



**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten, Gemeinden und Regionen.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse: Standortverlagerung und Verkaufsflächenerwei- terung des Lebensmitteldiscounters Lidl und des Drogeriefachmarktes Rossmann in Lensahn

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Moislinger Allee 2 23558 Lübeck
T 0451-38968-0
cima.luebeck@cima.de

Bearbeitung: Julia Lemke

Lübeck, 03. Dezember 2024

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 in Tabellen und Abbildungen 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.

In den Textpassagen wird auf eine genderechte Sprache geachtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass einzelne Textstellen nicht gendergerecht sind.

Inhalt

1 Auftrag	4
2 Beschreibung des Planvorhabens in der Gemeinde Lensahn.....	5
3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb.....	7
3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes.....	7
3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse	7
4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Lensahn..	10
4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	10
4.2 Ökonomische Wirkungsprognose	12
4.2.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung	12
4.2.2 Vorbemerkung: Umsatzumverteilung	14
4.2.4 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse	15
5 Abschließende Bewertung und Empfehlung.....	18

Abbildungen

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Lensahn (Makrostandort)	5
Abbildung 2: Planvorhabenstandort in Lensahn (Mikrostandort).....	6
Abbildung 3: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Lensahn	6
Abbildung 4: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet.....	8
Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens.....	15
Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens	16

1 Auftrag

Ausgangssituation

- In der Gemeinde Lensahn wird derzeit die Standortverlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters (heute Lübecker Straße) und des ROSS-MANN Drogeriefachmarktes (heute Eutiner Straße) an einen gemeinsamen Verbundstandort an der Bäderstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des LIDL Marktes von derzeit 820 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden. Für den Drogeriefachmarkt ist eine neue Gesamtverkaufsfläche von 700 m² vorgesehen. Ergänzend soll eine Bäckerei mit angeschlossenem Café (200 m²) neu entstehen. Des Weiteren wird eine ca. 3.000 m² große Fläche für nicht-störendes Kleingewerbe vorgehalten; konkrete Nutzungen sind nicht bekannt.
- Für die Umsetzung der Planungen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn ist am 22.10.2024 im Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn erfolgt. Für die weiteren Verfahrensschritte sowie als Abwägungsgrundlage soll eine Auswirkungsanalyse erstellt werden.
- Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme sind die Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des Drogeriefachmarktes ROSSMANN an einen gemeinsamen Verbundstandort an der Bäderstraße auf die weiteren Einzelhandelsstrukturen innerhalb der Gemeinde Lensahn sowie ggf. im Umland zu beurteilen.
- Von Relevanz sind die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Versorgungsfunktion des faktischen zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lensahn sowie die ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte.

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes an der Bäderstraße in der Gemeinde Lensahn.
- Prognose der Umsatzumverteilungseffekte sowie Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen.
- Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben: Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021

Wettbewerbsanalyse

- Grundlage der Auswirkungsanalyse ist eine Bestandserhebung der vorhabenrelevanten Sortimente (Nahrung/ Genussmittel, Drogerieartikel) im Untersuchungsgebiet.
- Innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wurden im November 2024 alle relevanten Einzelhandelsbetriebe (Nahrung und Genussmittel, Drogerieartikel) erfasst, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind Wettbewerber ab 400 m² Verkaufsfläche berücksichtigt.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt 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. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.

Auftraggeber

- Eurovia Grundstücks GmbH

Bearbeitungszeitraum

- November/ Dezember 2024

2 Beschreibung des Planvorhabens in der Gemeinde Lensahn

In der Gemeinde Lensahn wird die Standortverlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters (heute Lübecker Straße) und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (heute Eutiner Straße) an einen gemeinsamen Verbundstandort an der Bäderstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des LIDL Marktes von derzeit 820 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden. Für den Drogeriefachmarkt ist eine neue Gesamtverkaufsfläche von 700 m² vorgesehen. Ergänzend soll eine Bäckerei mit angeschlossenem Café (200 m²) neu entstehen. Des Weiteren wird eine ca. 3.000 m² große Fläche für nicht-störendes Kleingewerbe vorgehalten; konkrete Nutzungen sind nicht bekannt.

Mit der geplanten Umsetzung eines modernen Verbundstandortes (LIDL, ROSSMANN) ist das Ziel verbunden, den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und in einem erstarkten Wettbewerbsumfeld die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und damit schlussendlich auch den Fortbestand zu sichern.

