



# Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck

## Teilfortschreibung für den Stadtteil Moisling

AUFTRAGGEBER: Grundstücksgesellschaft Trave mbH  
Hansestadt Lübeck

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Raimund Ellrott,  
Niederlassungsleitung

BEARBEITUNG: Dipl.-Ing. Florian Komossa

Hamburg, den 02.04.2025

**GMA**  
Forschen. Beraten. Umsetzen.

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: eigene Aufnahme GMA



Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Niederlassung Hamburg  
Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführung: Birgitt Wachs, Markus Wagner

Tel 040 / 30997778-0 / Fax 040 / 30997778-9  
info@gma.biz / www.gma.biz

## Vorbemerkungen

Die Hansestadt Lübeck und die Grundstücksgesellschaft TRAVE als Sanierungsträger, erteilten der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, im November 2023 den Auftrag zur Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts (kurz: Zentrenkonzept) aus dem Jahr 2011 für den Stadtteil Moisling.

Im Zusammenhang mit dem neuen Bahnhaltepunkt „Moisling“ im Bereich des bisherigen Nahversorgungszentrums „Moisling West“ entwickelt die Grundstücksgesellschaft TRAVE das Konzept der „Neuen Mitte Moisling“. Dabei soll ein neuer Stadtteilplatz entstehen und der Einzelhandelsbesatz im Zentrumsbereich neu geordnet werden. Neben einem Stadtteilhaus mit sozialen und kulturellen Einrichtungen ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Vollsortimenter und ergänzenden kleinteiligen Erdgeschossnutzungen vorgesehen, wodurch die Versorgungsbedeutung des bisherigen Nahversorgungszentrums, auch gegenüber dem im Zentrenkonzept definierten Stadtteilzentrum Moisling – Moisling Ost / August-Bebel-Straße, gestärkt werden soll.

Für dieses Vorhaben ist eine stadtteilbezogene Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts aus dem Jahr 2011 erforderlich, um die Funktionsneuordnung zwischen dem künftigen Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“ und dem bisherigen Stadtteilzentrum „Moisling – Moisling-Ost“ fachlich zu unterlegen. Für das Bebauungsplanverfahren wurde parallel durch die GMA ein Verträglichkeitsgutachten für die Neuplanung des Wohn- und Geschäftshauses erstellt.

Sämtliche dem vorliegenden Gutachten zugrundeliegenden Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Hansestadt Lübeck und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung der Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts dar.

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	<b>7</b>
1. Methodische Vorgehensweise	8
2. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung	9
2.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe	10
2.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel	11
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsstandortentwicklung	12
3.1 Bauplanungsrecht	12
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	12
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	13
3.1.3 Besonderes Städtebaurecht	13
3.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	14
3.3 Vorgaben der Regionalplanung	16
<b>II. Einzelhandelsstandort Moisling</b>	<b>17</b>
1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten des Stadtteils Moisling	17
2. Einzelhandelsbestand im Stadtteil Moisling	20
3. Bewertung der Nahversorgungssituation	21
3.1 Quantitative Versorgungssituation	21
3.2 Qualitative Versorgungssituation	21
3.3 Räumliche Versorgungssituation	22
4. Nachfragesituation	24
4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Moisling	24
4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Moisling	26
4.3 Zentralität	27
<b>III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Moisling</b>	<b>28</b>
1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	28
1.1 Bewertung des Nahversorgungsangebotes	28
1.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes	29
2. Entwicklungsmöglichkeiten in Moisling	29

<b>IV. Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck – Teilfortschreibung Moisling</b>	<b>31</b>
<b>1. Ziele des Zentrenkonzeptes</b>	<b>31</b>
<b>2. Standortkonzept</b>	<b>32</b>
2.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	32
2.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	33
2.3 Zentren- und Standortstruktur in Moisling	34
2.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“	37
2.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Moisling Ost / August-Bebel-Straße	41
2.3.3 Nahversorgungsstandort Andersenring / Schneewittchenweg	44
2.3.4 Nahversorgungsstandort Brüder-Grimm-Ring	45
<b>3. Empfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung</b>	<b>46</b>

## I. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der **Stadtteil Moisling** liegt im Südwesten der Hansestadt Lübeck und nimmt als eigenständiger Stadtrandkern I. Ordnung neben dem Oberzentrum eine Sonderstellung ein. Dies gilt auch geographisch, denn durch die Trave und den Elbe-Lübeck-Kanal stellt Moisling beinahe eine Insel vor den Toren der Stadt dar. Um städtebauliche Missstände in dem durch Wohnbebauung der 1960er Jahre geprägten Stadtteil zu beheben hat die Hansestadt Lübeck bereits in 2015 ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB für die „Neue Mitte Moisling“ festgelegt. Damit soll Moisling ein neues Stadtteilzentrum, einen eigenen Bahnhaltepunkt und bessere Nahversorgungsangebote bekommen. Die Funktion des Stadtteilzentrums soll von der August-Bebel-Straße zum bisherigen Nahversorgungszentrum am Oberbüssauer Weg verlagert werden, so dass die beiden Zentrumsbereiche ihre Funktionen tauschen werden. Am Oberbüssauer Weg soll ein neuer Stadtteilplatz entstehen und der Einzelhandelsbesatz im Zentrumsbereich neu geordnet werden. Neben einem Stadtteilhaus mit sozialen und kulturellen Einrichtungen ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Vollsortimenter und ergänzenden kleinteiligen Erdgeschossnutzungen vorgesehen.

Diese neue planerische Zielsetzung betrifft nur einen kleinen Teil der Gesamtstadt, der außerdem als eigenständiger Stadtrandkern außerhalb des Oberzentrums ausgewiesen ist. Um die „Neue Mitte Moisling“ in das **Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept** (kurz: Zentrenkonzept) der Hansestadt Lübeck aufzunehmen, hat sich die Stadt daher für eine stadtteilbezogene Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts entschieden.

Das Zentrenkonzept dient als sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung der branchen- und standortbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel in der Hansestadt Lübeck. Dabei dient es nicht nur der strategischen Überlegung, sondern ist als öffentlicher Belang bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (auch von den Nachbargemeinden). Das Zentrenkonzept stellt eine wesentliche Begründungsgrundlage für Festsetzungen in der Bauleitplanung dar (vgl. § 1 (6) Nr. 11 und § 9 (2a) BauGB). So genügen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes dem Maßstab der Erforderlichkeit (§ 1(3) BauGB), wenn sie ihre Rechtfertigung in einem städtebaulichen Konzept der Gemeinde finden. Es bildet als umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument die Basis für weitere Planungen, wobei primär der großflächige Einzelhandel (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) planungsrechtlich und raumordnerisch zu begleiten ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> ist in der BauNVO geregelt.

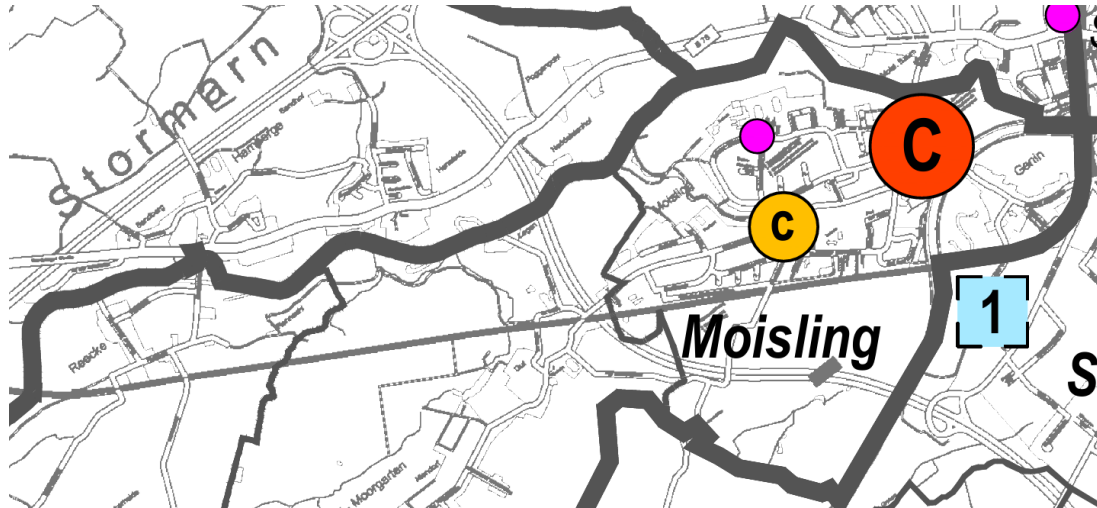
Das **Lübecker Zentrenkonzept** gliedert sich in vier Bestandteile:

- /// **Teil A:** Lübecker Sortimentsliste der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente,
- /// **Teil B:** Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- /// **Teil C:** Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung und
- /// **Teil D:** Lübecker Leitsätze zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen.



In **Moisling** werden durch das Zentrenkonzept 2011 das Stadtteilzentrum Moisling – Moisling-Ost / August-Bebel-Straße, das Nahversorgungszentrum Moisling – Moisling-West und ein solitärer Nahversorgungsstandort im Kreuzungsbereich Brüder-Grimm-Ring / Schneewittchenweg dargestellt.

**Abbildung 1: Lübeck-Moisling im Zentrenkonzept 2011**



Quelle: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck, 2011, S. 5

Die **Teilfortschreibung des Zentrenkonzepts für den Stadtteil Moisling** basiert auf folgenden Vor-Ort-Arbeiten und Befragungen:

- /// **Bestandsaufnahme des Einzelhandels** (Vollerhebung) im Stadtteil Moisling,
- /// Analyse und Bewertung der **Angebots- und Nachfragesituation** für den Einzelhandel in Moisling,
- /// **städtebauliche Analyse und Kartierung** der sonstigen zentralen Einrichtungen und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen in Moisling,
- /// Zielkonzept für die „**Neue Mitte Moisling**“.

## 1. Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten des statistischen Bundesamtes, des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein sowie Datenmaterial der Hansestadt Lübeck zur Verfügung. Die Vor-Ort-Aufnahme der Verkaufsflächen<sup>1</sup> aller Einzelhandelsbetriebe und die Aufnahme der Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, leerstehende Einheiten) erfolgte im Dezember 2023, dabei wurden Bestandsdaten der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2018 fortgeschrieben. Darüber

<sup>1</sup> Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Fleisch-, Wurst- und Käsetheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“



hinaus wurde im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden Lagekategorien vorgenommen:

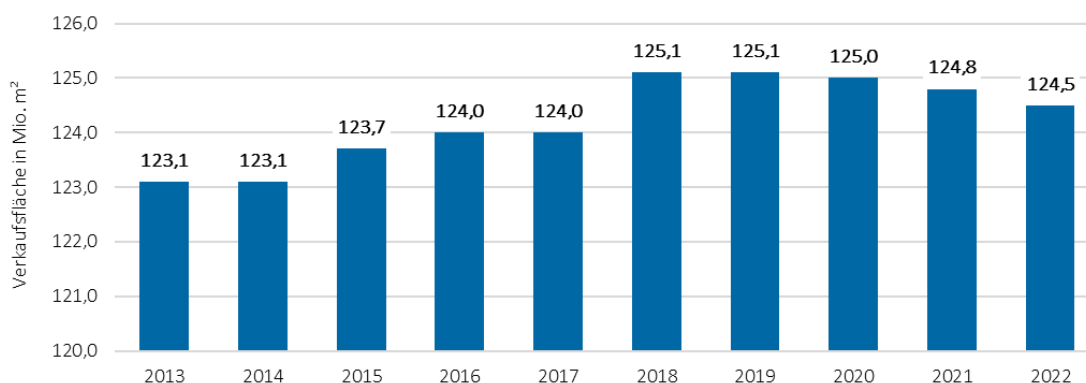
- /// zentrale Lagen: Lagen in zentralen Versorgungsbereichen,
- /// städtebaulich integrierte Lagen: Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht,
- /// städtebaulich nicht integrierte Lagen: Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen der zentralen Versorgungsbereiche in Lübeck-Moisling analysiert und bewertet.

## 2. Allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung

Stiegen die Verkaufsflächen des stationären Einzelhandels bis 2018 noch kontinuierlich an, ist seitdem eine stagnierende bzw. seit 2020 rückläufige Tendenz wahrnehmbar. Verstärkt wurde die rückläufige Flächennachfrage in den letzten Jahren zusätzlich durch die Corona-Pandemie. Die große Herausforderung der Einzelhandelsentwicklung liegt heute in der Sicherung des bestehenden Angebots unter Berücksichtigung der seit Jahren parallel wachsenden Bedeutung des Onlinehandels gegenüber dem stationären Einzelhandel.

