

Auswirkungsanalyse: Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Plöner Landstraße in Eutin



Projektleitung: Julia Lemke
Lübeck, 04. März 2022

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-21
lemke@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb	7
3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet	7
3.2 Wettbewerbssituation in Eutin	7
4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Eutin	10
4.1 Einzelhandelskonzept für die Stadt Eutin	10
4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	10
4.3 Ökonomische Wirkungsprognose	13
4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	13
4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	14
4.3.4 Umsatzerwartung des Planvorhabens	15
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung	18

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort im Standortbereich Plöner Landstraße in Eutin (Makrostandort)	6
Abbildung 2: Planvorhabenstandort im Standortbereich Plöner Landstraße in Eutin (Mikrostandort)	6
Abbildung 3: Lage der Wettbewerber im Stadt Eutin	9
Abbildung 4: Lebensmitteleinzelhandel in Eutin (Auswahl)	9
Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens	15
Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	16

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Stadt Eutin wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute knapp 800 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden.
- Gemäß Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Eutin (Mostereikoppel) ist südlich der Plöner Landstraße ein Mischgebiet mit Ausschluss von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgelegt. Ausnahmsweise ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² zulässig; weder der Betriebstyp noch das Kernsortiment sind festgelegt. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10 % ist zudem möglich.
- Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.500 m² ist somit eine Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage dient diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme.
- Im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsanalyse sind die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Eutin zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von dem geplanten Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Weidestraße sowie die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet ausgehen werden.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Plöner Landstraße im Westen der Stadt Eutin.
- Wettbewerbsanalyse des Einzelhandels im Stadtgebiet.

- Ökonomische Wirkungsanalyse: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen im Stadtgebiet differenziert nach zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 sowie der Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eutin 2019.

Angebotsanalyse

- Die cima hat im Februar 2022 eine wettbewerbsrelevante Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente (Nahrung und Genussmittel sowie Drogerieartikel) in der Stadt Eutin vorgenommen. In den zentralen Versorgungsbereichen wurden alle vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe erfasst; außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Wettbewerber über 400 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Eutin. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Lidl Vertriebs GmbH

Bearbeitungszeitraum

- Februar/ März 2022

2 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Eutin wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmittelmarktes an der Plöner Landstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 800 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Eutin (Mostereikoppel) ist südlich der Plöner Landstraße ein Mischgebiet mit Ausschluss von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgelegt. Ausnahmsweise ist ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² zulässig; weder der Betriebstyp noch das Kernsortiment sind festgelegt. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 10 % ist zudem möglich. Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.500 m² ist somit eine Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme dienen.

Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des LIDL Marktes ist das Ziel verbunden, den bestehenden Nahversorger den heutigen Markterfordernissen anzupassen und somit den langfristigen Fortbestand zu sichern. Insbesondere die immobilienpezifischen Standortvoraussetzungen (Größe und Struktur des Ladenlokals) entsprechen nur eingeschränkt den Anforderungen an einen modernen und leistungsfähigen Lebensmitteldiscountmarkt.

