehenen Sortimente nicht bekannt sind. Ein Sonderpostenmarkt führt üblicherweise ein breites kaufhausähnliches Sortimentspektrum, das je nach Betreiber unterschiedliche Schwerpunkte haben kann. Als Empfehlung für das weitere Vorgehen und Vorgabe für die Bauleitplanung kann gelten, dass dort in der weit überwiegenden Summe der Teilsortimente (Sonderpostenmarkt) nicht zentrenrelevante Kernsortimente angeboten werden müssen und zentrenrelevante Sortimentsanteile auf 10 % der in SO2 zulässigen Verkaufsfläche beschränkt werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Lauenburger Katalog zentrenrelevanter Sortimente bereits erheblich reduziert ist und Eigentümer und Betreiber dadurch weit höhere Spielräume entstehen, als allgemein üblich.
- Ein bisher im Baufeld SO2 zulässiger Getränkemarkt kann auch weiterhin in einer marktüblichen Dimensionierung (empfohlen:

400 - 700 qm VKF) festgesetzt werden, weil er als Sortimentspezialist in Verbindung mit einer vergleichsweise niedrigen Flächenproduktivität begrenzte Verdrängungswirkungen entfaltet. Ansonsten besteht die Vorgabe, keine weiteren Lebensmittelmärkte am Familia-Standort zu arrondieren. Hintergrund: Die Wettbewerbsintensität zwischen den Lebensmittelmärkten – insbesondere den drei Vollsortimentern – in Lauenburg ist weiterhin angespannt. Wie bereits aus Perspektive 2011 und 2019 ist auch gegenwärtig keinesfalls sicher, dass alle drei Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka, Rewe, Familia) in Lauenburg auch zukünftig ausreichend tragfähig bleiben. Die Stadt stellt durch ihr Handeln sicher, dass vorzugsweise der innerstädtische Standort seine Tragfähigkeit nicht verliert und lässt insoweit keinen auf eine derartige Verdrängung ausgerichteten intensivierten Standortwettbewerb zu. Die Stadt unterstützt ihre Vollsortimenter und damit auch das vorhandene, qualitativ gut entwickelte Nahversorgungsnetz, indem sie im Rahmen eines Entwicklungsmoratoriums keine weiteren Lebensmittelmärkte entwickelt und damit auch in Kauf nimmt, dass die Bewohner des westlichen Stadtrandes einen weiteren Weg für ihre Nahversorgung zurücklegen müssen.

4.3.4 Schlussbemerkungen

Das Einzelhandelskonzept entfaltet Wirkung und hinsichtlich der Sortimentsliste und der ZVB-Bestimmung auch Verbindlichkeit, indem es vom Rat beschlossen wird. Allein verbindlich gegenüber früheren Fassungen sowie gegenüber dem typisierenden Landeskatalog als Anhang 4 des Landesentwicklungsplans 2021 ist hierbei der beschlossene Sortimentskatalog der Stadt Lauenburg/Elbe.

Langfristige Wirkung tritt dann ein, wenn fraktions- und legislaturperiodenübergreifend bei allen Akteuren Vertrauen in eine konsequente Umsetzung aufgebaut werden kann.

Städtebaulich priorisierte Planvorhaben – namentlich die weitere Restrukturierung der Innenstadt – können bereits dadurch Schaden nehmen, dass dieses Vertrauen nicht vermittelt werden kann und Investoren, Betreiber und andere Akteure in Betracht nehmen müssen, dass gegen innerstädtische Standorte und Vorhaben gerichteter Verdrängungswettbewerb in Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann.

Die Empfehlungen dieses Konzeptes sollen mittel- bis längerfristig gelten. Vorzeitiger Fortschreibungs- oder Anpassungsbedarf kann entstehen, wenn erneut veränderte raumordnerische Rahmenbedingungen den elementaren Empfehlungen und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen oder wenn sich die Marktsituation in Lauenburg überraschend und signifikant ändert.