



## Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo

München Stuttgart Forchheim  
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

CIMA Beratung + Management GmbH  
Glashüttenweg 34 23568 Lübeck  
T 0451-389 68 0  
F 0451-289 68 21  
cima.luebeck@cima.de  
www.cima.de



Projektleiter: Martin Kremming  
Bearbeitung: Benjamin Kemper und Julia Lemke

Lübeck, 20. November 2015

Stadtentwicklung  
Marketing  
Regionalwirtschaft  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Citymanagement  
Immobilien  
Organisationsberatung  
Kultur  
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage - ganz oder teilweise - in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in Lübeck.

# Inhaltsverzeichnis

<b>1 Auftrag und Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Einzelhandelsstandort Lemgo – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
2.1 Makrostandort Lemgo - Zentralörtliche Bedeutung.....	7
2.2 Sozioökonomische Strukturdaten.....	8
<b>3 Marktgebiet und Marktpotenziale.....</b>	<b>9</b>
3.1 Marktgebiet Lemgo.....	9
3.2 Marktpotenzial Lemgo.....	11
<b>4 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Lemgo.....</b>	<b>12</b>
4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Lemgo.....	12
4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Lemgo.....	14
4.3 Kaufkraftstromanalyse des Lemgoer Einzelhandels.....	17
4.4 Fazit zur gesamtstädtischen Einzelhandelssituation in Lemgo.....	19
4.5 Einzelhandelsstrukturen in der Lemgoer Innenstadt.....	20
<b>5 Nahversorgungssituation in der Stadt Lemgo.....</b>	<b>25</b>
5.1 Nahversorgungsstrukturen im Lemgoer Stadtgebiet.....	25
<b>6 Zwischenfazit und Handlungsempfehlungen.....</b>	<b>28</b>
<b>7 Zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche und relevanter Ergänzungsstandorte.....</b>	<b>30</b>
7.1 Zur Hierarchie und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten in Lemgo.....	30
7.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Lemgo.....	32
7.2.1 Zum Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche.....	32
7.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum).....	33
7.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Brake.....	36
7.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße.....	39
7.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Detmolder Weg.....	41
7.3 Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte.....	43
7.4 Sonderstandorte.....	44
7.4.1 Sonderstandort Grevenmarsch.....	45
7.4.2 Sonderstandort Lagesche Straße/ Steinweg.....	45
<b>8 Ableitung der Sortimentsliste Lemgo.....</b>	<b>47</b>
8.1 Vorbemerkung.....	47
8.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen.....	47
8.3 Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste.....	50
<b>9 Zentrenkonzept Lemgo.....</b>	<b>64</b>
9.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Lemgo.....	64
9.2 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen.....	66
9.3 Zusammenfassung Zentrenkonzept Lemgo.....	67
9.4 Handlungsempfehlungen im Kontext des Zentrenkonzeptes.....	69
9.5 Exkurs: Umgang mit Planvorhaben.....	70
<b>10 Anhang.....</b>	<b>72</b>
10.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials.....	72
10.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation.....	73
10.3 Definition von Verkaufsfläche.....	74
10.4 Abgrenzung von Betriebstypen.....	75

10.5 Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung .....76

10.6 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche .....80

## Abbildungsverzeichnis

Abb.1: Lage im Raum..... 7

Abb.2: Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Lemgo ..... 8

Abb.3: Marktgebiet Lemgo.....10

Abb.4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Lemgo in Mio. €...11

Abb.5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Lemgo.....12

Abb.6: Verkaufsfläche je Einwohner in Lemgo.....14

Abb.7: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Lemgo.....15

Abb.8: Ranking: Handelszentralität in Lemgo .....16

Abb.9: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Lemgo .....17

Abb.10: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Lemgo.....17

Abb.11: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Lemgo .....18

Abb.12: Datenblatt der Stadt Lemgo.....19

Abb.13: Abgrenzung der Innenstadt Lemgo.....20

Abb.15: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt .....22

Abb.16: Leerstände in der Lemgoer Innenstadt.....23

Abb.17: Nahversorgungssituation in Lemgo.....25

Abb.18: Nahversorgungsstruktur in Lemgo (500 m Nahversorgungsradius) .....26

Abb.19: Lagequalitäten der Nahversorger in Lemgo.....26

Abb.20: Zentrenhierarchie der Stadt Lemgo .....31

Abb.21: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.....34

Abb.22: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Kartierung Einzelhandel.....35

Abb.22: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Brake ..... 36

Abb.23: Zentraler Versorgungsbereich Brake ..... 38

Abb.24: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Leopoldstraße..... 39

Abb.25: Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße..... 40

Abb.26: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg ..... 41

Abb.27: Zentraler Versorgungsbereich Detmolder Weg ..... 42

Abb.28: Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg ..... 46

Abb.29: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente ..... 51

Abb.30: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente ..... 52

Abb.31: Lemgoer Sortimentsliste 2015..... 58

Abb.32: Lemgoer Sortimentsliste auf Ebene der WZ-Nummern..... 59

Abb.33: Zentrenkonzept Lemgo (schematische Darstellung)..... 67

Abb.34: Zentrenkonzept Lemgo (kartografische Darstellung) ..... 68

Abb.35: cima Warengruppen..... 73

Abb.36: Hierarchie Zentraler Versorgungsbereiche ..... 78

# 1 Auftrag und Aufgabenstellung

## Auftrag und Zielsetzung

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Alte Hansestadt Lemgo als Grundlage für die strategische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet auf Basis der aktuellen landesplanerischen Rahmenbedingungen.

## Auftraggeber

- Alte Hansestadt Lemgo

## Zeitraum

- Februar bis September 2015

## Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Darstellung der Angebotsstrukturen des Einzelhandels auf Basis einer vollständigen Bestandserhebung in der Stadt Lemgo
- Abgrenzung des Marktgebietes und Dokumentation der einzelhandelsrelevanten Nachfrage in der Stadt Lemgo und im relevanten Marktgebiet
- Warengruppenspezifische Kaufkraftanalysen mit Bewertung der Handelszentralitäten (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) sowie der Kaufkraftzuflüsse und Kaufkraftabflüsse
- Überprüfung und Fortschreibung der vorliegenden Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lemgo unter Berücksichtigung einer für Lemgo spezifischen Zentrenhierarchie
- Dokumentation relevanter Ergänzungsstandorte hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion und städtebaulichen Integration
- Fortschreibung der Lemgoer Liste nahversorgungsrelevanter, zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente unter Beachtung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

- Aufzeigen branchenspezifischer und standortspezifischer Potenziale, um die Kaufkraft nachhaltig an Lemgo zu binden (lokale und regionale Sichtweise)

## Vorbemerkung zur Methodik

- Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in der Stadt Lemgo basiert auf einer vollständigen Bestandserhebung des Einzelhandels im Januar 2015.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgt über veröffentlichte regionale Flächenproduktivitäten und weiterer Quellen der Branchen- und Betriebsberichtserstattung sowie der Inaugenscheinnahme der Unternehmen.
- Alle kaufkraftrelevanten Daten für die Stadt Lemgo und das relevante Marktgebiet beziehen sich auf das Jahr 2015.

## Grundsätzliche rechtliche Rahmenbedingungen

- Die Entwicklung des Einzelhandels ist ein Gestaltungsfeld kommunaler Entwicklungsplanung. Die konkreten räumlichen, funktionalen und strukturellen Steuerungsmechanismen leiten sich aus den Befugnissen des Bau- und Planungsrechtes ab. Die maßgeblichen rechtlichen Instrumente sind dabei das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die dort verankerten Steuerungsempfehlungen haben Bezug zur Raumordnung auf bundesstaatlicher Ebene (Raumordnungsgesetz – (ROG)) sowie den jeweiligen Landesplanungsgesetzen.
- In Nordrhein-Westfalen sind die Steuerungsregelungen zum Einzelhandel im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP verankert. Die definierte Ziele und Grundsätze sind bei Planungsentscheidungen zu berücksichtigen.

- Die Gesetzgebung unterscheidet ausschließlich zwischen „großflächigem Einzelhandel“ und „kleinflächigem Einzelhandel“. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO<sup>1</sup> hat im Sinne der allgemeinen Rechtsauffassung eine Verkaufsfläche<sup>2</sup> von gleich oder mehr 800 m<sup>2</sup>. Ausschließlich für den großflächigen Einzelhandel lassen sich Steuerungsmechanismen aus den Vorgaben des BauGB bzw. der BauNVO sowie den Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelsentwicklung im Kontext der Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW) ableiten. Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit ist in der Regel zulässig. Ein Ausschluss von kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen obliegt der kommunalen Planung; kleinflächiger Einzelhandel sollte nur dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird.
- Das hier vorgelegte Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Die Baunutzungsverordnung verwendet ausschließlich den Begriff der Bruttogeschossfläche.

<sup>2</sup> Eine Definition des Begriffs „Verkaufsfläche“ findet sich im Anhang in Kap. 10.3.

<sup>3</sup> Das Gutachten der cima ersetzt keine rechtsförmliche Beratung. Die cima empfiehlt, zu Rechtsangelegenheiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Gutachten und Gegenständen ihrer Beratung ergeben, stets die Beratung von Rechtsdienstleistern (z.B. Rechtsanwälten) einzuholen.

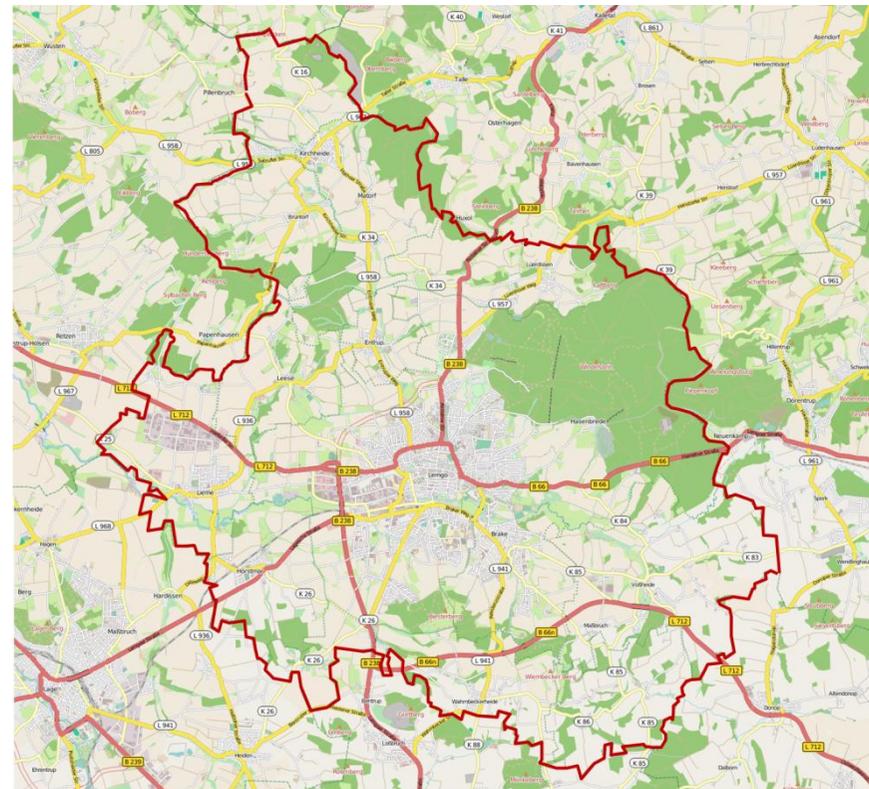
## 2 Einzelhandelsstandort Lemgo – Wirtschaftsräumliche Rahmenbedingungen

### 2.1 Makrostandort Lemgo - Zentralörtliche Bedeutung

- In der Alten Hansestadt Lemgo leben 41.274 Einwohner.<sup>4</sup>
- Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Lemgo die raumordnerische Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung sowie die innerhalb des Verflechtungsbereiches lebenden Einwohner mit Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs sowie verschiedenen zentralörtlichen Dienstleistungen. Im Verflechtungsbereich leben ca. 133.394 Einwohner (vgl. Kap. 3 zum Marktgebiet der Stadt Lemgo).
- In näherer Umgebung zu Lemgo sind die Mittelzentren Detmold, Lage, Bad Salzufen, Herford und Bad Oeynhausen als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen; das nächstgelegene Oberzentrum ist Bielefeld.
- An das regionale Straßennetz ist Lemgo über die B238 und die L171 angebunden, die eine Verbindung zur A2 darstellen. Die verkehrliche Anbindung der Stadt Lemgo an das schienengebundene Netz der Bahn ist zudem als gut zu bewerten. Es bestehen regelmäßige Verbindungen im Regionalverkehr nach Bielefeld als überregionaler DB-Haltepunkt. .
- Die Stadt Lemgo zeichnet sich einerseits durch einen kompakten städtischen Siedlungskörper und andererseits durch stärker

ländlich geprägte Ortsteile im Norden und Südosten der Stadt aus.

Abb.1: Lage im Raum



Kartengrundlage: openstreetmap.de  
Bearbeitung: cima 2015

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Lemgo, Stand: 30.06.2014

## 2.2 Sozioökonomische Strukturdaten

Abb.2: Sozioökonomische Rahmendaten der Stadt Lemgo

Indikatoren		Stadt Lemgo	Kreis Lippe	Nordrhein- Westfalen
Bevölkerungsentwicklung	31.12.2011	40.949	347.729	17.544.938
	31.12.2012	40.808	346.496	17.554.329
	31.12.2013	40.717	345.374	17.571.856
	+/- in % 2011-2013	-0,6%	-0,7%	0,2%
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Stand: 31.12.2013, Basis: Zensus 2011				
Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	30.06.2011	15.413	101.772	5.963.603
	30.06.2012	15.600	102.874	6.050.508
	30.06.2013	15.936	103.529	6.108.033
	+/- in % 2011-2013	3,4%	1,7%	2,4%
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Stand: 30.06.2013				
Einpendler	30.06.2011	11.056	76.838	4.229.310
	30.06.2012	11.388	78.738	4.290.130
Auspendler	30.06.2011	9.376	95.831	4.125.819
	Saldo	1.680	-18.993	103.491
Einpendler	30.06.2012	11.388	78.738	4.290.130
	30.06.2012	9.501	96.921	4.195.037
Auspendler	30.06.2012	9.501	96.921	4.195.037
	Saldo	1.887	-18.183	95.093
Einpendler	30.06.2013	11.786	80.662	4.372.314
	30.06.2013	9.814	99.005	4.274.675
Auspendler	30.06.2013	9.814	99.005	4.274.675
	Saldo	1.972	-18.343	97.639
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen; Stand: 30.06.2013				
Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt in Prozent	2011	k.A.	7,4	8,1
	2012	k.A.	7,5	8,1
	2013	k.A.	8,0	8,3
	2014	k.A.	7,6	8,2
	+/- in % 2011-2014		2,7%	1,2%
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand: Januar 2015				

Bearbeitung: cima 2015

- Die Stadt Lemgo zeichnet sich im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2013 zwar durch eine stabile, aber leicht negative Bevölkerungsentwicklung aus (- 0,6 %). Während die Entwicklung der Einwohnerzahlen im Landkreis Lippe ebenfalls einen leichten Bevölkerungsverlust verzeichnen muss (- 0,7 %), stagnieren die Einwohnerzahlen im Land Nordrhein-Westfalen (+0,2 %).
- Dem bundesdeutschen Trend folgend ist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in der Stadt Lemgo von 2011 bis 2013 angestiegen (+ 3,4 %). Die Steigerung liegt damit auf einem höheren Niveau als im Kreis Lippe (+ 1,7 %) und im Land Nordrhein-Westfalen (+ 2,4 %).
- Die positiven Pendlersalden verdeutlichen zudem die Arbeitsplatzzentralität des Mittelzentrums Lemgo. Im Betrachtungszeitraum 2009 - 2013 ist die Zahl der Einpendler zudem maßgeblich angestiegen. Auch die Anzahl der Auspendler hat zugenommen, jedoch in einem deutlich geringeren Umfang.
- Die Arbeitslosenquote liegt sowohl im Kreis Lippe als auch im Bundesland Nordrhein-Westfalen auf einem anhaltend hohen Niveau. Aufgrund des nur schwachen wirtschaftlichen Aufschwungs in den vergangenen Jahren ist die Arbeitslosigkeit in der Region kaum gesunken. Die Arbeitslosenquote im Kreis Lippe (7,6 %) liegt dennoch auf einem niedrigen Niveau als im Land Nordrhein-Westfalen (8,2 %).

Die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Stadt Lemgo weist ein unterschiedliches Bild auf. Der anhaltende (leichte) Bevölkerungsverlust stellt ein Risiko für die Nachfragesituation in Lemgo dar und ist als negativ zu bewerten. Mit Blick auf die wirtschaftlichen Eckdaten (Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Einpendler und Auspendler) kann die Stadt Lemgo hingegen eine positive Entwicklung verzeichnen.

## 3 Marktgebiet und Marktpotenziale

### 3.1 Marktgebiet Lemgo

Das Marktpotenzial des Einzelhandels in der Stadt Lemgo ergibt sich aus der vorhandenen Nachfrage innerhalb des eigenen Stadtgebietes sowie im weiteren Umland. Im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 hat sich das Marktgebiet der Stadt Lemgo (vgl. Abb. 3) hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung verändert. Relevant ist insbesondere die intensive Wettbewerbskulisse mit dem südlich gelegenen Mittelzentrum Detmold und dem Oberzentrum Bielefeld. Trotz der räumlichen Entfernung sind spezifische markante Kaufkraftströme und Kaufkraftverflechtungen nach Bielefeld auszumachen. Insbesondere im Bereich des qualitätsorientierten und höherwertigen Bedarfs werden Kaufkraftabflüsse in die die nächstgelegenen Oberzentren deutlich.