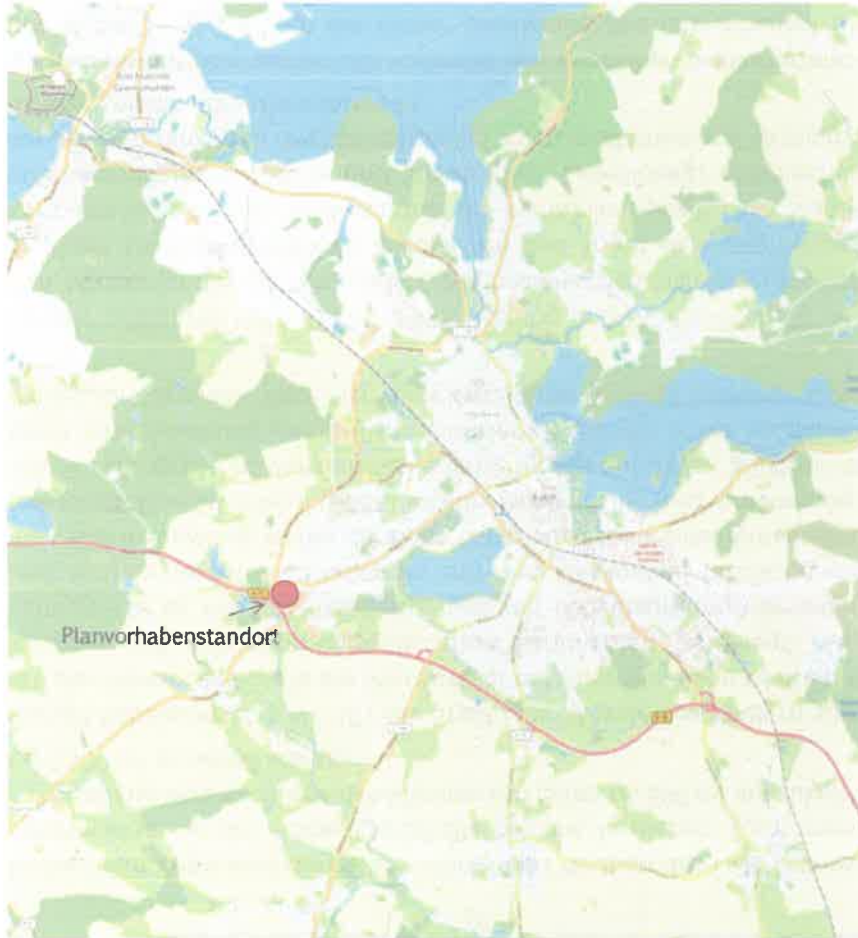
Der Lebensmitteldiscounter LIDL befindet sich westlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Eutin an der Plöner Landstraße. Die Erreichbarkeit für PKW-Kunden ist sowohl aus dem Stadtgebiet als auch der Region optimal; über die Plöner Landstraße besteht eine direkte Anbindung an überörtliche Verkehrswege (B76, L174) und eine damit verbundene Fernwirkung. Gut dimensionierte Stellplatzanlagen und eine sehr gute Sichtbarkeit unterstützen die Lagequalitäten.

Die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohnsiedlungsbereichen im Südosten des Vorhabenstandortes ist ebenfalls grundsätzlich gegeben. Dennoch dürfte der LIDL Markt auch zukünftig im Wesentlichen eine Versorgungsaufgabe übernehmen, die auf den PKW-Kunden ausgerichtet ist. Dies entspricht jedoch auch den kommunalen Entwicklungszielen: Der Planvorhabenstandort befindet sich am Sonderstandort Plöner Landstraße. Der großflächige Einzelhandelsstandort zeichnet sich durch eine eindeutige Orientierung auf den PKW-Kunden aus und bindet überörtlich Kaufkraft.

Auf Grundlage der Standortbegehung sind nördlich des Plangebietes der Lebensmittelfrischemarkt FAMILIA, der Lebensmitteldiscounter ALDI, der Fachmarkt für Zooartikel und Tierfutter FRESSNAPF, der Textilfilialist ERNSTINGS FAMILY, der Sonderpostenfachmarkt TEDI, eine Apotheke, Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden.

Die nachfolgende Kartendarstellung verdeutlicht die Lage des Planvorhabenstandortes an der Plöner Landstraße in Eutin.

Abbildung 1: Planvorhabenstandort im Standortbereich Plöner Landstraße in Eutin (Makrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2022

Abbildung 2: Planvorhabenstandort im Standortbereich Plöner Landstraße in Eutin (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2022

Im Rahmen einer ökonomischen und städtebaulichen Wirkungsanalyse sind die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Eutin zu beurteilen. Hier soll insbesondere die Frage beantwortet werden, welche Auswirkungen von der geplanten Modernisierung und der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters auf die zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Weidestraße sowie die ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte ausgehen werden.

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Einzugsgebiet und Untersuchungsgebiet

Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes im Siedlungsrandgebiet der Stadt Eutin, haben wir für die Darstellung des Einzugsgebietes einen Fahrzeitradius von ca. zehn Minuten zugrunde gelegt.

Das prognostizierte **betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet** des neu aufgestellten LIDL-Marktes dürfte im Kern das Eutiner Stadtgebiet umfassen. Ferner sind die Gemeinden Bösdorf, Bosau und Süsel z.T. dem Einflussbereich des Planvorhabens zuzuordnen. In der Gemeinde Malente sind beispielhaft die Lebensmitteldiscounter ALDI und PENNY sowie die Lebensmittelfrischmärkte MARKANT und REWE vorhanden; Malente wird somit nur noch eingeschränkt dem Einzugsgebiet zugeordnet.

