



Einzelhandelsforum in der Wirtschaftsregion LÜBECK

Prüfung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben
im Rahmen des Einzelhandelsforums

– Prüfschema und Verfahrensablauf –

Stand: Mai 2011

Dipl.-Geogr. Martin Kremming (Projektleiter + Partner)

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke (Berater)



1) Bewertungskriterien für die Kurzprüfung

- qualitative Kriterien
- quantitative Kriterien

2) Verfahren für die Prüfung gemeldeter Vorhaben

- Meldepflicht
- Verfahren
- Stimmgewichtung



Kriterien in der Übersicht:

- **qualitative Kriterien**
 - 1. Kriterium: Innenstädte (zentrale Versorgungsbereiche) haben Priorität
 - 2. Kriterium: Stärkung der Nahversorgung
 - 3. Kriterium: Stärkung der Region
 - 4. Kriterium: Stärkung der Kommune
 - 5. Kriterium: Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept
 - *sofern Stellungnahmen der TÖBs vorliegen, finden diese Beachtung*
- **quantitative Kriterien**
 - 1. Kennziffer: Verkaufsflächendichte
 - 2. Kennziffer: Handelszentralität



... zur Gewichtung der Kriterien:

- Kriterien sind als **Orientierungswerte** zu verstehen:
 - Sie dienen zur **Einschätzung** eines Vorhabens und
 - sind auf den **Einzelfall** bezogen gegeneinander **abzuwägen**.

 - Die **qualitativen Kriterien** sind grundsätzlich **stärker** als die **quantitativen Kriterien** zu gewichten.
- Das Forum wägt nach der Kurzprüfung die Plausibilität des Ansiedlungsvorhabens anhand der Kriterien ab



Kategorisierung: *Orientierung an der zentralörtlichen Bedeutung*

Kategorie	Kommune	zentralörtliche Funktion
1	Lübeck	Oberzentrum
2	Bad Oldesloe	Mittelzentrum
	Bad Segeberg/ Wahlstedt	Mittelzentrum
	Mölln	Mittelzentrum
	Henstadt-Ulzburg	Stadtrandkern I. Ordnung
	Bad Schwartau	Stadtrandkern I. Ordnung
	Ratzeburg	Unterzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum
	Neustadt i.H.	Unterzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum
3	Reinfeld	Unterzentrum
	Timmendorfer Strand/ Scharbeutz	Unterzentrum
	Ratekau	Stadtrandkern II. Ordnung
	Stockelsdorf	Stadtrandkern II. Ordnung
	Amt Rehna	inkl. Unterzentrum Rehna
	Amt Schönberger Land	inkl. Unterzentren Dassow, Lüdersdorf, Schönberg
4	Ahrensböök	ländlicher Zentralort
	Amt Leezen	inkl. ländlicher Zentralort
	Amt Sandesneben-Nusse	inkl. ländlicher Zentralort
	Amt Berkenthin	inkl. ländlicher Zentralort
	Amt Nordstormarn	---
	Amt Oldesloer Land	---
	Amt Breitenfelde	---
	Amt Lauenburgische Seen	---
	Amt Trave-Land	---

→ *Berücksichtigung der oberzentralen Versorgungsfunktion von Lübeck*

→ *Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der übrigen zentralen Orte, gewichtet nach jeweiliger Bedeutung*



qualitative Kriterien

Kriterium 1: Innenstädte (und zentrale Versorgungsbereiche) haben Priorität

- Lage des Planvorhabens innerhalb des Stadtgebietes ist entscheidend!
- Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit in bestehenden Zentren
- Hilfswerkzeug zur Beurteilung dieses **qualitativen Kriteriums**
 - Verkaufsflächenanteil der Zentren
 - Anteil der zentrenrelevanten Sortimente in den Zentren



qualitative Kriterien

Kriterium 2: Stärkung der Nahversorgung

- Lage des Planvorhabens innerhalb des Stadtgebietes ist entscheidend!
- Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit in städtebaulich integrierter Lage, d.h.
 - in bestehenden Zentren
 - in der Nähe zu Wohngebieten/ in fußläufiger Entfernung
 - gute Erreichbarkeit (zu Fuß/ ÖPNV/ Pkw)
 - vorrangig in den Gebieten innerhalb einer Kommune, die bislang „unterversorgt“ sind/ keinen Lebensmittelbetrieb besitzen

Orientierungswert als Hinweis zur Nähe zu Wohngebieten:

- Der Umsatz des Planvorhabens sollte nicht mehr als 35 % des Kaufkraftvolumens in der jeweiligen Branche innerhalb eines 700 bis 1.000 Meter-Radius (Nahbereich: 7 bis 10 min. Gehzeit) betragen (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen).