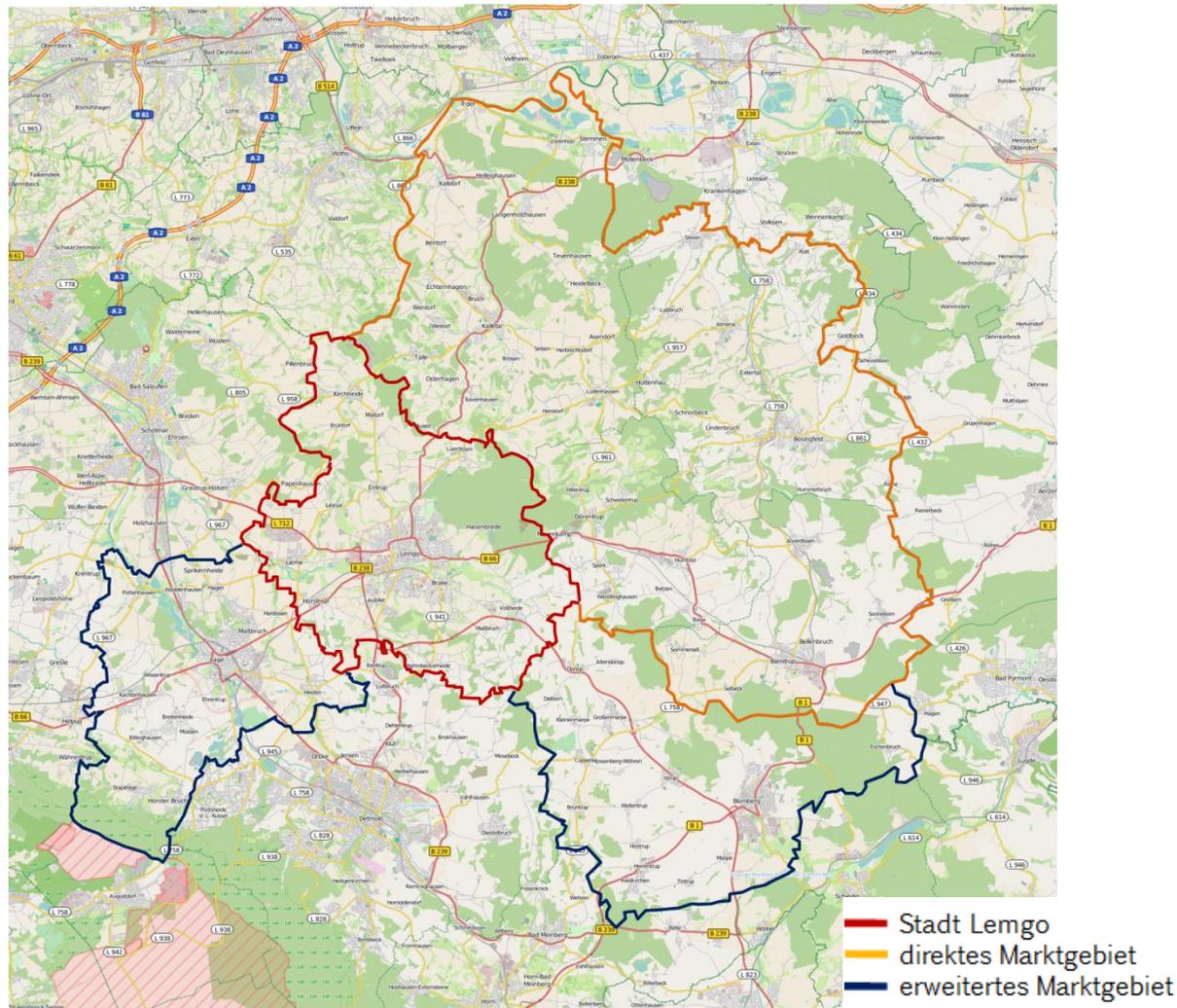
Das Marktgebiet des Lemgoer Einzelhandels umfasst neben dem eigenen Stadtgebiet die umliegenden Gemeinden. Im Norden ist die Gemeinde Kalletal dem direkten Marktgebiet zugerechnet, im Osten befinden sich die Grundzentren Extertal, Dörentrup und Barntrop im direkten Einflussbereich der Stadt Lemgo.

Die Mittelzentren Detmold und Bad Salzuflen begrenzen den Einflussbereich des Lemgoer Einzelhandels im Westen. Die direkt an das Lemgoer Stadtgebiet angrenzende Stadt Lage ist - wie auch schon im Jahr 2008 - nur als Teil des erweiterten Marktgebietes der Stadt Lemgo definiert.

Die Gemeinde Blomberg im Südosten der Stadt Lemgo ist heute ebenso nur noch dem erweiterten Marktgebiet zugeordnet; im Jahr 2008 war das Gemeindegebiet noch dem direkten Marktgebiet zugerechnet.

Darüber hinaus kann der Einflussbereich des Einzelhandels in Lemgo in Bezug auf das südliche Marktgebiet nicht mehr die Ausstrahlungskraft erreichen wie noch im Jahr 2008. Insbesondere das Mittelzentrum Detmold konnte in den vergangenen Jahren das Einzelhandelsangebot stark ausbauen und attraktivieren. Wir gehen davon aus, dass aus den Gemeinden Horn, Steinheim und Lügde die Einkaufsfahrten nach Lemgo nicht mehr in der Regelmäßigkeit stattfinden, wie noch im Jahr 2008. Diese Gemeinden werden nicht mehr dem Marktgebiet der Stadt Lemgo zugeordnet. Gleiches gilt für die Stadt Vlotho im Norden der Stadt Lemgo. Hier muss eine anhaltend starke Konkurrenz zu den Mittelzentren Herford, Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Minden konstatiert werden.

Abb.3: Marktgebiet Lemgo



Kartengrundlage: openstreetmap  
Bearbeitung: cima 2015

## 3.2 Marktpotenzial Lemgo

Die Berechnung des Nachfragepotenzials<sup>5</sup> in Lemgo erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Einwohnerzahl (41.274)<sup>6</sup> und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer (97,6)<sup>7</sup>. Es wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.668 € für das Jahr 2015 zugrunde gelegt, der an das Niveau der Stadt Lemgo mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst wird.

Der Ausgabesatz eines jeden Einwohners der Stadt Lemgo entspricht im Durchschnitt 5.532 € im Jahr 2015. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt auch der statistische Ausgabesatz pro Kopf von Lemgo leicht unter dem Bundesdurchschnitt.

Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Lemgo (Zone I) auf 228,3 Mio. €. Davon entfallen etwa 119,7 Mio. € auf den täglichen Bedarf. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich das Nachfragepotenzial auf rd. 108,6 Mio. €.

Das Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Lemgo umfasst 229,7 Mio. € im direkten Marktgebiet (Zone II) und weitere 273,5 Mio. € im weiteren Marktgebiet (Zone III).

Neben der örtlichen Nachfrage müssen die zusätzlichen touristischen Kaufkraftpotenziale und Kaufkraftzuflüsse aus dem weiteren Umland berücksichtigt werden. In den Berechnungen zum Marktpotenzial der Stadt Lemgo wird zusätzlich eine Potenzialreserve i.H.

von 10,0 Mio. € zu Grunde gelegt.<sup>8</sup> Insgesamt beläuft sich das Nachfragepotenzial im Marktgebiet auf rd. 735,6 Mio. €.

Abb.4: Nachfragepotenzial im Marktgebiet der Stadt Lemgo in Mio. €

CIMA Warengruppen	Stadt Lemgo	Marktgebiet Zone II	Marktgebiet Zone III	Potenzialreserve	Marktgebiet insgesamt
<b>Periodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>119,7</b>	<b>117,3</b>	<b>143,4</b>	<b>6,0</b>	<b>386,4</b>
Lebensmittel und Reformwaren	84,1	82,4	100,7	4,2	271,4
Gesundheits- und Körperpflege	31,9	31,3	38,3	1,6	103,1
Zeitschriften, Schnittblumen	3,7	3,6	4,4	0,2	12,0
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>34,9</b>	<b>34,2</b>	<b>41,8</b>	<b>1,7</b>	<b>112,7</b>
Bekleidung, Wäsche	19,4	19,0	23,2	1,0	62,5
Schuhe, Lederwaren	6,4	6,3	7,7	0,3	20,8
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	9,1	8,9	10,9	0,5	29,4
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>23,9</b>	<b>23,4</b>	<b>28,7</b>	<b>1,2</b>	<b>77,2</b>
Bücher, Schreibwaren	4,7	4,6	5,6	0,2	15,2
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	19,2	18,8	23,0	1,0	62,0
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>11,3</b>	<b>11,1</b>	<b>13,6</b>	<b>0,5</b>	<b>36,4</b>
Sportartikel, Fahrräder	6,5	6,4	7,8	0,3	20,9
Spielwaren	2,3	2,2	2,8	0,1	7,4
Hobbybedarf, Zooartikel	2,5	2,5	3,0	0,0	8,1
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>3,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>0,2</b>	<b>11,6</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>15,7</b>	<b>15,4</b>	<b>18,8</b>	<b>0,3</b>	<b>50,2</b>
Möbel, Antiquitäten	12,8	12,5	15,3	0,1	40,7
Heimtextilien	2,9	2,9	3,5	0,1	9,5
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>19,1</b>	<b>18,7</b>	<b>22,9</b>	<b>0,2</b>	<b>61,0</b>
<b>SUMME</b>	<b>228,3</b>	<b>223,7</b>	<b>273,5</b>	<b>10,0</b>	<b>735,6</b>
<b>EINWOHNER</b>	<b>41.274</b>	<b>42.167</b>	<b>49.953</b>		<b>133.394</b>

Quelle: cima 2015

<sup>5</sup> Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung der Stadt Lemgo, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

<sup>6</sup> Quelle: Stadt Lemgo (Stand: 30.06.2014)

<sup>7</sup> Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2014

<sup>8</sup> Die Potenzialreserve entspricht einem statistischen Wert, angenommen wurden 5 % des örtlichen Nachfragepotenzials in der Stadt Lemgo.

## 4 Einzelhandelsstrukturdaten der Stadt Lemgo

### 4.1 Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Lemgo

Die nachfolgenden Einzelhandelsstrukturdaten basieren auf einer vollständigen Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Lemgo im Januar 2015. Nach Eröffnung der Einzelhandelsbetriebe auf dem ehemaligen Post-Areal in der Innenstadt (Mai 2015) wurden die Einzelhandelsbestandsdaten punktuell aktualisiert; die Verkaufsflächengrößen beruhen auf Informationen der Stadt Lemgo.

Die abgeleiteten Umsatzvolumina beruhen auf der Inaugenscheinnahme des konkreten Warenangebots hinsichtlich Angebotsqualität und Sortimentsstruktur. Die Hochrechnung der Umsätze erfolgte über branchenübliche Flächenproduktivitäten. Zusätzlich werden alle branchenspezifischen Informationen aus Firmen- und Verbandsveröffentlichungen sowie der relevanten Fachliteratur in die Auswertung mit einbezogen.

Im Rahmen der Bestandserhebung des Einzelhandels in der Stadt Lemgo wurden 323 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 77.810 m<sup>2</sup> erhoben. Sie erwirtschaften einen Einzelhandelsumsatz von 252,0 Mio. €.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nebenstehenden Abb. 5 dokumentiert.

Abb.5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in Lemgo

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>127</b>	<b>22.160</b>	<b>124,6</b>
Lebensmittel, Reformwaren	94	18.345	91,2
Gesundheits- und Körperpflege	21	2.910	30,0
Zeitschriften, Schnittblumen	12	905	3,4
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>196</b>	<b>55.650</b>	<b>127,4</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>75</b>	<b>12.910</b>	<b>45,2</b>
Bekleidung, Wäsche	44	8.960	29,3
Schuhe, Lederwaren	10	2.745	7,9
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	21	1.205	8,0
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>23</b>	<b>5.280</b>	<b>20,5</b>
Bücher, Schreibwaren	6	1.065	3,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	17	4.215	16,6
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>16</b>	<b>3.345</b>	<b>9,4</b>
Sportartikel, Fahrräder	9	1.650	5,2
Spielwaren	3	595	1,6
Hobbybedarf, Zooartikel	4	1.100	2,6
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>18</b>	<b>4.205</b>	<b>5,7</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>37</b>	<b>15.360</b>	<b>22,9</b>
Möbel, Antiquitäten	27	13.925	19,2
Heimtextilien	10	1.435	3,7
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>27</b>	<b>14.550</b>	<b>23,7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>323</b>	<b>77.810</b>	<b>252,0</b>

Quelle: cima 2015

**Folgende Ergebnisse sind hervorzuheben:**

- Die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren beherbergt 94 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 18.345 m<sup>2</sup>. Sie realisieren einen Umsatz von rd. 91,2 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil liegt damit bei 24 % bzw. 36 % am gesamten Einzelhandel. Insbesondere der Umsatzanteil von 36 % spricht grundsätzlich für eine angemessene Präsenz der Nahversorgung im Stadtgebiet. Sowohl der REWE Lebensmittelsupermarkt am Entruper Weg im Norden der Stadt Lemgo, der JIBI Lebensmittelsupermarkt im Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg und auch der Lebensmitteldiscounter ALDI an der Lemgoer Straße sind seit der Fertigstellung des Einzelhandelskonzeptes 2008 neu in Lemgo entstanden. Gleichzeitig haben die Lebensmitteldiscounter ALDI (Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße) und PENNY (Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) den Betrieb aufgegeben. Der Verkaufsflächenzuwachs beläuft sich somit auf nur knapp 1.600 m<sup>2</sup>.
- In der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche, dem wichtigsten Leitsegment einer mittelzentralen Innenstadtlage sind 44 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 8.960 m<sup>2</sup> vorhanden. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 29,3 Mio. €. Dies entspricht einem Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 11 % bzw. 12 % am gesamten Einzelhandel in der Stadt Lemgo. Bezogen auf das gesamtstädtische Angebot handelt sich hierbei um gute Anteilswerte. Im Vergleich zum Jahr 2008 sind im Segment Bekleidung/ Wäsche zwar aktuell nur knapp 400 m<sup>2</sup> mehr erfasst worden (u.a. Neuansiedlung H&A, C&A), dennoch konnte der Umsatz um mehr als 4,5 Mio. € gesteigert werden. Der Angebotsmix konnte in dieser Warengruppe qualitativ verbessert und attraktiviert werden.
- Die Hauptwarengruppe Medien und Technik realisiert in der Stadt Lemgo einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von 5 % bzw. 7 % am gesamten Lemgoer Einzelhandel.
- Die Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat erreicht mit 4.250 m<sup>2</sup> einen Verkaufsflächenanteil von rd. 5 %. Der realisierte Einzelhandelsumsatz liegt bei 5,7 Mio. € (= 2,3 %). Die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile entsprechen der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Das innerstädtische Qualitätssegment konnte in den vergangenen Jahren u.a. mit den Neuansiedlungen des Filialisten DEPOT und des Fachgeschäftes POLO LODGE & LOFT ausgebaut werden. Die größten Verkaufsflächenanteile dieser Branche sind jedoch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo als Randsortiment vorhanden.
- In der Hauptwarengruppe Einrichtungsbedarf realisieren 37 Betriebe auf einer Verkaufsfläche von 15.360 m<sup>2</sup> (= 20 % der Verkaufsflächen in Lemgo) einen Einzelhandelsumsatz von 22,9 Mio. € (= 9 % des in der Stadt Lemgo realisierten Einzelhandelsumsatzes). Auch diese Warengruppe ist in Lemgo ausreichend vertreten.
- Die Hauptwarengruppe Baumarktartikel/ Gartenbedarf generiert ein Umsatzvolumen von 23,7 Mio. €. Dies entspricht einem prozentualen Anteil am Gesamtumsatz der Stadt Lemgo von 9 %. Der Verkaufsflächenanteil liegt sogar bei 19 % (14.550 m<sup>2</sup>). Diese vergleichsweise unterdurchschnittlichen Ausstattungswerte werden durch den TOOM Bau- und Gartenfachmarkt am Standort Grevenmarsch und den nur kleinteiligen HAGEBAUMARKT an der Lemgoer Straße geprägt. Der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt wird jedoch von heute knapp 8.000 m<sup>2</sup> auf zukünftig rd. 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitern.

### Verkaufsfläche je Einwohner

Die Flächendichte ist ein Indikator, der die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Einwohnerzahl eines Ortes stellt. Der bundesdeutsche Durchschnitt liegt bei 1,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner (inkl. ländlich geprägte Räume). In der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren wird ein bundesdurchschnittlicher Wert von 0,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner als Vergleichswert angenommen.

Abb.6: Verkaufsfläche je Einwohner in Lemgo

Stadt Lemgo	2015
Einwohner (30.06.2014)	41.274
Verkaufsfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	1,89
im periodischen Bedarf	0,54
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	<i>0,44</i>
im aperiodischen Bedarf	1,35

Quelle: cima 2015

Die Verkaufsfläche je Einwohner im Segment Lebensmittel/ Reformwaren liegt bei 0,44 m<sup>2</sup> und damit leicht unter dem Bundesdurchschnitt. In Bezug auf die Gesamtverkaufsfläche erreicht Lemgo einen Wert von 1,89 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner. Diese Kennziffer signalisiert auf gesamtstädtischer Ebene keinen Handlungsbedarf in Bezug auf weitere großflächige Verkaufsflächenentwicklungen.

## 4.2 Einzelhandelszentralität in der Stadt Lemgo

Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage.