Insgesamt leben rd. 20.000 Menschen im Einflussbereich des modernisierten LIDL Marktes. Darüber hinaus dürften touristische Kaufkraftpotenziale am Standort gebunden werden, sodass zweifelsfrei eine ausreichende Kaufkraftplattform gegeben ist, um die Tragfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Planvorhabens sicherzustellen.

Im Unterschied zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet des Planvorhabens beschreibt das **Untersuchungsgebiet** den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Aufgrund der Wettbewerbssituation beinhaltet das Untersuchungsgebiet ausschließlich das Eutiner Stadtgebiet.

In den Umlandgemeinden mit nur rudimentären Angebotsstrukturen¹, sind keine nachweisbaren Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten; diese Gemeinden werden in der ökonomischen Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt.

Eine relevante Veränderung der Kaufkraftströme zwischen der Gemeinde Malente und der Stadt Eutin ist in Folge der geplanten Neuaufstellung des Lebensmitteldiscounters LIDL ebenso nicht zu erwarten. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften zwar verfestigt werden, eine weitere Zunahme der Kaufkraftzuflüsse ist jedoch nicht erwartbar.

3.2 Wettbewerbssituation in Eutin

Der Planvorhabenstandort des LIDL Marktes befindet sich an der Plöner Landstraße im westlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Eutin. Der Lebensmitteldiscounter übernimmt zwar eine wohnortnahe Versorgungsaufgabe für die Wohnsiedlungsbereichen im Südosten des Vorhabenstandortes, dennoch ist der LIDL Markt im Wesentlichen auf den PKW-Kunden ausgerichtet und bindet überörtlich Kaufkraft.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind nördlich der Plöner Landstraße der verkaufsfächenintensive Lebensmittelfrischmarkt FAMILA und der Lebensmitteldiscounter ALDI vorhanden. Die Lebensmittelmärkte entfalten als Verbund ebenso eine Ausstrahlungskraft in das Eutiner Umland.

Im Standortbereich Industriestraße/ Johann-Specht-Straße sind insgesamt drei weitere Lebensmittelmärkte in verkehrsorientierter und vorwiegend nicht-integrierter Lage zu finden. Neben dem Lebensmittelfrischmarkt REWE sind hier die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL vorhanden.

¹ Der wettbewerbsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde Bosau (Ortsteil Hutzfeld) befindet sich außerhalb des Einflussbereiches des LIDL Marktes in Eutin.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse der geplanten Neuaufrichtung und Modernisierung des LIDL Lebensmitteldiscounters sind jedoch in erster Linie die Auswirkungen auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in Eutin zu betrachten.

Als solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Wohngebietslage ist der Lebensmitteldiscounter NORMA an der Elisabethstraße festgelegt. Im nördlichen Stadtgebiet ist zudem der kleinteilige NAHKAUF Lebensmittel-frischemarkt zur Versorgung der Bevölkerung im direkten Wohnumfeld vorhanden.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Eutin 2019 (cima) sind die Innenstadt und der Standortbereich Weidestraße als zentrale Versorgungsbereiche definiert:

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst in erster Linie den gewachsenen Haupteinkaufsbereich entlang der Peterstraße, Markt und Königstraße. Der Marktplatz ist der zentrale Kreuzungspunkt der Einkaufslagen sowie stadträumlicher und funktionaler Mittelpunkt der Innenstadt. Ferner sind die Lübecker Straße, Stollbergstraße, Am Rosengarten und Teilbereiche der Albert-Mahlstedt-Straße als Zubringer- und Nebenlagen in den zentralen Versorgungsbereich integriert.