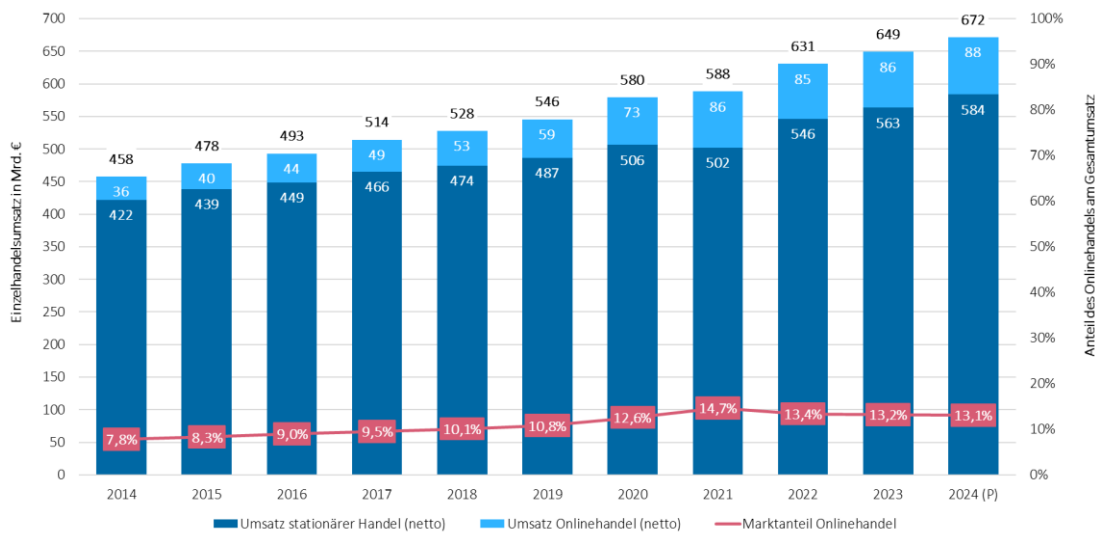
**Abbildung 2: Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022**



Quelle: GMA 2024 auf Datenbasis von EHI Handelsdaten aktuell 2023 sowie HDE Zahlenspiegel 2023

Konnte der digitale Vertriebskanal bis 2019 jährlich gut ein halbes Prozent zum jeweiligen Vorjahr zulegen, stieg der Onlinemarktanteil insbesondere von 2019 auf 2021 sprunghaft (+ 3,9 Prozentpunkte) an (vgl. Abb. 3). Zurückzuführen ist diese Entwicklung maßgeblich auf die Corona-Pandemie mit den damit verbundenen Einschränkungen des Vor-Ort-Einkaufens (Lockdown, Ladenschließung). In 2022 waren die Ausgaben im Onlinehandel insgesamt rückläufig. Dies betrifft insbesondere die zuvor stark gewachsenen Nonfood-Sortimente wie Bekleidung, Elektronik, Heimwerken & Garten sowie Wohnen & Einrichtung, welche die während der Corona-Pandemie gewonnen Umsätze teilweise wieder eingebüßt haben. Der Onlinehandel mit Lebensmitteln wächst hingegen weiter überdurchschnittlich.

Abbildung 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024



Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024, GMA-Bearbeitung 2024

Inwiefern sich die Kunden an das digitale Einkaufen „gewöhnt“ haben und ob der aktuelle Rückgang der Onlinemarktanteile nur eine „Pause“ oder einen Abschwung darstellt, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Fest steht jedoch, dass der digitale Handel als Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient. In diesem Zusammenhang wird außerdem mit einem steigenden Flächenbedarf für Lager und Logistik zu rechnen sein, während der Flächenbedarf des Einzelhandels tendenziell weiter sinkt.

## 2.1 Veränderte Konsum- und Flächenbedarfe

Neben dem wachsenden Marktanteil des Onlinehandels sind zunehmend auch durch die geopolitischen Entwicklungen negative Folgen zu erwarten. Gemäß HDE führt die Krisensituation zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher aufgrund steigender Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag der Verbraucherpreisindex im Februar 2025 im Vergleich zum Vorjahresmonat für Lebensmittelsortimente bei 2,4 % und ist damit jüngst nicht mehr so stark gestiegen wie in 2022 / 2023.<sup>2</sup>

Die zunehmende Nutzungssegmentierung und -verschiebung in deutschen Innenstädten birgt jedoch nur auf den ersten Blick eine Gefahr für die Weiterentwicklung zentraler Einzelhandelslagen. Bei näherer Betrachtung stellen diese strukturellen Veränderungen Chancen für eine Attraktivitätssteigerung der langjährig monostrukturierten innerstädtischen Lagen durch Nutzungsdurchmischung dar. Diese Chancen können nur mit einer aktiven Begleitung des Strukturwandels positiv genutzt werden („change management“). Die vergangenen Jahre waren deutschlandweit durch einen Rückgang des Mietniveaus für innerstädtische Handelsimmobilien geprägt.<sup>3</sup> Anstelle groß-

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt (2025) Verbraucherpreisindex für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke (Stand: 12. März 2025).

<sup>3</sup> vgl. hierzu DZ HYP (2023): Immobilienmarkt Deutschland 2023/2024.

flächiger Handelsbetriebe (Stichwort: Galeria-Schließungen) treten zunehmend Mixed-Use-Objekte auf den Markt, die neben (verkleinerten) Handelsflächen Raum für alternative Nutzungen wie Büros, Wohnungen, Hotels, Fitness- und Freizeitangebote oder medizinische Angebote bieten.

Gleichzeitig ist der wesentliche Treiber der Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung die Nahversorgung: dort zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Anbieter um attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte, an die nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt werden, Erfolg hatten. Einer verbrauchernahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ in Verbindung mit einer „Verkehrsmengenreduzierung“ somit auch zukünftig eine hohe Bedeutung zu.

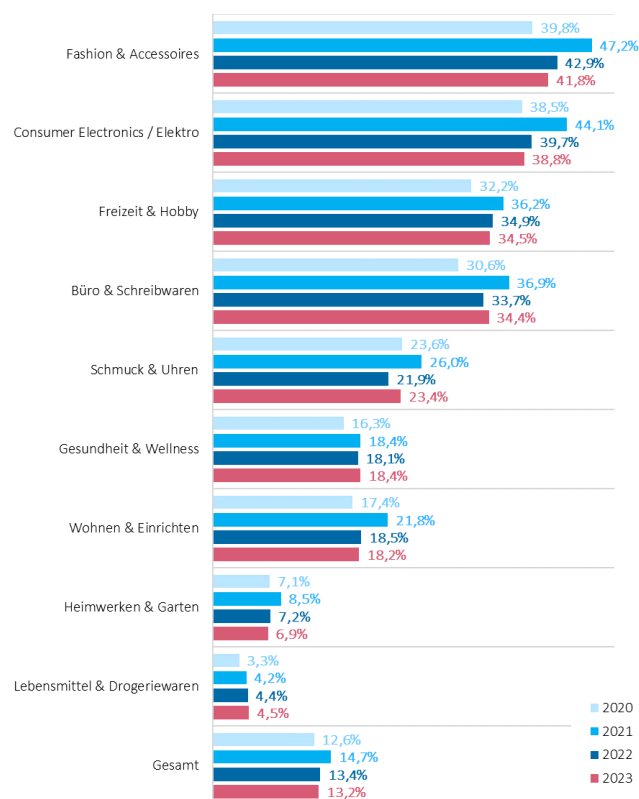
## 2.2 Onlinehandel als Herausforderung für den stationären Einzelhandel

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben.

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die online-affine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.<sup>4</sup>

Die während der Corona-Pandemie aufgekommenen **Schnelllieferdienste** wie Gorillas / Getir oder Flink, die in deutschen Großstädten Lieferungen innerhalb von 10 Minuten anbieten, sind bereits wieder auf dem Rückzug bzw. spielen keine große Rolle mehr.<sup>5</sup> Lieferdienste wie Picnic bündeln Lieferungen in größeren Städten entlang einer Route. Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Online-Lebensmittelhandel einen deutlich größeren Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nach-

**Abbildung 4: Online-Marktanteile nach Branchen-gruppen am jeweiligen Gesamtmarkt**



Quelle: GMA-Berechnungen 2024 auf Basis von HDE Online-Monitoring der letzten Jahre

<sup>4</sup> z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>5</sup> Getir verlässt den deutschen Markt in 2024, einziger verbleibender Anbieter ist Flink.

haltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.<sup>6</sup> Aktuell versucht eine Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also SB-Läden in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App oder mit Giro- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo von tegut oder Tante Enso). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kommenden Jahre zeigen.

Wie sich der stationäre Einzelhandel im Verhältnis zum Onlinehandel entwickeln wird, lässt sich angesichts der aktuellen Situation kaum mehr prognostizieren. Stadtteilzentren werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln und die Multifunktionalität des Angebotes im Stadtteilzentrum (u.a. Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen) herauszustellen. Die Entwicklung der „Neuen Mitte Moisling“ bietet hierfür attraktive Anknüpfungsmöglichkeiten.

### 3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Einzelhandelsstandortentwicklung

Städte und Gemeinden haben mit dem BauGB (Baugesetzbuch) und der BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert wird.

#### 3.1 Bauplanungsrecht

##### 3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

**Tabelle 1: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen**

Bau-Gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE, GI	Gewerbegebiet, Industriegebiet	allgemein zulässig*	nein
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

\* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

<sup>6</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

*„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.*

*(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,*

- 1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder*
- 2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“*

### 3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelage, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

### 3.1.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind insbesondere die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch die Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, die gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

### 3.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, festgelegt im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, heranzuziehen. Der Landesentwicklungsplan (LEP 2021) ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und hat den bisherigen LEP aus 2010 abgelöst.

Im LEP werden das zentralörtliche System festgelegt und die zentralen Orte und Stadtrandkerne dargestellt. Die verbindliche Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie deren Nah- und Mittelbereiche erfolgt in der Verordnung zum Zentralörtlichen System<sup>7</sup>. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung<sup>8</sup>, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht. Hierbei wird zwischen den Zentralen Orten (Oberzentren, Mittelzentren, Mittelzentren im Verdichtungsraum, Unterzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren, ländliche Zentralorte), den Stadtrandkernen I. und II. Ordnung sowie I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums unterschieden. Diesen werden unterschiedliche Einrichtungen und Angebote zugewiesen.

Die Hansestadt Lübeck ist gemäß LEP 2021 als Oberzentrum ausgewiesen, diese Ausweisung wird in der Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte von 2019 bestätigt. **Lübeck-Moisling** ist seitens der Landesplanung als **Stadtrandkern I. Ordnung** ausgewiesen. Stadtrandkerne sollen „im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen und in Abstimmung mit einem übergeordneten Zentralen Ort entwickelt werden. Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sollen möglichst in Abstimmung mit dem Zentralen Ort erfolgen.“<sup>9</sup> Die Versorgungsaufgabe wird in der Regel für das eigene Gemeindegebiet übernommen.

Folgende Ziele der Raumordnung beziehen sich auf die Steuerung großflächigen Einzelhandels:

#### **Zentralitätsgebot**

- (1) *Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandels-großprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion*

<sup>7</sup> Landesverordnung zur Festlegung der Zentralen Orte und Stadtrandkerne einschließlich ihrer Nah- und Mittelbereiche sowie ihre Zuordnung zu den verschiedenen Stufen (Verordnung zum Zentralörtlichen System) vom 05. September 2019.

<sup>8</sup> Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

<sup>9</sup> LEP 2021, 3.1.5 (1)(G).



eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (**Zentralitätsgebot**).

- (2) Hersteller-Direktverkaufszentren als besondere Form des großflächigen Einzelhandels sind nur in Oberzentren zulässig.
- (3) Ausnahmsweise dürfen großflächige Vorhaben im Sinne von Ziffer 1 dieses Absatzes in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion zugelassen werden, wenn sie den Anforderungen der Absätze 4 bis 6 (Beeinträchtungsverbot, Kongruenzgebot und Integrationsgebot) entsprechen und alternativ
  - die zu prognostizierende Umsatzerwartung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im Gemeindegebiet entspricht,
  - nach den raumstrukturellen Gegebenheiten der Sicherung der Nahversorgung dienen,
  - diese mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Unterzentren sowie Ländlichen Zentralorten zusammengewachsen sind (baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines Zentralen Ortes oder Stadtrandkerns, das die kommunale Grenze überschreitet),
  - sich das Vorhaben auf den Handel mit nicht-zentrenrelevanten und raumbeanspruchenden Hauptsortimenten beschränkt. Das zentrenrelevante Randsortiment eines derartigen Vorhabens soll 10 Prozent der Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten (Absatz 6 Z (3)). (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 3 Z)

#### **Beeinträchtungsverbot**

- (1) Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbeiriche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (**Beeinträchtungsverbot**).
- (2) Gleichfalls darf die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung im Einzugsgebiet erwarten lassen. (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 4 Z)

#### **Kongruenzgebot**

Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (**Kongruenzgebot**). Verflechtungsbereich der Standortgemeinde ist

- für Mittel- und Oberzentren für Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie für Zentrale Orte unterhalb der Ebene der Mittelzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen der Nahbereich,
- für Mittel- und Oberzentren für alle Einzelhandelseinrichtungen außer solchen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mittelbereich und
- für Gemeinden ohne zentralörtliche Bedeutung für alle Einzelhandelseinrichtungen das Gemeindegebiet. (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 5 Z)

### **Integrationsgebot und siedlungsstrukturelles 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**).*
- (2) *Die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO an den Zu- und Abfahrten von Bundesautobahnen außerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets ist grundsätzlich ausgeschlossen.*
- (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 (Beeinträchtigungsverbot) zu erwarten sind (Einzelfallprüfung).*
- (5) *Randsortimente müssen im funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen. (LEP 2021, Satz 3.10 Abs. 6 Z)*

### **3.3 Vorgaben der Regionalplanung**

Das Landesplanungsgesetz (LaplaG) aus dem Jahr 2014 sieht vor, dass zukünftig statt bisher fünf Planungsräumen der Regionalplanung nur noch drei Planungsräume und somit drei Regionalpläne existieren werden<sup>10</sup>. Der neue „Planungsraum III“ umfasst die kreisfreie Stadt Lübeck und die Kreise Dithmarschen, Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Pinneberg, Segeberg, Steinburg sowie Stormarn und ist deutlich größer als der bisherige Planungsraum II mit Lübeck und dem Kreis Ostholstein. Bis zur Neuaufstellung der Regionalpläne bleiben die bisherigen Regionalpläne gültig. Der für Lübeck gültige Regionalplan für den bisherigen Planungsraum II aus dem Jahr 2004 sieht für Moisling die Funktion als Wohnvorort vor.