Handelszentralitäten von deutlich über 100 signalisieren Kaufkraftzuflüsse; Handelszentralitäten von unter 100 bedeuten per Saldo Kaufkraftabflüsse aus der betreffenden Raumeinheit. Handelszentralitäten werden für den Einzelhandel insgesamt sowie für einzelne Warengruppen ermittelt.

Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland. Die Zentralität eines Ortes wird z.B. durch die Qualität und Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Marktgebiet gesteuert.

Abb.7: Nachfragevolumen, Umsatz und Handelszentralität in Lemgo

CIMA Warengruppe	Umsatz in Mio. €	Nachfragevolumen in Mio. €	Handelszentralität
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>124,6</b>	<b>119,7</b>	<b>104</b>
Lebensmittel, Reformwaren	91,2	84,1	108
Gesundheits- und Körperpflege	30,0	31,9	94
Zeitschriften, Schnittblumen	3,4	3,7	91
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>127,4</b>	<b>108,6</b>	<b>117</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>45,2</b>	<b>34,9</b>	<b>129</b>
Bekleidung, Wäsche	29,3	19,4	151
Schuhe, Lederwaren	7,9	6,4	123
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8,0	9,1	88
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>20,5</b>	<b>23,9</b>	<b>85</b>
Bücher, Schreibwaren	3,8	4,7	81
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	16,6	19,2	86
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>9,4</b>	<b>11,3</b>	<b>83</b>
Sportartikel, Fahrräder	5,2	6,5	79
Spielwaren	1,6	2,3	70
Hobbybedarf, Zooartikel	2,6	2,5	103
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>5,7</b>	<b>3,6</b>	<b>160</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>22,9</b>	<b>15,7</b>	<b>146</b>
Möbel, Antiquitäten	19,2	12,8	150
Heimtextilien	3,7	2,9	127
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>23,7</b>	<b>19,1</b>	<b>124</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>252,0</b>	<b>228,3</b>	<b>110</b>

Quelle: cima 2015

Insgesamt ist die Einzelhandelszentralität in der Stadt Lemgo im direkten Vergleich zum Jahr 2008 als stabil zu bewerten. Die Handelszentralität konnte zwar in den vergangenen sieben Jahren auf einem guten Niveau gehalten werden, dennoch muss ein Rückgang um fünf Prozentpunkte verzeichnet werden. Der Einzelhandel in Lemgo konnte sich nicht in allen Branchen den veränderten Rahmenbedingungen anpassen. Insbesondere vor dem Hintergrund ei-

ner starken regionalen Wettbewerbskulisse u.a. mit den direkt benachbarten Mittelzentren Detmold, Bad Salzungen, z.T. auch Lage, Herford, Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Minden im Norden ist die Einzelhandelszentralität als angemessen zu bewerten. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von 110 auch noch heute Kaufkraftzuflüsse in einem deutlichen Umfang aus den umliegenden Gemeinden nach Lemgo.

Im periodischen Bedarf wird insgesamt eine Zentralität von 104 realisiert. Für die Branche Lebensmittel/ Reformwaren ist eine Handelszentralität von 108 dokumentiert. Einem Einzelhandelsumsatz von 91,2 Mio. € steht ein Nachfragevolumen von 84,1 Mio. € gegenüber. Trotz der bereits beschriebenen Neuansiedlungen im Stadtgebiet (REWE, JIBI und ALDI) konnte im Vergleich zum Jahr 2008 keine maßgebliche Steigerung der Zentralität (+ 2 %-Punkte) erreicht werden. Der Kaufkraftzufluss beläuft sich per Saldo auf 7,1 Mio. €. Die vorhandenen, großflächigen Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser an den Sonderstandorten Grevenmarsch (MARKTKAUF an der Grevenmarschstraße) und Lagesche Straße/ Steinweg (REWE am Steinweg) tragen maßgeblich zur Kaufkraftbindung im eigenen Stadtgebiet sowie zur Gewinnung von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland bei. Darüber hinaus besteht ein dichtes Netz an kleineren Supermärkten und Lebensmitteldiscountern im Lemgoer Stadtgebiet.

In den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche wird heute eine Handelszentralität von 151 erzielt (+ 12 %-Punkte). Diese Kennziffer dokumentiert einen deutlichen Angebotsüberschuss in dieser innenstadtprägenden Branche. In Folge der Neuansiedlung der Bekleidungsfilialisten H&M und C&A konnten bestehende Angebotslücken im niedrigpreisigen und konsumorientierten Segment in der Innenstadt geschlossen werden. Der qualitative Angebotsmix ist in der Lemgoer Innenstadt damit als ausgewogen zu bewerten.

Die ermittelte Handelszentralität in der Branche Schuhe/ Lederwaren erreicht heute einen Wert von 123. Auch in dieser innerstädti-

schen Leitbranche werden Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielt, die jedoch hinter den Zuflüssen in der Branche Bekleidung/ Wäsche zurückbleiben. Die weiteren innerstädtischen Kernsortimente Uhren/ Schmuck und medizinisch-orthopädischer Bedarf realisieren eine Handelszentralität von 88 und damit ein deutlich zu steigerndes Zentralitätsniveau.

In der Warengruppe Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik ist auch nach der Neueröffnung des TELEPOINT Fachmarktes auf dem ehemaligen Post Gelände eine Handelszentralität von 86 ermittelt. Einem branchenspezifischen Nachfragevolumen von 19,2 Mio. € steht ein tatsächlich erzielter Umsatz von 16,6 Mio. € gegenüber. Aktuell sind in der Lemgoer Innenstadt neben dem TELEPOINT die kleinteiligen Fachgeschäfte für Elektroartikel EP Meier und Hifi Video TV Czechau vorhanden.

Die Handelszentralität von 160 in der Warengruppe Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat entfällt nur in einem geringen Maß auf spezialisierte und qualitätsorientierte Facheinzelhändler in der Lemgoer Innenstadt. Im Gegenteil wird das Angebot in diesem Segment durch discountorientierende Fachmarktkonzepte sowie die Randsortimente von Verbrauchermärkten, SB-Warenhäusern, Sonderpostenfachmärkten, Möbelhäusern und Baumärkten geprägt. Die Handelszentralität signalisiert insgesamt jedoch ein sehr gutes Angebotsniveau.

In der Warengruppe Einrichtungsbedarf (Möbel, Gardinen, Heimtextilien etc.) besteht heute ebenfalls ein sehr gutes Angebotsniveau (Handelszentralität 146), das sich sowohl durch die vorhandenen Angebote im Segment der Möbel als auch den Heimtextilien begründet. Die bedeutendsten Anbieter in der Branche Möbel sind aktuell Möbel REESE am Trophagener Weg (Ortsteil Laubke) und Möbel EICKERT an der Dorfstraße (Ortsteil Lieme).

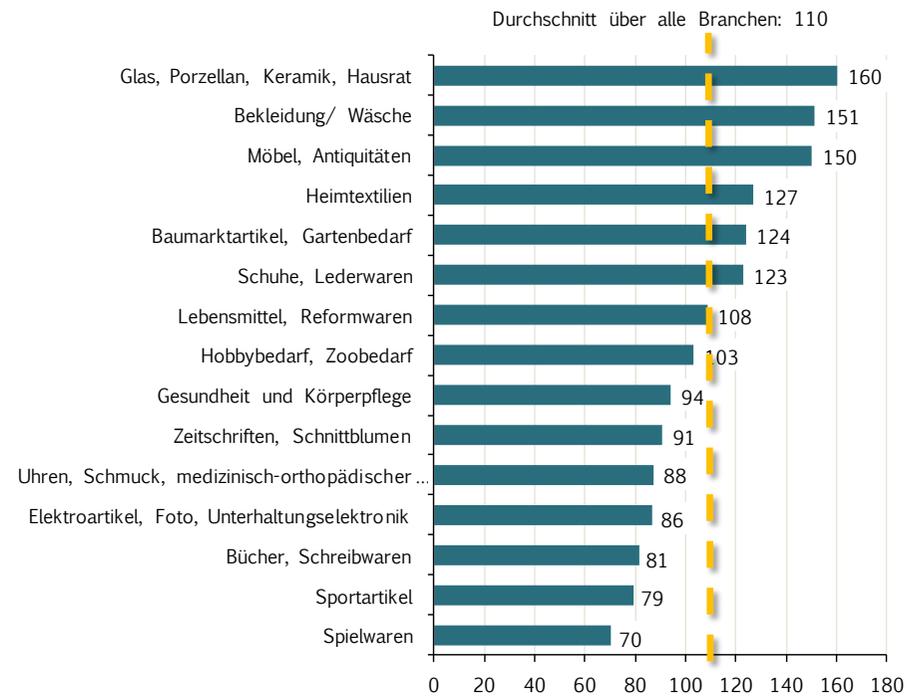
Im Segment der baumarktspezifischen Sortimente (einschließlich gartencenterrelevanter Sortimente) erreicht der Lemgoer Einzelhan-

del eine Handelszentralität von 124 und damit im Vergleich zum Jahr 2008 eine Steigerung um 4 %-Punkte.

Gute Zentralitätswerte werden zudem in der Branche Hobbybedarf/ Zooartikel (103) erzielt. Am Sonderstandort Lagesche Straße/ Steinweg ist u.a. der Tierfutterfachmarkt FRESSNAPF vorhanden, ferner werden Zooartikel als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten etc. angeboten; vereinzelte Spezialanbieter aus dem Bereich Musikalien tragen ergänzend zur Angebotsituation bei.

Abb. 8 zeigt die Rangfolge der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten des Lemgoer Einzelhandels.

Abb.8: Ranking: Handelszentralität in Lemgo

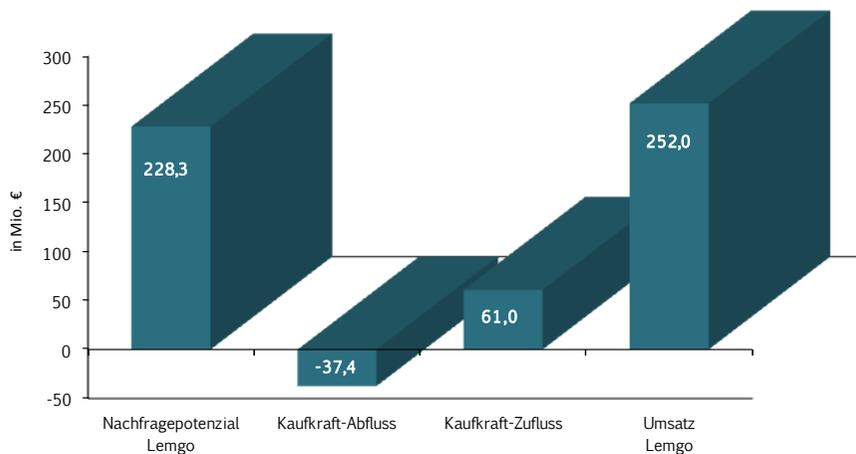


Quelle: cima 2015

### 4.3 Kaufkraftstromanalyse des Lemgoer Einzelhandels

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Kaufkraftstrombilanz für den Einzelhandel in der Stadt Lemgo. Einem Kaufkraftzufluss von 61,0 Mio. € steht ein Kaufkraftabfluss von 37,4 Mio. € gegenüber. Der Einzelhandelsumsatz beläuft sich auf rd. 252,0 Mio. €. Das einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in der Stadt Lemgo liegt bei 228,3 Mio. €.

Abb.9: Kaufkraftstrombilanz des Einzelhandels in Lemgo

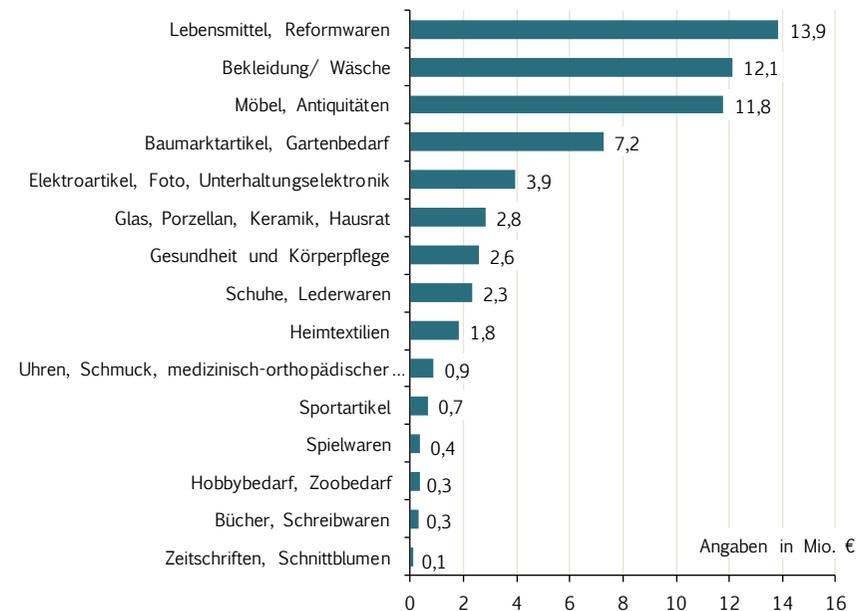


Quelle: cima 2015

Der Kaufkraftabfluss beläuft sich auf rd. 16 % des in der Stadt Lemgo vorhandenen Nachfragevolumens. Die Kaufkraftabflussquote basiert auf der beschriebenen Angebotsstruktur mit den dokumentierten Angebotsdefiziten. Die Kaufkraftzuflüsse generieren rd. 24 % des in Lemgo realisierten Einzelhandelsumsatzes.

Die Kaufkraftzuflussquote basiert in erster Linie auf der Angebotskompetenz im innerstädtischen Einzelhandel sowie den großflächigen Lebensmittelmärkten und ergänzenden Fachmärkten an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg in verkehrsorientierten Lagen.

Abb.10: Ranking: Kaufkraftzuflüsse nach Lemgo



Quelle: cima 2015

Die höchsten Kaufkraftzuflüsse werden in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren erzielt (13,9 Mio. €). Wie bereits die Dokumentation der warengruppenspezifischen Handelszentralitäten verdeutlicht hat, ist im Bereich der Lebensmittelversorgung ein gutes Angebotsniveau vorhanden.

Die Kaufkraftzuflüsse in der innenstadtprägenden Branche Bekleidung/ Wäsche erreichen einen Wert von 12,1 Mio. €. Hier wird die

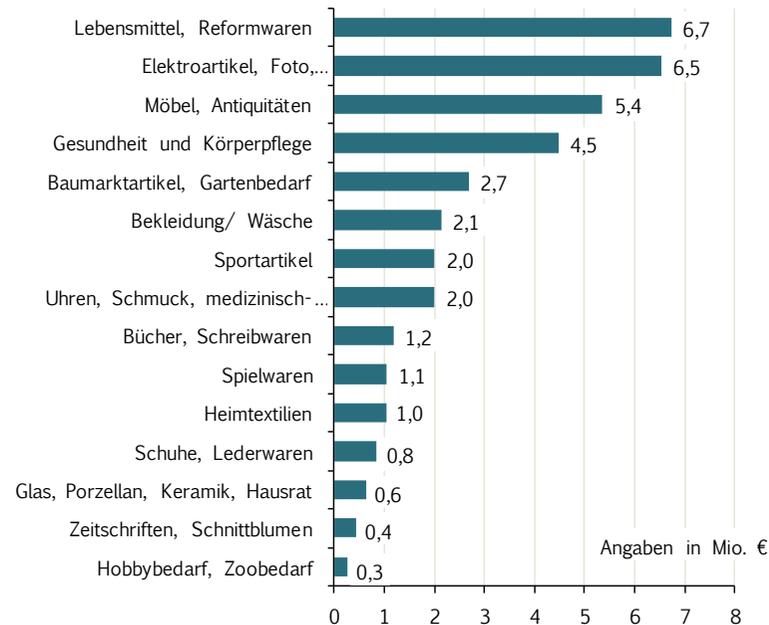
Bedeutung der Lemgoer Innenstadt als Einzelhandelsstandort deutlich, die eine regionale Anziehungskraft entfalten kann. Neben den Angebotsstrukturen in den Zentralen Versorgungsbereichen sind in Lemgo der Bekleidungsfachmarkt BRUNO KLEINE in nicht-integrierter Lage und der Textilfachmarkt TAKKO am Sonderstandort Lagesche Straße/ Steinweg vorhanden.

In der Branche Möbel/ Antiquitäten werden ebenso vergleichsweise hohe Kaufkraftzuflüsse (11,8 Mio. €) realisiert. In nicht-integrierten und auf den PKW-Kunden orientierten Standortbereichen sind die großflächigen Möbelmärkte EICKERT (Dorfstraße) und REESE (Tropenhagener Straße) vorhanden.

Der Einzelhandel in der Warengruppe der baumarktspezifischen Sortimente profitiert neben dem Angebot des großflächigen Bau-fachmarktes TOOM und dem eher kleinteiligen HAGEBAUMARKT im Stadtteilzentrum Brake von den vorhandenen Gartenfachmärkten (WATTENBERG etc.) sowie den angebotenen Randsortimenten in den Verbrauchermärkten, Möbelmitnahmemärkten und Sonderpostenmärkten. Der ermittelte Kaufkraftzufluss beläuft sich auf rd. 7,2 Mio. €.

In den Warengruppen Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat, Gesundheit- und Körperpflege, Schuhe/ Lederwaren und Heimtextilien liegt der Kaufkraftzufluss zwischen 3,9 und 1,8 Mio. €. In Bezug auf die innerstädtischen Kernsortimente ist der Kaufkraftzufluss in den Segmenten Uhren/ Schmuck, Sportartikel, Spielwaren und Bücher/ Schreibwaren mit weniger als 1 Mio. € als unbefriedigend zu bewerten.