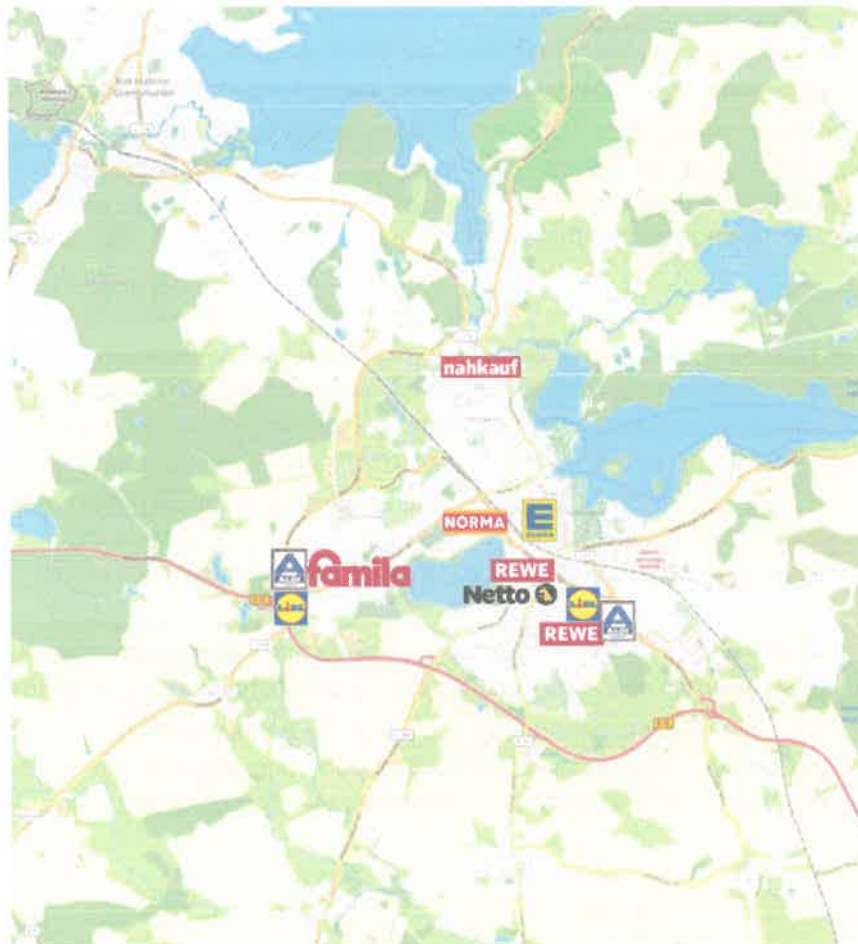
Im Süden der Innenstadt ist der EDEKA Lebensmittel-frischemarkt an der Freischützstraße Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Wein, Tee, Süßwaren etc.) ergänzen das innerstädtische Angebot mit Nahrung und Genussmitteln. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN, die Parfümerie SCHUBACK, vier Apotheken und zwei Floristen vervollständigen das nahversorgungsrelevante Angebot insgesamt.

Zentraler Versorgungsbereich Weidestraße

Das Nahversorgungszentrum Weidestraße befindet sich im Kreuzungsbereich Elisabethstraße/ Weidestraße. Aufgrund der fast ausschließlich auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird dieser Einzelhandelsstandort als ein Nahversorgungszentrum klassifiziert.

Die wichtigsten Einzelhandelsbetriebe sind der Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK und der Lebensmittelfrischemarkt REWE. Zwei Bäckereien und ein Florist ergänzen das Nahversorgungsangebot.

Abbildung 3: Lage der Wettbewerber im Stadt Eutin



Kartengrundlage: openstreetmap; Bearbeitung durch die cima 2022

Abbildung 4: Lebensmitteleinzelhandel in Eutin (Auswahl)



Fotos: cima 2022

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in der Stadt Eutin als sehr gut bezeichnet werden. Der Lebensmitteleinzelhandel erzielt bereits heute Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Eutin sowie durch Touristen und Tagesgäste.

4 Bewertung des Planvorhabens in der Stadt Eutin

4.1 Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin

Für die Stadt Eutin liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 vor (cima), das eine Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und die Ableitung örtlicher Entwicklungsziele beinhaltet.