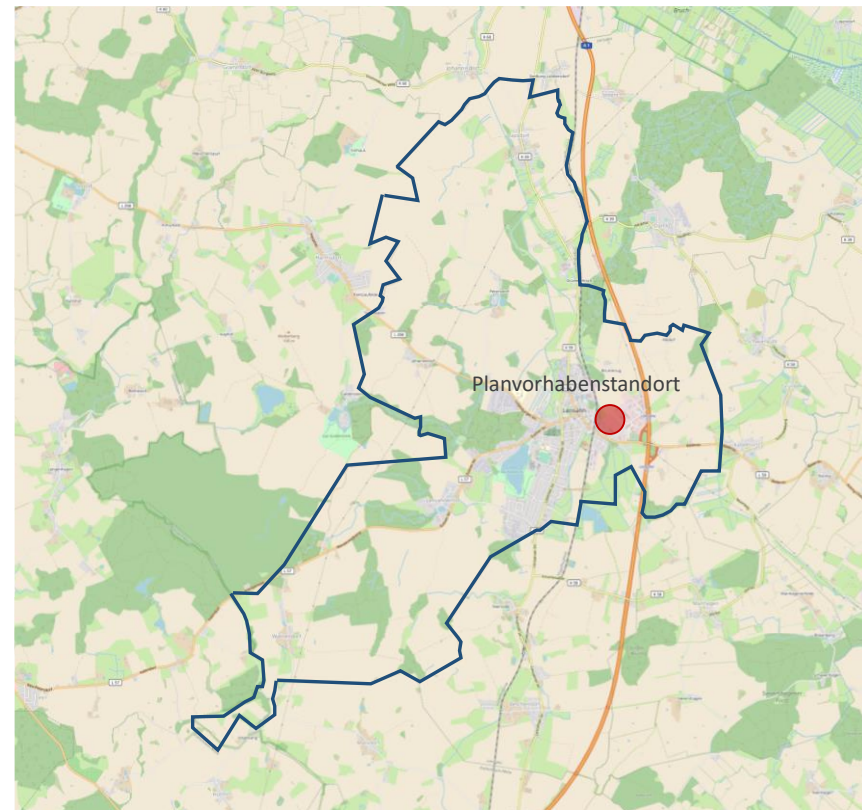
Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN befindet sich heute im Ortskern der Gemeinde Lensahn; am derzeitigen Standort (Eutiner Straße) bestehen keine Möglichkeiten zur Modernisierung und Bestandsoptimierung. Nur aus diesem Grund unterstützt die cima die geplante Standortverlagerung.

Die Gemeinde Lensahn hat sich nach einer umfassenden Prüfung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet für den Planvorhabenstandort an der östlichen Bäderstraße entschieden.

Aus Sicht der cima erfüllt der Planvorhabenstandort zwar nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort; ein direkter Wohngebietsbezug besteht nur z.T. Da jedoch keine alternativen Entwicklungsstandorte in einer „besser“ integrierten Lage vorhanden sind, klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche an der östlichen Bäderstraße als einen zu befürwortenden Nahversorgungsstandort.

Der Vorhabenstandort kann die Versorgungsfunktion eines ergänzenden, solitären Nahversorgungsstandortes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches übernehmen.

Abbildung 1: Planvorhabenstandort in Lensahn (Makrostandort)



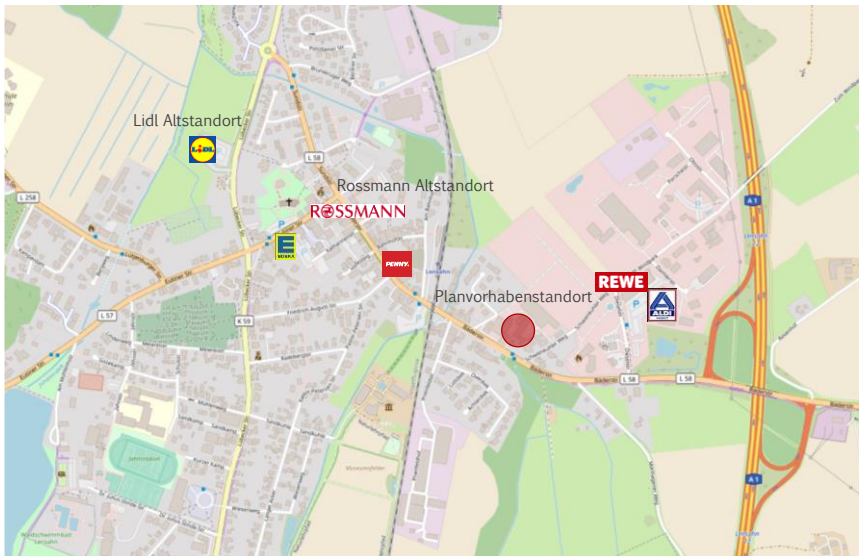
Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2024

Das Plangebiet befindet sich an der Bäderstraße östlich der Bahntrasse in einer städtebaulichen Gemengelage. Die ehemals gewerblich genutzten Gebäude stehen heute weitestgehend leer.

Im Süden der Bäderstraße und westlich der Straße Zum Apfelgarten grenzen Wohnsiedlungsbereiche der Gemeinde Lensahn an. Die fußläufige Erreichbarkeit ist somit grundsätzlich gegeben, zudem ist die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV über die Bushaltestellen „Schwienkuhler Weg“ sichergestellt.

Für den PKW-Kunden ist die Erreichbarkeit des Plangebietes optimal, über die Bäderstraße besteht eine direkte Anbindung an überörtliche Verkehrswege (A1) und eine damit verbundene Fernwirkung.

Abbildung 2: Planvorhabenstandort in Lensahn (Mikrostandort)



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch cima 2024

Für die Umsetzung der Planungen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn ist am 22.10.2024 im Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn erfolgt. Für die weiteren Verfahrensschritte sowie als Abwägungsgrundlage soll eine Auswirkungsanalyse erstellt werden.

Im Rahmen der ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4.3) werden die Auswirkungen der geplanten Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des Drogeriefachmarktes ROSSMANN auf die integrierten und wohnortnahen Nahversorgungsstrukturen in den Gemeinde Lensahn und den Umlandgemeinden analysiert.

Darüber hinaus sind die Planungen im Kontext des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 zu bewerten.