Je nach Einwohnerdichte kann der Nahbereich dabei unterschiedlich definiert werden:

bei über 2.500 EW/ km² = 1.000 m Radius, bei 2.500 EW/ km² bis 1.250 EW/ km² = 1.500 m Radius, bei weniger 1.250 EW/ km² = 2.500 m Radius



qualitative Kriterien

Kriterium 3: Stärkung der Region

- Trägt das Vorhaben (überschlägig) dazu bei, die Einzelhandelszentralität der Region zu erhöhen? D.h.
 - Gelingt es durch das Vorhaben zusätzliche Kaufkraft innerhalb der Region zu binden?
 - durch Reduzierung der Kaufkraftabflüsse aus der Region
 - durch Steigerung der Kaufkraftzuflüsse in die Region
 - **oder:** lediglich Verdrängung innerhalb der Region zu erwarten

Voraussetzung bei der Bewertung:

- grobe Umsatzschätzung notwendig
- grobe Festlegung des Einzugsbereiches notwendig
- grobe Bewertung der regionalen und kommunalen Wettbewerbssituation notwendig



qualitative Kriterien

Kriterium 4: Stärkung der Versorgungsfunktion der Kommune

- Gelingt es durch das Vorhaben, einen Beitrag zur Sicherung und zum Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der jeweiligen Kommune zu leisten? d.h.
 - Gelingt es durch das Vorhaben, die Bedeutung der Kommune als Einzelhandelsstandort zu erhöhen?
 - Gelingt es durch das Vorhaben, die Einzelhandelszentralität der Kommune zu steigern?
 - **oder** ist lediglich Verdrängung innerhalb der Kommune zu erwarten?

Voraussetzung bei der Bewertung:

- grobe Umsatzschätzung notwendig
- grobe Festlegung des Einzugsbereiches notwendig
- grobe Bewertung der regionalen und kommunalen Wettbewerbssituation notwendig



qualitative Kriterien

Kriterium 5: Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

- Besitzt eine Kommune ein kommunales Einzelhandelskonzept, dient als weiteres Bewertungskriterium die Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Aussagen aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept.
- In einem kommunalen Einzelhandelskonzept sollten mindestens die folgenden Aussagen enthalten sein:
 - Leitlinien der kommunalen Einzelhandelsentwicklung
 - Abgrenzung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche)
 - ggf. Darstellung der Zentrenhierarchie
 - Liste nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Grundsätzlich können innerhalb eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes jedoch auch von den Kriterien des Forums abweichende Entwicklungsstrategien festgelegt werden. Aus Sicht der CIMA stellt die Vereinbarkeit eines neuen Planvorhabens mit den Aussagen eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes deshalb keine hinreichende Bewertungsgrundlage dar. Wohl aber kann es in Abwägung mit den übrigen Kriterien als sinnvolle Ergänzung bei der Bewertung dienen.



qualitative Kriterien

zusätzliches Kriterium: Stellungnahmen der TÖBs (nur soweit vorhanden)

- Berücksichtigung der Einschätzung der Träger öffentlicher Belange und der Landesplanungen zu einzelhandelsrelevanten Aspekten (es werden z.B. keine naturschutzrechtlichen Aspekte o.ä. in den Stellungnahmen berücksichtigt), sofern diese vorliegen