Folgende Zielsetzungen sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben an der Plöner Landstraße relevant:

- *Die Entwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Lebensmittel, Drogerieartikel, Apothekenwaren, Blumen und Zeitschriften) sollte nach Möglichkeit in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Weidestraße erfolgen.*
- *Planerisch sind darüber hinaus solitäre Nahversorgungsstandorte in Eutin festgelegt, die eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen. Die ergänzenden Nahversorgungsstandorte sind im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Versorgungssituation zu sichern; das Baurecht sollte so gestaltet sein, dass der Erhalt der Nahversorgungsfunktion für die Stadt Eutin gesichert ist.*
- *Für den bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Sonderstandorten Industriestraße und Plöner Landstraße, sollten Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen, möglich sein.*
- *Grundsätzlich ist bei großflächigen Planvorhaben abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird.*

Der hier diskutierte Vorhabenstandort ist dem Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels „Plöner Landstraße“ zuzuordnen.

Das Planvorhaben entspricht somit nur dann den Zielsetzungen des Eutiner Einzelhandelskonzeptes, wenn die Verträglichkeit für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung in der Fläche sichergestellt ist. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsprognose erarbeitet (vgl. Kap. 4.3).

4.2 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die raumordnerischen Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- **Ziel 3 „Zentralitätsgebot“:** *„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.“*
- **Ziel 4 „Beeinträchtungsverbot“:** *„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 Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. 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.“

- **Ziel 5 „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.“
- **Ziel 6 „Integrationsgebot“:** „Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nur in zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“

Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 überprüft.

Zentralitätsgebot

„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums oder Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren oder Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten oder Stadtrandkernen II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot).“ (Ziel 3 LEP 2021)

Dem Zentralitätsgebot wird entsprochen.

Die Stadt Eutin ist im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein als Mittelzentrum klassifiziert.

Beeinträchtungsverbot

„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 Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen. (Beeinträchtungsverbot)

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.“ (Ziel 4 LEP 2021)

Die cima wird im Folgenden die Fragen beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche oder die ergänzenden, wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Eutiner Stadtgebiet beeinträchtigt werden.

Sollte die ökonomische Wirkungsanalyse abwägungsrelevante Auswirkungen aufzeigen, wird die cima eine Empfehlung zur Verkaufsflächenreduzierung oder sogar zur Nicht-Umsetzung der Planungen aussprechen.

Im Ergebnis wird dem Beeinträchtungsverbot somit entsprochen.

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).“ (Ziel 5 LEP 2021)

In der Begründung des Kongruenzgebotes wird konkretisiert, dass eine wesentliche Überschreitung dann anzunehmen ist, wenn mehr als 30 % Planvorhabenumsatzes von außerhalb des Verflechtungsbereiches stammen.

Da für nahversorgungsrelevante Planvorhaben in Unterzentren angenommen wird, dass Planvorhaben bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze (Schwellenwert) von 3.000 m² als Tragfähigkeit zu bewerten sind, ist für die hier diskutierte Verkaufsflächenerweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in der Stadt Eutin ebenfalls keine wesentliche Überschreitung des Verflechtungsbereiches erwartbar. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt nur 1.500 m².

Die Stadt Eutin übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein zudem die Versorgungsaufgabe eines Mittelzentrums für mehr als 36.000 Einwohner.

Das Planvorhaben entspricht dem Kongruenzgebot.

Integrationsgebot

„Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).“ (Ziel 6 LEP 2021)

Großflächige Lebensmittelmärkte sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigt werden.

Für die Stadt Eutin liegt ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2019 vor (cima). Neben der Innenstadt als ein zentraler Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums ist im Standortbereich Weidestraße/ Elisabethstraße ein weiterer zentraler Versorgungsbereich mit der Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen. Der Planvorhabenstandort des LIDL Marktes befindet sich außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, am Sonderstandort Plöner Landstraße.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel am Sonderstandort Plöner Landstraße nimmt in erster Linie eine überörtliche und auf den PKW-Kunden orientierte Versorgungsaufgabe wahr; eine Nahversorgungsaufgabe für das Wohnumfeld kann dem Lebensmitteldiscounter nur eingeschränkt attestiert werden. Im Sinne des Eutiner Einzelhandelskonzeptes als auch des Integrationsgebotes gemäß LEP sollte eine Stärkung des Sonderstandortes grundsätzlich nicht zu Lasten der integrierten Einzelhandelslagen erfolgen.

Somit ist die Frage zu beantworten, ob die geplante Neuaufstellung des LIDL Marktes am Sonderstandort Plöner Landstraße negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung zur Folge haben wird. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse erarbeitet (vgl. Kap. 4.3).

