

Hansestadt LÜBECK 

**Fortschreibung Einzelhandelsmonitoring für die
Lübecker Innenstadt von 2009 bis 2018**

Bereich Stadtplanung und Bauordnung, November 2018



Entwicklung des innenstadtrelevanten Einzelhandels am Stadtrand

1974

B-Plan südlich Padelügger Weg mit Festsetzung Gewerbegebiet

bis 1994

CB-Modemarkt und CITTI-Verbrauchermarkt mit Elektro- und Spielwarenmarkt

1994

Prisma-Institut: Einzelhandelsentwicklungskonzept

1996

Beschluss: An nicht integrierten Standorten darf **nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel** angesiedelt werden → FNP- und B-Planänderungen

1998

B-Plan setzt Bestand fest: CITTI max. **14.300 qm** VK, CB-Mode max. **2.700 qm** VK

Entwicklung des innenstadtrelevanten Einzelhandels am Stadtrand

2002

B-Plan: für CITTI wird die Verkaufsfläche um 2.000 qm erhöht
= **16.300 qm VK**

2002

B-Plan: für CITTI wird die Verkaufsfläche um 3.000 qm erhöht
= **20.000 qm VK**

2002

B-Plan: für Decathlon **4.000 qm VK** (nördl. Paddelügger Weg)

2003

B-Plan: für CB-Mode wird die Verkaufsfläche um 1.800 qm erhöht
= **4.500 qm VK**

Entwicklung des innenstadtrelevanten Einzelhandels am Stadtrand

2004

B-Plan: für CITTI wird die Verkaufsfläche um 5.700 qm erhöht
= **25.700 qm VK** - davon neu Bekleidung mit **3.500 qm VK**

„Ziel ist es, der bisherigen Entwicklung zu einem Einkaufszentrum einerseits Rechnung zu tragen und andererseits deutlich zu machen, dass die Entwicklung des Einkaufszentrums mit der **nunmehr** vorgesehenen Erweiterung **abgeschlossen** ist.“
(aus der Begründung)

2006

B-Plan: für Plaza wird eine zusätzliche VK von **2.200 qm** für Bekleidung ermöglicht

Entwicklung des innenstadtrelevanten Einzelhandels am Stadtrand

2011

B-Plan: für IKEA und LUV-Center werden **21.000 qm VK** für zentrenrelevante Sortimente ermöglicht, davon **5.000 qm** Bekleidung

2014

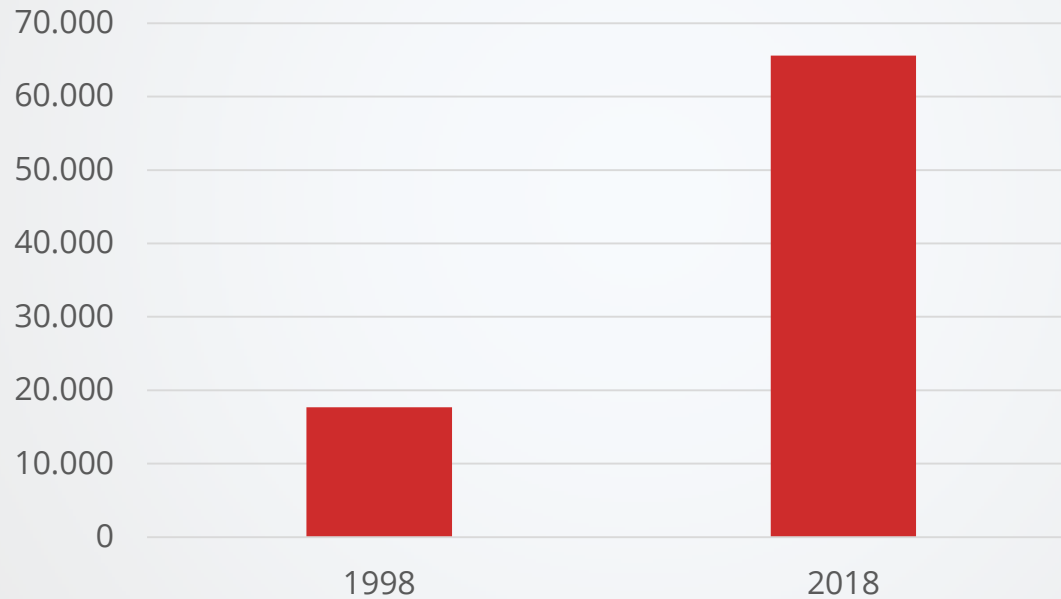
B-Plan: für CITTI wird die Verkaufsfläche um 8.600 qm erhöht = **34.300 qm VK**, davon **8.200 qm** Bekleidung