quantitative Kriterien

Kennziffer 1: Verkaufsflächendichte

- Verkaufsflächendichte in qm pro Einwohner als Hinweis über Ausstattungsgrad innerhalb der Kommune
- Bewertungsgrundlage ist der **Schwellenwert** in der jeweiligen Kategorie und Warengruppe
- Auf die Verständigung eines absoluten Zielwertes wurde nach eingehender Diskussion im Forum bewusst verzichtet. Der in den jeweiligen Kategorien abgeleitete Schwellenwert ergibt sich aus dem rechnerischen Durchschnitt innerhalb der jeweiligen Kategorie. Ziel sollte sein, die Kommunen, die unterhalb des Schwellenwertes liegen, an den Schwellenwert heranzuführen. Zu beachten ist, dass die qualitativen Kriterien (Kennziffern 1 bis 6) grundsätzlich stärker als die quantitativen Kriterien gewichtet werden sollen.
- Die Ableitung eines konkreten absoluten Zielwertes kann zudem nur sehr schwierig begründet werden. Außerdem käme es dadurch zu einer Deckelung der Entwicklung.



quantitative Kriterien

Kennziffer 2: Einzelhandelszentralität

- Handelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation) als bedeutender Bewertungsmaßstab für den Versorgungsgrad der jeweiligen Kommune
- eine Handelszentralität von über 100% weist auf die überörtliche Bedeutung des Standortes hin
- Zentralität unter 100%: Hinweis auf Kaufkraftabflüsse, die je nach zentralörtlicher Funktion anzustreben oder zu vermeiden sind.
- Bewertungsgrundlage ist der **Schwellenwert** in der jeweiligen Kategorie und Warengruppe

- Auf die Verständigung eines absoluten Zielwertes wurde nach eingehender Diskussion im Forum bewusst verzichtet. Der in den jeweiligen Kategorien abgeleitete Schwellenwert ergibt sich aus dem rechnerischen Durchschnitt innerhalb der jeweiligen Kategorie. Ziel sollte sein, die Kommunen, die unterhalb des Schwellenwertes liegen, an den Schwellenwert heranzuführen. Zu beachten ist, dass die qualitativen Kriterien (Kennziffern 1 bis 6) grundsätzlich stärker als die quantitativen Kriterien gewichtet werden sollen.
- Die Ableitung eines konkreten absoluten Zielwertes kann zudem nur sehr schwierig begründet werden. Außerdem käme es dadurch zu einer Deckelung der Entwicklung.



1) Bewertungskriterien für die Kurzprüfung

- qualitative Kriterien
- quantitative Kriterien

2) Verfahren für die Prüfung gemeldeter Vorhaben

- Meldepflicht
- Verfahren
- Stimmgewichtung



Verfahren zur Bewertung neuer Planvorhaben

Phase I:

- Meldung eines Vorhabens anhand eines Meldebogens (Internet) bei der Geschäftsstelle
- Es besteht eine Meldepflicht, wenn
 - die Verkaufsfläche größer als 800 qm ist* oder
 - zentrenrelevante Sortimente an einem Standort außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden sollen
- Besonderheiten:
 - **Oberzentrum Lübeck:** oberzentrale Versorgungsfunktion
 - **Henstedt-Ulzburg:** solitäre Lage, daher bislang Meldung von Vorhaben mit mehr als 800 qm nur, wenn außerhalb des Zentrums (Ulzburg)



Abweichungen für das Oberzentrum Lübeck, Phase I

- Für das Oberzentrum Lübeck wird eine Aufgriffsschwelle von 500 qm festgelegt. Es besteht **Meldepflicht**, wenn zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente **über 500 qm außerhalb der Zentren*** angesiedelt werden sollen
- Für Ansiedlungen **innerhalb der Zentren*** besteht **ab 800 qm** Verkaufsfläche lediglich **Informationspflicht**. Dies gilt sowohl für nahversorgungsrelevante als auch zentrenrelevante bzw. nicht-zentrenrelevante Sortimente.

*Zentren gemäß Darstellung im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