<sup>10</sup> Seit 2013 befinden sich die neuen Regionalpläne in Teilaufstellung, da infolge eines Gerichtsurteils aus dem Jahr 2012 Regelungen zum Thema Windenergie notwendig geworden sind.

## II. Einzelhandelsstandort Moisling

### 1. Rahmenbedingungen und Strukturdaten des Stadtteils Moisling

Der **Stadtteil Moisling** liegt im Südwesten der Hansestadt Lübeck und grenzt an die Kreise Herzogtum Lauenburg und Stormarn an. Moisling gliedert sich in den höher verdichteten Bereich Alt-Moisling und Genin östlich der Autobahn A 20 und den eher dörflich geprägten Westen mit Niendorf/Moorgarten und Reecke. Mit ca. 86 % entfällt der Bevölkerungsschwerpunkt eindeutig auf den durch verdichteten Geschosswohnungsbau der 1960er Jahre geprägten Stadtbezirk Alt-Moisling. Von den umliegenden Lübecker Stadtteilen Buntekuh im Norden und St. Jürgen im Südosten wird Moisling durch die Trave und den Elbe-Lübeck-Kanal separiert. Lübeck-Moisling ist seitens der Landesplanung als Stadtrandkern I. Ordnung ausgewiesen.

Im September 2023 wies Moisling ca. 11.042 Einwohner<sup>11</sup> auf, wobei die **Einwohnerentwicklung** innerhalb der letzten fünf Jahre mit einer Zunahme um ca. +1 % bzw. ca. 100 Personen zuletzt leicht positiv verlief. Nach einem steten Bevölkerungsrückgang bis in die 2010er Jahre hat sich die Entwicklung somit wieder stabilisiert. In Moisling sind ca. 3.654 **sozialversicherungspflichtig Beschäftigte** am Wohnort vorhanden, mit ca. 33 % an der Gesamtbevölkerung liegt deren Anteil leicht unterhalb des Lübecker Durchschnitts (ca. 38 %).<sup>12</sup>

**Verkehrlich** ist Moisling jeweils durch eine Brücke über Trave und Elbe-Lübeck-Kanal an die Stadtteile Buntekuh und St. Jürgen angebunden. Neben der Niendorfer Straße, die in Ost-West-Richtung verläuft, sind die Wohngebiete im Norden durch eine Ringerschließung geprägt. Entlang dieser Achsen verlaufen auch die Buslinien, über die bislang die ÖPNV-Anbindung erfolgt. Somit verläuft durch Moisling so gut wie kein Durchgangsverkehr, Einwohner und Kunden fahren Standorte in Moisling vorwiegend gezielt an.

Mit dem **Neuen Bahnhofpunkt Lübeck-Moisling** an der Verbindung Lübeck – Hamburg entsteht auch ein P+R-Parkplatz mit 100 Stellplätzen.<sup>13</sup> Somit wird sich die ÖPNV-Anbindung in Zukunft deutlich verbessern. Hierdurch werden, wenn auch in geringem Maße, zukünftig mehr Pendler durch Moisling fahren.

#### Übersicht 1: Strukturdaten des Stadtteils Moisling

Daten <sup>1</sup>	Einwohner (31.12)		Veränderung 17 / 22	
	2017	2022	abs.	in %
Alt-Moisling	9.293	9.550	257	+ 2,8
Niendorf	1.419	1.432	13	+ 0,9
Reecke	116	133	17	+ 14,7
<b>Moisling</b>	<b>10.828</b>	<b>11.115</b>	<b>287</b>	<b>+ 2,7</b>
<b>Hansestadt Lübeck</b>	<b>219.255</b>	<b>222.077</b>	<b>2.822</b>	<b>+ 1,3</b>
<b>Schleswig-Holstein</b>	<b>2.889.821</b>	<b>2.953.270</b>	<b>63.449</b>	<b>+ 2,2</b>

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Hansestadt Lübeck 2019 – 2022 und 2016 – 2017 – 2018, Haupt- und Nebenwohnungen, Statistikamt Nord 2023

<sup>11</sup> Quelle: Angaben der Hansestadt Lübeck, nur Hauptwohnsitze, Stand 30.09.2023.

<sup>12</sup> Quelle: Kommunale Statistikstelle der Hansestadt Lübeck, Statistisches Jahrbuch 2019 – 2022.

<sup>13</sup> inkl. Reserve für weitere ca. 50 Stellplätze.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass einige Wohnungen, die für die neue Mitte Moisling abgerissen bzw. saniert werden, teilweise schon seit 2020 (und länger) leer stehen (z. B. Penny-Gebäude Moislinger Mühlenweg) oder für die Maßnahme leer gezogen worden sind (z. B. Oberbüssauer Straße). Der Einwohnerzuwachs an anderen Stellen konnte diese Entwicklung offenbar kompensieren, denn seit 2019 sind die Einwohnerzahlen in Moisling stetig leicht gestiegen.

<b>Einwohnerprognose</b>	<b>2020 – 2030</b>
- Moisling	-
- Hansestadt Lübeck <sup>2</sup>	+ 1,6 %
- Land Schleswig-Holstein <sup>3</sup>	+ 0,4 %
<b>zentralörtliche Funktion<sup>4</sup></b>	Stadtrandkern I. Ordnung
<b>Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>5</sup></b>	Bundesdurchschnitt = 100
- Moisling	leicht unterdurchschnittlich (95,1)
- Hansestadt Lübeck	leicht unterdurchschnittlich (93,8)
- Land Schleswig-Holstein	durchschnittlich (100,7)
<b>Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort 30.06.2022<sup>6</sup></b>	3.654
<b>Beschäftigtenentwicklung 2017 – 2022<sup>6</sup></b>	
- Moisling	steigend (+ 9,4 %)
- Hansestadt Lübeck	steigend (+ 8,0 %)
- Land Schleswig-Holstein	steigend (+ 8,6 %)
<b>Arbeitslose in % der 15 – 64-jährigen 2022<sup>6</sup></b>	
- Moisling	6,7 %
- Hansestadt Lübeck	4,2 %

<sup>1</sup> Statistikamt Nord; <sup>2</sup> Hansestadt Lübeck, Bevölkerungs- und Haushaltsprognose2020\_2040; <sup>3</sup> Statistikamt Nord, 14. Bevölkerungsvorausberechnung, 2019; <sup>4</sup> ZÖSysV SH 2019; <sup>5</sup> MB Research 2022; <sup>6</sup> Bundesagentur für Arbeit und Hansestadt Lübeck, Stand 30.06.2017 und 30.06.2022; GMA-Zusammenstellung 2024

Für die **Neue Mitte Moisling** ist gemäß Rahmenplan ein Zuwachs um ca. 70 Wohnungen vorgesehen, wobei die Neubauwohnungen mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche deutlich größer sein sollen als die für den Abriss vorgesehenen Bestandswohnungen (ca. 62 m<sup>2</sup>). Es sollen durch Sanierung und Neubau insgesamt ca. 360 Wohneinheiten entstehen, hinzu kommen ca. 140 Pflegewohnplätze (Summe: ca. 500 Wohneinheiten). Dafür sollen insgesamt 311 der bisher 429 Wohnungen im Sanierungsgebiet abgerissen werden. Somit ist eine leichte Verdichtung mit mehr Wohneinheiten und größerer Wohnfläche festzustellen. Zukünftig ist nach Fertigstellung der Maßnahme von einem weiteren Bevölkerungswachstum in Lübeck-Moisling auszugehen.

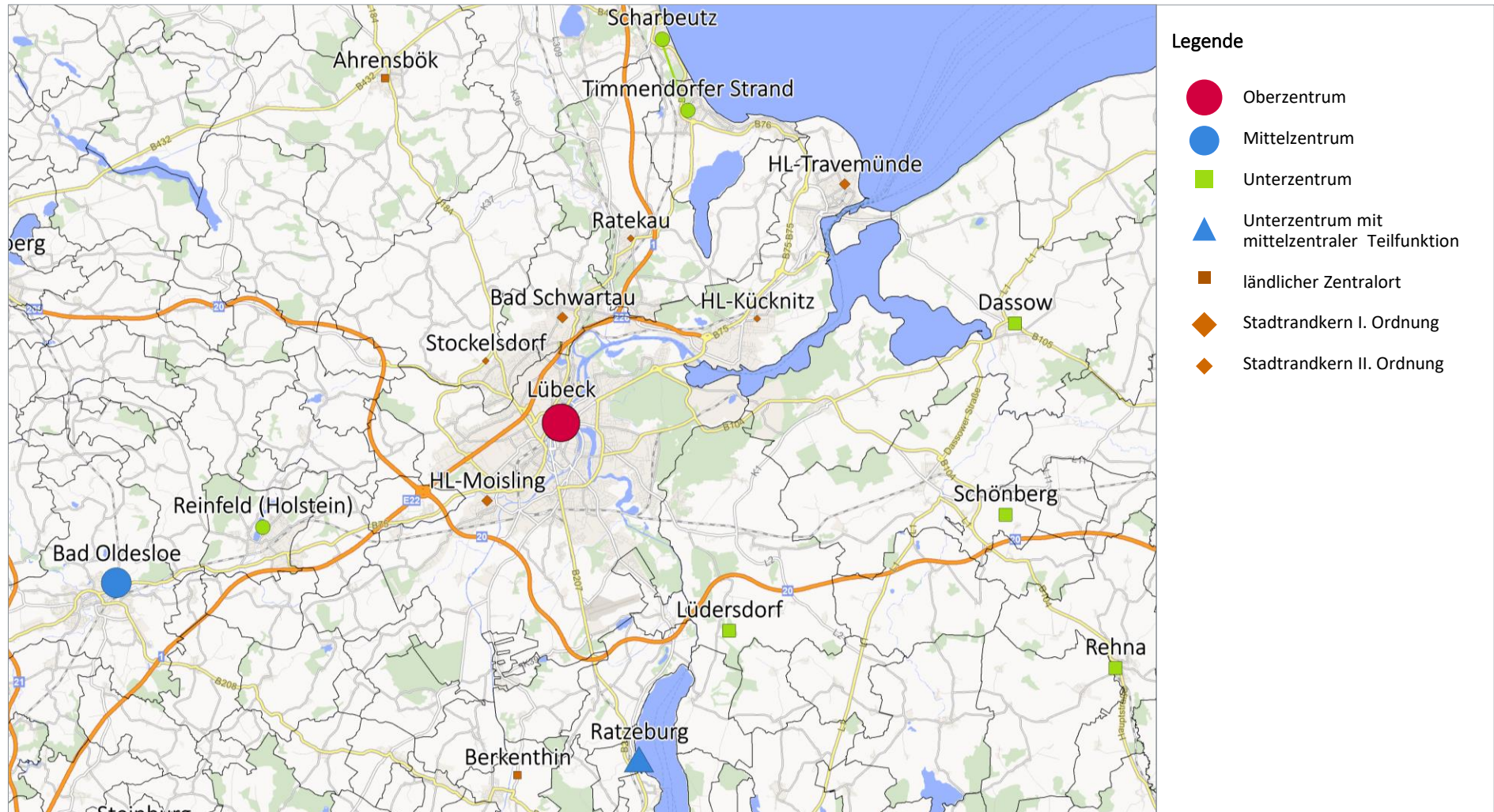
**Tabelle 2: Voraussichtliche Entwicklung der Wohneinheiten in der Neuen Mitte Moisling**

Sanierung Moisling	Anzahl	Wohnfläche
<b>Wohnungen Bestand</b>	<b>429</b>	<b>26.158</b>
Abbruch	- 311	- 18.985
Sanierungs- und Neubaumaßnahme	ca. 360	23.980
<i>davon Wohnungen Neubau</i>	<i>ca. 230</i>	<i>15.450</i>
<i>davon Sanierung</i>	<i>124</i>	<i>8.530</i>
Pflegewohnplätze Neubau	ca. 140	6.759
<b>Wohnungen Plan</b>	<b>ca. 500</b>	<b>30.739</b>
<b>Saldo</b>	<b>+ 71</b>	<b>+ 4.581</b>

ca.- Werte; Quelle: Städtebauliche Rahmenplanung für die „Neue Mitte Moisling“



Karte 1: Lage von Lübeck-Moisling und zentralörtliche Struktur



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

## 2. Einzelhandelsbestand im Stadtteil Moisling

Im Dezember 2023 wurde durch GMA-Mitarbeiter eine Erhebung des Einzelhandels in Moisling durchgeführt (vgl. Tabelle 3). Zum Zeitpunkt der Erhebung waren in Moisling 22 Betriebe<sup>14</sup> mit einer Verkaufsfläche von ca. 6.420 m<sup>2</sup> vorhanden. Dabei ist in allen Sortimenten eine teils deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung festzustellen, demnach kann der Stadtrandkern I. Ordnung seine Versorgungsaufgabe für den Stadtteil Moisling nur teilweise gewährleisten. Verkaufsflächenschwerpunkte sind bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie im Bekleidungsbereich festzustellen.

