



## Bericht

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

## Verträglichkeitsgutachten "Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem ehem. Schlachthofgelände" (5.610)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.09.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### Anlass:

Im August 2015 wurde vom Investor ein aktualisiertes Gutachten von der CIMA GmbH zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit insgesamt 3.800qm Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Schlachthofgelände vorgelegt. Dieses Gutachten bescheinigt sowohl die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Ansiedlung, als auch die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept. Die Verwaltung konnte sich dieser gutachterlichen Auffassung nicht anschließen und trug diese Einschätzung in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses vor, zuletzt im Zusammenhang mit Erörterung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses. Der Bauausschuss hat die Verwaltung beauftragt eine erneute Verträglichkeitsuntersuchung für die weitere Beratung zu veranlassen. Nach Angebotsaufforderung von drei Gutachterbüros wurde der Auftrag an Lademann und Partner mbH vergeben. Im folgenden Bericht werden die wesentlichen Ergebnisse der Gutachten dargestellt und die daraus resultierende Empfehlung der Verwaltung wiedergegeben.

### Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:

 Ja  
 Nein

Begründung:

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch diesen Bericht nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

 neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

 Nein  
 Ja (Anlage 1)

**Bericht:**

Siehe Anhang 1

**Anlagen :**

Anhang 1: Verträglichkeitsgutachten "Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem ehem. Schlachthofgelände" (5.610)

Senator F. - P. Boden

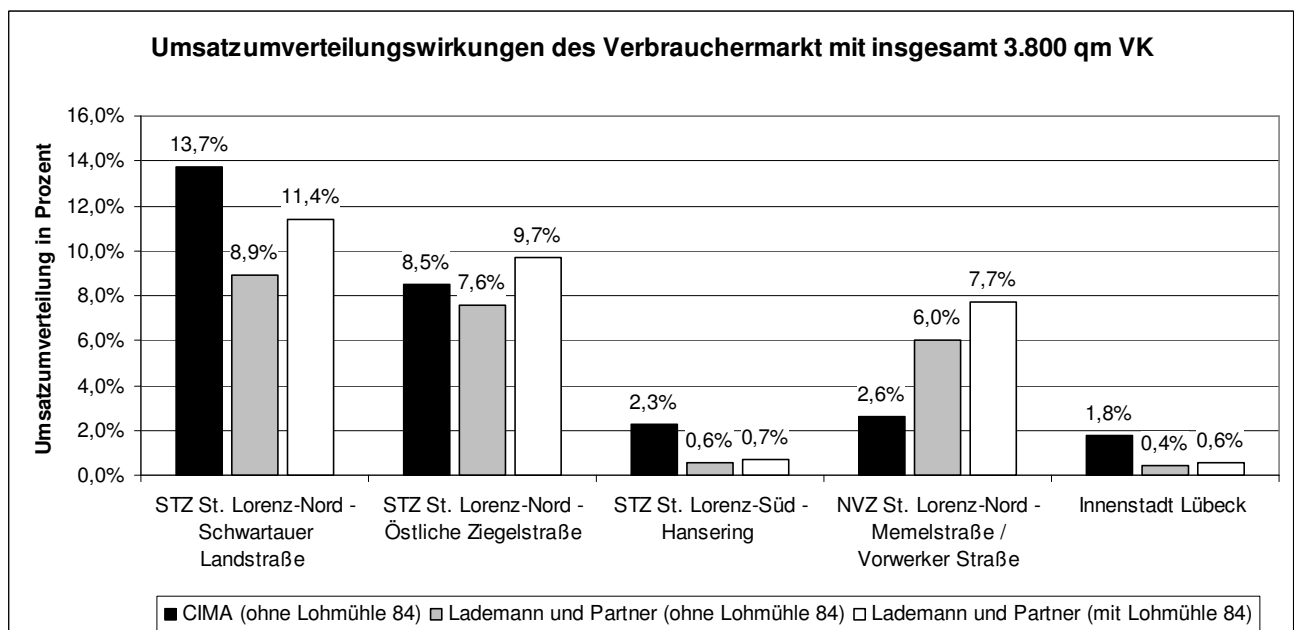
### Verträglichkeitsgutachten „Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem ehem. Schlachthofgelände“