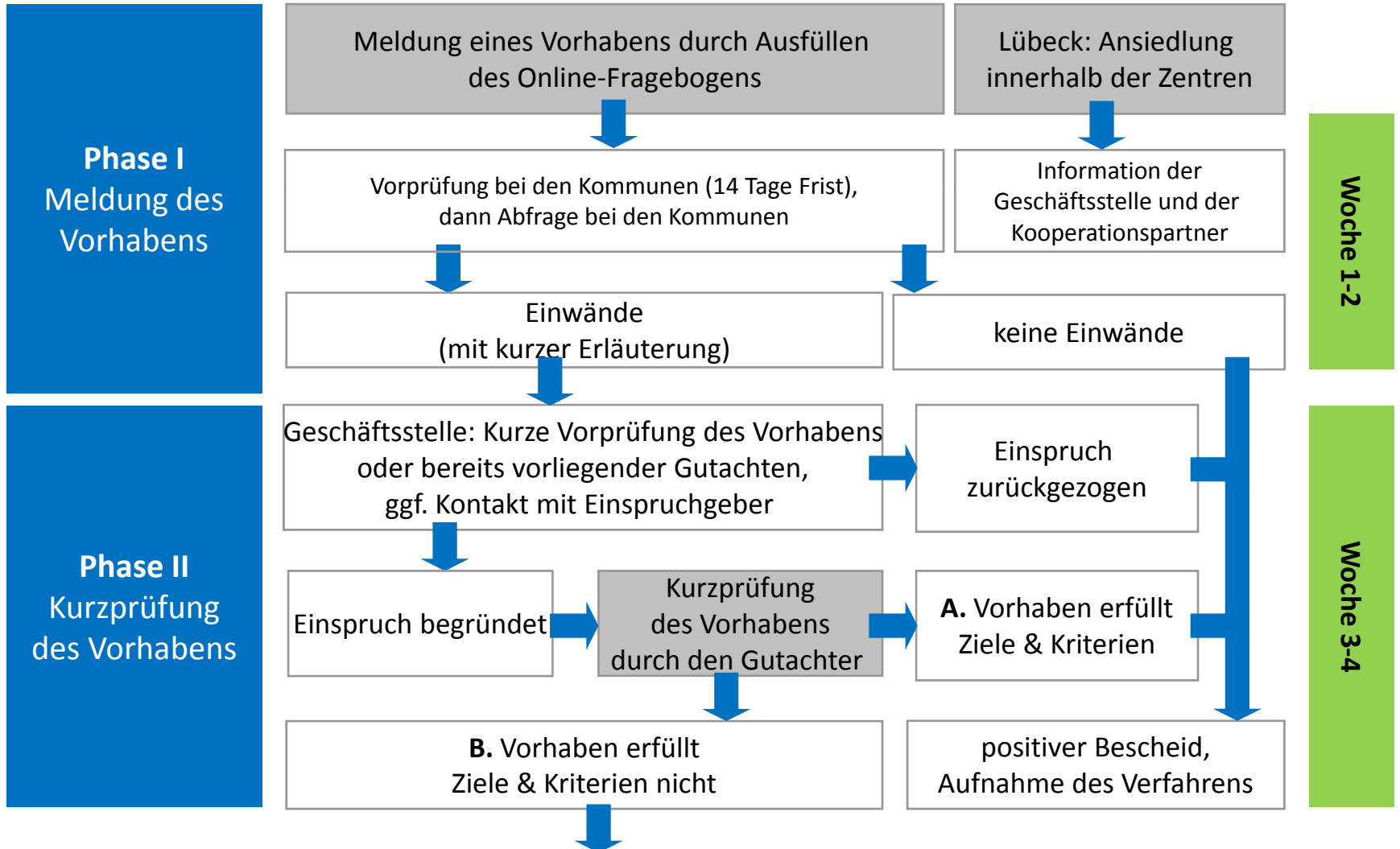


Verfahren zur Bewertung neuer Planvorhaben Wann wird gemeldet? (Phase I)

- Meldung zum **frühestmöglichen** Zeitpunkt
 - Bauvoranfrage eines Investors/ Projektentwicklers
 - bei eigenem Gestaltungs-/ Planungsinteresse der Kommune
 - jedoch nicht, wenn das Vorhaben abgelehnt werden soll, und die Kommune dafür auch die (planungsrechtlichen) Möglichkeiten hat (ggf. Information an das Forum)
- **in ausreichender Zeit vor der Beschlussfassung zur Aufstellung eines B-Planes, um ggf. noch Eingriffsmöglichkeiten zu haben**