**Tabelle 3: Einzelhandelsbestand in Moisling**

Daten	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
kurzfristiger Bedarf	14	3.655	17,5
mittel- und langfristiger Bedarf	7	2.685	7,5
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>21</b>	<b>6.340</b>	<b>25,0</b>

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt, bei weniger als 4 Betrieben aus Datenschutzgründen kein Ausweis möglich

**Räumlich** ist der Einzelhandel stark im Bereich Alt-Moisling konzentriert, im östlich des Elbe-Lübeck-Kanals liegenden Dorf Genin ist lediglich ein Blumenhaus ansässig. In Niendorf und Reecke finden sich keine Einzelhandelsnutzungen. In Alt-Moisling sind die meisten Betriebe entlang der ringförmigen Erschließung August-Bebel-Straße – Niendorfer Straße – Oberbüssauer Weg – Andersenring verortet.

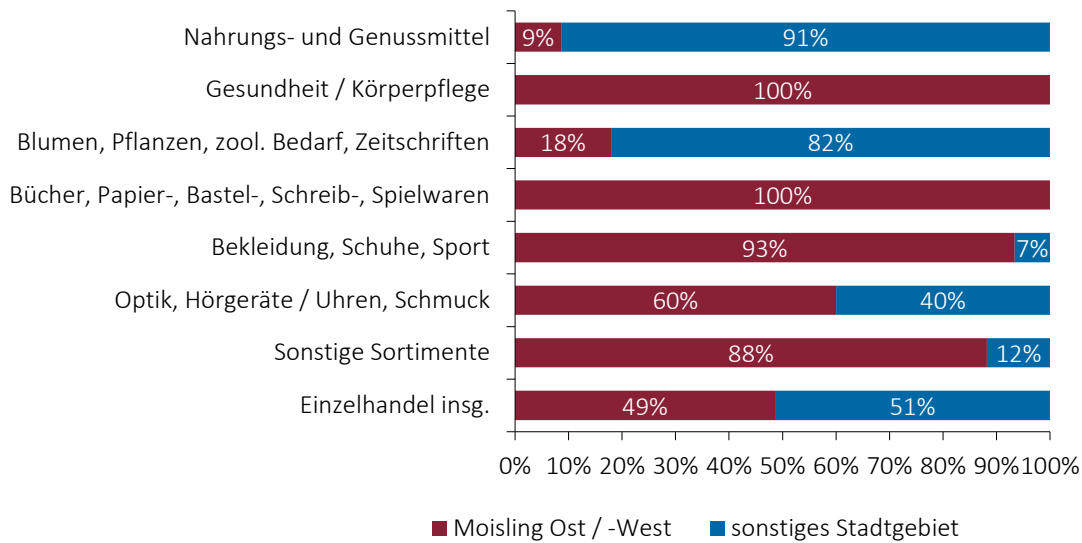
Nach **Lagen und Sortimenten** liegt innerhalb von Alt-Moisling eine bipolare, ringförmige Struktur vor, die Schwerpunkte im Osten und im Westen aufweist, rd. 66 % der Verkaufsflächen befinden sich in den Bereichen Moisling Ost und Moisling West.

In der August-Bebel-Straße (Moisling Ost) ist mit dem Bekleidungsanbieter Holtex der größte Betrieb des Stadtteils zu finden, in dessen Untergeschoss ist das gemeinnützige Kaufhaus Novi-Life untergebracht. Neben dem Rewe-Getränkemarkt sind hier weitere kleinteilige Fachgeschäfte (u. a. Uhren / Schmuck), Dienstleister und Gastronomiebetriebe vorhanden. An der Niendorfer Straße lässt der Einzelhandelsbesatz deutlich nach, hier ist v. a. auf einen Brautsalon hinzuweisen. Am Oberbüssauer Weg (Moisling West) sind mehrere kleinteilige Geschäfte (u. a. Apotheke, Bäckerei, Hörgeräte, Kiosk) im Umfeld des Paracelsus-Gesundheitszentrums ansässig, hier entsteht derzeit die Neue Mitte Moisling. Am Andersenring sind neben Penny (Moisling West) und Rewe (Moisling Ost) weitere kleinteilige Betriebe zu finden, die sich auf eine solitäre Ladenzeile u. a. mit Bäckerei, polnischem Lebensmittelgeschäft und Kiosk konzentrieren. Am Brüder Grimm-Ring ist ein solitärer Aldi-Markt vorhanden. Elektrowaren, Haushaltswaren und Bau- Heimwerker- Gartenbedarf werden in Moisling nicht angeboten. Der im Zentrenkonzept 2011 dargestellte solitäre Nahversorgungsstandort im Kreuzungsbereich Brüder-Grimm-Ring / Schneewittchenweg wurde nicht angetroffen.

<sup>14</sup> Bei Einzelhandelsbetrieben mit diversen Sortimenten wird zwischen dem Kernsortiment und den weiteren Randsortimenten unterschieden. So werden z. B. Supermärkte und Lebensmitteldiscounter dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zugeordnet und die Umsätze der einzelnen Randsortimente (u. a. Bekleidung, Haushaltswaren) diesen jeweiligen Sortiment zugerechnet.



Abbildung 5: Einzelhandelsbestand in Moisling nach Lagen



GMA-Darstellung 2024

### 3. Bewertung der Nahversorgungssituation

Die derzeitige Versorgungssituation im Lebensmitteleinzelhandel in Moisling wird im Folgenden unter quantitativen, qualitativen und räumlichen Aspekten beurteilt.

#### 3.1 Quantitative Versorgungssituation

Zur Bewertung der quantitativen Versorgungssituation werden ausgewählte Versorgungskennziffern herangezogen. Bezogen auf die derzeitige Einwohnerzahl ergibt sich in Lübeck-Moisling gemäß aktueller Einzelhandelserhebung eine Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel von rd. 246 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner.<sup>15</sup> Durchschnittlich entfallen in Deutschland rd. 433 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel,<sup>16</sup> damit ist in Lübeck-Moisling eine unterdurchschnittliche Ausstattung festzustellen.

#### 3.2 Qualitative Versorgungssituation

Hinsichtlich der Betriebstypenstruktur in Moisling ist festzuhalten, dass im Vergleich zum bundesdeutschen Schnitt eine höhere Ausstattung bei Lebensmitteldiscountern besteht, während nur ein Supermarkt vorhanden ist. Im Bundesdurchschnitt liegt der Anteil der Supermärkte und großen Supermärkte bei ca. 42 %, in Moisling beträgt das Verhältnis der Discounter zu den Supermärkten nach Umflaggung von Sky auf Penny inzwischen 2:1, somit wird ein Wert von ca. 33 % erreicht.

<sup>15</sup> bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ca. 2.720 m<sup>2</sup> auf 11.042 Einwohner.

<sup>16</sup> Quelle: EHI handelsdaten aktuell, 2022.

### 3.3 Räumliche Versorgungssituation

Die Bewertung der räumlichen Versorgungssituation basiert auf einer Analyse der (fußläufigen) Erreichbarkeit der einzelnen Lebensmittelmärkte. Dabei werden Versorgungsisochrone abgegrenzt, die 10 Gehminuten umfassen (ca. 850 m). Im Ergebnis ist für Moisling festzuhalten, dass die bestehenden Märkte am Andersenring und am Brüder-Grimm-Ring v. a. die Wohngebiete im Norden von Alt-Moisling abdecken. Räumliche Versorgungslücken liegen derzeit nicht vor, in den südlichen Randbereichen von Alt-Moisling muss jedoch ein Fußweg von geringfügig mehr als 10 Gehminuten in Kauf genommen werden. In den dörflich geprägten Stadtbezirken gibt es keine eigenständigen Nahversorgungsstrukturen (vgl. Karte 2).

**Tabelle 4:** Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet

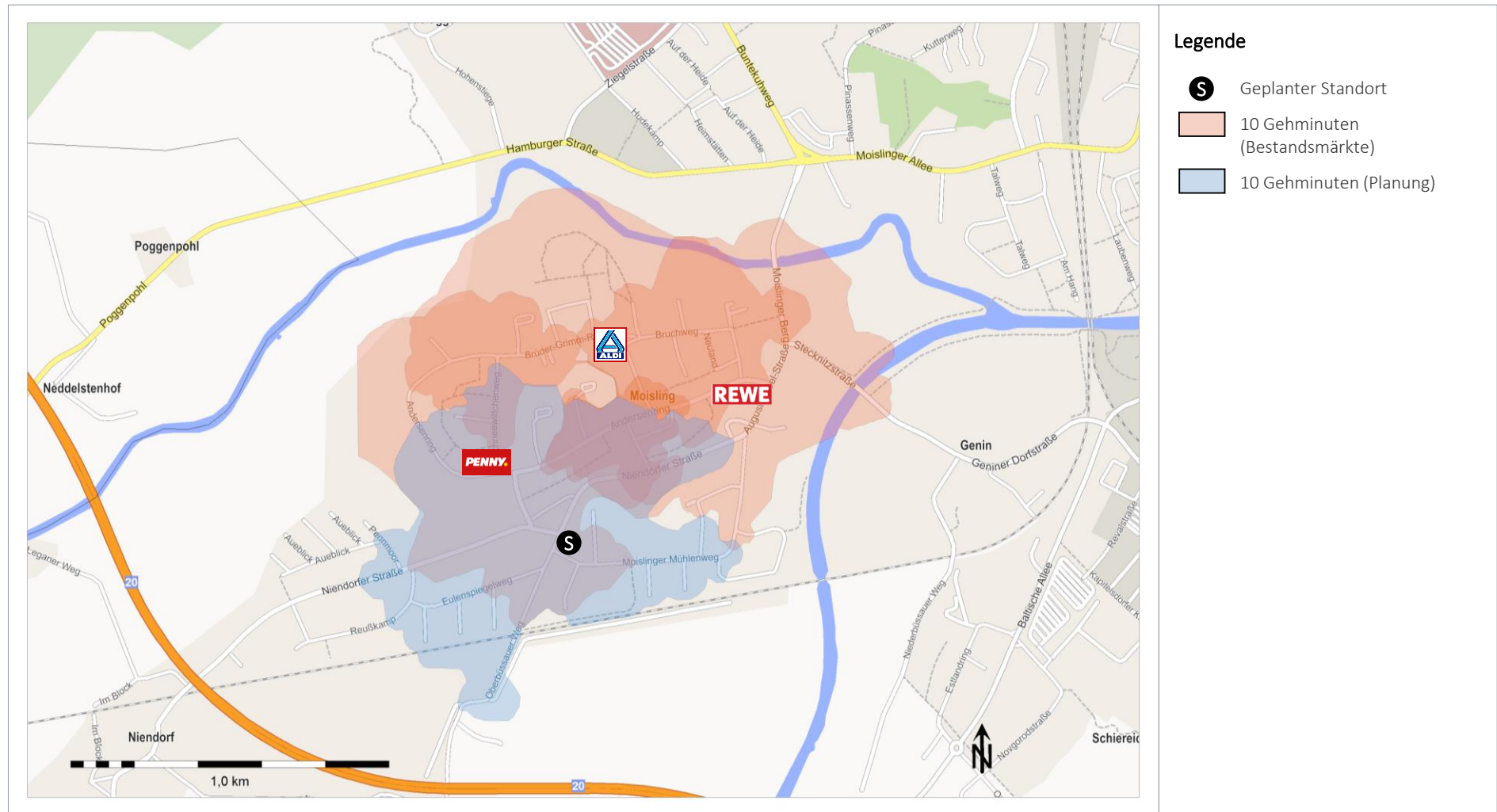
Anbieter	Straße	Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet (ca.-Werte)
Rewe	Andersenring 3	2.260
Aldi	Brüder-Grimm-Ring 9	2.680
Penny	Andersenring 30	3.980
Planstandort Neue Mitte Moisling	Oberbüssauer Weg	4.340

GMA-Darstellung 2024

Der Rewe-Markt am östlichen Ende des Andersenrings weist mit ca. 2.260 Personen aufgrund der Randlage im Stadtteil Moisling nur ein geringes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet auf. Der zentraler gelegene Standort von Penny und der geplanten Neuen Mitte (Moisling West) können einen größeren Teil der Moislinger Kernbevölkerung ansprechen.

Durch den Planstandort würde die fußläufige Nahversorgung im Süden von Alt-Moisling verbessert, was insbesondere den Wohngebieten am Moislinger Mühlenweg, Eulenspiegelweg und der Niendorfer Straße zugutekommen würde. Für den verdichteten Kernbereich von Alt-Moisling wäre so eine überwiegend flächendeckende, fußläufige Nahversorgung gewährleistet.