2017

B-Plan: für CITTI wird die Verkaufsfläche durch Verlagerung auf **35.600 qm VK** erhöht, zudem werden durch Sortimentstausch die innenstadtsensiblen Sortimente um **2.150 qm VK** erhöht, Bekleidung 2017 = **9.800 qm VK**

Entwicklung des innenstadtrelevanten Einzelhandels am Stadtrand

Fazit: + 48.600 m² am Stadtrand



Entwicklung des stationären Einzelhandels

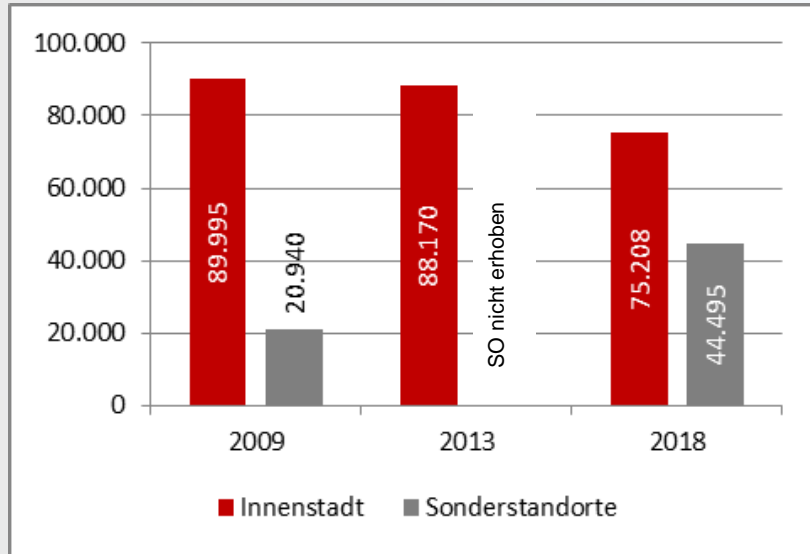
Verkaufsflächenentwicklung 2009 bis 2018

Standorte	Verkaufsfläche (Haupt- und Randsortiment)					Geschäfte (Hauptsortiment)				
	2009	2013	2018	2009 - 2018	2009 - 2018	2009	2013	2018	2009 - 2018	2009 - 2018
	in qm	in qm	in qm	in qm	in %	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.	in %
Innenstadt	111.205	108.360	93.839	-17.366	-15,6%	644	606	544	-100	-15,5%
(über-) regionale Sonderstandorte	41.420	-	91.815	+50.395	+121,7%	57	-	128	+71	+124,6%
Gesamtstadt	468.290	-	502.259	+33.969	+6,8%	1.642	-	1.427	-215	-13,1%

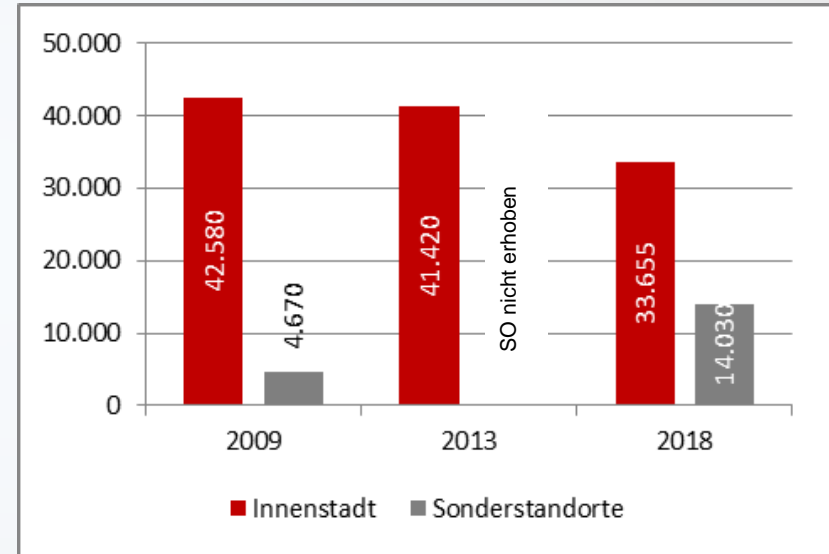
Quellen: Erhebung EHF durch CIMA GmbH 2009 und 2018 (eigene Berechnungen)/
Einzelhandelsmonitoring Dr. Lademann und Partner GmbH 2013 (eigene Berechnungen)