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben mit dem Integrationsgebot dann mit dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen, wenn sichergestellt ist, dass die geplante Neuaufstellung und Modernisierung des LIDL Lebensmittelfrischemarktes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in der Stadt Eutin zur Folge haben.

Bei dem hier diskutierten Planvorhaben handelt es sich nicht um die Eröffnung eines neuen Nahversorgungsstandortes, sondern um die Ertüchtigung eines etablierten Lebensmittelmarktes.

4.3 Ökonomische Wirkungsprognose

4.3.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumverteilung, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung.

Die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.² Vielmehr ist eine Wirkungsintensität erforderlich, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).³

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (Abstimmungsschwellenwert), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{4,5}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁶ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁷

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.⁸

Unzumutbar ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.⁹ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹⁰

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdacht“ ist.

² Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

³ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁴ Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, BauR 2002, 577 = NVwZ-RR 2001, 638; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 309 = BRS 59, Nr. 70.

⁵ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁶ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

⁷ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

⁸ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

⁹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹⁰ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Als Richtwert für die Verträglichkeit verwendet die cima im Allgemeinen die 10 %-Schwelle als Bewertungsmaßstab. Je nach der Situation vor Ort sind branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) dennoch grundsätzlich möglich, um den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.3.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung

Die Prognose der Umsatzumverteilung geht auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten ein. Voraussetzung für die Entwicklung eines für das Planvorhaben in Eutin spezifischen Verhaltensmodells ist die detaillierte Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Region.

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert der Lebensmitteldiscounter LIDL im Wesentlichen mit den nahegelegenen Lebensmittelmärkten FAMILA und ALDI sowie den weiteren den Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern im Eutiner Stadtgebiet.

Die Wettbewerbsanalyse in den Umlandgemeinden hat aufgezeigt, dass ausschließlich im Gemeindegebiet von Malente weitere Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelfrischemärkte zu finden sind. Der Wettbewerber in der Gemeinde Malente dürfte jedoch nicht durch relevante Umsatzverlagerungen betroffen sein.

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Plöner Landstraße im westlichen Siedlungsrandgebiet der Stadt Eutin. Nicht nur die lokale Erreichbarkeit des Planvorhabenstandortes ist als sehr gut einzuordnen, sondern auch die regionale Anbindung.

Mobile Kunden aus dem Umland nutzen bereits heute die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Eutin und erzeugen entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Bestehende Kaufkraftverflechtungen dürften zwar verfestigt werden; neue bzw. zusätzliche Kaufkraftzuflüsse sind hingegen nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse hat aufgezeigt, dass die Nahversorgungssituation in der Stadt Eutin als sehr gut bezeichnet werden kann. Bereits heute erzielt der Lebensmitteleinzelhandel Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden. Entsprechend wird die geplante Erweiterung und Modernisierung des LIDL Marktes in erster Linie zu Umsatzverlusten bei den Wettbewerbern im Eutiner Stadtgebiet führen.

4.3.4 Umsatzerwartung des Planvorhabens

Zur Berechnung der Umsätze des LIDL Lebensmitteldiscounters sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Eutin orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Abriss und Neubau des Lidl Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße in Eutin			
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m ² VKF
Abriss und Neubau Lidl Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.500	10,5	6.991
davon Nahrung und Genussmittel	1.120	8,7	7.800
davon Drogerieartikel	80	0,4	5.000
davon sonstige Randsortimente	300	1,4	4.500
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	700	4,8	6.849
davon Nahrung und Genussmittel	480	3,7	7.800
davon Drogerieartikel	35	0,2	4.357
davon sonstige Randsortimente	185	0,9	4.851

Quelle: CIMA 2022

Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze des modernisierten Lebensmitteldiscounters sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die bereits heute erzielten Umsätze des LIDL Marktes verbleiben am Standort. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung des modernisierten und neu aufgestellten Marktes.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel aufgezeigt. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen nur sehr geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.¹¹

Da es sich bei den Berechnungen um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb der Stadt Eutin stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den Warengruppen variieren.

Die Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eutin und die sonstige Einzelhandelslagen dokumentiert.