## Karte 2: Räumliche Versorgungssituation in Lübeck-Moisling



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

## 4. Nachfragesituation

### 4.1 Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Moisling

Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf den Einzelhandelsstandort orientieren. Bei der Abgrenzung wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Angebotssituation in der Hansestadt Lübeck und im Umland
- /// siedlungs- und zentralörtliche Strukturen in Lübeck und im Umland
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

Das Kerneinzugsgebiet des Einzelhandelsstandorts Moisling (Zone I) wird durch den Stadtbezirk Alt-Moisling gebildet und durch die Trave, den Elbe-Lübeck-Kanal sowie die Bundesautobahn A 20 begrenzt. In dieser Insellage leben ca. 9.453 Personen.<sup>17</sup> In der Zone II des Einzugsgebietes liegen die dörflichen Stadtbezirke des Stadtteils Moisling, die sich südwestlich der Autobahn befinden. In Niendorf/Moorgarten und Reecke leben ca. 1.589 Personen.

Nachfrageverflechtungen bestehen insbesondere mit dem Stadtteil Buntekuh, hier ist der Sonderstandort Buntekuh – Herrenholz verortet. Im Rewe-Center (vormals PLAZA-Center) und dem CITTI-Park Lübeck sind insgesamt über 80 Einzelhandelsbetriebe anzutreffen, die auch auf Moisling ausstrahlen und das Einzugsgebiet deutlich begrenzen. Der östlich benachbarte Stadtteil St. Lorenz-Süd verfügt über eigene Einzelhandelsstrukturen.

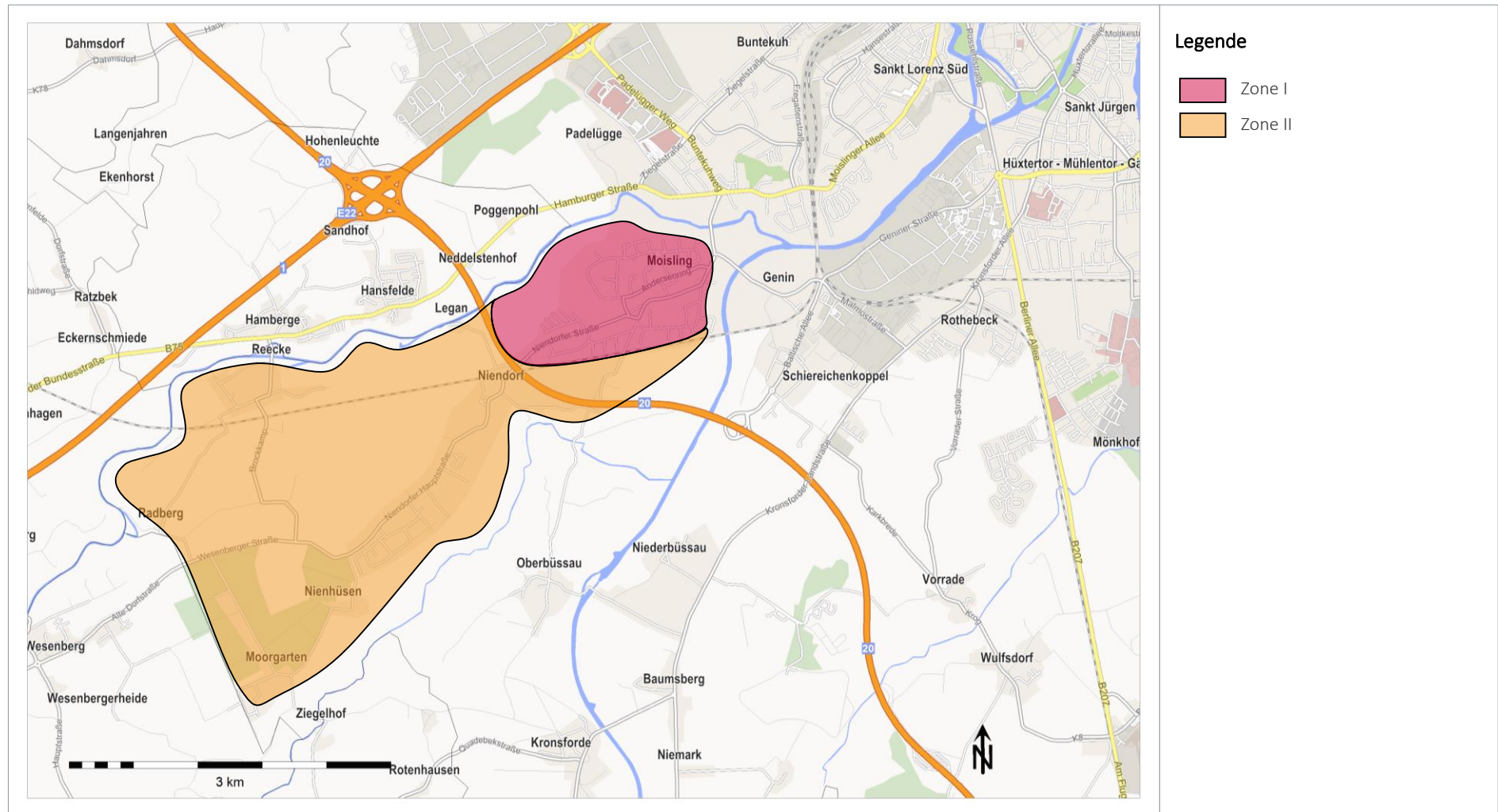
Einzelne Betriebe in Moisling, etwa das Bekleidungshaus Holtex, sprechen ein Einzugsgebiet an, das über den Stadtteil hinausgeht. Insgesamt sind rd. 11.042 Einwohner im Marktgebiet des Einzelhandels von Lübeck-Moisling wohnhaft.

Infolge der Sanierungsmaßnahmen für die Neue Mitte Moisling werden neue Wohnungen anstelle von alten Wohnungen errichtet, teils in geringerer Dichte – somit ist durch den Umbau nicht von wesentlich steigenden Bevölkerungszahlen auszugehen.

---

<sup>17</sup> Quelle: Stadt Lübeck, nur Hauptwohnsitze, Stand: 30.09.2023.

### Karte 3: Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Lübeck-Moisling



Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing, Datengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2024

## 4.2 Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Moisling

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft<sup>18</sup> (inkl. Apotheken und Ladenhandwerk) pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 € p. a.

Davon entfallen auf

/// Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.930 € p. a.

/// Nichtlebensmittel ca. 3.934 € p. a.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. In Moisling lag im Jahr 2022 mit 95,1 ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau<sup>19</sup> vor. Dies gilt auch für die Gesamtstadt Lübeck, hier lag ein Wert von 93,8 vor.

Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein hohes Kaufkraftniveau vor.

Entsprechend des Kaufkraftniveaus wurde der durchschnittliche Ausgabesatz für den Einzelhandel gewichtet. Der Stadtrandkern I. Ordnung Lübeck Moisling kann einen Nahbereich mit ca. 11.042 Einwohnern ansprechen, die ein Kaufkraftvolumen von ca. 72,0 Mio. € p. a. repräsentieren. Auf die Hauptsortimente verteilt sich das Kaufkraftvolumen wie folgt:

**Tabelle 5: Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Moisling**

Daten	Kaufkraft in Mio. €		
	Alt-Moisling	Niendorf/Moor- garten, Reecke	Moisling gesamt
Nahrungs- und Genussmittel	26,3	4,4	30,7
Gesundheit, Körperpflege	4,2	0,7	4,9
Blumen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1,9	0,3	2,2
Bücher, Schreib- und Spielwaren	2,2	0,3	2,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	6,2	1,0	7,2
Elektrowaren, Medien, Foto	5,3	0,9	6,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	5,8	1,0	6,8
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4,9	0,8	5,7
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	1,5	0,2	1,7
sonstige Sortimente	3,5	0,6	4,1
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>61,8</b>	<b>10,2</b>	<b>72,0</b>

GMA-Berechnung 2024

<sup>18</sup> Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft umfasst die Anteile der Kaufkraft in € pro Kopf und Jahr, die für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung stehen.

<sup>19</sup> Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2022: Werte über 100 deuten auf einen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin.

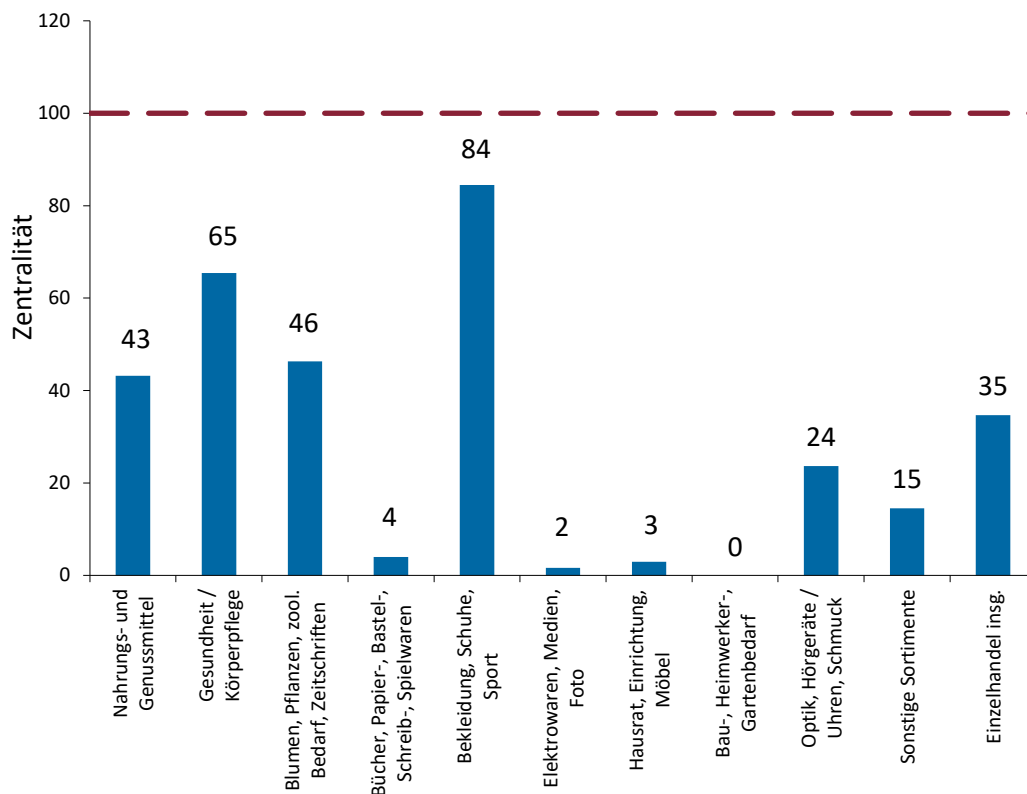


### 4.3 Zentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung von Städten und Gemeinden für das sie umgebende nähere Umland dient die **Einzelhandelszentralität**.<sup>20</sup> Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität zeigt, dass im Vergleich zum lokalen Kaufkraftvolumen insgesamt weniger Umsatz in Moisling getätigt wird.

Die Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Moisling erwirtschaften einen Umsatz von rd. 25 – 26 Mio. €. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 72,0 Mio. € gegenüber, sodass die Zentralität – bezogen auf alle Einzelhandels assortimente – bei etwa 35 % liegt.

**Abbildung 6: Einzelhandelszentralität in Moisling nach Hauptwarengruppen**



100 = ausgeglichene Umsatz-Kaufkraft-Relation; sonstige Sortimente: Sportgeräte, Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, Gebrauchtwaren); GMA-Darstellung 2024 (ca.-Werte, gerundet)

Im kurzfristigen Bedarf fällt die Einzelhandelszentralität für einen Stadtrandkern eher gering aus, insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (43 %) ist ein deutlicher Kaufkraftabfluss festzustellen. Bei Gesundheit / Körperpflege (65 %) und bei Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck macht sich das Paracelsus-Gesundheitszentrum mit Apotheke, Sanitätshaus und Hörgeräten im Umfeld positiv bemerkbar. Im mittelfristigen Bedarf stellt die relativ hohe Zentralität bei Bekleidung, Schuhe, Sport (84 %) eine Besonderheit dar, diese ist v. a. auf die Filiale des Lübecker Modehauses Holtex und ergänzenden Facheinzelhandel zurückzuführen. Die niedrigen Zentralitäten im langfristigen Bedarf sind für eine Ortschaft von knapp über 10.000 Einwohnern am Rande einer Großstadt hingegen üblich.