Abb.11: Ranking: Kaufkraftabflüsse aus Lemgo



Quelle: cima 2015

In der Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren liegt der Kaufkraftabfluss bei 6,7 Mio. €. Insbesondere die örtlichen Nachfragepotenziale in den Branchen des periodischen Bedarfs werden über Kopp-lungskäufe im Kontext von Pendlerverflechtungen auch an Wettbe-werbsstandorten außerhalb der Stadt Lemgo gebunden.

Der Kaufkraftabfluss von 6,5 Mio. € in der Warengruppe Elektro-artikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik begründet sich mit Blick auf die regionale Wettbewerbssituation mit dem benachbarten Mittel-zentrum Detmold sowie den bestehenden Kaufkraftverflechtungen mit dem Oberzentrum Bielefeld. In Lemgo wird das Angebot fast ausschließlich durch den innerstädtischen Fachmarkt für Elektroarti-kel und Unterhaltungselektronik TELEPOINT geprägt.

Die Kaufkraftabflüsse in der Branche Möbel/ Antiquitäten liegen trotz der ermittelten guten Handelszentralität (150) auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Das Segment Möbel wird zunehmend im Kontext von Kopplungs- und Mitnahmeeffekten an den regionalen, großflächigen Möbelhausstandorten (IKEA, PORTA in Bielefeld, PORTA in Bad Oeynhausen) gebunden.

In der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege liegt der Kaufkraftabfluss bei 4,5 Mio. €. Vor dem Hintergrund der erreichten Handelszentralität von 94 in dieser Warengruppe ist der ermittelte Kaufkraftabfluss begründet.

In den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung/ Wäsche, Sportartikel, Uhren/ Schmuck/ medizinisch-orthopädischer Bedarf, Bücher/ Schreibwaren, Spielwaren, Heimtextilien, Schuhe/ Lederwaren und Glas/ Porzellan/ Hausrat liegt der Kaufkraftabfluss zwischen 2,1 und 0,6 Mio. €. Teilweise konnten bereits im Rahmen der Analyse der Handelszentralitäten Angebotsdefizite im Lemgoer Stadtgebiet identifiziert werden, z.T. sind auch hier Mitnahmeeffekte im Kontext von Einkaufsfahrten in die nächstgelegenen Einkaufsstandorte Detmold, Werre-Park in Bad Oeynhausen und z.T. Bielefeld zu verzeichnen. In den weiteren Warengruppen belaufen sich die Kaufkraftabflüsse auf deutlich unter 0,5 Mio. €.

## 4.4 Fazit zur gesamtstädtischen Einzelhandelssituation in Lemgo

Die nachfolgende Abbildung fasst die maßgeblichen Strukturdaten des gesamtstädtischen Einzelhandels zusammen und stellt einen Vergleich zu den einzelhandelsrelevanten Kennzahlen 2008 dar.

Abb.12: Datenblatt der Stadt Lemgo

Stadt Lemgo	2008	2015	
Anzahl Betriebe	334	323	↘
Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	83.890	77.810	↘
Umsatz in Mio. €	252,8	252,0	→
Flächenproduktivität in € / m <sup>2</sup>	3.013	3.239	↗
Nachfragepotenzial in Mio. €	219,9	228,3	↗
Zentralität	115	110	↘
Zentralität periodisch	106	104	↘
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	106	108	↗
Zentralität aperiodisch	126	117	↘
Einwohner (30.06.2014)	41.942	41.274	↘
Verkaufsfläche je Einwohner in m <sup>2</sup>	2,00	1,89	↘
im periodischen Bedarf	0,52	0,54	↗
<i>in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren</i>	0,40	0,44	↗
im aperiodischen Bedarf	1,48	1,35	↘
Umsatz je Einwohner in €	6.026	6.106	↗
einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (2014	99,0	97,6	↘

Quelle: cima 2015

Im Vergleich zu den Kennwerten des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 kann die zurückliegende Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Lemgo durch zwei grundlegende Tendenzen charakterisiert werden:

- Anstieg des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials in Lemgo auf Grundlage der anhaltend steigenden Ausgabesätze im Einzelhandel (+ 8,4 Mio. €) und stagnierenden Einwohnerzahlen (-0,6 %)
- Negative Entwicklung des Einzelhandelsangebotes insgesamt, vor dem Hintergrund der Abnahme an Einzelhandelsbetrieben (elf Betriebe weniger), des Rückgangs der Verkaufsflächen – 6.100 m<sup>2</sup>) durch Betriebsaufgaben, aber z.T. auch durch Verkleinerung der genutzten Verkaufsflächen von bestehenden Betrieben und der leicht sinkenden Einzelhandelsumsätze (-0,8 Mio. €).

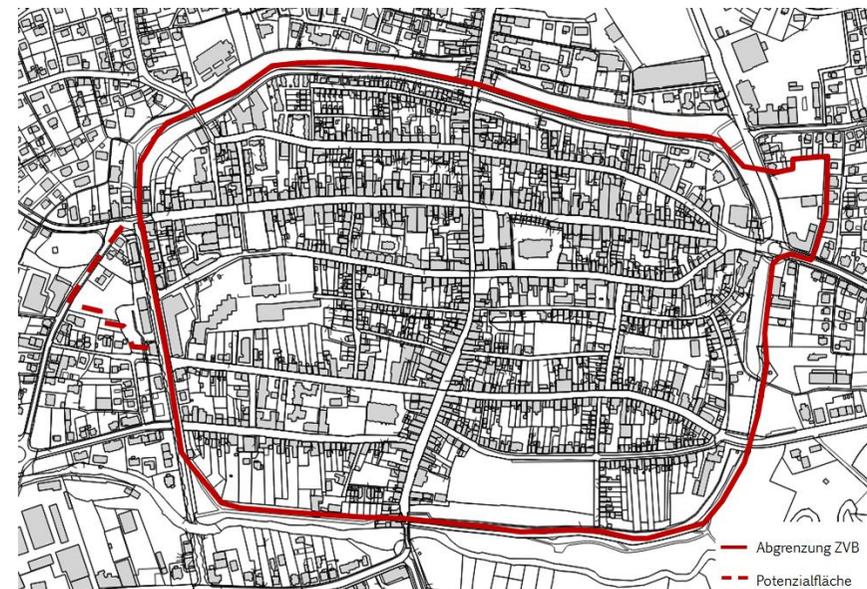
Im Ergebnis ist ein Rückgang der Einzelhandelszentralität zu verzeichnen. Aus Sicht der cima hat in den vergangenen sieben Jahren eine grundlegende Bereinigung der z.T. überdurchschnittlichen Einzelhandels- und Verkaufsflächenausstattung (2008) in der Stadt Lemgo eingesetzt. Während die Verkaufsflächen in den vergangenen Jahren zurückgegangen sind, liegen die Raumleistungen in €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche heute auf einem deutlich höheren Niveau als noch vor sieben Jahren. Aus Gutachtersicht waren im Jahr 2008 in zahlreichen Branchen die marktseitigen Grenzen des in Lemgo bindbaren Nachfragepotenzials erreicht bzw. sogar überschritten.

Aktuell verfügt das Mittelzentrum Lemgo sowohl im periodischen Bedarf als auch in vielen Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereichs über ein quantitativ und qualitativ attraktives Angebot.

## 4.5 Einzelhandelsstrukturen in der Lemgoer Innenstadt

Die Abgrenzung der Innenstadt entspricht der parzellenscharfen Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.<sup>9</sup>

Abb.13: Abgrenzung der Innenstadt Lemgo



Kartengrundlage: Stadt Lemgo

Quelle: cima 2015

Der Standortbereich des Finanzamtes im Westen der Innenstadt ist als mögliche Entwicklungs- und Potenzialfläche definiert. Die Abgrenzung berücksichtigt dabei jedoch keine konkreten Planungen zur Einzelhandelsentwicklung. Aus Gutachtersicht ist die Entwick-

<sup>9</sup> Siehe hierzu Kap. 6.2.2

lungsfläche grundsätzlich für die Entwicklung ergänzender, innenstadtprägender Nutzungen geeignet. Darunter fallen sowohl zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsentwicklungen (auch großflächig) als auch freizeitorientierte Dienstleistungsunternehmen (Gastronomie, Kino, Bowling etc.), die eine frequenzbringende Funktion für Innenstadt Lemgo darstellen.

Abb.14: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>45</b>	<b>2.760</b>	<b>26,6</b>
Lebensmittel, Reformwaren	27	1.340	9,3
Gesundheits- und Körperpflege	13	1.195	16,5
Zeitschriften, Schnittblumen	5	225	0,9
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>113</b>	<b>15.165</b>	<b>56,8</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>64</b>	<b>9.425</b>	<b>37,8</b>
Bekleidung, Wäsche	38	6.155	24,1
Schuhe, Lederwaren	9	2.185	6,7
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	17	1.085	7,1
<b>Medien und Technik insgesamt</b>	<b>18</b>	<b>2.820</b>	<b>11,6</b>
Bücher, Schreibwaren	4	470	1,9
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	14	2.350	9,7
<b>Spiel, Sport, Hobby insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>730</b>	<b>2,5</b>
<b>Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat</b>	<b>12</b>	<b>1.090</b>	<b>2,1</b>
<b>Einrichtungsbedarf insgesamt</b>	<b>14</b>	<b>995</b>	<b>2,6</b>
Möbel, Antiquitäten	7	475	1,0
Heimtextilien	7	520	1,5
<b>Baumarktartikel, Gartenbedarf</b>	<b>1</b>	<b>105</b>	<b>0,3</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>158</b>	<b>17.925</b>	<b>83,5</b>

Quelle: cima 2015

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden in der Innenstadt von Lemgo 158 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 17.925 m<sup>2</sup> erhoben. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 83,5 Mio. €.

Die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren belegt 1.340 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Innenstadt und realisiert dort ein Umsatzvolumen von 9,3 Mio. €. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil am gesamten innerstädtischen Einzelhandel ist mit 8 % und 11 % gut ausgeprägt. Innerhalb der Innenstadt sind aktuell der Biolebensmittelmarkt DENNS auf dem ehemaligen Post-Areal adressiert. Bäckereien, Fleischereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse, asiatische oder türkische Lebensmittel) ergänzen das Lebensmittelangebot. Blumengeschäfte und Drogeriefachmärkte (DM, ROSSMANN) vervollständigen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt.

Die Bedeutung der Innenstadt von Lemgo als Einzelhandelsstandort wird insbesondere durch den Angebotsmix in den Branchen des aperiodischen Bedarfsbereiches deutlich. Die Innenstadt profitiert vor allem von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie regionalen und überregionalen Filialkonzepten.

Bei den innenstadtprägenden Sortimenten sticht die Warengruppe Bekleidung/ Wäsche besonders heraus. Sie belegt mit 6.155 m<sup>2</sup> rd. 34 % der innenstädtischen Verkaufsflächen. Bezogen auf den innerstädtischen Einzelhandelsumsatz bedeuten ein realisiertes Umsatzvolumen von 24,1 Mio. € einen Umsatzanteil von 29 %. Maßgebliche Anker sind u.a. die leistungsstarken Filialisten H&M, TOM TAILOR, STREET ONE, JACK&JONES, ENGBERS, BONITA. Weitere Betriebe des Facheinzelhandels sowie ergänzende Fachmarktkonzepte im niedrigpreisigen Segment (C&A, ERNSTINGS FAMILY) sprechen auch den preisbewussten Konsumenten an.

Insgesamt neun Einzelhandelsbetriebe konnten der zentrenprägenden Branche Schuhe/ Lederwaren zugeordnet wer-

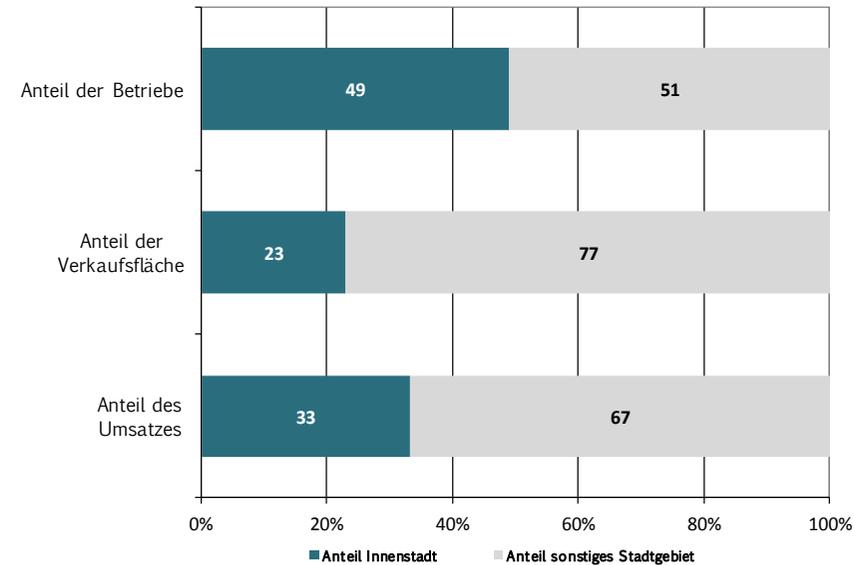
den. Der Verkaufsflächen- und Umsatzanteil der Branche Schuhe/ Lederwaren an den Kennwerten der gesamten Innenstadt liegt entsprechend bei 12 % bzw. 8 %.

Der Verkaufsflächenanteil der Branche Bücher/ Schreibwaren ist gemessen an der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche als unterdurchschnittlich gering zu bewerten. Nur knapp 3 % der Verkaufsfläche und nur rd. 2 % der Umsätze in der Lemgoer Innenstadt entfallen auf diese Branche. Die Buchhandlung THALIA (Mittelstraße) und das Schreibwarenfachgeschäft PAPETERIE S sind die wichtigsten Anbieter in diesem Segment.

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelserhebung entfallen auf die Warengruppe Unterhaltungselektronik/ Elektroartikel 13 % der innerstädtischen Verkaufsflächen und 12 % des erzielten Umsatzes. Die erst kürzlich erfolgte Neueröffnung (Mai 2015) des Fachmarktes für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik TELEPOINT am Innenstadtrand konnte zu einer maßgeblichen Verbesserung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt beitragen.

Die übrigen Warengruppen erzielen einen Verkaufsflächen- bzw. Umsatzanteil von deutlich unter 10 % in der Innenstadt von Lemgo und signalisieren eine ausgewogene Gewichtung innerhalb des innerstädtischen Branchenmix.

Abb.15: Anteil Betriebe, Verkaufsfläche, Umsatz in der Innenstadt



Quelle: cima 2015

Bezogen auf die gesamtstädtischen Einzelhandelsstrukturen beherbergt die Lemgoer Innenstadt zwar 49 % der Betriebe, belegt dabei jedoch nur ca. 23 % der Verkaufsflächen. Der innerstädtische Umsatzanteil liegt bei 33 %. Nicht zuletzt aufgrund des Fehlens von umsatzstarken Lebensmittelanbietern liegt der innerstädtische Umsatzanteil auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.

Relevant sind in dieser Darstellung jedoch insbesondere das Ungleichgewicht zwischen dem Anteil der Betriebe in der Innenstadt und den entsprechenden Verkaufsflächenanteilen der Innenstadt. Die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe findet sich in der Lemgoer Innenstadt, während der Verkaufsflächenanteil nur bei knapp 23 % liegt. Dieses Ungleichgewicht verdeutlicht, dass mehrheitlich nur kleinteilige Verkaufsflächenstrukturen in der Innenstadt vorhanden sind: Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beträgt rd. 170 m<sup>2</sup>.

Mehr als die Hälfte der Betriebe verfügt über eine Betriebsfläche von weniger oder gleich 50 m<sup>2</sup>; ein Wert, der in vielen Fällen eine kritische Größe für einen langfristigen und nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg darstellt.

Insgesamt entsprechen die Ladenlokale in der Innenstadt von Lemgo vielfach nicht den aktuellen Anforderungen des Einzelhandels. Hierzu gehören neben einer ausreichenden Betriebsfläche auch ein geeigneter Zuschnitt des Ladenlokals, ein ebenerdiger Zugang zum Betrieb, ein ausreichend großes Schaufenster sowie ein überzeugendes Einfügen des Ladenlokals in das jeweilige Gebäude.

Neben der Struktur der innerstädtischen Verkaufsräume spiegelt das vergleichsweise geringe Verkaufsflächenniveau die stark dezentralisierte Einzelhandelsstruktur in Lemgo wider. Neben der Innenstadt gibt es drei weitere Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die Sonderstandorte des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels. Die Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg können in der Summe einen Verkaufsflächenanteil von 31 % am gesamten Lemgoer Einzelhandel auf sich vereinen und liegen damit im Vergleich deutlich über den Verkaufsflächenanteilen der Innenstadt von Lemgo.

Zukünftig sollten der Innenstadt mehr Gestaltungsspielräume zugestanden werden. Nur wenn eine restriktive Steuerung des großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels außerhalb der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen umgesetzt wird, lässt sich dieses Ziel auch nachhaltig erreichen.

Die eindeutige Orientierung des zentrenrelevanten Einzelhandels auf integrierte Lagen in den Zentralen Versorgungsbereichen und insbesondere die Innenstadt sollte auch in Zukunft das Leitmotiv der Einzelhandelsentwicklung in Lemgo sein.