Abbildung 3: Eindrücke vom Planvorhabenstandort in Lensahn



Fotos: cima 2024

3 Einzugsgebiet, Untersuchungsgebiet und Wettbewerb

3.1 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Zur Bestimmung der potenziell erschließbaren Kaufkraft des neu aufgestellten und modernisierten LIDL Lebensmittelmarktes sowie des ROSSMANN Drogeriefachmarktes in der Gemeinde Lensahn dient die Abgrenzung des Einzugsgebietes. Das Einzugsgebiet beschreibt den Raum, in dem Konsumierende – zumindest teilweise – auf den Projektstandort orientiert sind. Der Grad der Fokussierung hängt dabei vor allem von der Wettbewerbssituation im Umfeld, der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Standortattraktivität in Relation zu konkurrierenden Einkaufsorten ab.

Nach gutachterlicher Einschätzung der cima dürfte das betriebswirtschaftliche Einzugsgebiet des Verbundstandortes LIDL/ ROSSMANN sowohl das Gemeindegebiet Lensahn als auch die Umlandgemeinden umfassen (Kabelhorst, Damlos, Harmsdorf, Riepsdorf, Manhagen, Beschendorf).

Insgesamt leben fast 8.600 Menschen im direkten Einzugsgebiet. Die Berechnung des Kaufkraftpotenzials erfolgt auf Basis aktueller Bevölkerungszahlen¹ und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern².

Das Kaufkraftpotenzial im direkten Einzugsgebiet umfasst in der Branche Nahrung und Genussmittel rd. 22,7 Mio. € ($2.761 \text{ €}^3 \times 8.567 \text{ Einwohnende} \times 96,0 \text{ (KKZ)}$). Weitere 4,4 Mio. € entfallen auf das ebenfalls untersuchungsrelevante Nebensortiment Drogeriewaren ($530 \text{ €}^4 \times 8.567 \text{ Einwohnende} \times 96,0 \text{ (KKZ)}$). Für die Menschen im prognostizierten Einzugsbereich ergibt sich somit in der Summe ein untersuchungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 27,1 Mio. € jährlich.

Unter Einbeziehung des raumordnerisch gewollten Versorgungsauftrages der Gemeinde Lensahn für die Umlandgemeinden, dürfte die Tragfähigkeit des Nahversorgungsstandortes sichergestellt sein.

Darüber hinaus befindet sich der Planvorhabenstandort in einer optimal erreichbaren Lage für die PKW-Kundschaft. Berufspendelnde, Feriengäste von der Ostseeküste und Reisende entlang der A1 (vorwiegend aus Skandinavien) dürften den neuen Nahversorgungsstandort an der Bäderstraße nutzen und diffuse Kaufkraftzuflüsse erzeugen.

3.2 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbsanalyse

Untersuchungsraum für die ökonomische Wirkungsprognose

Im Unterschied zum betriebswirtschaftlichen Einzugsgebiet beschreibt das Untersuchungsgebiet den Raum, in dem wettbewerbsrelevante Einzelhandelsstandorte durch Umsatzverluste betroffen sein dürften. Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass Umsatzumverteilungseffekte auch außerhalb der Gemeinde Lensahn zu erwarten sein dürften.

Aufgrund der Wettbewerbssituation beinhaltet das Untersuchungsgebiet neben der Gemeinde Lensahn, die ländlichen Zentralorte Schönwalde am Bungsberg und Grube sowie das Unterzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion Oldenburg in Holstein.

In den Gemeinden des Einzugsgebietes sind keine relevanten Angebotsstrukturen vorhanden; nachweisbaren Umsatzumverteilungseffekte sind somit nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden diese Gemeinden in der ökonomischen Wirkungsanalyse nicht berücksichtigt.

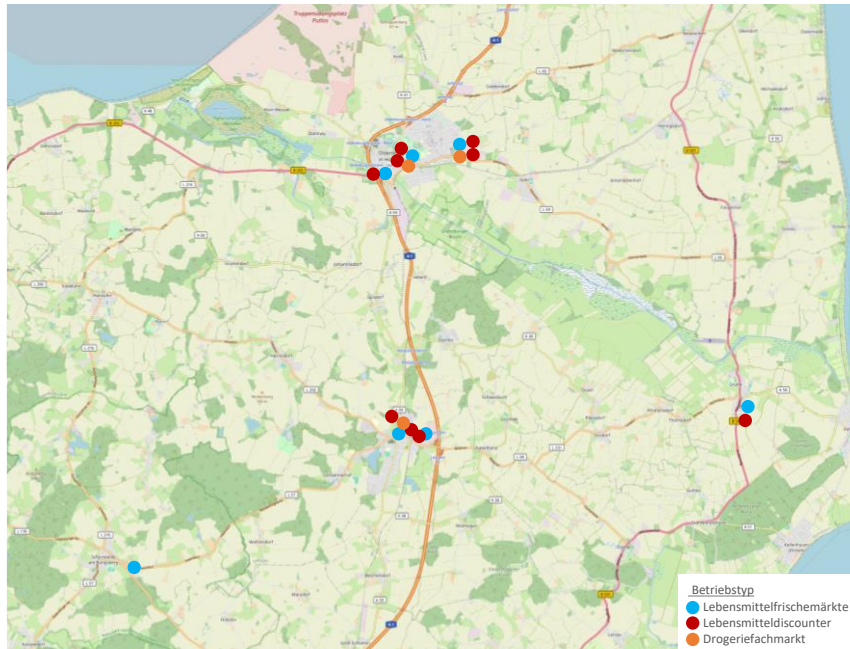
¹ Statistikamt Nord 2024

² MB Research 2024

³ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Nahrung und Genussmittel

⁴ Statistischer Ausgabesatz der cima für die Branche Drogerie- und Parfümerieartikel

Abbildung 4: Wettbewerbsstandorte im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: OpenStreetMap; Bearbeitung durch die cima 2024

Wettbewerbsanalyse

Für die **Gemeinde Lensahn** liegt kein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Im Rahmen der vor-Ort Begehungen hat das cima-Projektteam einen **faktischen zentralen Versorgungsbereich Lensahn** definiert: Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Eutiner Straße zwischen der Lübecker Straße und dem Kreuzungsbereich der Bäderstraße sowie der Bäderstraße bis zur Bahntrasse.