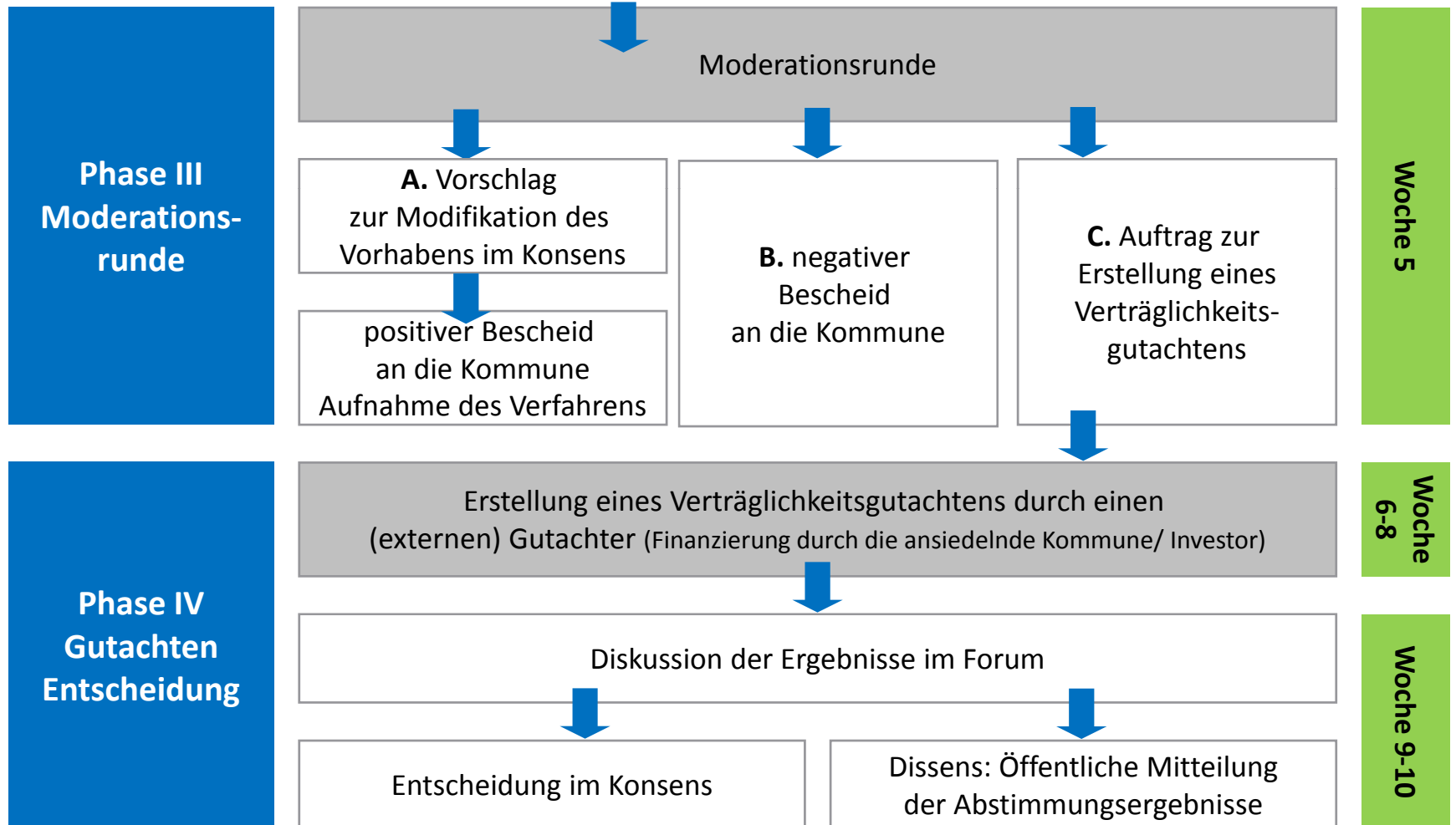


Verfahrensablauf im Überblick (Phase I und II)





Verfahrensablauf im Überblick (Phase III und IV)





Abstimmungsverfahren mit Stimmgewichtung nach zentralörtlicher Bedeutung:

- 5 Stimmen je Oberzentrum
- 3 Stimmen je Mittelzentrum/Stadtrandkern I. Ordnung
- 2 Stimmen je Unterzentrum/Stadtrandkern II. Ordnung
- 1 Stimme je Kommune ohne zentralörtliche Funktion