Im August 2015 wurde vom Investor ein aktualisiertes Gutachten von der CIMA GmbH zur Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit insgesamt 3.800qm Verkaufsfläche auf dem ehemaligen Schlachthofgelände vorgelegt. Dieses Gutachten bescheinigt sowohl die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit der Ansiedlung, als auch die Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept. Die Verwaltung konnte sich dieser gutachterlichen Auffassung nicht anschließen und trug diese Einschätzung in öffentlicher Sitzung des Bauausschusses vor, zuletzt im Zusammenhang mit Erörterung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses.

Der Bauausschuss hat die Verwaltung beauftragt eine erneute Verträglichkeitsuntersuchung für die weitere Beratung zu veranlassen. Nach Angebotsaufforderung von drei Gutachterbüros wurde der Auftrag an Lademann und Partner mbH vergeben. Abweichend zum CIMA- Gutachten sollte bei der zusätzlichen Begutachtung eine kumulative Betrachtung mit dem geplanten Lebensmittelmarkt an dem Standort „Bei der Lohmühle 84“ durchgeführt werden. Der Beschluss zur Aufstellung eines B-Planes an dem Standort „Bei der Lohmühle 84“ wurde erst nach Gutachtenerstellung durch die CIMA GmbH gefasst, daher konnte zu diesem Zeitpunkt noch keine kumulative Betrachtung erfolgen.

#### Städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen

Ein wesentlicher Bestandteil von städtebaulichen Verträglichkeitsgutachten ist die Berechnung der durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen auf die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und die Prüfung, ob durch die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen städtebauliche und raumordnerische Folgewirkungen auftreten können. Nach bestehender Rechtsprechung wird ein Orientierungswert von 10% an Umsatzumverteilungen angenommen, ab dem mehr als nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen entstehen können. Dabei ist anzumerken, dass es sich um einen Orientierungswert handelt, der je nach Wettbewerbssituation und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten nach oben oder unten variieren kann.



Bei der Berechnung der voraussichtlichen Umsatzumverteilung setzen beide Gutachter ein identisches Verfahren (Huff- Modell) ein. Die der Berechnung zu Grunde gelegten Annahmen (Flächenproduktivitäten/ Einzugsbereich etc.) sind zwar nicht identisch, halten sich jedoch in einem vergleichbaren Rahmen. Auffallend ist, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungswirkungen in der Berechnung von Lademann und Partner mbH geringer ausfallen als bei der CIMA GmbH. Eine Ausnahme bilden die Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Nord - Memelstraße / Vorwerker Straße. Der wesentliche Unterschied der Gutachten liegt jedoch nicht in diesen Abweichungen, sondern in der Interpretation der berechneten Ergebnisse.

Der Gutachter Lademann und Partner mbH kommt bei seiner Beurteilung zu dem Schluss, dass davon auszugehen ist, dass durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes mit 3.800 qm Verkaufsfläche negative städtebauliche Folgewirkungen hervorgerufen werden. Nach Lademann und Partner mbH stehen bereits die bestehenden Betriebe in einem intensiven Wettbewerb. Deswegen können selbst Umsatzumverteilungen unterhalb von 10 % (8,9% STZ St. Lorenz-Nord - Schwartauer Landstraße/ 6,0% NVZ St. Lorenz-Nord - Memelstraße / Vorwerker Straße) entsprechende Folgewirkungen auslösen. Beim Markteintritt des Lebensmittelmarktes an dem Standort „Bei der Lohmühle 84“ würden sich diese Auswirkungen noch einmal verstärken.

Nach der Berechnung der CIMA GmbH liegen die Umsatzumverteilungen bei den angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen teilweise sogar oberhalb des Schwellenwertes von 10% (13,7% STZ St. Lorenz-Nord - Schwartauer Landstraße). Nach Auffassung der CIMA GmbH sind trotzdem keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu erwarten, da aufgrund der starken Aufstellung der zentralen Versorgungsbereiche eine nach städtebaulichen Kriterien maßgebliche Schädigung auszuschließen ist.

#### Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept)

Die wesentlichen Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes, beschlossen durch die Bürgerschaft im Mai 2011, sind die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Grundversorgung. Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten sollen laut Zentrenkonzept ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen, den (über-)regionalen Sonderstandorten oder bei Unterversorgung in städtebaulich integrierten Lagen erfolgen. Nach dem Zentrenkonzept handelt es sich bei dem Standort auf dem ehemaligen Schlachthofgelände um einen Nahversorgungsstandort in Prüfung. Eine Unterversorgung ist auszuschließen. Nach den Leitsätzen des Zentrenkonzeptes muss ein Vorhaben der Zentrenart entsprechen und darf die Versorgungsfunktion angrenzender Zentren nicht beeinträchtigen.

Zur Beurteilung, ob ein Vorhaben der Zentrenart entspricht, kann auch der Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens herangezogen werden. Nach dem Gutachten von Lademann und Partner mbH geht der Einzugsbereich des geplanten Verbrauchermarktes (siehe Lademann und Partner mbH- Juni 2016: S.24) weit über die Stadtbezirks- und die Stadtteilebene hinaus, so dass das Vorhaben nicht als Nahversorgungsmarkt eingestuft werden kann. Zudem sind negative städtebaulichen Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten (s. o).

Nach dem Gutachten der CIMA GmbH ist eine Vereinbarkeit mit dem Zentrenkonzept gegeben. Das Einzugsgebiet (siehe CIMA - August 2015: S.17) geht zwar ebenfalls weit über Stadtteilebene hinaus, jedoch nehmen nach Aussage des Gutachters die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit zunehmender Entfernung zum Vorhabensstandort ab. Deswegen entspricht das Vorhaben der Zentrenart eines Nahversorgungszentrums. Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche sind zudem auszuschließen (s. o).

### Beurteilung der Verwaltung

Ein wesentlicher Unterschied der beiden Gutachten liegt in der Beurteilung der Frage, ob mehr als nur unwesentliche städtebauliche Folgewirkungen durch das Vorhaben (alleine betrachtet) hervorgerufen werden können. Offenbar handelt es sich um einen „Grenzfall“. Eine vertiefende Klärung dieser Fragestellung erscheint jedoch obsolet, da spätestens beim Hinzutreten des Lebensmittelmarktes an dem Standort „Bei der Lohmühle 84“ diese Grenze zweifelsfrei überschritten wird. Eine weitere Verschärfung könnte durch eine erneute Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der leerstehenden Immobilie „Bei der Lohmühle 7“ erfolgen. Zudem besteht bereits eine angespannte Marktsituation im periodischen Bedarfsbereich, weswegen die Argumentation des Gutachters Lademann und Partner mbH nachvollziehbar ist, dass negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten sind.

Ein Verbrauchermarkt mit 3.800 qm Verkaufsfläche ist eindeutig nicht als Nahversorger einzustufen. Dementsprechend wäre ein Vorhaben dieser Größenordnung bezüglich der Zentrenart nur innerhalb eines Stadtteilszentrums oder in den (über-) regionalen Sonderstandorten zulässig. Die Aussage der CIMA GmbH, dass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen mit zunehmender Entfernung zum Vorhabensstandort stark abnehmen, ist aufgrund der Distanzempfindlichkeit des Sortiments allgemeingültig und gilt für jeden Verbrauchermarkt unabhängig von dessen Größenordnung. Das Vorhaben ist nach Auffassung der Verwaltung eindeutig nicht mit dem Zentrenkonzept vereinbar.

Da von negativen städtebaulichen Auswirkungen auszugehen ist und das Vorhaben nicht mit dem Zentrenkonzept vereinbar ist, kann die Verwaltung die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes mit 3.800 qm Verkaufsfläche nicht befürworten. Zudem besteht bereits eine mehr als ausreichende wohnortnahe Grundversorgung. Deswegen empfiehlt die Verwaltung eine behutsame Erweiterung auf dem Standort des bestehenden Nahversorgers oder – nachrangig -die Verlagerung inkl. Erweiterung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände. Aufgrund der besseren siedlungsstrukturellen Einbindung wird die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsstandortes favorisiert.