Innerhalb des Ortskerns ist ein wesentlicher Anteil des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes der Gemeinde Lensahn vorhanden. Ergänzend finden sich hier soziale und freizeitbezogene Einrichtungen (Banken, Ärzte,

Gastronomie etc.) sowie die Amtsverwaltung und das Rathaus der Gemeinde Lensahn.

Die wichtigsten wettbewerbsrelevanten Anbieter im Ortskern sind der Lebensmittelfrischmarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter PENNY und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN. Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Apotheken ergänzen das Angebot. Der EDEKA Markt befindet sich derzeit im Umbau; die Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischmarktes wird modernisiert und erweitert.

In einer nicht-integrierten und auf die PKW-Kundschaft orientierten Lage sind zudem der Lebensmittelfrischmarkt REWE und der Lebensmitteldiscounter ALDI an der Dieselstraße in Lensahn vorhanden. Der Lebensmitteldiscounter LIDL findet sich heute im nördlichen Gemeindegebiet an der Lübecker Straße.

Die **Stadt Oldenburg in Holstein** befindet sich nördlich des prognostizierten Einzugsgebietes des neuen Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Lensahn. Der Einzelhandelsstandort Oldenburg i.H. dürfte durch Umsatzumverteilungseffekte betroffen sein, wenn Einkaufsfahrten aus dem nördlichen Einzugsgebiet zukünftig nach Lensahn gelenkt werden.

In Oldenburg i.H. sind an der Kieler Chaussee der Lebensmittelfrischmarkt REWE und der Lebensmitteldiscounter PENNY in einer städtebaulich nicht-integrierten Lage zu finden.

Im östlichen Stadtgebiet befindet sich im Standortbereich Am Voßberg ein weiterer großflächiger Nahversorgungs- und Fachmarktstandort in verkehrsorientierter Lage. Hier sind der Lebensmittelfrischmarkt FAMILA, die Lebensmitteldiscounter ALDI und LIDL und der Drogeriefachmarkt ROSSMANN vorhanden.

Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Oldenburg i.H. 2017 (Lademann & Partner) ist die Oldenburger Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich definiert. Der **zentrale Versorgungsbereich Oldenburg** erstreckt sich entlang der Kuhstraße/ Am Markt/ Kuhtorstraße. Der Lebensmittelfrischmarkt EDEKA, der Lebensmitteldiscounter ALDI und der Drogeriefachmarkt DM am Schauenburger Platz sind ebenfalls in den

zentralen Versorgungsbereich integriert. Darüber hinaus ist der Lebensmitteldiscounter NETTO DANSK an der Holsteiner Straße dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet.

In der **Gemeinde Grube** sind nur wenige, vorhabenrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Im Standortbereich Bürgermeister-Höppner-Straße/ Gruber Weg (B501) befinden sich der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA und der Lebensmitteldiscounter ALDI. Betriebe des Lebensmittelhandwerks ergänzen das Nahversorgungsangebot im Gemeindegebiet.

Ein Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung der zentralen Versorgungsbereiche liegt für die Gemeinde Grube nicht vor.

In der **Gemeinde Schönwalde am Bungsberg** ist im östlichen Siedlungsrandgebiet ein moderner und leistungsfähiger EDEKA Lebensmittelfrischemarkt an der Oldenburger Straße vorhanden. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien) und eine Apotheke runden das wettbewerbsrelevante Einzelhandelsangebot ab.

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in der Gemeinde Schönwalde a. B. begrenzt den Einflussbereich der Gemeinde Lensahn in westlicher Ausrichtung.

4 Bewertung des Planvorhabens in der Gemeinde Lensahn

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Nachfolgend erfolgt eine kurze Einordnung des Vorhabens in die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Vorgaben ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021.

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 „Beeinträchtigerungsverbot“:** *„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 bewertet.

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 Lensahn übernimmt im System der Zentralen Orte Schleswig-Holstein die Funktion eines Unterzentrums.

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 Frage beantworten, ob durch das Planvorhaben die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und der ergänzenden, integrierten Nahversorgungsstandorte in den Gemeinde Lensahn und im weiteren Untersuchungsgebiet beeinträchtigt wird.

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

Das Beeinträchtungsverbot wird somit Berücksichtigung finden.

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 tragfähig zu bewerten sind, ist für den hier diskutierten Verbundstandort LIDL/ ROSSMANN keine wesentliche

Überschreitung des Verflechtungsbereiches anzunehmen. Die geplante Verkaufsfläche beläuft sich auf insgesamt 2.400 m².

Das Planvorhaben entspricht somit 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, nahversorgungsrelevante Planvorhaben sind auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genehmigungsfähig, wenn diese der wohnortnahen Versorgung dienen und weder die zentralen Versorgungsbereiche noch die dezentrale Standortstruktur der Nahversorgung wesentlich beeinträchtigen.