Abb.16: Leerstände in der Lemgoer Innenstadt<sup>10</sup>



Kartengrundlage: Stadt Lemgo  
Quelle: cima 2015

Zum Zeitpunkt der Einzelhandelsbestandserhebung wurden insgesamt 32 leer stehende Ladenlokale in der Lemgoer Innenstadt erfasst. Grundsätzlich sind Leerstände nicht allein ein Problem des Immobilieneigentümers, denn sie führen in aller Regel zu Frequenzverlusten und ziehen ihr Umfeld optisch in Mitleidenschaft. Oberste Priorität sollte daher der Abbau der bestehenden Leerstände in den Hauptfrequenzlagen (Mittelstraße sowie z.T. Kramer Straße, Haferstraße) der Lemgoer Innenstadt haben.

<sup>10</sup> Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind die Leerstände in dieser Kartendarstellung rot markiert.

Die weiteren Leerstände befinden sich überwiegend in den Randlagen der Innenstadt und sind ein Beleg für den Rückzug des Handels aus diesen Bereichen (Echternstraße, Papenstraße).

Aus Sicht der cima ist der zunehmende Qualitätsverlust des Einzelhandels an der Breiten Straße zudem langfristig nicht aufzuhalten. Die Breite Straße übernimmt schon heute die Funktion eines Ergänzungsbereiches, in dem verstärkt kundenorientierte Dienstleistungsunternehmen etabliert sind.

Das Entwicklungsziel sollte sein, den Einzelhandel entlang der Mittelstraße zu entwickeln. Hier sollten Leerstände und Fehlnutzungen vermieden werden.

## 5 Nahversorgungssituation in der Stadt Lemgo

### 5.1 Nahversorgungsstrukturen im Lemgoer Stadtgebiet

Insgesamt kann die Nahversorgungssituation in Lemgo als gut bezeichnet werden. Das Nahversorgungsangebot ist heute durch ein breites Netz an Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet geprägt. Die wohnortnahe Versorgung kann als weitestgehend sichergestellt bewertet werden.

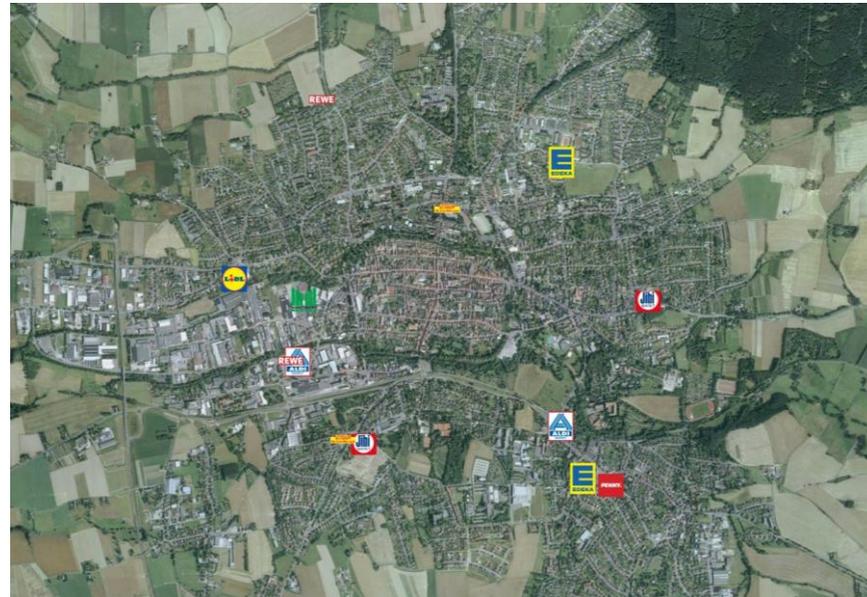
Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Lemgo sind die Verbrauchermarkt- und SB-Warenhausstandorte MARKTKAUF (Grevenmarschstraße) und REWE (Steinweg), die eine weiträumige Ausstrahlungskraft entfalten können. Der weitere Nahversorgungsbestand dient vornehmlich der wohnortnahen Versorgung.

Zur Bewertung der Nahversorgungssituation sind neben den quantitativen Bewertungsgrundlagen ebenso qualitative Aspekte von Bedeutung. Insgesamt konnten 13 Nahversorgungsbetriebe<sup>11</sup> erfasst werden, die sich in sechs Lebensmitteldiscounter und sieben Lebensmittelvollsortimenter unterteilen lassen. Mit Blick auf das qualitative Angebotsniveau liegt damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Angeboten aus dem Lebensmitteldiscountbereich sowie dem Frischesegment vor.

Getränkemärkte, Biomärkte sowie sonstige Spezialanbieter (Lebensmittelmärkte mit Migrationshintergrund, Obst- und Gemüsemärkte, Weinhandlungen etc.) erfüllen nur einen sehr eingeschränk-

ten Nahversorgungsauftrag und unterliegen entsprechend nicht der Analyse der Nahversorgungssituation in Lemgo und den formulierten Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung.

Abb.17: Nahversorgungssituation in Lemgo



Kartengrundlage: google maps professional

Bearbeitung: cima 2015

<sup>11</sup> Lebensmittelmärkte ab 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, keine Getränkemärkte, Biomärkte oder kleine- und Kleinstbetriebe

Abb.18: Nahversorgungsstruktur in Lemgo (500 m Nahversorgungsradius)



Kartengrundlage: google maps professional  
 Bearbeitung: cima 2015

Die Analyse der Nahversorgungssituation unter Einbeziehung der räumlichen Verteilung der Nahversorger im Stadtgebiet verdeutlicht, dass zwar in weiten Teilen des Lemgoer Stadtgebietes flächendeckend ausgeglichene Nahversorgungsstrukturen vorgehalten werden können, für die südliche Innenstadt und das nördliche Lemgoer Stadtgebiet kann jedoch ein konkreter Nachverdichtungsbedarf abgeleitet werden. An dieser Stelle ist jedoch zu erwähnen, dass für das nördliche Stadtgebiet im Standortbereich der B238 die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes angedacht wird. Die Nahversorgungssituation würde sich somit perspektivisch für den unmittelbaren Nahbereich verbessern. Konkrete Planungen bestehen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht.

Ebenfalls nicht ausreichend nahversorgt sind die peripheren Ortsteillagen. Ausschließlich im nördlichen Ortsteil Kircheide ist ein kleinteiliger Lebensmittelfrischemarkt vorhanden. Aufgrund des geringen Bevölkerungspotenzials sind die Chancen zur Etablierung eines qualifizierten Nahversorgungsangebotes in den weiteren Ortsteillagen sehr gering einzuordnen und somit kaum zu realisieren.

Abb.19: Lagequalitäten der Nahversorger in Lemgo



Kartengrundlage: google maps professional  
 Bearbeitung: cima 2015

Insgesamt befinden sich neun Nahversorgungsbetriebe in integrierten Wohngebietslagen bzw. Zentralen Versorgungsbereichen. Das SB-Warenhaus MARKTKAUF, der Lebensmittelsupermarkt REWE und der Lebensmitteldiscounter ALDI sind an nicht-integrierten Sonderstandorten adressiert. Darüber hinaus wird die Lage des bestehenden ALDI Marktes an der Lemgoer Straße als nicht-integriert definiert.

Alle weiteren Nahversorger befinden sich in siedlungsstrukturell integrierten Lagen mit einem eindeutigen Wohngebietsbezug und einer unmittelbaren Versorgungsaufgabe.

## 6 Zwischenfazit und Handlungsempfehlungen

Insgesamt ist die Einzelhandelssituation in der Stadt Lemgo als gut zu bewerten. Die Handelszentralität konnte in den vergangenen sieben Jahren auf einem guten Niveau gehalten werden. Per Saldo signalisiert die ermittelte Handelszentralität von heute 110 Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden (Marktgebiet der Stadt Lemgo). Vor dem Hintergrund der starken regionalen Wettbewerbskulisse u.a. mit den direkt benachbarten Mittelzentren Detmold, Bad Salzufen, z.T. auch Lage, Herford, Bad Oeynhaus, Porta Westfalica und Minden im Norden ist eine weitere Steigerung der Zentralitätswerte nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

Auch die Nahversorgungssituation in Lemgo kann als gut bezeichnet werden. Das Nahversorgungsangebot ist heute durch ein breites Netz an Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet geprägt. Die dominierenden Nahversorgungsstrukturen in Lemgo sind die Verbrauchermarkt- und SB-Warenhausstandorte MARKTKAUF (Grevenmarschstraße) und REWE (Steinweg), die eine weiträumige Ausstrahlungskraft entfalten können. Für die bestehenden Lebensmittelmärkte<sup>12</sup> an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg sollten max. Verkaufsflächenerweiterungen im Sinne der Bestandssicherung möglich sein (vgl. Ziel 7 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW 2013). Die ökonomische und städtebauliche Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche muss dabei sichergestellt sein.

Der weitere Nahversorgungsbestand dient vornehmlich der wohnortnahen Versorgung. Insbesondere die bestehenden Nahversorger mit einem eindeutigen Wohngebietsbezug sollten im Bestand gesi-

chert werden. Aufgrund der z.T. nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sollten Modernisierungen und Anpassungen an die Marktbedingungen möglich sein und planerisch unterstützt werden, wenn die Zentrenverträglichkeit gutachterlich sichergestellt werden konnte.

Weiteres Gestaltungspotenzial für Neuansiedlungen ist auf Basis der ermittelten Nahversorgungsstrukturen jedoch nur in begrenztem Umfang abzuleiten. Neuansiedlungen sollten nur dort möglich sein, wo für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht werden kann und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte. Optimierung der Nahversorgung in Lemgo heißt einerseits Standortsicherung, andererseits aber auch Verbesserung der Nahversorgung in den heute nicht ausreichend „nah“-versorgten Siedlungsbereichen. Insbesondere für die südliche Innenstadt können Nachverdichtungsbedarfe identifiziert werden.

Für die Branche der Drogerieartikel, die ebenfalls den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet ist, müssen jedoch gewisse Entwicklungsspielräume dokumentiert werden, hier ist eine zentrenverträgliche Optimierung des Angebotes anzustreben. Heute wird lediglich eine Handelszentralität von 94 erreicht.

Insbesondere in den innenstadtprägenden Branchen des persönlichen Bedarfs (Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Uhren/ Schmuck/ Optik, Sanitätsartikel) ist ein heute ein sehr gutes Angebotsniveau in der Stadt Lemgo zu finden. In der Branche Bekleidung/ Wäsche wird heute eine Zentralität von 151 erreicht. Ein weiterer Ausbau der Handelszentralität ist aktuell nicht zu erwarten. Auch unter Einbeziehung von qualitativen Bewertungskriterien ist

<sup>12</sup> Getränkefachmärkte erfüllen nur einen sehr eingeschränkten Nahversorgungsauftrag und unterliegen entsprechend nicht der Analyse und den formulierten Empfehlungen zur Nahversorgungssituation.

der vorhandene Angebotsmix als ausgewogen zu bewerten. Die ermittelte Handelszentralität in der Branche Schuhe/ Lederwaren erreicht heute einen Wert von 123. Auch in dieser innerstädtischen Leitbranche werden Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland erzielt, die jedoch hinter den Zuflüssen in der Branche Bekleidung/ Wäsche zurückbleiben.

Die weiteren innerstädtischen Kernsortimente Uhren/ Schmuck und medizinisch-orthopädischer Bedarf realisieren hingegen nur eine Handelszentralität von 88 und damit ein deutlich zu steigendes Zentralitätsniveau. Ergänzende Neuansiedlungen sollten unterstützt werden; Standorte innerhalb der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Brake sollten mit Priorität realisiert werden.

In der Warengruppe Elektroartikel/ Foto/ Unterhaltungselektronik signalisiert die ermittelte Handelszentralität von 86 auch nach der Neueröffnung des TELEPOINT Fachmarktes auf dem ehemaligen Post-Gelände Entwicklungspotenziale. Auch noch heute müssen Kaufkraftabflüsse in die umliegenden Städte und regional bedeutsamen Fachmarktstandorte hingenommen werden. Aktuell ist neben dem TELEPOINT nur der kleinteilige Fachmarkt für Elektroartikel EP Meier in der Lemgoer Innenstadt vorhanden. Dennoch entsprechen die rechnerischen Kaufkraftpotenziale nicht dem Umsatzvolumen eines weiteren, modernen und leistungsfähigen Elektrofachmarktes.

Gestaltungspotenziale bestehen auf Basis der beschriebenen Einzelhandelsbestandsanalyse insbesondere in den folgenden Warengruppen bzw. Branchen: Drogerieartikel, Uhren/ Schmuck/ medizinisch-orthopädischer Bedarf, Sportartikel, Bücher/ Schreibwaren und Spielwaren. Gestaltungspotenzial ist hier sowohl für die Innenstadt als auch die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche abzuleiten.

In allen weiteren Sortimenten ist ein gutes Angebotsniveau dokumentiert. Hier wird es in den nächsten Jahren in erster Linie die Aufgabe sein müssen, das vorhandene Angebotsniveau zu erhalten und im Bestand zu sichern. Dafür sollten Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit vorhandener Betriebe unterstützt werden. Aus Sicht der cima können nur so die Weichen für eine nachhaltige Absicherung und auf die Zukunft ausgerichteten zentrale Versorgungsfunktion gestellt werden.

Grundsätzlich muss bei Modernisierung / Erweiterung im Bestand, genauso wie bei geplanten Neuansiedlungen, die Verträglichkeit gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen berücksichtigt werden.

## 7 Zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche und relevanter Ergänzungsstandorte

### 7.1 Zur Hierarchie und Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten in Lemgo

In den folgenden Kapiteln werden die Zentrenstruktur der Stadt Lemgo dargestellt und die unterschiedlichen Zentralen Versorgungsbereiche beschrieben. Mit Hilfe der relevanten Strukturkennziffern (Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>, Anzahl der Betriebe, Umsatz) innerhalb der abgegrenzten Zentren wird die Bedeutung der Zentralen Versorgungsbereiche für die Nahversorgung und darüber hinaus dargestellt. In die Abgrenzung sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen sowie bedeutende komplementäre Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, Kindergärten etc.) eingegliedert, wenn sich diese funktional in das Gebiet einfügen.<sup>13</sup> Das Gliederungssystem der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo umfasst die folgende Zentrenstruktur:

- Die **Innenstadt** ist das Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion.
- Das **Stadtteilzentrum** Brake ist ein lokales Versorgungszentrum, das einerseits der Nahversorgung dient und darüber hinaus ein

ergänzendes Angebot im Segment des aperiodischen Bedarfsbereiches anbietet.

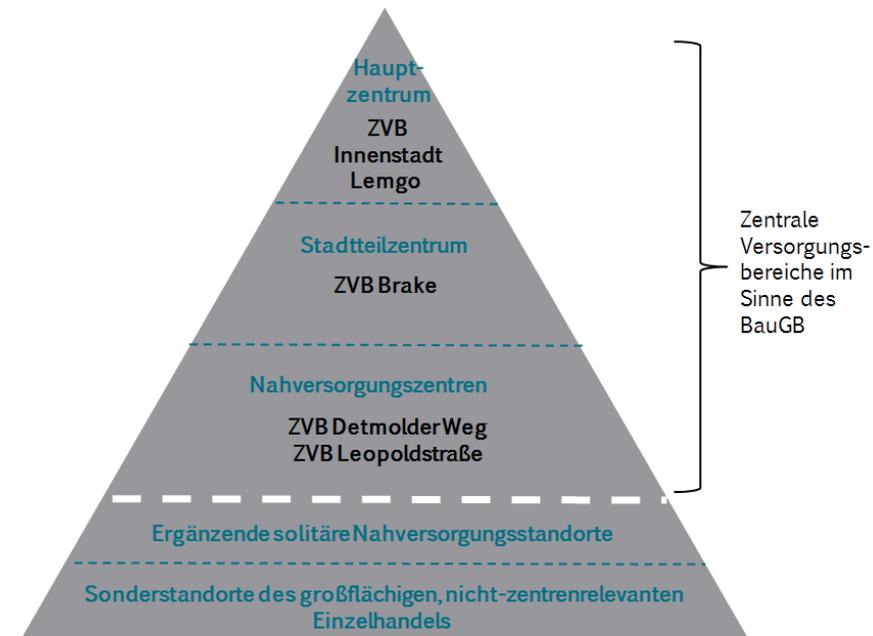
- Die **Nahversorgungszentren** Leopoldstraße und Detmolder Weg dienen fast ausschließlich der Nahversorgung und halten darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vor.
- Die **ergänzenden solitären Nahversorgungsstandorte in integrierter Lagen** sind Nahversorgungsstandorte in integrierter Wohngebietslage, die einen Lebensmitteldiscounter und/ oder einen Frischemarkt, bestenfalls mit einem kleinteiligen Ergänzungsangebot mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitstellen.
- **Solitäre Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage** sind Standorte eines Lebensmitteldiscounters oder Frischemarktes ohne einen direkten Wohngebietsbezug. Die Standorte sind primär auf den Pkw orientiert.
- Die **Sonderstandorte** Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg sind Einzelhandelsagglomerationen, die eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnehmen, jedoch als nicht integrierte Standortlagen aufzufassen ist. Die Sonderstandorte gefährden mit ihrem Besitz die Gestaltungsspielräume der Zentralen Versorgungsbereiche. Mittels einer baurechtlichen Absicherung der Bestandsstrukturen vorhandener Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, sollte die Beeinträchtigung der Zentralen Versorgungsbereiche verhindert

<sup>13</sup> Sowohl die dargestellten Kennziffern der Zentralen Versorgungsbereiche als auch die kartografische Darstellung beruhen auf den ermittelten Strukturdaten im Erhebungszeitraum Januar 2015.

werden.<sup>14</sup> Gestaltungspotenzial ist ausschließlich im Segment der nicht zentrenrelevanten Sortimente gegeben.