<sup>20</sup>

Die Einzelhandelszentralität stellt den im Schönberger Stadtgebiet getätigten Einzelhandelsumsatz der im gleichen Bezugsraum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber (Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsumsatz / einzelhandelsrelevante Kaufkraft). Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Ausstrahlungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

### III. Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Moisling

#### 1. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

##### 1.1 Bewertung des Nahversorgungsangebotes

Mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Vollsortimenter ist eine leicht discountlastige, aber noch durchschnittliche Ausstattung im Lebensmittelbereich festzustellen. Die quantitative Bewertung der Nahversorgung in Moisling (vgl. Kapitel II.3.1) hat jedoch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ergeben, auch wurde ein deutlicher Kaufkraftabfluss (vgl. Kapitel II.4.3) festgestellt. Eine ausreichende wirtschaftliche Tragfähigkeit für Supermärkte ist i. d. R. gewährleistet, wenn rd. 7.000 Einwohner auf einen Supermarkt entfallen, der Referenzwert für Lebensmitteldiscounter liegt bei rd. 5.000 Einwohner. Die einzelnen Märkte / Discounter werden wie folgt bewertet:

- /// Der **Rewe-Markt am Andersenring** liegt im bisherigen Stadtteilzentrum Moisling-Ost / August-Bebel-Straße, ist aber selbst zum Andersenring orientiert. Der Markt liegt in Nachbarschaft zu einer Kfz-Werkstatt und einer Spielhalle, nur der separate Getränkemarkt befindet sich an der Hauptlage August-Bebel-Straße. Der Rewe-Markt war zum Erhebungszeitpunkt nur mäßig besucht, die Bäckereifiliale im Eingangsbereich stand leer. Es handelt sich um einen kleineren Markt mit einem durchschnittlichen und für den Betreiber üblichen Marktauftritt.
- /// Der **Penny-Discounter am Andersenring** stellt den strukturprägenden Lebensmittelmarkt im bisherigen Nahversorgungszentrum Moisling-West dar. Der Discounter nutzt als Nachfolger von Sky nicht die vollständige Verkaufsfläche des ehemaligen Supermarkts von ca. 1.200 m<sup>2</sup> aus und beschränkt sich auf ca. 850 m<sup>2</sup>, wobei der Markt gut angenommen wird.
- /// Der **Aldi-Discounter am Brüder-Grimm-Ring** dient überwiegend der Nahversorgung im Nordosten von Moisling. Dieser Markt mit einem zeitgemäßen Marktauftritt weist mit knapp 700 m<sup>2</sup> eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße auf.
- /// Im **Lebensmittelbereich** ist ergänzend auf den separaten Rewe-Getränkemarkt hinzuweisen, außerdem sind mehrere Bäckereifilialen vorhanden. Das Angebot wird u. a. durch orientalische und polnische Spezialitäten ergänzt.
- /// Das Angebot bei **Drogerie- / Parfümeriewaren** beschränkt sich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte, ein Drogeriemarkt ist in Moisling nicht ansässig.
- /// Der Besatz bei **Apotheken** ist für die den Stadtteil als angemessen zu beurteilen, die Paracelsus-Apotheke ist dem Gesundheitszentrum direkt angegliedert. Ein **Sanitätshaus** ist am Sterntalerweg ebenfalls vorhanden.
- /// Bei **Blumen** ist mit zwei Fachgeschäften eine angemessene Ausstattung vorhanden.
- /// Das Angebot im **zoologischen Bedarf** wird insbesondere durch die Angebote der Lebensmittelmärkte im Bereich Tiernahrung gewährleistet. Der bisherige Pferdefachmarkt Equiva auf der Rückseite des Rewe-Getränkemarktes stand zum Erhebungszeitpunkt leer.

## 1.2 Bewertung des übrigen Einzelhandelsangebotes

- // Bei **Bekleidung** ist ein für die Stadtteilgröße sehr umfangreiches Angebot vorhanden. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt bei der Holtex-Filiale an der August-Bebel-Straße, ergänzt durch ein Brautstudio. Bei **Schuhen, Lederwaren und Sport** sind keine Fachgeschäfte vorhanden, das gilt auch für **Fahrräder und Zubehör**.
- // Die Sortimente **Elektrowaren, Medien, Foto** sowie **Hausrat, Einrichtung, Möbel** werden nur in geringfügigem Umfang über Randsortimente der Lebensmittelmärkte abgebildet, in diesen Sortimenten sind in der Hansestadt Lübeck andere leistungsfähige Standorte vorhanden.
- // Die Sortimente **Optik und Akustik** sind durch zwei Betriebe vertreten, bei **Uhren und Schmuck** ist ein Anbieter vorhanden. Diese Ausstattung ist für einen Stadtrandkern angemessen.
- // Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** ist kein Angebot vorhanden, dieses wird in Lübeck an den Sonderstandorten konzentriert.
- // Bei den **sonstigen Sortimenten** ist auf die DEKRA Toys Company hinzuweisen, ein soziales Projekt für Arbeitssuchende, in dem gebrauchte Spielwaren wiederaufbereitet und anschließend kostenlos an Bedürftige abgegeben werden, sowie auf Novi Life, einen Sozialladen im Auftrag des Jobcenters Lübeck, in dem Spenden sehr günstig an Berechtigte abgegeben werden.

## 2. Entwicklungsmöglichkeiten in Moisling

Moisling steht einzelhändlerisch eindeutig im Schatten der beiden großen Shopping-Destinationen CITTI-Park und Rewe-Center am Sonderstandort Buntekuh-Herrenholz, so dass neben Nischenprojekten und alteingesessenen Betrieben vor allem Potenziale zur Aufwertung der Nahversorgung zu sehen sind. Von der verringerten Flächennachfrage sind insbesondere die innerstädtischen Leitbranchen wie Bekleidung, Schuhe, Sport sowie Elektronik und Bücher betroffen. Der Onlineanteil bei Lebensmitteln wächst zwar überdurchschnittlich, bewegt sich allerdings auf einem niedrigen Niveau, somit ist bei Lebensmittelmärkten weiterhin eine größere Flächennachfrage vorhanden.

Der **Rewe-Markt am Andersenring mit dem Getränkemarkt an der August-Bebel-Straße** weist Handlungsbedarf auf. Der Standort leidet zum einen unter dem geringen fußläufigen Kundenpotenzial (ca. 2.260 EW innerhalb von 10 Gehminuten), das durch die Nähe zu Trave und Elbe-Lübeck-Kanal begrenzt wird, zum anderen sind der Höhenversatz und die Strukturierung des Getränkemarkts, der sich introvertiert dem Parkplatz zuwendet und an der August-Bebel-Straße durch einen Leerstand geprägt ist, unvorteilhaft.

Mit dem Vorhaben „**Neue Mitte Moisling**“ soll ein attraktives und funktionierendes Zentrum für den Stadtteil Moisling entstehen, wobei eine Mischung aus Wohn-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt wird. Kernstück der Neuentwicklung ist der Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ mit einem modernen Lebensmittelmarkt als Nahversorger, der über die „Stadtachse“ entlang des Oberbüssauer Wegs mit dem neuen Bahnhofpunkt „Lübeck-Moisling“ verbunden wird. Am Moislinger Markt ist außerdem das Stadtteilhaus mit Bürgerservicebüro, Stadtteilbibliothek, Beratungsstelle, Jugendzentrum und einem Café vorgesehen. Mit dem ehemaligen Penny-Markt (bereits zurückgebaut) sowie einer Ladenzeile befand sich an dieser Stelle bereits der südliche Teil des Nahversorgungszentrums Moisling-West, nun soll dieser Standortbereich zum neuen

Stadtteilzentrum von Lübeck-Moisling ausgebaut werden. Für den Lebensmittelvollsortimenter (zzgl. Bäckerei) ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Der **Aldi-Discounter am Brüder-Grimm-Ring** ist unterdurchschnittlich groß und übernimmt eine ergänzende Nahversorgungsfunktion v. a. für den Nordosten von Alt-Moisling, im durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägten Umfeld sind jedoch keine Potenzialflächen für eine Erweiterung erkennbar.

In den **übrigen Sortimenten** sind allenfalls kleinflächige Entwicklungspotenziale vorhanden. Die Wiederansiedlung eines größeren Zoofachmarkts ist angesichts der begrenzten Kaufkraft eher unwahrscheinlich, dies gilt auch für einen modernen Drogeriemarkt. Ein solcher würde für ein Stadtteilzentrum eine sinnvolle Ergänzung darstellen, die Anbieter Rossmann und dm Drogeriemarkt sind jedoch bereits im nahegelegenen Sonderstandort Buntekuh-Herrenholz vertreten und decken Moising von dort aus ab.

Im Standortverbund mit dem geplanten Lebensmittelmarkt und in der neuen Stadtachse in der „**Neuen Mitte Moising**“ sind grundsätzlich Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) sowie ergänzende Angebote wie Schreibwaren, Blumen, Kiosk etc. sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe vorstellbar.

## IV. Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept Lübeck – Teilfortschreibung Moising

### 1. Ziele des Zentrenkonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels im Stadtteil Moising ist die Verabschiedung der Teilfortschreibung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts Lübeck aus dem Jahr 2011 zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte<sup>21</sup>. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LEP Schleswig-Holstein) und insbesondere die Versorgungsaufgabe als Stadtrandkern I. Ordnung.

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Moising werden wie folgt gesehen:

- Stärkung der Zentren und der Versorgungsfunktion als Stadtrandkern I. Ordnung
  - Stärkung der Zentren gegenüber dezentralen Standorten
  - Erhalt der Multifunktionalität der Zentren durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie
  - Zielgerichteter Ausbau der „Neuen Mitte Moising“ als Stadtteilzentrum
- Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung
  - Erhalt und zielgerichteter Ausbau des Einzelhandelsangebotes
  - Stärkung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgung
  - Schaffung von Investitionssicherheit durch verbindliche Bauleitplanung, ggf. Anpassung bestehender Bebauungspläne an die Grundsätze des Zentrenkonzeptes

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Da es sich um eine stadtteilbezogene Teilfortschreibung handelt bleibt die **Lübecker Sortimentsliste der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente** unverändert. Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist

<sup>21</sup> Durch den Beschluss der Bürgerschaft wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.





darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in zentralen Versorgungsbereichen.

## 2. Standortkonzept

Das Standortkonzept soll als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung dienen. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der Bewertung von Ansiedlungs- und Verlagerungsbegehren großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb von Lübeck-Moisling als auch bei Planungen in der Hansestadt Lübeck und in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt eine Überprüfung der Zentren- und Standortstruktur. Des Weiteren werden sog. zentrale Versorgungsbereiche festgelegt und räumlich abgegrenzt.

### 2.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen enthalten. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs<sup>22</sup>:

- 
**§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- 
**§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- 
**§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- 
**§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, so dass keine allgemein gültige Definition vorliegt.

<sup>22</sup> Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

*„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].“*

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt<sup>23</sup>. In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat<sup>24</sup>.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

## 2.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „Muss-Kriterien“ gelten. Die Abgrenzung<sup>25</sup> erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld in mindestens zwei Himmelsrichtungen vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenige Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle

<sup>23</sup> Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

<sup>24</sup> Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

<sup>25</sup> BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.



spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden<sup>26</sup> und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.<sup>27</sup>

- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können einen überörtlichen Einzugsbereich abdecken oder ein lokal begrenztes Einzugsgebiet umfassen. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist außerdem die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

### 2.3 Zentren- und Standortstruktur in Moisling

Unter Berücksichtigung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten Aspekte und Kriterien zur Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, der Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung sowie der bisherigen Einordnung der Einkaufslagen, wird aktuell folgende Zentren- und Standortstruktur für Lübeck-Moisling empfohlen:

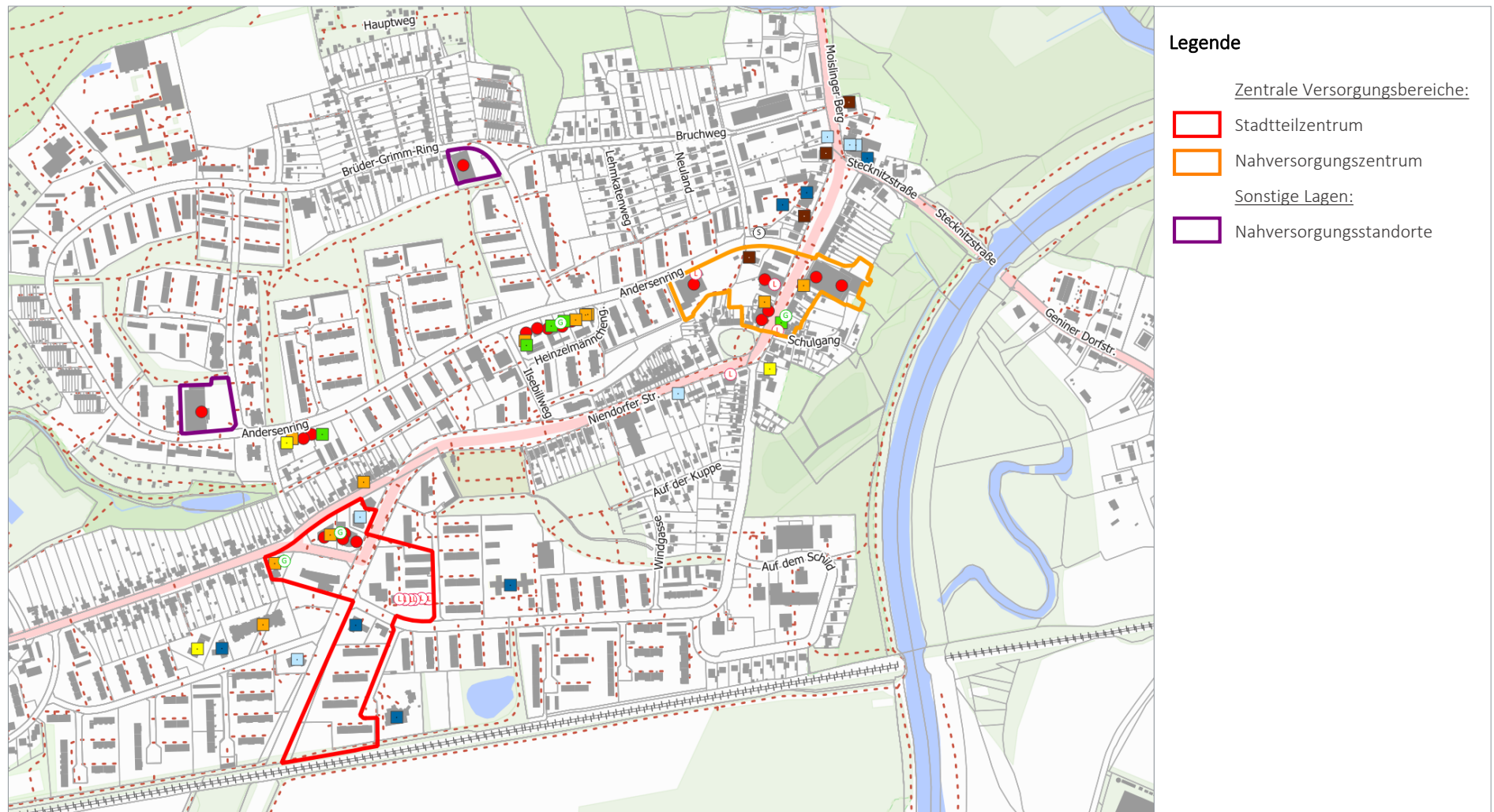
- /// Im Bereich Oberbüssauer Weg, Niendorfer Straße, Sterntalerweg wird der **zentrale Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“** festgelegt. Der Bereich des bisherigen Nahversorgungszentrums Moisling – Moisling-West soll im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu einem funktionierenden Stadtteilzentrum weiterentwickelt werden. Dabei wird eine Mischung aus Wohn-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt. Kernstück der Neuentwicklung ist der Stadtteilplatz „Moislinger Markt“ mit einem modernen Lebensmittelmarkt als Nahversorger, der über die „Stadtachse“ an den neuen Bahnhaltelpunkt Lübeck-Moisling angebunden wird.
- /// Im Bereich August-Bebel-Straße / Andersenring wird der zentrale Versorgungsbereich **Nahversorgungszentrum Moisling Ost / August-Bebel-Straße** festgelegt. Das bisherige Stadtteilzentrum leidet unter einem fortschreitenden Bedeutungsverlust und soll als Nahversorgungszentrum stabilisiert werden.