Für die Gemeinde Lensahn liegt kein von der Gemeindevertretung verabschiedetes Einzelhandelskonzept mit einer Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches vor. Das cima-Projektteam hat jedoch im Zuge der vor-Ort Begehungen den faktischen zentralen Versorgungsbereich Ortskern Lensahn festlegt. Das Plangebiet für den zukünftigen Verbundstandort LIDL/ ROSSMANN befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches an der östlichen Bäderstraße.

Aus Sicht der cima erfüllt der Planvorhabenstandort nicht die Voraussetzungen an einen idealtypischen Nahversorgungsstandort. Ausschließlich südlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohnsiedlungsbereiche an; ein Wohngebietsbezug besteht somit nur eingeschränkt. Die Gemeinde Lensahn hat sich jedoch nach einer umfassenden Prüfung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet für den Planvorhabenstandort an der östlichen Bäderstraße entschieden.

Da keine alternativen Entwicklungsstandorte in einer „besser“ integrierten Lage vorhanden sind, klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche als einen zu befürwortenden Nahversorgungsstandort. Aus Sicht der Gutachtenden

kann der Vorhabenstandort die Versorgungsfunktion eines ergänzenden Nahversorgungsstandortes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches übernehmen.

Dennoch ist im Folgenden die Frage zu beantworten, ob die geplante Realisierung eines modernen Verbundstandortes (LIDL, ROSSMANN) an der Bäderstraße negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des faktischen zentralen Versorgungsbereiches zur Folge haben wird.

Aus Sicht der cima ist das Planvorhaben dann mit dem Integrationsgebot in Einklang zu bringen, wenn sichergestellt ist, dass die geplante Umsetzung eines modernen Nahversorgungsstandortes an der Bäderstraße keine wesentlichen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches zur Folge hat.

4.2 Ökonomische Wirkungsprognose

4.2.1 Vorbemerkung: Rechtsauffassung

Für die Umsetzung der Planungen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn ist bereits am 22.10.2024 im Ausschuss für Umwelt, Wirtschaft, Verkehr und Bauwesen der Gemeinde Lensahn erfolgt. Für die weiteren Verfahrensschritte sowie als Abwägungsgrundlage soll eine Auswirkungsanalyse erstellt werden.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben des Einzelhandels ist die Umsatzumverteilungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant⁵ – das Planungsrecht kennt keinen „Konkurrenzschutz“.

Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht, d.h. ein Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie „Trading-Down-Effekten“, Verödung einer Innenstadt oder Unterversorgung der Bevölkerung.⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Dabei ist allgemein anerkannt, dass es keinen numerisch-präzisen Schwellen- oder Grenzwert gibt. Die Oberverwaltungsgerichte Koblenz und Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen („Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{7 8}

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Es gilt somit in die Abwägung einzustellen, ob die Einzelhandelsneuan siedlung zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche führen würde. Bezüglich dieser Beeinträchtigung kann auf die Grundsätze zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nach § 34 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden.⁹

⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁶ OVG Greifswald, Urteil vom 15.04.1999 – 3 K 36/97; OVG Münster, Urteil vom 06.06.2005 – 10 D 145/04.NE und 10 D 148/04.NE

⁷ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001 – 8 A 11441/00; OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997 – 7 A 2902/93

⁸ OVG Lüneburg, Beschluss vom. 21.02.2002 – 1 MN 4128/01 u. Beschluss vom 30.10.2000 – 1 M 3407/00, NStN 2001

⁹ OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rdnr. 74 (zitiert nach juris); OVG Lüneburg, Beschl. v. 29.04.2021 – 1 MN 154/20 –, Rdnr. 40 m.w.N. (zitiert nach juris).

Zudem sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen.

Städtebaulich relevant sind danach Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens erst dann, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört werden würde. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substanzieller Weise wahrnehmen kann.¹⁰

Ein Schwellenwert für einen städtebaulich beachtlichen Kaufkraftabfluss ist gesetzlich nicht vorgegeben. In der Tendenz geht die obergerichtliche Rechtsprechung allerdings faustformelartig davon aus, dass erst Umsatzverluste ab einer Größenordnung von mehr als 10 % als gewichtig anzusehen sind.¹¹ Auch nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.¹² Es handelt sich also um einen sog. Anhaltswert und nicht um eine exakt definierte Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen gegeben sind bzw. unterhalb dieser solche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.¹³

Feste Prozentsätze, bei deren Unterschreiten stets von unschädlichen und bei deren Überschreiten immer von schädlichen Auswirkungen auszugehen ist, lassen sich somit nicht angeben.¹⁴ Der Prüfungsmaßstab fordert

eine Gesamtbetrachtung aller städtebaulich relevanten Umstände im jeweiligen Einzelfall unter Berücksichtigung einer vor Ort durchgeführten Bestands- und Wettbewerbsaufnahme. Es sind immer die spezifischen Umstände vor Ort entscheidend. Hierzu zählt u.a. eine etwaige Vorschädigung der Versorgungsbereiche auf der einen Seite oder eine besondere Stabilität auf der anderen Seite¹⁵, die Entfernung zwischen dem Vorhabenstandort und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich oder die Gefährdung eines vorhandenen Magnetbetriebs, der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat.¹⁶

Relevant ist dabei auch die Vorhabenverkaufsfläche im Verhältnis zur vorhandenen Verkaufsfläche derselben Branche im zentralen Versorgungsbereich.¹⁷

Ohne das Vorliegen derartiger Umstände sind unterhalb eines prognostizierten Kaufkraftabflusses von 10 % regelmäßig keine städtebaulich relevanten Auswirkungen im Sinne der Beeinträchtigung eines zentralen Versorgungsbereichs anzunehmen.