- **Perspektivische Zentrale Versorgungsbereiche:** Ziel der kommunalen Einzelhandelsplanung sollte es sein, auch ergänzende Zentrale Versorgungsbereiche abzugrenzen bzw. zu entwickeln, wenn einer bestimmten Lage ein „zentraler“ Versorgungsauftrag schon heute zukommt oder planerisch zukommen soll. Voraussetzung ist, dass die städtebaulichen Kriterien einer integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung, städtebauliche Integrationsmöglichkeiten, Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV-Nutzer) als erfüllt zu bewerten sind und die marktseitigen Merkmale eines Zentralen Versorgungsbereiches (gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen, darunter Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk, Büronutzungen etc.) in ausreichendem Maß gegeben sind. Bei der Abgrenzung eines Zentralen Versorgungsbereiches können und sollen jedoch auch zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigt werden; diese Planungen müssen dabei hinreichend konkret sein. Der planerische Wille der Stadt Lemgo einen perspektivischen Zentralen Versorgungsbereich im Stadtgebiet abzugrenzen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Ein perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich ist somit kein Bestandteil der Lemgoer Zentrenhierarchie.

Abb.20: Zentrenhierarchie der Stadt Lemgo



Quelle: cima 2015

<sup>14</sup> Grundlage ist Ziel 7 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2013

## 7.2 Zentrale Versorgungsbereiche in Lemgo

### 7.2.1 Zum Begriff der Zentralen Versorgungsbereiche<sup>15</sup>

Der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ ist als „Planungskategorie“ erstmals mit der Neuregelung § 34 Abs. 3 BauGB in das Baurecht eingeführt worden. Demnach ist für die Genehmigung von Ansiedlungsvorhaben im sogenannten „unbeplanten“ Innenbereich nicht nur das Einfügen in die nähere Umgebung Voraussetzung. Es wurde auch festgesetzt, dass „keine schädlichen Auswirkungen“ auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder benachbarten Gemeinden zu erwarten sein dürfen.

Was „Zentrale Versorgungsbereiche“ konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Verwiesen wird auf die Planungspraxis und die Kommentierung durch die Rechtsprechung. Gesetzgebungsinitiativen einzelner Bundesländer bzw. die Verankerung des Begriffs „Zentraler Versorgungsbereich“ in Landes- oder Raumordnungsprogrammen ebenfalls zu einer weiteren Ausgestaltung des neuen planungsrechtlichen Instrumentariums geführt.

Die Rechtsvorschriften und vorliegende Rechtsurteile liefern weitere Vorgaben für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche:

- Rechtsurteile haben klargestellt, dass eine Stadt mehrere Zentrale Versorgungsbereiche ausweisen kann. Dies gilt insbesondere für polyzentrisch strukturierte Städte mit eigenständigen Stadtteilen und Siedlungsbereichen oder Städte mit ausgepräg-

ten Stadtteilstrukturen und deutlicher Aufteilung von Versorgungsbereichen.<sup>16</sup>

- Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein. Es reicht nicht aus, sie vage, z.B. als kreisförmige Markierung, zu definieren. Es hat eine parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit schützenswert sind.<sup>17</sup>
- Für die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche sind die angeführten Kriterien zu beachten (Vielfalt und Umfang der Angebote, Nutzungsmix, integrierte Lage, verkehrliche Erreichbarkeit). Neben den vorhandenen Strukturen sind Darstellungen und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. in Raumordnungsplänen ebenso wie sonstige raumordnerische oder städtebauliche Konzeptionen zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich, dass Zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt der Festlegung nicht bereits vollständig als Zentrale Versorgungsbereiche entwickelt sein müssen; sie sollten zum Zeitpunkt der Festlegung jedoch bereits als Planung eindeutig erkennbar sein.
- Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch ein gemischtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Wohnungen) aus, die städtebaulich und funktional eine Einheit bilden. Die Vielfalt der erforderlichen Angebote hängt von der Funktion eines Zentralen Versorgungsbereiches ab. In dem Hauptzentrum einer größeren Gemeinde ist das Angebot vielfältiger als in dem Hauptzentrum einer kleineren Gemeinde. Neben- und Nahversorgungszentren ordnen sich hinsichtlich Ihrer Ausstattung mit Versorgungsange-

<sup>15</sup> Eine Ausführliche Definition des Begriffes Zentraler Versorgungsbereich findet sich im Anhang

<sup>16</sup> Vgl. Berkemann, Halama (2005): Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 361.

<sup>17</sup> Vgl. Geyer (2005): Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3. 2005.

boten dem Hauptzentrum einer Gemeinde unter. Bei der Beurteilung des Einzelhandelsangebotes sind die Betriebsformen, nach Branchen differenzierte Angebote sowie die Sortimentsbreite und -tiefe zu beachten.

- Eindeutig nicht als Zentraler Versorgungsbereich abzugrenzen ist die bloße Agglomeration mehrerer Einzelhandelsbetriebe (z.B. der häufige Fall eines Vollsortimenters, eines benachbarten Discounters und weiterer Fachmärkte an einer Ausfahrtsstraße).

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, hat die cima in Anlehnung an die angeführten Rechtsvorschriften folgende Bewertungsmaßstäbe angelegt. Hierbei gilt es, die aktuelle Situation und die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gleichermaßen zu berücksichtigen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes und Dienstleistungsbesatzes,
- städtebaulich integrierte Lage,
- Erreichbarkeit (insbesondere ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit),
- vorhandene funktionale, städtebauliche, räumliche Strukturen,
- heutige und geplante Versorgungsfunktion,
- städtebauliche Planungen der Stadt/ Gemeinde.

Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche orientiert sich am vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo (cima, 2008). Abweichungen resultieren aus Veränderungen im Einzelhandelsbestand und in Bezug auf die erfassten ergänzenden Dienstleistungsunternehmen sowie konkrete räumliche und funktionale Gegebenheiten vor Ort.

## 7.2.2 Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptzentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Mittelstraße als die Haupteinkaufsstraße innerhalb der Altstadt sowie alle unmittelbar andockenden Standortlagen. Die Echtenstraße und die Papenstraße als Parallelstraße der Mittelstraße sowie die Haferstraße, die Kramerstraße und die Breite Straße bilden zudem die Haupteinkaufsbereiche der Innenstadt ab. Im Norden, Osten und Süden stellen die historischen Wallanlagen eine kulturhistorische Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches dar, im Westen begrenzt die Engelbert-Kämpfer-Straße sowohl funktional als auch räumlich die Innenstadt. Die Abgrenzung verläuft hier entlang der Flurstückbegrenzungen und folgt den räumlich-funktionalen Nutzungen. Das ehemalige Postareal am Ostertorkreisel östlich der Altstadt ist zudem in den Zentralen Versorgungsbereich integriert; in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen ist hier das erst im Mai 2015 eröffnete Fachmarktzentrum am Bruchweg (DENNS Biosupermarkt, TELEPOINT Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik). Der Standortbereich des Finanzamtes im Westen der Innenstadt ist als mögliche Entwicklungs- und Potenzialfläche definiert. Die Abgrenzung berücksichtigt dabei jedoch keine konkreten Planungen zur Einzelhandelsentwicklung.

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt beherbergt heute 158 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 17.925 m<sup>2</sup>. Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nachfolgenden Tabelle sowie in den nachfolgenden kartografischen Darstellungen des Hauptzentrums der Stadt Lemgo dokumentiert.

Abb.21: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>45</b>	<b>2.760</b>	<b>26,6</b>
Lebensmittel, Reformwaren	27	1.340	9,3
Gesundheits- und Körperpflege	13	1.195	16,5
Schnittblumen, Zeitschriften	5	225	0,9
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>113</b>	<b>15.165</b>	<b>56,8</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>64</b>	<b>9.425</b>	<b>37,8</b>
Bekleidung, Wäsche	38	6.155	24,1
Schuhe, Lederwaren	9	2.185	6,7
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	17	1.085	7,1
Medien und Technik insgesamt	18	2.820	11,6
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	4	730	2,5
Glas, Porzellan, Keramik ,Hausrat	12	1.090	2,1
<b>sonstiger aperiodischer Bedarf</b>	<b>15</b>	<b>1.100</b>	<b>2,9</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>158</b>	<b>17.925</b>	<b>83,5</b>

Quelle: cima 2015

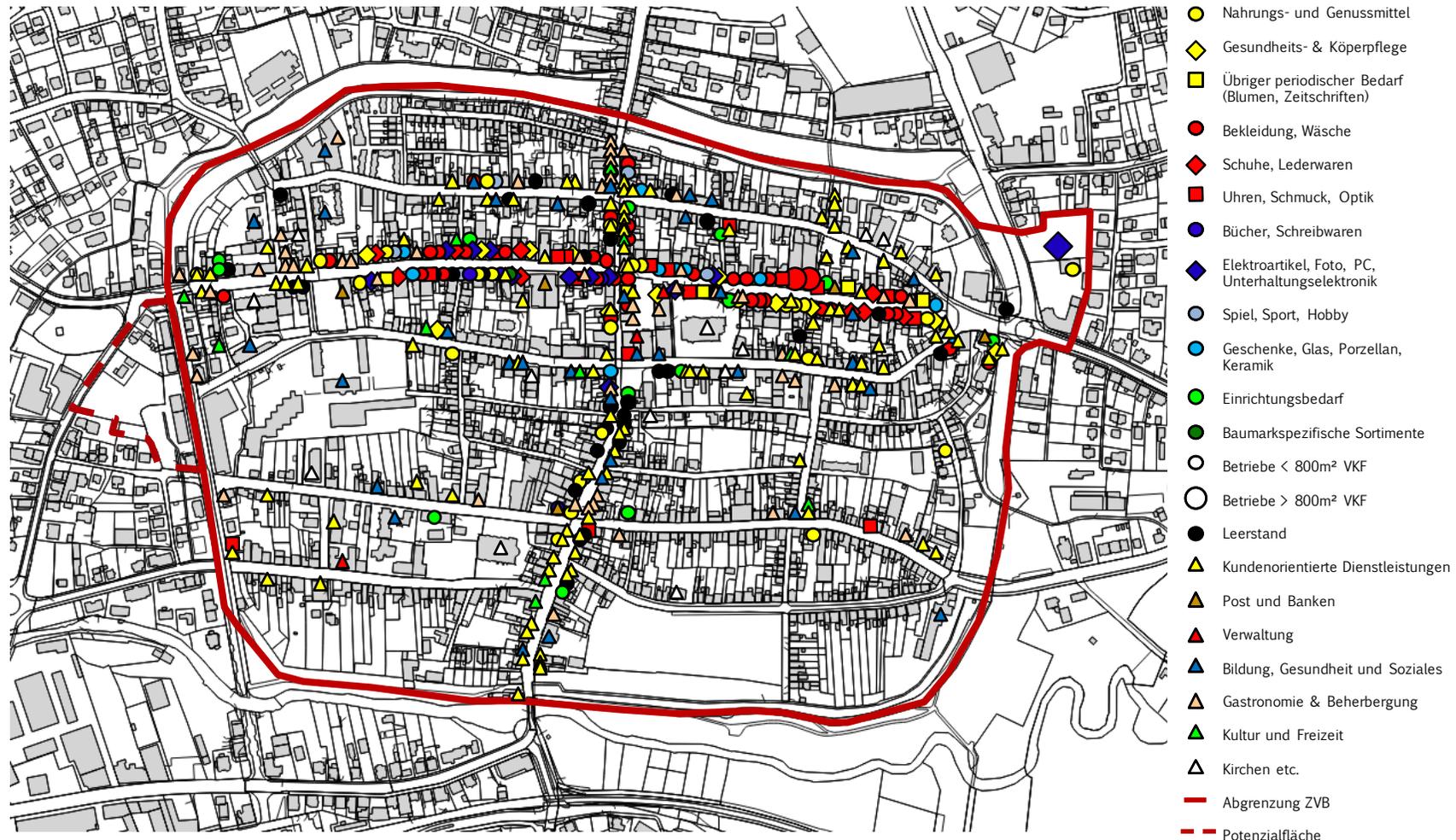
Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere im persönlichen Bedarf. Maßgebliche Anker sind die Textilfilialisten H&M, TOM TAILOR, STREET ONE, JACK&JONES, ENGBERS, BONITA. Weitere Betriebe des Facheinzelhandels sowie ergänzende Fachmarktkonzepte im niedrigpreisigen Segment (C&A, ERNSTINGS FAMILY) sprechen auch den preisbewussten Konsumenten an.

Ein weiterer wichtiger Frequenzbringer für die östliche Innenstadt ist der erst kürzlich eröffnete Fachmarkt für Elektroartikel und Unterhaltungselektronik TELEPOINT am Bruchweg. Die Warengruppe Medien und Technik belegt in der Innenstadt ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Segment des Lebensmitteleinzelhandels ist heute ausschließlich der DENNS Biosupermarkt vorhanden (Fachmarktzentrum auf dem ehemaligen Post-Areal). Das Lebensmittelangebot wird ergänzend über Bäckereien, Fleischereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse, asiatische oder türkische Lebensmittel) dargestellt. Kleinere Blumengeschäfte und Drogeriefachmärkte/ Parfümerien ergänzen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das innenstädtische Einzelhandelsangebot ab.

Abb.22: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt: Kartierung Einzelhandel



Kartengrundlage: Stadt Lemgo  
Quelle: cima 2015

### 7.2.3 Zentraler Versorgungsbereich Brake

Der Zentrale Versorgungsbereich Brake übernimmt die Funktion eines Stadtteilzentrums in der Stadt Lemgo. Innerhalb des definierten Bereiches befinden sich rd. 6 % der Einzelhandelsbetriebe der Stadt Lemgo; der Umsatz bzw. der Verkaufsflächenanteil liegt ebenfalls bei knapp 6 %. Ergänzend finden sich in dem definierten Bereich soziale und freizeitbezogene Einrichtungen (Museum, Hotellerie und Gastronomie etc.). Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist ebenso gegeben wie eine enge räumliche Verknüpfung mit den Wohngebieten von Lemgo.

Der Zentrale Versorgungsbereich Brake umfasst die Lemgoer Straße und die Braker Mitte als Haupteinkaufsstraßen sowie alle unmittelbar andockenden Standortlagen. Die Stuckmannstraße sowie der Kreuzungsbereich Braker Mitte, Residenzstraße und Blomberger Straße sind ergänzend Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches. Im Westen verläuft die Abgrenzung des Stadtteilzentrums auf der Höhe der Straße Nesselfeld, im Osten stellt der genannte Kreuzungsbereich Braker Mitte, Residenzstraße die Begrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches dar. Das unmittelbar südlich an die Residenzstraße angrenzende Grundstück ist aufgrund des hier vorhandenen Einzelhandelsbesatzes zudem mit in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Die Abgrenzung folgt hier den räumlich-funktionalen Nutzungen. Die nördliche und südliche Abgrenzung verläuft entlang der Flurstückbegrenzungen an der Lemgoer Straße und der Braker Mitte. Entlang der Lemgoer Straße (West-Ost-Querverbindung) ist der Baumarktstandort HAGEBAU sowie der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt an der Wasserfurche in den Zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die Lemgoer Straße ist bis zur Einmündung der Stuckmannstraße in das Stadtteilzentrum integriert. Hier schlägt die CIMA eine Erweiterung der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches aus dem Jahr 2008 vor. Auf Basis der aktuellen Bestandserhebung des Einzelhandels und der Dienst-

leistungsunternehmen sollte die Lemgoer Straße zwischen der Hausnummer 41 (PENNY Lebensmitteldiscounter) und dem Kreuzungsbereich Stuckmannstraße sowohl funktional als auch räumlich dem Zentralen Versorgungsbereich Brake zugeordnet sein.

Die warengruppenspezifische Differenzierung des Einzelhandelsbesatzes ist in der nachfolgenden Tabelle sowie in den nachfolgenden kartografischen Darstellungen des Stadtteilzentrums Brake dokumentiert.

Abb.22: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Brake

Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Brake	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>10</b>	<b>1.425</b>	<b>8,9</b>
Lebensmittel, Reformwaren	6	1.145	6,4
Gesundheits- und Körperpflege	3	180	2,1
Schnittblumen, Zeitschriften	1	100	0,4
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>10</b>	<b>2.995</b>	<b>6,9</b>
<b>Persönlicher Bedarf insgesamt</b>	<b>2</b>	<b>180</b>	<b>0,4</b>
Bekleidung, Wäsche	2	*	*
Schuhe, Lederwaren	0	*	*
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	0	*	*
Medien und Technik insgesamt	1	*	*
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	3	355	1,1
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	1	*	*
<b>sonstiger aperiodischer Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>1.800</b>	<b>3,7</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>20</b>	<b>4.420</b>	<b>15,9</b>

Quelle: CIMA 2015

Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen werden Verkaufsflächen- und Umsatzangaben erst ab mind. drei Betrieben je Sortimentsgruppe dargestellt. In Einzelfällen werden Verkaufsflächen und Umsätze dennoch ausgewiesen, wenn Randsortimente in einem ausreichenden Umfang vorhanden sind.

Der Zentrale Versorgungsbereich Brake beherbergt insgesamt 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 4.420 m<sup>2</sup>.

Der Handelsschwerpunkt des Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich, insbesondere in den baumarktspezifischen Sortimenten (sonstiger aperiodischer Bedarf). Maßgeblicher Anker ist hier der HAGEBAUMARKT an der Lemgoer Straße. Darüber hinaus ergänzen Facheinzelhandelsbetriebe aus den Segmenten Bekleidung/ Wäsche, Heimtextilien, Bücher, Glas/ Porzellan/ Keramik, Computerzubehör etc. das aperiodische Einzelhandelsangebot des Stadtteilzentrums Brake.