<sup>26</sup> Vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

<sup>27</sup> d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

- /// **Nahversorgungsstandorte** dienen der Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche, wenn diese nachweislich zur Verbesserung der verbraucher- oder wohnortnahen Versorgung führen. Diese Standorte resp. Lagen unterliegen zwar nicht dem Schutz zentraler Versorgungsbereiche, übernehmen aber eine für die verbrauchernahe Grundversorgung wesentliche Versorgungsfunktion. Die Nahversorgungsstandorte sollen städtebaulich integriert sein. Für Moisling sind die Bereiche **Andersenring / Schneewittchenweg** (derzeit Penny) und **Brüder-Grimm-Ring** (derzeit Aldi) als Nahversorgungsstandorte zu identifizieren (vgl. Kapitel IV 2.3.).
- /// Darüber hinaus sind **weitere Einzelhandelsbetriebe** im Stadtteil verteilt. Hierbei handelt es sich sowohl um Streu- und Nebelagen, wozu städtebaulich integrierte Standorte (z. B. wohnortnahe Lagen) zählen.

Karte 4: Zentrale Versorgungsbereiche in Lübeck-Moisling



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

### 2.3.1 Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“

Foto 1: Gesundheitszentrum



Foto 2: Sanierungsgebiet, Stadtteilplatz



Aufnahmen: GMA 2024

#### Angebotssituation

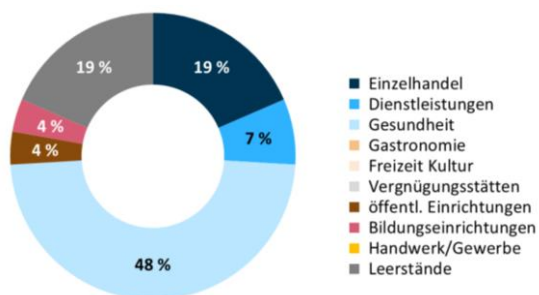
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	4	39,5	325	52,6
mittelfristiger Bedarf insgesamt	-	21,1	-	19,1
langfristiger Bedarf insgesamt	1	39,5	30	28,3
<b>Einzelhandel insgesamt (Ist-Zustand)</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>	<b>355</b>	<b>100,0</b>
Zus. Verkaufsfläche „Neue Mitte Moisling“	8 – 12	61,5 – 70,5	2.200	86,1
<b>Einzelhandel insgesamt (inkl. Planung)</b>	<b>13 – 17</b>	<b>100,0</b>	<b>2.555</b>	<b>100,0</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

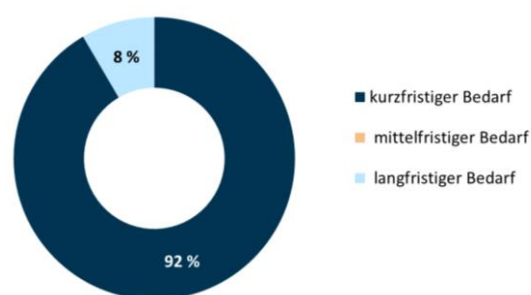
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)



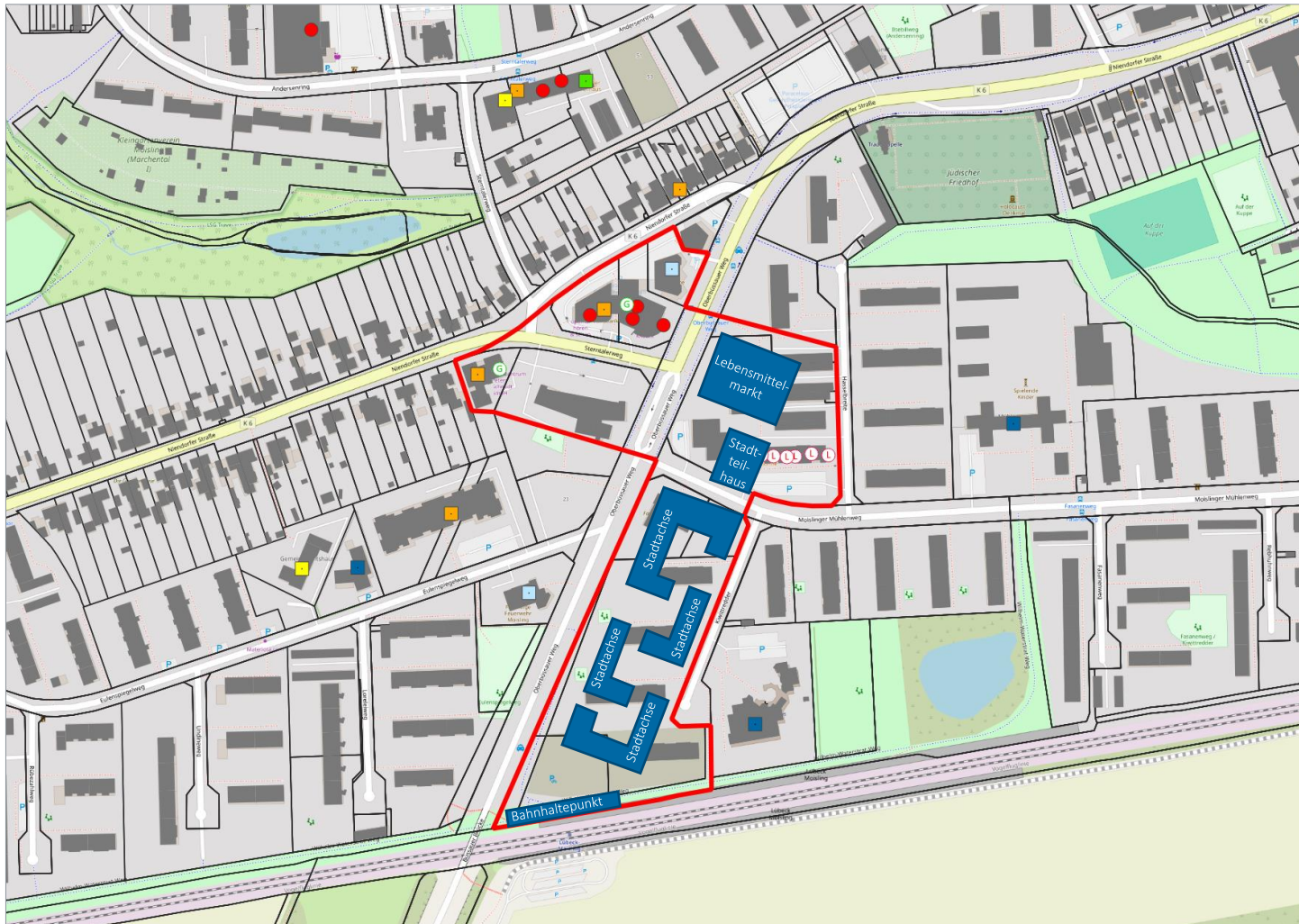
Quelle: GMA-Erhebung 2023

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| ■ größer 1.500 m <sup>2</sup>        | geplant: Lebensmittelmarkt (1.500 m <sup>2</sup> )   |
| ■ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> | -  |
| ■ 400 bis unter 800 m <sup>2</sup>   | -  |
| ■ unter 400 m <sup>2</sup>           | Bäckerei Knaack, Paracelsus Apotheke, Tabakshop Moisling, Hörgeräte Kersten, Sanitätshaus Peters & Schmidt |



## Karte 5: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neue Mitte Moisling



### Legende

- Stadtteilzentrum
- Planung Neue Mitte Moisling

### Nutzungen im Umfeld

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie/Hotellerie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe, Handwerk
- Ⓛ Leerstand
- ⓖ Gesundheit/Pflege
- Ⓢ Spielhallen, Wettbüros etc.

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

## Räumliche Situation

---

- Der **zentrale Versorgungsbereich** umfasst den in Entwicklung befindlichen Quartiersplatz, das Gesundheitszentrum und die geplante Stadtachse entlang des Oberbüssauer Wegs zum neuen Bahnhofpunkt.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnbebauung an der Niendorfer Straße begrenzt.
- Im **Osten** stellt die Wohnbebauung beiderseits des Moisliger Mühlenwegs (Hasselbreite, Kiwittredder) die Begrenzung des Stadtteilzentrums dar.
- Im **Süden** wird das Zentrum durch die Bahngleise mit dem geplanten Bahnhofpunkt „Lübeck-Moisling“ am südlichen Ende der „Stadtachse“ begrenzt, der den südlichen Einstiegspunkt in das Stadtteilzentrum darstellt.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch unmittelbar anschließende Wohnbebauung und die Seniorenwohnanlage am Eulenspiegelweg begrenzt.
- **Gegenüber 2011** wird der Standortbereich vor dem Hintergrund der Planungen zur „Neuen Mitte Moisling“ nicht mehr als Nahversorgungszentrum, sondern als das neue Stadtteilzentrum von Moisling eingestuft. Außerdem wird die räumlich eigenständige Nahversorgungslage am Andersenring, die sich rd. 180 m nördlich des zusammenhängenden Zentrumsbereichs befindet und mit diesem über den Sterntalerweg verbunden ist, nicht mehr als Teil des Zentrums eingestuft. Die Stadtachse, die in Erdgeschosslage kleinteilige Läden aufnehmen und eine Anbindung an den neuen Bahnhofpunkt gewährleisten soll, wird dem Zentrum neu hinzugefügt.

## Angebots- und Nachfragesituation

---

- Das Stadtteilzentrum befand sich zur Zeit der Gutachtenerstellung im Umbau, neben dem ehemaligen Penny-Markt wurde derzeit auch eine Ladenzeile am Moisliger Mühlenweg zurückgebaut. Zusätzlich zu den 5 bestehenden Einzelhandelsbetrieben, deren Schwerpunkt sich im kurzfristigen Bedarf befindet, sollen mit der „**Neuen Mitte Moisling**“ ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit ca. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eine Bäckerei (bis 100 m<sup>2</sup> VK) neu entstehen, an der Stadtachse sind weitere kleine Läden mit insg. max. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant (voraussichtlich ca. 6 – 10 Läden).
- Im **kurzfristigen Bedarf** sind eine Bäckerei, ein Kiosk, eine Apotheke und ein Sanitätshaus vorhanden. Am Quartiersplatz „Moisliger Markt“ sollen ein Lebensmittelvollsortimenter und eine Bäckerei das Angebot ergänzen.
- Im **mittelfristigen Bedarf** ist derzeit kein Angebot vorhanden. Kleinteilige Ergänzungen sind insbesondere im Bereich der „Stadtachse“ denkbar.
- Im **langfristigen Bedarf** ist derzeit ein Fachgeschäft für Hörgeräteakustik zu finden.
- Mit einem **qualifizierten Nahversorgungsangebot**, dem Paracelsus-Gesundheitszentrum sowie dem geplanten Stadtteilhaus mit Bürgerservicebüro, Stadtteilbibliothek, Beratungsstelle, Jugendzentrum und einem Café wird der Standort „Neue Mitte Moisling“ das funktionale Zentrum des Stadtteils darstellen. Die vorhandenen und geplanten Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, insbesondere auch das medizinische Angebot, tragen ebenfalls hierzu bei.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst 17 Nutzungen, davon 13 aus dem Gesundheitssektor (darunter das Gesundheitszentrum mit 36 Praxen und ein Ärztehaus), Friseursalon, Bank, Kindertagesstätte, Freiwillige Feuerwehr und Quartiersmanagement. In der Stadtachse soll eine Senioreneinrichtung (140 Pflegeplätze) neu entstehen, auch weitere Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sind denkbar.
- 5 **Leerstände** (Leerstandsquote: ca. 19 %), bedingt durch Stadtumbau.
- Für den Quartiersplatz wird die **Etablierung eines Wochenmarktes** angestrebt.

## Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

---

- Städtebaulich ist das Stadtteilzentrum auf den neuen Quartiersplatz „Moisliger Markt“ mit dem gegenüberliegenden Gesundheitszentrum konzentriert. Der Oberbüssauer Weg bildet als „Stadtachse“ die zentrale Hauptlage, über die auch der Bereich Moisling-Ost und der neue Bahnhofpunkt angebunden werden.



- ÖPNV-Anbindung: Über die Bushaltestelle Oberbüssauer Weg (Buslinien 5, 7, 11, 12) und die neue Bushaltestelle Neue Mitte Moisling (Buslinie 11) erfolgt die Anbindung an das Lübecker Busnetz. Am neuen Bahnhofpunkt wird ein Anschluss an die Regionalexpresslinien RE 80 und RE 8 hergestellt.
- Öffentliche Parkplätze sollen an der Hasselbreite entstehen, mit ca. 35 – 40 Parkplätzen für die Besucher des Stadtteilzentrums ist der Umfang jedoch begrenzt. Zudem sind vereinzelt Parkplätze straßenbegleitend vorhanden.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und Stärkung der „Neuen Mitte Moisling“ als Stadtteilzentrum
- Ausbau der Versorgung im kurzfristigen Bedarf und ergänzende Komplementärnutzungen
- Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen
- Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters als Magnetbetrieb

### 2.3.2 Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Moisling Ost / August-Bebel-Straße

Foto 3: Rewe-Markt Andersenring



Foto 4: August-Bebel-Straße



Aufnahmen: GMA 2024

#### Angebotsituation

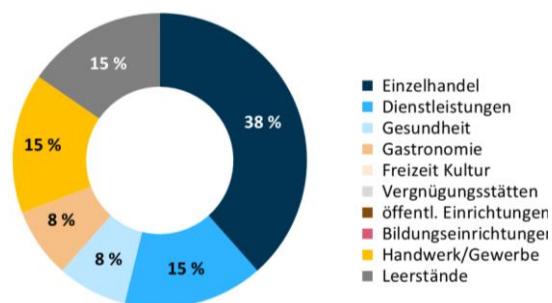
Einzelhandelsdaten	Betriebe <sup>1</sup>		Verkaufsfläche <sup>2</sup>	
	abs.	in %	abs.	in %
kurzfristiger Bedarf insgesamt	2	40,0	1.420	36,8
mittel- und langfristiger Bedarf insgesamt	3	60,0	2.435	63,2
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5</b>	<b>100,0</b>	<b>3.855</b>	<b>100,0</b>

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

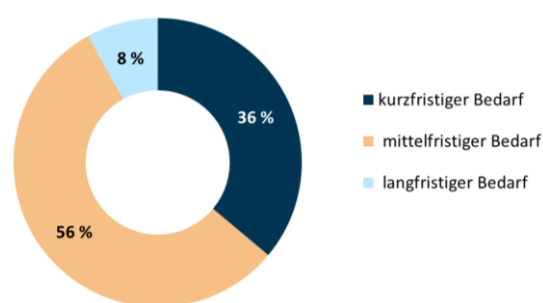
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2023 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

#### Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



#### Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VK in %)



Quelle: GMA-Erhebung 2023

#### strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ■ größer 1.500 m <sup>2</sup>        | Holtex                                      |
| ■ 800 bis unter 1.500 m <sup>2</sup> | Rewe  |
| ■ 400 bis unter 800 m <sup>2</sup>   | -   |
| ■ unter 400 m <sup>2</sup>           | Novi Life, Rewe Getränkemarkt, Jacob Jensen |

Karte 6: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Moisling Ost / August-Bebel-Straße



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

### Räumliche Situation

- Der **zentrale Versorgungsbereich** umfasst im Wesentlichen die August-Bebel-Straße zwischen Andersenring und Am Dorfteich.
- Im **Norden** wird der zentrale Versorgungsbereich durch die Wohnnutzung an der August-Bebel-Straße begrenzt, die einseitig eine Einfriedung mit Vorgärten aufweist. Hier sind nur vereinzelt andere Nutzungen vertreten, etwa eine Schule, ein Handwerksbetrieb (Fensterbau) und ein Anbieter für Kfz-Kennzeichen. Die bisherigen öffentlichen Nutzungen an der Kreuzung Moislinger Berg / Stecknitzstraße (Jugendzentrum, Bürgerservicebüro, Bibliothek) werden mit der Umsetzung der „Neuen Mitte Moisling“ an den neuen Quartiersplatz verlagert.
- Im **Osten** wird das Zentrum durch die Grünflächen am Elbe-Lübeck-Kanal und die Wohngebäude am Schulgang begrenzt.
- Im **Süden** läuft die Nutzung an dem kleinen Park (Berthold-Katz-Hain) im Übergang der August-Bebel-Straße in die Niendorfer Straße aus, hier sind nur vereinzelt Nutzungen wie die Polizei oder das Schützenheim vorhanden.
- Im **Westen** wird das Zentrum durch die Wohnbebauung am Andersenring begrenzt.

### Angebots- und Nachfragesituation

- Das Nahversorgungszentrum August-Bebel-Straße weist im **Einzelhandel** mit ca. 55 % der Einzelhandelsflächen einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im mittelfristigen Bedarf auf, knapp über ein Drittel entfällt auf den kurzfristigen Bedarf. Darüber hinaus sind soziale Projekte im Einzelhandel stark ausgeprägt.
- Im **kurzfristigen Bedarf** ist ein Rewe-Lebensmittelmarkt mit separatem Getränkemarkt vorhanden. Ein Fischgeschäft an der Niendorfer Straße stand zum Erhebungszeitpunkt leer.
- Im **mittelfristigen Bedarf** ist die Moislinger Filiale von Holtex als größter Anbieter positiv hervorzuheben. Diese stellt in Stadtteillage eine Besonderheit dar. Im Untergeschoss des in Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern vertretenen Modehauses aus Lübeck bietet der Sozialladen Novi Life als Maßnahme des Jobcenters Lübeck gespendete Artikel für berechtigte Kunden an.
- Im **langfristigen Bedarf** ist auf ein Uhren- / Schmuckgeschäft hinzuweisen.
- Das Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst 6 Nutzungen, darunter eine Fahrschule, ein Barbier, Physiotherapie, ein Restaurant und eine Kfz-Werkstatt. Ein weiteres soziales Projekt des Jobcenters stellt die DEKRA Toys Company dar, die gespendete Spielwaren aufbereitet und kostenlos an Bedürftige abgibt.
- 2 **Leerstände** (Leerstandsquote: ca. 15 %), darunter ein etwa 400 m<sup>2</sup> großer Fachmarkt (vormals Equiva)

### Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Städtebaulich liegt ein kompaktes Zentrum entlang der Hauptlage August-Bebel-Straße vor, der Magnetbetrieb Rewe befindet sich allerdings am Andersenring und ist von der August-Bebel-Straße nur eingeschränkt sichtbar. Die Anbindung von Rewe über eine Rampe zwischen den Parkplätzen von Rewe und dem Rewe Getränkemarkt ist nicht ideal.
- ÖPNV-Anbindung: Über die Bushaltestelle August-Bebel-Straße (Buslinien 5, 7, 11, 12) erfolgt die Anbindung an das Lübecker Busnetz.
- Öffentliche Parkplätze sind in der August-Bebel-Straße überwiegend beidseitig straßenbegleitend vorhanden, teilweise in Schrägaufstellung. Rewe und Holtex verfügen über eigene Kundenparkplätze.

### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung und qualitative Aufwertung der Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarf
- Beibehaltung und Sicherung der kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen
- Sicherung und ggf. Weiterentwicklung des etablierten Bekleidungskaufhauses
- Nachbelegung der leerstehenden Ladeneinheiten
- städtebauliche Aufwertung der Hauptlage, Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Anbindung des Rewe-Marktes an die Hauptlage



### 2.3.3 Nahversorgungsstandort Andersenring / Schneewittchenweg

Foto 5: Penny-Markt



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

#### Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich zentral in Alt-Moisling, rd. 250 m nordwestlich des Stadtteilzentrums Neue Mitte Moising
- Ringsum schließt unmittelbar Wohnbebauung mit Grünflächen an

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 850 m<sup>2</sup> vorhanden
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden
- **strukturprägender Betrieb:** Penny (zuvor Sky)
- **Komplementärnutzungen:** Postbankfiliale in der Vorkassenzzone von Penny (zum Erhebungszeitpunkt temporär geschlossen)

#### Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan 21.02.11 – Moising-West, Andersenring aus dem Jahr 2006 setzt ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ fest. Zulässig ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 20 % untergeordnetes Nonfoodsortiment.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Nordwesten von Moising
- Entwicklung im Rahmen des Bebauungsplans möglich.

### 2.3.4 Nahversorgungsstandort Brüder-Grimm-Ring

Foto 6: Aldi-Markt



Abgrenzung Nahversorgungsstandort



Aufnahmen: GMA 2024; Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

#### Räumliche Situation

- Der Nahversorgungsstandort befindet sich nördlich in Alt-Moisling, rd. 300 m nordwestlich des Nahversorgungszentrums Moisling Ost / August-Bebel-Straße
- Ringsum schließt unmittelbar Wohnbebauung mit Grünflächen an

#### Angebots- und Nachfragesituation

- Im **kurzfristigen Bedarf** ist eine Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> vorhanden.
- Im **übrigen Einzelhandel** ist kein Angebot vorhanden.
- **strukturprägender Betrieb:** Aldi
- **Komplementärnutzungen:** -

#### Bebauungsplan

- Der Bebauungsplan 21.02.10 – Moisling-West, Andersenring aus dem Jahr 2005 setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

#### Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der wohnortnahen Versorgung im Norden von Moisling
- Potenzialflächen zur Erweiterung des Marktes sind nicht erkennbar
- langfristig sollte für eine Erweiterung des Marktes alternativ ein Standort im Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“ oder im Nahversorgungszentrum „Moisling-Ost / August-Bebel-Straße“ geprüft werden



### 3. Empfehlungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Das Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck aus 2011 wird stadtteilbezogen für den Stadtteil Moisling wie folgt fortgeschrieben:

**Teil A:** Lübecker Sortimentsliste der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente: **Bleibt unverändert.**

**Teil B:** Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten):

- /// Das bisherige Nahversorgungszentrum „Moisling – Moisling-West“ wird zum **Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“** hochgestuft.
- /// Das bisherige Stadtteilzentrum „Moisling – Moisling-Ost / August-Bebel-Straße“ wird zum **Nahversorgungszentrum „Moisling-Ost / August-Bebel-Straße“** heruntergestuft.
- /// Der Lebensmittelmarkt am Brüder-Grimm-Ring 9 (derzeit Aldi) wird als **solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage** hervorgehoben.
- /// Der Lebensmittelmarkt am Andersenring 30 (derzeit Penny) wird als **solitärer Nahversorgungsstandort in integrierter Lage** hervorgehoben.
- /// Der solitäre Nahversorgungsstandort **Brüder-Grimm-Ring / Schneewittchenweg** wird **aufgehoben**.

**Teil C:** Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung:

Das **Stadtteilzentrum „Neue Mitte Moisling“** und das **Nahversorgungszentrum „Moisling Ost / August-Bebel-Straße“** werden entsprechend der aktuellen ortsspezifischen Gegebenheiten sowie rechtlicher Anforderungen parzellenscharf neu abgegrenzt.

**Teil D:** Lübecker Leitsätze zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen: **Bleibt unverändert.**

## Verzeichnisse

## Seite

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lübeck-Moisling im Zentrenkonzept 2011	8
Abbildung 2:	Entwicklung der Verkaufsflächen im deutschen Einzelhandel 2013 bis 2022	9
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2004 und 2024	10
Abbildung 4:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	11
Abbildung 5:	Einzelhandelsbestand in Moisling nach Lagen	21
Abbildung 6:	Einzelhandelszentralität in Moisling nach Hauptwarengruppen	27

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage von Lübeck-Moisling und zentralörtliche Struktur	19
Karte 2:	Räumliche Versorgungssituation in Lübeck-Moisling	23
Karte 3:	Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Lübeck-Moisling	25
Karte 4:	Zentrale Versorgungsbereiche in Lübeck-Moisling	36
Karte 5:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Neue Mitte Moisling	38
Karte 6:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Moisling Ost / August-Bebel-Straße	42

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	12
Tabelle 2:	Voraussichtliche Entwicklung der Wohneinheiten in der Neuen Mitte Moisling	18
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand in Moisling	20
Tabelle 4:	Anzahl der Einwohner im fußläufigen Einzugsgebiet	22
Tabelle 5:	Kaufkraftvolumen im Marktgebiet von Moisling	26