Im Rahmen der Abwägung sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche einzustellen und zu betrachten, zumindest dann, wenn sie in den Einzelhandelskonzepten (nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) vorgesehen sind. Mit Blick auf die zu schützende verbrauchernahe Versorgung sind aber unter Umständen auch Solitärstandorte zu beleuchten – etwa dann, wenn sie Bedeutung hierfür haben. Daher ist nachfolgend auch zu untersuchen, ob das geplante Vorhaben schädliche Auswirkungen auf solitäre Nahversorgungsstrukturen haben könnte.

10 BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 –, Rdnr. 14 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 13 (zitiert nach juris).

11 OVG Münster, Urt. v. 02.12.2013 – 2 A 1510/12 –, Rdnr. 94 (zitiert nach juris); OVG Koblenz, Urt. v. 15.11.2010 – 1 C 10320/09.OVG –, Rdnr. 75 (zitiert nach juris); VGH Mannheim, Beschl. v. 09.12.2010 – 3 S 2190/10 –, Rdnr. 6 (zitiert nach juris).

12 Moench/Sander, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

13 gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.), Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 171 ff. mit weiteren Nachweisen.

14 Vgl. nur VG Freiburg (Breisgau), Urt. v. 22.09.2020 – 13 K 3129/19 –, Rdnr. 90 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 192.

15 BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 16 (zitiert nach juris).

16 BVerwG, Beschl. v. 12.01.2012 – 4 B 39/11 –, Rdnr. 12 (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 12.01.2017 – 4 B 43/16 –, Rdnr. 4 (zitiert nach juris); Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage (2018), Seite 190 ff.

17 Zum Ganzen: gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, Juli 2020, Seite 97 ff., 171; BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 2/08 –, Rdnr. 15 (zitiert nach juris).

Die cima bewertet nachfolgend alle Umsatzumverteilungen – unabhängig von ihrer Höhe – dahingehend, ob sie wesentliche negative Folgen insbesondere für die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen erwarten lassen.

4.2.2 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 ist dabei die detaillierte Analyse der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen.

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.

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 nächstgelegenen Lebensmitteldiscountern sowie z.T. auch Lebensmittelfrischemärkten. Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN steht wiederum mit weiteren Drogeriefachmärkten im Untersuchungsgebiet im Wettbewerb. Zudem dürften die sortimentspezifischen Randsortimente in den Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern z.T. durch Umsatzverlagerungen betroffen sein.

Weitere Lebensmitteldiscounter sind in der Gemeinde Lensahn und den weiteren Gemeinden des Untersuchungsgebietes vorhanden. Die

nächstgelegenen Drogeriefachmärkte finden sich in Oldenburg i.H. (vgl. Kap. 3.2).

- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Bäderstraße (östlich der Bahntrasse). Sowohl die innergemeindliche als auch die regionale Erreichbarkeit des Standortes ist als sehr gut einzuordnen.

Die mobile Kundschaft aus den Umlandgemeinden nutzt bereits heute die Versorgungsmöglichkeiten in der Gemeinde Lensahn und erzeugt entsprechende Kaufkraftzuflüsse. Die geplante Standortverlagerung und Modernisierung des LIDL Marktes sowie des ROSSMANN Drogeriefachmarktes dürfte somit in erster Linie eine Verfestigung der bestehenden Kaufkraftverflechtungen zur Folge haben. Aufgrund der Lage des Planvorhabenstandortes sind zudem auch zusätzliche (neue) Kaufkraftzuflüsse aus den Umlandgemeinden sowie durch Berufspendelnde, Feriengäste von der Ostseeküste und Reisende entlang der A1 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.** Insgesamt ist die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lensahn bereits heute als sehr gut zu bewerten. Die Wettbewerbsanalyse für die Branche Nahrung und Genussmittel hat aufgezeigt, dass im Gemeindegebiet ein Netz an Lebensmittelfrischemärkten und Lebensmitteldiscountern vorhanden ist. Die Mehrumsätze des LIDL Marktes werden somit im Wesentlichen durch eine Umsatzumverteilung in der Gemeinde Lensahn erzielt werden.

Die Modernisierung und Neuaufstellung des ROSSMANN Drogeriefachmarktes wird einerseits zu Umsatzumverteilungseffekten im Randsortiment der Lebensmittelmärkten in Lensahn führen. Andererseits sind Umsatz- und Frequenzverlagerungen im Oldenburger Stadtgebiet zu erwarten.

4.2.3 Umsatzerwartung und Wirkungsanalyse

Die geplante Realisierung eines modernen Nahversorgungsstandortes (LIDL/ ROSSMANN) an der östlichen Bäderstraße in der Gemeinde Lensahn dürfte in erster Linie eine Umsatzneuverteilung innerhalb der Gemeinde Lensahn zur Folge haben.

Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre. Städtebauliche Auswirkungen für die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche (i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

In die ökonomische Wirkungsanalyse gehen ausschließlich die Sortimente Nahrung und Genussmittel und Drogerieartikel ein. Auf die sonstigen Randsortimente entfallen je Einzelsortiment nur geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile. Nachweisbare Umsatzumverteilungseffekte sind nicht zu erwarten; die ökonomischen Auswirkungen werden hier nicht weiter ausdifferenziert.

Für den Lebensmitteldiscounter LIDL und den Drogeriefachmarkt ROSSMANN sind ausschließlich die zusätzlichen Umsätze in Folge der Neuaufstellung und Verkaufsflächenerweiterung relevant.

Die Bäckerei geht als Neuansiedlung in die Berechnung ein; die prognostizierten Umsätze enthalten keine gastronomischen Umsatzanteile.

Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Planvorhaben Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt Rossmann in der Gemeinde Lensahn			
	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m² VKF
Lidl Lebensmitteldiscounter insgesamt	1.500	10,9	7.250
davon Nahrung und Genussmittel	1.125	9,0	8.000
davon Drogerieartikel	90	0,5	5.000
davon sonstige Randsortimente	285	1,4	5.000
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	680	3,7	5.389
davon Nahrung und Genussmittel	430	2,4	5.576
davon Drogerieartikel	50	0,3	5.000
davon sonstige Randsortimente	200	1,0	4.000
Rossmann Drogeriefachmarkt insgesamt	700	4,0	5.700
davon Drogerieartikel	420	2,7	6.500
davon Nahrung und Genussmittel	100	0,5	4.500
davon sonstige Randsortimente	180	0,8	4.500
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn	120	0,7	5.750
davon Drogerieartikel	75	0,5	6.500
davon Nahrung und Genussmittel	15	0,1	4.500
davon sonstige Randsortimente	30	0,1	4.500
Bäckerei mit Café	200	0,5	2.500
davon Nahrung und Genussmittel (inkl. gastronomisch genutzter Flächen)	200	0,5	2.500
neu hinzukommende Flächen und Umsatzgewinn Planvorhaben insgesamt	1.000	4,9	

Quelle: cima 2024

Die ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen werden für den zentralen Versorgungsbereich Lensahn und die ergänzenden Nahversorgungsstandorte im Gemeindegebiet ausgewiesen.

In den weiteren Umlandgemeinden sind auf Grundlage der Wirkungsanalyse keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Der wettbewerbsrelevante Einzelhandel in der Stadt Oldenburg i.H. und den Gemeinden Grube und Schönwalde a.B. ist mehrheitlich leistungsfähig und robust gegenüber Umsatz- und Frequenzverlusten aufgestellt; absatzwirtschaftliche Auswirkungen dürften nicht in städtebauliche Auswirkungen umschlagen.

Abbildung 6: Umsatzumverteilungseffekte des Planvorhabens

Planvorhaben Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt Rossmann in der Gemeinde Lensahn: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Nahrung und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Lensahn	24,2	2,2	9,2
davon Ortskern Lensahn*	10,2	0,8	7,6
davon sonstiges Gemeindegebiet Lensahn*	13,9	1,4	10,4
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Gemeindegebietes		0,7	

* ohne die Ist-Umsätze des Lidl Marktes und des Rossmann Drogeriefachmarktes

Planvorhaben Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung Lidl Lebensmitteldiscounter und Drogeriefachmarkt Rossmann in der Gemeinde Lensahn: Umsatzumverteilungswirkung im Untersuchungsgebiet			
cima Warengruppe Drogerieartikel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Umsatzumverteilung in der Gemeinde Lensahn	1,4	0,2	16,5
davon Ortskern Lensahn*	0,8	0,1	13,2
davon sonstiges Gemeindegebiet Lensahn*	0,6	0,1	20,8
Umsatzumverteilungen von außerhalb des Gemeindegebietes		0,5	

* ohne die Ist-Umsätze des Lidl Marktes und des Rossmann Drogeriefachmarktes

Quelle: cima 2024

Bewertung der Umsatzumverteilung:

Die ökonomische Wirkungsanalyse macht deutlich, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes zwar abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Lensahn zu erwarten sind, ein Wegbrechen der bestehen Nahversorgungsstrukturen ist dennoch nicht zu erwarten.

Auf Grundlage der Modellrechnung sind sowohl der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Lensahn als auch der nicht-integrierte Nahversorgungsstandort an der Dieselstraße durch abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte betroffen. Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der

Annahme aus, dass die Umsatzumverteilung in erster Linie im Nahbereich und an wettbewerbsgleichen Standorten zum Tragen kommt.

Aus dem **zentralen Versorgungsbereich Ortskern Lensahn** liegt die absolute Umsatzumverteilung in der Branche Nahrung und Genussmittel bei 0,8 Mio. €. Damit ist der zentrale Versorgungsbereich durch eine relative Umsatzverlagerung von 7,6 % tangiert. Eine Einschränkung der Versorgungsfunktion ist nicht zu erwarten. Der Lebensmitteldiscounter LIDL ist bereits heute außerhalb des Ortskerns zu finden und bindet dort Kaufkraft.

In der Branche Drogerieartikel werden zwar nur weniger als 0,1 Mio. € aus dem Ortskern umverteilt, dies entspricht jedoch einer relativen Umsatzumverteilungsquote von 13,2 %.