¹¹ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente in Lebensmitteldiscountern vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Abriss und Neubau des Lidl Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße in Eutin			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Stadt Eutin	60,6	3,6	5,9
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	8,7	0,4	4,3
davon zentraler Versorgungsbereich Weidestraße	8,4	0,4	5,4
davon sonstiges Stadtgebiet*	43,5	2,7	6,3
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Eutin		0,2	

Abriss und Neubau des Lidl Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße in Eutin			
cima Warengruppe Drogerleartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Stadt Eutin	9,1	0,1	1,6
davon zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	3,3	0,0	0,2
davon zentraler Versorgungsbereich Weidestraße	0,5	0,0	1,4
davon sonstiges Stadtgebiet*	5,3	0,1	2,5
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Eutin		0,0	

* ohne die Umsätze des Lebensmitteldiscounters Lidl

Quelle:  CIMA 2022**Bewertung der Umsatzumverteilung (städtebauliche Auswirkungen):**

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt auf, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungsquoten in der Stadt Eutin ausgelöst werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist das **sonstige Stadtgebiet** am stärksten durch Umsatzumverteilungen betroffen (Nahrung und Genussmittel: 6,3 %; Drogerieartikel: 2,5 %). Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Entsprechend werden vor allem der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Lebensmittelfrischemarkt FAMILA in unmittelbarer Nähe zum Planvorhabenstandort durch Umsatz- und Frequenzverluste betroffen sein. Darüber hinaus dürften die Lebensmittelmärkte am Sonderstandort Industriestraße/ Johann-Specht-Straße (REWE, ALDI, LIDL) durch Umsatzumverteilungseffekte tangiert werden. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Betriebsaufgaben bzw. städtebauliche Auswirkungen ist jedoch weder am Sonderstandort Plöner Landstraße noch am Sonderstandort Industriestraße/ Johann-Specht-Straße zu erwarten.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Eutin** liegt die relative Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei max. 4,3 %. Negative städtebauliche Auswirkungen, die mit einem Wegbrechen der Versorgungsstrukturen in der Innenstadt einhergehen, können aus Gutachtersicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden.

Der **zentrale Versorgungsbereich Weidestraße (Nahversorgungszentrum)** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von 5,4 % in der Branche Nahrung und Genussmittel betroffen. Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang werden somit auch hier nicht erreicht.

Für alle **Gemeinden im Umland der Stadt Eutin** sind eindeutig keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte erwartbar. Da innerhalb des Eutiner Stadtgebietes keine strukturschädigenden Effekte durch das Erweiterungsvorhaben dokumentiert sind, kann daraus im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die absolute Umsatzumverteilung außerhalb der Stadt Eutin beläuft sich insgesamt auf weniger als 0,5 Mio. €.

Die städtebauliche Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße in Eutin keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eutin zur Folge haben dürften. Darüber hinaus ist eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung nicht erwartbar.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Stadt Eutin wird derzeit der Abriss und Neubau des LIDL Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des Marktes von heute rd. 800 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden.
- Gemäß Bebauungsplan Nr. 107 der Stadt Eutin (Mostereikoppel) ist am Standort nur ausnahmsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Für die geplante Verkaufsflächenerweiterung auf bis zu 1.500 m² ist somit eine Änderung des B-Plans erforderlich. Hierfür sowie als Abwägungsgrundlage soll diese hier vorgelegte gutachterliche Stellungnahme dienen.
- Im Rahmen einer ökonomischen Wirkungsanalyse waren die Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Stadt Eutin zu beurteilen. Grundlage der Beurteilung bildeten die Prüfungsanforderungen des BauGB und der BauNVO, der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein und das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Eutin.
- Die ökonomische und städtebauliche Wirkungsanalyse hat deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungseffekte im Stadtgebiet und den Umlandgemeinden zu erwarten sind. Weder dürfte die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche noch die ergänzenden Nahversorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des LIDL Marktes ist somit als verträglich anzusehen.
- Die Bewertung des Planvorhabens anhand der Vorgaben und Zielvorstellungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Eutin aus dem Jahr 2019 hat zudem aufgezeigt, dass die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters konzeptkonform ist.
- Darüber hinaus erfüllt das Planvorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021: Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot, Kongruenzgebot. Das Planvorhaben ist zudem mit dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen, da ein bestehender Lebensmittelmarkt die Neuaufstellung und Modernisierung plant.

Die cima empfiehlt der Stadt Eutin die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen und die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.