Weitere wichtige Frequenzbringer für den Zentralen Versorgungsbereich Brake sind der EDEKA Lebensmittelfrischemarkt an der Wasserfurche und der kleinteilige PENNY Lebensmitteldiscounter an der Lemgoer Straße. Die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren belegt innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Brake fast 1.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das Lebensmittelangebot wird ergänzend über Bäckereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse, internationale Lebensmittel) dargestellt. Ein kleineres Blumengeschäft und Drogerien/ Apotheken ergänzen das Angebot im periodischen Bedarf insgesamt.

Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das Einzelhandelsangebot des Stadtteilzentrums Brake ab.

Am 04.05.2015 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Alte Hansestadt Lemgo, hier die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches Brake, vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen.

Abb.23: Zentraler Versorgungsbereich Brake



Kartengrundlage: Stadt Lemgo  
 Quelle: cima 2015

### 7.2.4 Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße

Trotz der fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird dieser Zentrale Versorgungsbereich als ein Nahversorgungszentrum der Stadt Lemgo klassifiziert. Im Vergleich zum Jahr 2008 musste der Zentrale Versorgungsbereich einen maßgeblichen Bedeutungsverlust verzeichnen; neben dem heute leer stehenden ALDI Lebensmitteldiscountmarkt haben eine Reihe weiterer Einzelhandelsunternehmen den Betrieb aufgegeben. Z.T. stehen die Ladenlokale leer, z.T. wurden die Geschäftsräume durch Dienstleistungsunternehmen nachgenutzt. Der Zentrale Versorgungsbereich Leopoldstraße beherbergt heute nur vier Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Gesamtverkaufsfläche von nur 810 m<sup>2</sup> rd. 5,2 Mio. € erwirtschaften. Wichtigster Einzelhandelsbetrieb ist der NETTO Lebensmittelmarkt. Eine Bäckerei, eine Apotheke und ein Comicladen ergänzen das Einzelhandelsangebot. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Ärzte, Alten- und Krankenpflege, Frisör) sind zudem vorhanden.

Das Nahversorgungszentrum Leopoldstraße stellt einen kompakten Standortbereich an der südlichen Leopoldstraße dar. Die räumliche Abgrenzung umfasst die unmittelbar an die Leopoldstraße angrenzenden Grundstücke zwischen der Pideritstraße im Norden und den historischen Wallanlagen im Süden. Die Wallanlagen bilden zugleich die nördliche Abgrenzung des Zentrale Versorgungsbereiches Innenstadt Lemgo. Trotz der unmittelbaren Nähe zum Hauptzentrum der Stadt Lemgo übernimmt der Zentrale Versorgungsbereich Leopoldstraße eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Bewohner der umgebenden Wohnbebauung inkl. der nördlichen Innenstadt.

In der Innenstadt kann die Nahversorgung der Bewohner heute ausschließlich über den DENNS Biosupermarkt im Osten des Ostertorkreisels dargestellt werden. Der NETTO Lebensmitteldiscounter an der Leopoldstraße übernimmt somit eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht.

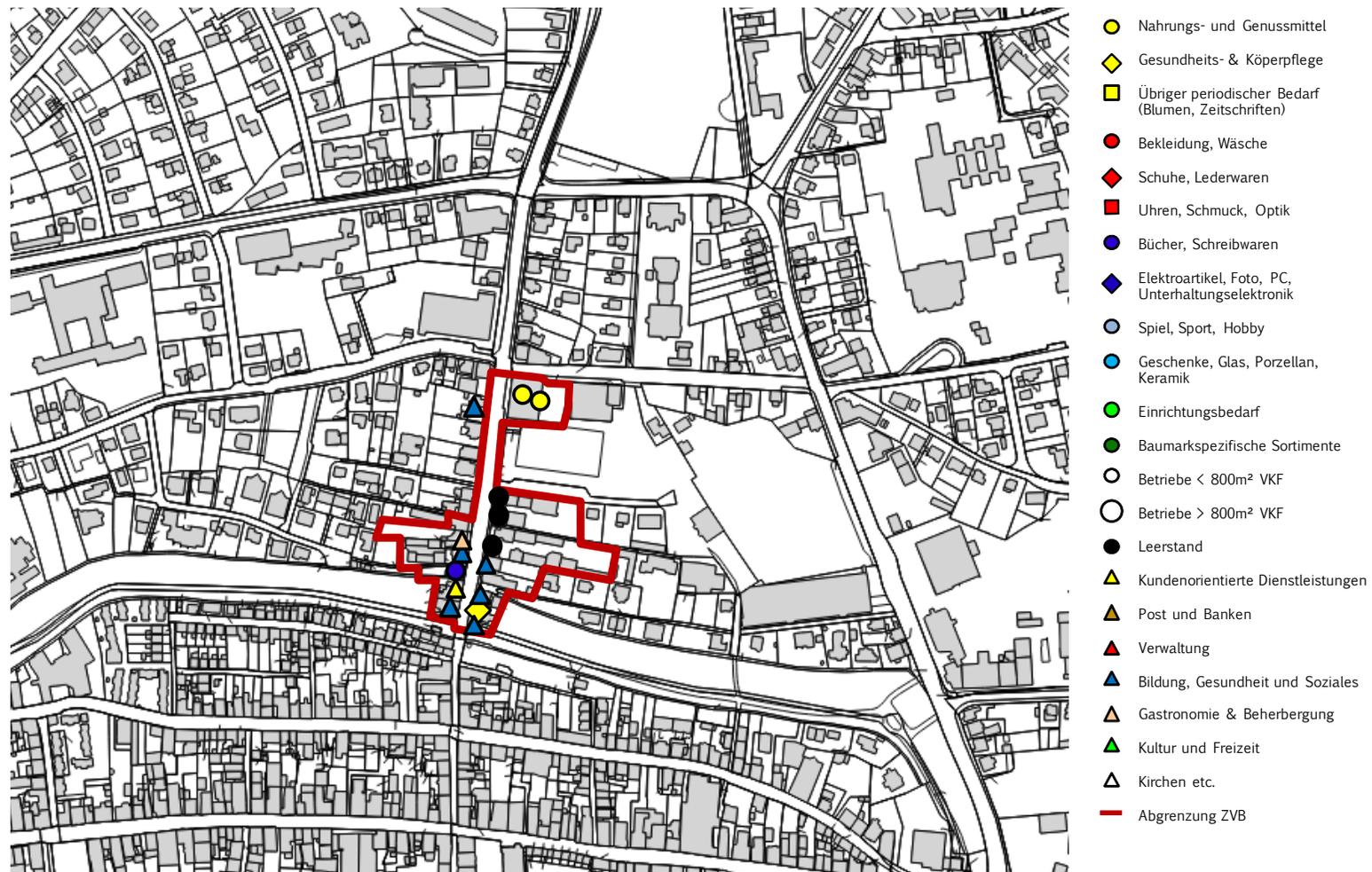
Abb.24: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Leopoldstraße

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Leopoldstraße	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>3</b>	<b>760</b>	<b>5,0</b>
Lebensmittel, Reformwaren	2	610	3,1
Gesundheits- und Körperpflege	1	140	1,9
Schnittblumen, Zeitschriften	0	*	*
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>4</b>	<b>810</b>	<b>5,2</b>

Quelle: cima 2015

\* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

Abb.25: Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße



Kartengrundlage: Stadt Lemgo  
Quelle: cima 2015

### 7.2.5 Zentraler Versorgungsbereich Detmolder Weg

Im Kreuzungsbereich Detmolder Weg/ Liebigstraße/ Molinder Grasweg befindet sich das Nahversorgungszentrum Detmolder Weg. Aufgrund der fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben wurde auch dieses Zentrum als Nahversorgungszentrum klassifiziert. Wichtigster Einzelhandelsbetrieb ist der moderne und marktgerechte Lebensmittelsupermarkt JIBI<sup>18</sup> an der Liebigstraße. Im Standortbereich Detmolder Weg/ Molinder Grasweg sind der Lebensmitteldiscounter NETTO und der nur kleinteilige Schuhfachmarkt ABC-SCHUHE adressiert; eine Bäckerei sowie Dienstleistungsangebote (Wäscherei, Frisör) ergänzen das Angebot.

Die schwierige verkehrliche Situation im Kreuzungsbereich Detmolder Weg/ Liebigstraße/ Molinder Grasweg schränken die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches ein. Der viel frequentierte Kreuzungsbereich stellt eine eindeutige Barriere bzw. Unterbrechung in der fußläufigen Wegeführung dar. Kopplungs- und Synergieeffekte dürften stark eingeschränkt sein.

Im Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg sind insgesamt sechs Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.490 m<sup>2</sup> ansässig. Sie realisieren einen Einzelhandelsumsatz von 10,2 Mio. €.

Abb.26: Einzelhandelsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg

Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>	Umsatz in Mio. €
<b>Periodischer Bedarf</b>	<b>5</b>	<b>2.010</b>	<b>9,2</b>
Lebensmittel, Reformwaren	5	1.815	8,3
Gesundheits- und Körperpflege	0	*	*
übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften, etc.)	0	*	*
<b>Aperiodischer Bedarf insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>*</b>	<b>*</b>
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>6</b>	<b>2.490</b>	<b>10,2</b>

Quelle: cima 2015

\* Anmerkung: aus datenschutzrechtlichen Gründen dürfen Einzelhandelsumsätze erst ab mindestens drei Betrieben je Warengruppe ausgewiesen werden.

Die nachfolgende kartografische Darstellung des Zentralen Versorgungsbereiches Detmolder Weg dokumentiert die einzelhandelsrelevanten Nutzungen ebenso wie die komplementären Nutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums.

<sup>18</sup> Der JIBI Markt ist im Einzelhandelskonzept Lemgo 2008 als ein Planvorhaben dokumentiert.

Abb.27: Zentraler Versorgungsbereich Detmolder Weg



- Nahrungs- und Genussmittel
- ◆ Gesundheits- & Körperpflege
- Übriger periodischer Bedarf (Blumen, Zeitschriften)
- Bekleidung, Wäsche
- ◆ Schuhe, Lederwaren
- Uhren, Schmuck, Optik
- Bücher, Schreibwaren
- ◆ Elektroartikel, Foto, PC, Unterhaltungselektronik
- Spiel, Sport, Hobby
- Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik
- Einrichtungsbedarf
- Baumarktspezifische Sortimente
- Betriebe < 800m² VKF
- Betriebe > 800m² VKF
- Leerstand
- ▲ Kundenorientierte Dienstleistungen
- ▲ Post und Banken
- ▲ Verwaltung
- ▲ Bildung, Gesundheit und Soziales
- ▲ Gastronomie & Beherbergung
- ▲ Kultur und Freizeit
- ▲ Kirchen etc.
- Abgrenzung ZVB

Kartengrundlage: Stadt Lemgo  
 Quelle: cima 2015

## 7.3 Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte

Neben den beschriebenen Zentralen Versorgungsbereichen wurden im Stadtgebiet von Lemgo ergänzende Nahversorgungslagen identifiziert, die entweder in siedlungsräumlich integrierter Lage eine ergänzende Nahversorgungsfunktion übernehmen oder in Standortlagen ohne einen funktionalen Bezug zu umliegenden Wohnbereichen adressiert sind. Die CIMA hat sich im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen intensiv mit den Voraussetzungen dieser Standorte auseinandergesetzt.

### Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage:

- Insgesamt befinden sich vier Nahversorgungsbetriebe in integrierten Wohngebietslagen,
- diese Betriebe stellen eine Gesamtverkaufsfläche in der Branche Lebensmittel<sup>19</sup> von rd. 2.770 m<sup>2</sup>,
- der erzielte Umsatz in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren liegt bei ca. 14,7 Mio. €

Diese Lebensmittelmärkte nehmen eine bedeutende Versorgungsaufgabe im Nahbereich wahr und sollten nach Möglichkeit erhalten und/ oder in ihrer Funktion gestärkt werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels übernehmen diese Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion. „Kurze Wege“ werden in der nahen Zukunft ein immer wichtiger werdendes Kriterium für eine intakte Versorgungsfunktion mit Waren des täglichen Bedarfs sein.

<sup>19</sup> Gesamtverkaufsfläche der Hauptbranche Lebensmittel ohne Verkaufsfläche der Randsortimente

Die ergänzenden Nahversorgungslagen verfügen über kein erhöhtes baurechtliches Schutzbedürfnis entsprechend der eindeutig definierten Zentralen Versorgungsbereiche. Dennoch sollten die integrierten und wohnortnahen Bereiche bei zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Als Nahversorgungsstandorte in integrierter Lage sind sie als Standorte zu sichern; ggf. bestehende Gefährdungspotenziale sind auszuloten.

Als integrierte Nahversorgungsstandorte wurden folgende Lebensmittelbetriebe definiert:

- REWE (Entruper Straße)
- EDEKA (Vogelsang)
- JIBI (Hamelner Straße)
- LIDL (Herforder Straße)

### Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter Lage:

Neben den Nahversorgern in integrierter Wohngebietslage ist ein ALDI Lebensmitteldiscounter in einer nicht-integrierten Standortlage adressiert (Lemgoer Straße), d.h. ohne eine unmittelbare Anbindung und Nähe zu Wohngebieten.

Grundsätzlich erschweren Nahversorgungsstandorte in nicht-integrierter und solitärer Lage die Entwicklung und den Erhalt von Lebensmittelbetrieben im Lemgoer Stadtgebiet die der direkten wohnortnahen Versorgung dienen.

Für den ALDI Lebensmitteldiscounter an der Lemgoer Straße sollte kein Ansatz für einen weiteren Ausbau der Nahversorgung bestehen. Dieser Standort schränkt die Gestaltungsspielräume zur Absicherung einer wohnungsnahen Grundversorgung und nicht zuletzt des benachbarten Zentralen Versorgungsbereiches Brake maßgeblich ein.

## 7.4 Sonderstandorte

Die Zentrenstruktur der Stadt Lemgo beinhaltet neben dem Netz Zentraler Versorgungsbereiche sowie der ergänzenden Nahversorgungslagen zwei Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels. Die Sonderstandorte zeichnen sich durch eine eindeutige Orientierung auf Verkehrsachsen aus und binden überörtlich Kaufkraft.

Der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2013 formuliert Ziele und Grundsätze zum bau- und planungsrechtlichen Umgang mit diesen Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels.

Grundsatz 4 und Ziel 5 beziehen sich auf großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment. Für neue Standortentwicklungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des zentrenrelevanten Randsortiments. Grundsatz 4 fordert zudem die maßstäbliche Dimensionierung von Betriebstypen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.<sup>20</sup>

Ziel 7 betrifft hingegen Absatzformen des großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevantem und zentrenrelevantem Kernsortiment. Für die bestehenden Standorte des großflächigen Einzelhandels außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll gemäß Ziel 7 der Bestand abgesichert werden<sup>21</sup>. Im Rahmen des Bestands-

schutzes sollen ausschließlich geringfügige Arrondierungen zur nachhaltigen Bestandssicherung erlaubt sein.

Insgesamt wurden

- zwei Sonderstandorte mit 27 Einzelhandelsbetrieben dokumentiert,
- die 24.360 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (31 % der Gesamtverkaufsfläche Lemgos) darstellen und
- einen Umsatz i.H. ca. 63,3 Mio. € (25 % des Gesamtumsatzes) erzielen.

Im Vergleich wurden

- vier Zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt,
- die 25.645 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (32 % der Gesamtverkaufsfläche Lemgos) darstellen.

Der Verkaufsflächenanteil der Sonderstandorte (31 %) ist im direkten Vergleich zum Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche (32 %) am gesamten Lemgoer Einzelhandel als vergleichsweise hoch zu bewerten.

Vor dem Hintergrund des bereits sehr gut ausgebauten Angebotes in nahezu allen Segmenten des Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (vgl. Analyse der Handelszentralitäten und Kaufkraftströme in Kap. 4.2 und Kap. 4.3) sind die Gestaltungspotenziale zur Weiterentwicklung der Sonderstandorte grundsätzlich als gering zu bewerten. Nur für attraktive zielgruppenspezifische Konzepte sollten Realisierungsmöglichkeiten geprüft werden.

<sup>20</sup> Grundsatz 4: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

<sup>21</sup> Ziel 7: Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Ver-

kaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

Für neue Standortentwicklungen ist die Verträglichkeit in Bezug auf die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nachzuweisen. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente.

#### 7.4.1 Sonderstandort Grevenmarsch

Der Sonderstandort Grevenmarsch befindet sich nördlich der Grevenmarschstraße. Bedeutendste Einzelhandelsbetriebe sind das MARKTKAUF SB-Warenhaus und der Bau- und Gartenfachmarkt TOOM<sup>22</sup>, ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Kioske. Ein Sonderpostenmarkt für Sportartikel findet sich im Westen des Sonderstandortes. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Grevenmarschstraße.