Der Drogeriefachmarkt ROSSMANN befindet sich heute im Ortskern der Gemeinde Lensahn. In Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes ist der zentrale Versorgungsbereich somit zweifelsfrei durch städtebauliche Effekte (Leerstand) und Frequenzverluste negativ betroffen. Da am derzeitigen Standort (Eutiner Straße) jedoch keine Möglichkeiten zur Modernisierung und Bestandsoptimierung des Drogeriefachmarktes bestehen, bewertet die cima die Standortverlagerung als eine planerisch zu befürwortende Entwicklung.

Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, sollte das perspektivisch leerstehende Ladenlokal aber möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Ortskern Lensahn nimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe wahr und sollte nicht gefährdet werden.

Der Lebensmitteleinzelhandel im **sonstigen Gemeindegebiet von Lensahn** ist durch eine Umsatzumverteilungsquote von max. 10,4 % in der Branchen Nahrung und Genussmittel betroffen. In der Branche Drogerieartikel liegt der relative Umsatzverlust sogar bei über 20 %.

Ohne einen Verdrängungswettbewerb zu befürworten, sind die Umsatz- und Frequenzverluste jedoch als ein freier Wettbewerb zwischen betriebsypengleichen Anbietenden außerhalb der integrierten Ortskernlage jedoch aus Gutachtendensicht zu akzeptieren.

Insgesamt werden in der Gemeinde Lensahn vor allem die positiven Effekte der geplanten Modernisierung des LIDL Lebensmitteldiscounters und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes sichtbar werden, die sich in einer Zunahme der Frequenzen und Kaufkraftzuflüsse im Gemeindegebiet ausdrücken dürften.

Da innerhalb der Gemeinde Lensahn keine strukturschädigenden Effekte durch das Planvorhaben zu ermitteln sind, kann im Analogieschlussverfahren gefolgert werden, dass auch für weiter entfernt liegende Wettbewerbsstandorte im Umland (Oldenburg i.H., Grube, Schönwalde a.B.) keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die absoluten Umsatzverluste sind zudem nur sehr gering.

Die ökonomische Wirkungsanalyse hat damit deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes an einen gemeinsamen Verbundstandort in der Gemeinde Lensahn keine Umsatzverluste für die Wettbewerber zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes haben dürften.

Dennoch wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn durch städtebauliche Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste negativ betroffen sein. Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, sollte das perspektivisch leerstehende Ladenlokal möglichst zeitnah einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der Ortskern Lensahn nimmt eine wichtige Versorgungsaufgabe wahr und sollte in seiner Funktion nicht gefährdet werden.

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

- In der Gemeinde Lensahn wird derzeit die Standortverlagerung des LIDL Lebensmitteldiscounters (heute Lübecker Straße) und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (heute Eutiner Straße) an einen gemeinsamen Verbundstandort an der Bäderstraße geplant. In diesem Zusammenhang soll die Verkaufsfläche des LIDL Marktes von heute rd. 820 m² auf zukünftig 1.500 m² erweitert werden. Für den Drogeriefachmarkt ist eine zukünftige Gesamtverkaufsfläche von 700 m² vorgesehen (+120 m² Verkaufsfläche). Ergänzend soll eine Bäckerei mit geschlossenem Café (200 m² Gesamtfläche) neu entstehen.
- Mit der geplanten Realisierung eines modernen Nahversorgungsstandortes ist das Ziel verbunden, den Lebensmitteldiscounter und den Drogeriefachmarkt den heutigen Markterfordernissen anzupassen und den langfristigen Fortbestand zu sichern. Die immobilienpezifischen Standortvoraussetzungen des LIDL Marktes und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes (Größe und Struktur des Ladenlokals) entsprechen nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen der Unternehmen.
- Die Gemeinde Lensahn hat sich nach einer Prüfung möglicher Alternativstandorte im Gemeindegebiet für den Planvorhabenstandort an der östlichen Bäderstraße entschieden. Da in einer „besser“ integrierten Lage keine geeigneten Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, klassifiziert die cima die Entwicklungsfläche als einen planerisch zu befürwortenden Nahversorgungsstandort.
- Der Aufstellungsbeschluss des B-Plan Nr. 53 der Gemeinde Lensahn (SO Einzelhandel) ist bereits gefasst. Für die weiteren Verfahrensschritte ist jedoch der Nachweis der ökonomischen und städtebaulichen Verträglichkeit im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.
- Die ökonomische Wirkungsanalyse hat zwar deutlich gemacht, dass in Folge der geplanten Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters LIDL und des ROSSMANN Drogeriefachmarktes abwägungsrelevante Umsatzumverteilungseffekte in der Gemeinde Lensahn zu erwarten sind, ein Wegbrechen der bestehen Nahversorgungsstrukturen kann jedoch ausgeschlossen werden. Dennoch wird der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Lensahn durch städtebauliche Effekte in Folge der Standortverlagerung des Drogeriefachmarktes (Leerstand der Bestandsimmobilie) und Frequenzverluste negativ betroffen sein. Um einem Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches entgegenzuwirken, sollte eine adäquate Nachnutzung des perspektivisch leerstehenden Ladenlokals sichergestellt werden.
- Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben mit den zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein 2021 an einen Standort des großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Einklang zu bringen ist.

Die cima empfiehlt der Gemeinde Lensahn die Realisierung des Planvorhabens zu ermöglichen. Der neu geplante Verbundstandort LIDL/ROSSMANN wird die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Lensahn zukunftsfähig aufstellen und nachhaltig absichern. Eine geeignete Nachnutzung der ROSSMANN Immobilie im zentralen Versorgungsbereich sollte jedoch sichergestellt werden.