Entwicklung des stationären Einzelhandels

Entwicklung zentrenrelevante Sortimente 2009-2018



Entwicklung Sortiment Bekleidung 2009-2018



Quellen: Erhebung EHF durch CIMA GmbH 2009 und 2018 (eigene Berechnungen)/ Einzelhandelsmonitoring Dr. Lademann und Partner GmbH 2013 (eigene Berechnungen)

Entwicklung des stationären Einzelhandels

Städtevergleich Einzelhandel - westdeutsche Städte in vergleichbarer Größe und solitärer Lage

Stadt	Einwohner	Verkaufsfläche insgesamt in qm	Verkaufsfläche Innenstadt in qm	Innenstadtanteil VK in %	Innenstadtanteil Umsatz in %	Zentralitätskennziffer
Kiel	247.441	444.000	111.000	25	25	136
Braunschweig	251.364	570.000	190.000	33	39	143
Aachen	244.951	-	-	47	44	126,7
Freiburg	226.000	458.620	133.000	29	36	147
Lübeck*	218.523	502.259	93.839	19	29	153,3
Mainz	209.779	379.411	129.000	34	38	109,8
Kassel	194.747	425.000	136.000	32	35	143,2
Saarbrücken	177.201	418.060	125.000	30	32	149,4

* nur die in Nutzung befindliche Verkaufsfläche ohne Leerstandsflächen

Quellen: COMFORT Städtereport/ Erhebung EHF 2018 durch CIMA GmbH (eigene Berechnungen)

Aus der Begründung zum B-Plan 22.55.08 von 2014

Dem von CITTI und dem UKSH vorgetragenen Wunsch, am Standort des Einkaufszentrums zusätzlich ein Ärztezentrum mit ca. zehn Fachärzten auf ca. 1.900 m² anzusiedeln, wurde nicht gefolgt.

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel, kundenbezogene Dienstleistungen in die ausgewiesenen und durch Bürgerschaftsbeschluss bestätigten zentralen Versorgungsbereiche zu lenken und dort zu halten.

Diese Nutzungen stärken gleichermaßen wie der Einzelhandel die zentralen Versorgungsbereiche und gewährleisten die wohnortnahe Versorgung.



Protokollauszug aus dem Bauausschuss Dez. 2016

Für die Offenlage wird der B-Planentwurf 22.55.09 wie folgt geändert: „Die Festsetzung für ein Warenhaus mit einer eigenen Verkaufsfläche von 2.700 qm für zentrenrelevante Sortimente wird aus dem B-Planentwurf herausgenommen. Der Tausch von 1.800 qm Verkaufsfläche für das Sortiment Fahrräder in andere Sortimente wie u.a. Bekleidung wird ebenfalls heraus genommen.“

Diesen Sortimentstausch könne man prüfen, wenn die Ergebnisse des nächsten Innenstadt-Monitorings vorlägen. Dies solle so terminiert werden, dass bis 2020 über ein neues B-Planverfahren die jetzt gestrichenen Punkte umgesetzt werden können, wenn es das geplante Innenstadt-Monitoring zulasse.

Planungswerkstatt Innenstadt

Zweite große Bürgerveranstaltung

Wann? Freitag, 9. November 2018, 15.30-18.30 Uhr
Samstag, 10. November 2018, 10.00-15.30 Uhr,
9.30 Uhr Einlass und Info-Café

Wo? Lübecker Musik- und Kongresshalle, Rotunde
Willy-Brandt-Allee 1

Anmeldung + Programm? www.uebermorgen.luebeck.de



**ZUKUNFTSDIALOG
PLANUNGSWERKSTATT**

Komm und mach mit!
PlanerInnen haben Ergebnisse des Zukunftsdialogs zur Innenstadt in Varianten umgesetzt und stellen sich der Diskussion.

JETZT WIRD'S KONKRET

Freitag, 9.11.2018, 15.30-18.30 Uhr
Aktuelle Informationen und Impulse zu
Mobilität, Einzelhandel und Städtebau

Samstag, 10.11.2018, 10.00-15.30 Uhr
Einlass und Infocafé 9.30 Uhr
Mitmachtsche zu Vertiefungsbereichen

MuK, Rotunde
Willy-Brandt-Allee 10

Programm und Anmeldung:
uebermorgen.luebeck.de



LÜBECK überMORGEN