#### 7.4.2 Sonderstandort Lagesche Straße/ Steinweg

Der definierte Sonderstandort erstreckt sich beidseitig entlang der Lageschen Straßen und des Steinweg zwischen dem als Kreisverkehr gestalteten Kreuzungsbereich der Lageschen Straße und dem Steinweg im Westen und der Engelbert-Kämpfer-Straße im Osten. Hier sind insgesamt 19 Einzelhandelsbetriebe sowohl mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten als auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auf rd. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorzufinden. Bedeutendste Einzelhandelsbetriebe sind der REWE Lebensmittelverbrauchermarkt mit den Fachmärkten TAKKO und DÄNISCHES BETTENLAGER in der Konzessionärszone sowie dem ergänzenden Lebensmitteldiscounter ALDI, das Möbelhaus INKO MÖ-

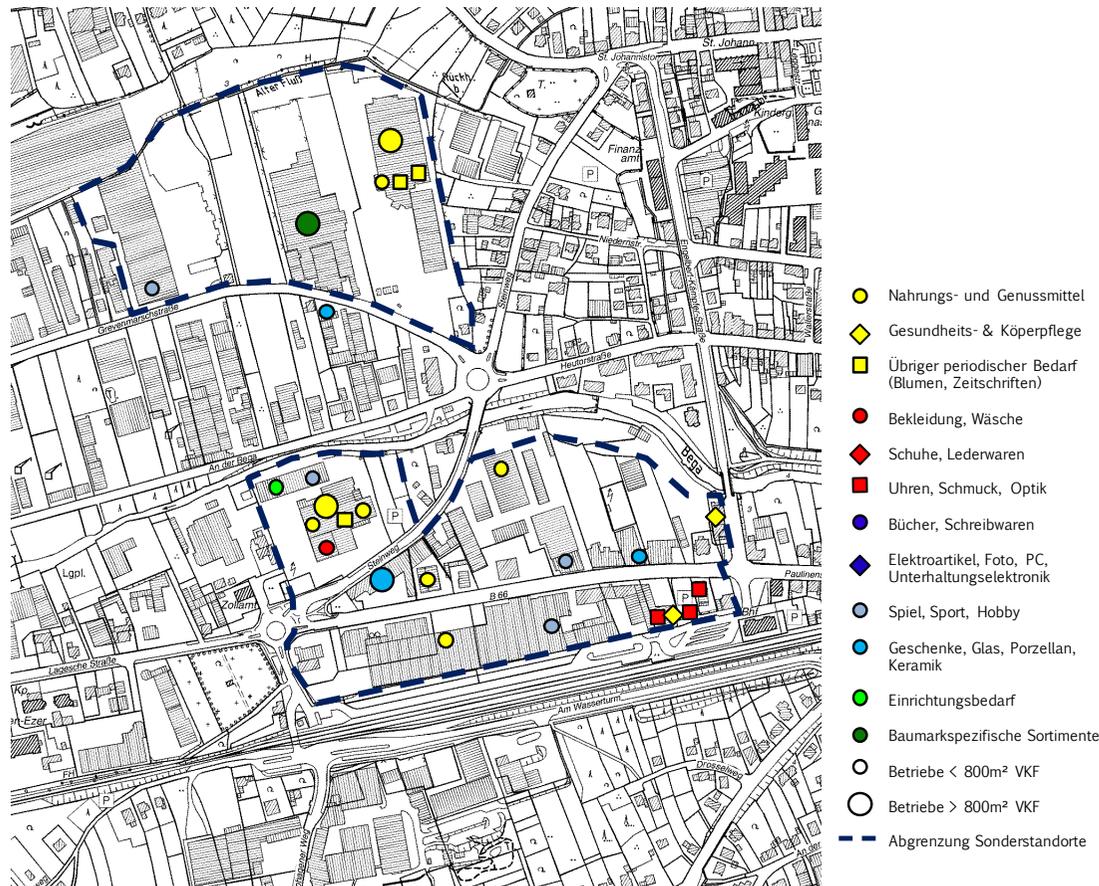
BEL, die Sonderpostenfachmärkten THOMAS PHILIPPS und MAGOWSKY sowie das Fahrradfachgeschäft DEDE.

---

<sup>22</sup> Im Standortbereich des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes stehen aktuell umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen des Ladenlokals zur Diskussion. Im Zuge der Umgestaltung und Neustrukturierung der Flächen ist die ergänzende Ansiedlung eines Tierfutterfachmarktes und eines Getränkefachmarktes geplant (Verlagerungen innerhalb der Stadt Lemgo).

Die Abgrenzung der Sonderstandorte ist auf Basis von Ortsbegehungen erfolgt; die Abgrenzung stellt keine Rechtsverbindlichkeit dar.

Abb.28: Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg



Anmerkung: Die Abgrenzung der Sonderstandorte orientierte sich an der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept Lemgo 2008; die Grenzen verlaufen nicht entlang der Flurstücksgrenzen.

Kartengrundlage: Stadt Lemgo

Quelle: cima 2015

## 8 Ableitung der Sortimentsliste Lemgo

### 8.1 Vorbemerkung

Die Liste der zentrenrelevanten oder nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Lemgo dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll.

Die Sortimentsliste regelt im Wesentlichen die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche): Auch wenn ein Sortiment als zentrenrelevant eingestuft wird, darf es z.B. in Mischgebieten außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche in Form eines kleineren Fachgeschäftes angeboten werden.

Am 07.09.2015 wurde die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Alte Hansestadt Lemgo, hier die Aktualisierung der Sortimentsliste Lemgo, vom Rat der Alten Hansestadt Lemgo beschlossen.

### 8.2 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### Grundlegende Notwendigkeit ortsspezifischer Sortimentslisten

Ein pauschaler Hinweis auf die Auflistung der zentrenrelevanten Leitsortimente des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW 2013 oder auch der Rückgriff auf allgemein gültige Sortimentslisten ist rechtsfehlerhaft und reicht im Rahmen der baurechtlichen Steuerung nicht aus.

Das OVG Münster hat mit seinen Urteilen vom 09.10.2003 und 22.04.2004 deutlich gemacht, dass baurechtliche Festsetzungen in Bezug auf Sortimentsfestsetzungen „nicht unbestimmt“ bleiben dürfen und sich auf aus der Örtlichkeit abgeleiteten Sortimentslisten beziehen müssen. Gleichmaßen sind Ausschlüsse von Einzelhandelsnutzungen in Teilen des Stadtgebietes nur fundiert zu begründen, wenn sie auf nachvollziehbaren kommunalen Einzelhandelskonzepten bzw. städtebaulichen Entwicklungskonzepten beruhen.<sup>23</sup>

Gemäß der Rechtsprechung der vergangenen Jahre (u.a. Urteil OVG Münster vom 22. April 2004 – 7a D 142/02 NE) kann eine Kommune unter anderem zur Verfolgung des Ziels „Schutz und Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion der Innenstadt“

---

<sup>23</sup> OVG Münster vom 09.10.2003 AZ 10a D 76/01.NE. Nichtigkeit eines Bebauungsplanes aufgrund nicht konkreter Sortimentsfestsetzungen in der Gemeinde Rhede; OVG Münster vom 22.04.2004 AZ: 7a D 142/02.NE: Bestätigung der baurechtlichen Festsetzungen in der Stadt Sundern auf Basis eines nachvollziehbaren Einzelhandelskonzeptes.

den Einzelhandel mit bestimmten Sortimenten innerhalb eines Bebauungsplanes ausschließen.<sup>24</sup>

Auch andere Gerichtsurteile unterstreichen die Relevanz von ortsspezifischen Sortimentslisten, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftiger Planungen: „Verfolgt die Gemeinde mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelssortimente in einem Gewerbegebiet das Ziel, die Attraktivität der Ortsmitte in ihrer Funktion als Versorgungszentrum zu erhalten und zu fördern, darf sie in die Liste der ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente auch Sortimente aufnehmen, die in der Innenstadt derzeit nicht (mehr) vorhanden sind, deren Ansiedlung dort aber erwünscht ist.“ (VGH Mannheim; Urteil vom 30.01.2006 (3 S 1259/05))

Auch das Bundesverwaltungsgericht kommt in einem Urteil vom 26.03.2009 (4 C 21.07) zu dem Ergebnis, dass ein „(nahezu) vollständiger Einzelhandelsausschluss durch das Ziel einer Stärkung der in einem Gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Stadtbezirks- und Ortsteilzentren als städtebaulich gerechtfertigt angesehen“ werden kann. Ein Ausschluss von Sortimenten kann diejenigen Sortimente umfassen, deren Verkauf typischerweise in den Zentralen Versorgungsbereichen einer Stadt erfolgt und in einer konkreten örtlichen Situation für die jeweiligen Zentralen Versorgungsbereiche von erheblicher Bedeutung sind.

Der Rechtsprechung folgend müssen solche Ausschlüsse besonders städtebaulich gerechtfertigt sein (s. § 1 Abs. 9 BauNVO). Die Maßstäbe, die an eine solche Einzelhandelssteuerung von den Gerichten gestellt werden, implizieren jedoch auch, dass ohne vorliegendes aktuelles Einzelhandelskonzept eine städtebauliche Begründung

---

<sup>24</sup> Siehe hierzu auch: OVG Lüneburg, Urteil vom 14. Juni 2006 – 1 KN 155/05: „§ 1 Abs. 4 – 9 BauNVO bietet eine Grundlage für den Ausschluss von Einzelhandel oder innenstadtrelevanten Sortimente auch dann, wenn das Plangebiet nicht unmittelbar an die Innenstadt oder den Bereich angrenzt, zu dessen Schutz die Gemeinde von dieser Feinsteuerungsmöglichkeiten Gebrauch macht.“

nicht rechtssicher ist. Dies umfasst auch die Erarbeitung einer spezifischen, auf die jeweilige örtliche Situation angepassten Sortimentsliste, die es ermöglicht, die besondere Angebotssituation und ggf. zukünftige Planungsabsichten zu berücksichtigen.<sup>25</sup>

Das OVG Münster weist zudem in einem Urteil vom 03. Juni 2002 (7 aD 92/99.NE) darauf hin, dass keine allgemeingültige Sortimentsliste besteht. „Es gibt keine Legaldefinition dafür, wann sich ein Warensortiment als „zentrenrelevant“ erweist. Das Gericht weist vielmehr auf die Notwendigkeit der individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation insbesondere bei vollkommenem Ausschluss der angeführten Sortimente hin.

#### Grenzen einer Sortimentsliste

Die Differenzierung der einzelnen Sortimente muss jedoch marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.<sup>26</sup> Dabei können bestehende Listen der Landesplanung als Orientierungshilfen herangezogen werden und auf deren Grundlage die ortsspezifische Sortimentsliste hergeleitet werden.

Grundsätzlich gilt, dass die Sortimentsliste nicht abschließend formuliert sein sollte, sondern einen Entwicklungsspielraum aufweisen sollte, um auch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind. Der Feindifferenzierung einzelner Sortimente sind zudem Grenzen gesetzt. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Elektrohaushaltskleingeräte“ oder „Sportgroßgeräte“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden. Zudem zeigt sich die Problematik im Bereich des generellen Ausschlusses von zentrenrelevanten Sortimenten. Da auch nicht-zentrenrelevante Betriebe als begleitendes Angebot (Randsor-

---

<sup>25</sup> Siehe hierzu auch: OVG Münster, Urteil vom 03. Juni 2002 – 7 A 92/99.NE; insbesondere bei vollkommenem Ausschluss von Sortimenten

<sup>26</sup> vgl. BVerwG, Beschl. v. 04.10.2001 Az. 4 BN 45.01

timent) zentrenrelevante Angebote führen, ist ein genereller Ausschluss aus Sicht der Rechtsprechung kritisch zu betrachten, da kaum Betriebsformen existieren, die ohne Randsortimente auskommen.

Eine Festsetzung in Bebauungsplänen (GE, MI etc.) hinsichtlich des Ausschlusses zentrenrelevanter Kernsortimente und der Festsetzung maximaler Verkaufsflächen im Bereich der Randsortimente (z. B. max. 10% der Verkaufsfläche) sollte daher im Vordergrund stehen.<sup>27</sup>

Die Sortimentsliste muss politisch per Stadtratsbeschluss bestätigt werden, wenn diese in der Stadtplanung bauleitplanerische Anwendung finden soll. Dies nützt letzten Endes auch den Betroffenen (Investoren, Immobilienbesitzern, vorhandenen Einzelhandelsbetrieben), die sich aufgrund der Verbindlichkeit der Festsetzungen auf eine gewisse Investitionssicherheit (auch außerhalb des jeweiligen „beschränkten“ Gebietes) verlassen können.

#### Kriterien zur Zentrenrelevanz einzelner Sortimente

Die Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste soll transparent und nachvollziehbar sein. Dabei sind zum einen allgemeine Kriterien zu beachten und zum anderen ortsspezifische Entwicklungen bzw. Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Einordnung der Sortimente hinsichtlich der Zentrenrelevanz kann auch vom Planungswillen der Stadt bzw. den Zielvorstellungen von Politik und Stadtverwaltung geprägt sein. Die alleinige Betrachtung der aktuellen Situation und Verkaufsflächenverteilung in der Stadt Lemgo kann lediglich als Anhaltspunkt dienen. Für die Zentrenrelevanz sind aus Sicht der cima folgende Faktoren mitentscheidend:

- **Berücksichtigung der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 und Teilfortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste 2012 (Stadt + Handel):** Die vorliegende Sortimentsliste wurde anhand der aktuellen Bestandssituation fortgeschrieben und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst.
- **Aktueller Bestand:** Die Flächenverteilung des aktuellen Bestandes innerhalb der Stadt Lemgo sollte als wichtiger Anhaltspunkt für die Zentrenrelevanz von Sortimenten dienen. Dabei steht im Fokus der Betrachtung, ob die jeweiligen Angebote in integrierten Lagen oder nicht integrierten Lagen zu finden sind. Die aktuelle Standortverteilung (Verkaufsfläche in m<sup>2</sup>) dient dabei als Grundlage für die Bewertung der Zentrenrelevanz.
- **Nachfrage im Zusammenhang mit anderen Nutzungen:** Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Nutzungen, die zumeist in integrierten Lagen angeboten werden, sind für die Abwägung der Zentrenrelevanz mit zu berücksichtigen. Oftmals sind Kopplungskäufe zwischen Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Bekleidung und Schuhen zu beobachten. Die Verbundwirkung der einzelnen Sortimente ist bei der Festlegung der Zentrenrelevanz zu beachten.

Darüber hinaus sollte der Branchenmix innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche attraktiv und möglichst komplett sein. Daher können auch Branchen, die aufgrund der jeweiligen Kundenfrequenz auf den ersten Blick nicht zentrenrelevant erscheinen, ebenfalls der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen vorbehalten sein, um einen für den Kunden attraktiven, vollständigen Branchen-Mix zu gewährleisten.

- **Frequenzbringer:** Je nach Stadt- oder Gemeindegröße fungieren unterschiedliche Sortimente als Frequenzbringer. In einem Mittelzentrum wie Lemgo sind die Frequenzbringer der Innenstadt in den Branchen des persönlichen Bedarfs (u.a. Bekleidung, Schuhe, Bücher, Spielwaren) zu finden.

<sup>27</sup> Vgl. OVG Münster 10 D 52/08.NE vom 04. Dezember 2009

- **Beratungsintensität:** Die Angebotsformen der Zentralen Versorgungsbereiche umfassen in erster Linie beratungsintensive Fachgeschäfte, die den Kunden einen Mehrwert beim Einkaufen bieten können. Aus diesem Grund sind solche Betriebsformen für einen Zentralen Versorgungsbereich besonders wichtig.
- **Möglichkeiten der Integration zukünftiger Handelsformate:** Die Integration bestimmter Formate ist ein weiterer Punkt, den es abzuwägen gilt (siehe auch Warentransport). Aufgrund der Handelsentwicklungen und Marktbestrebungen einzelner Unternehmen darf eine Diskussion über die Zentrenrelevanz von Sortimenten die Anforderungen diverser Angebotsformen nicht unberücksichtigt lassen. Neben dem Flächenanspruch dieser Betriebsformen ist auch die Wirkung auf das Stadtbild zu beurteilen. Ein Gartenfachmarkt oder ein Baumarkt sind beispielsweise nur selten geeignet für einen Zentralen Versorgungsbereich.  
Auch die Flächenverfügbarkeit im Zentralen Versorgungsbereich muss als weiterer Diskussionspunkt beachtet werden. Ohne die Möglichkeit zeitgemäße, moderne Flächen in den integrierten Einzelhandelslagen entwickeln bzw. vorhandenen Flächen modernisieren zu können, sind die Entwicklungsmöglichkeiten eines Zentralen Versorgungsbereiches eingeschränkt.
- **Einfacher Warentransport:** Die Größe und Transportfähigkeit der Waren spielt eine weitere Rolle bei der Zentrenrelevanz von Sortimenten. Großformatige Waren, die einen gewissen Ausstellungsbedarf haben und meist per Auto transportiert werden müssen, sind möglicherweise für die zentralen Standorte weniger geeignet, da der Flächenbedarf und die Warenlogistik von Betrieben mit einem solchen Sortimentsschwerpunkt oftmals nicht in der Innenstadt bzw. den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen erfüllt werden kann (z. B. Baumärkte, Möbelmärkte). Im Gegensatz dazu stehen die so genannten „Handtaschensortimen-

te“. Diese Waren sind kleinformatig und können leicht transportiert werden (z.B. Bekleidung, Schuhe).

- **Planungswille der Stadt:** Die aktuelle Rechtsprechung in Deutschland verlangt bei einer planungsrechtlichen Steuerung die Entwicklung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Der Planungswille der Stadt- oder Gemeindeverwaltung und Politik kann dabei ebenso Auswirkungen auf die Zentrenrelevanz von Sortimenten haben.

## 8.3 Fortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste

Die nachfolgend aufgeführte Sortimentsliste definiert die nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Lemgo. Sie ist aus den örtlichen Standortstrukturen abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung. Sie erfüllt damit die Bedingungen der aktuellen Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte.

### Definition der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Aufstellung berücksichtigt die nachfolgenden spezifischen Aspekte des Handels in Lemgo sowie das allgemeine Verbraucherverhalten:

- Die angeführten Sortimente finden sich bereits heute in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo und tragen maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche bei.
- Die über die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hinaus aufgeführten Warengruppen stellen Waren des täglichen Bedarfs dar, deren Kauf häufig mit dem Lebensmitteleinkauf verbunden

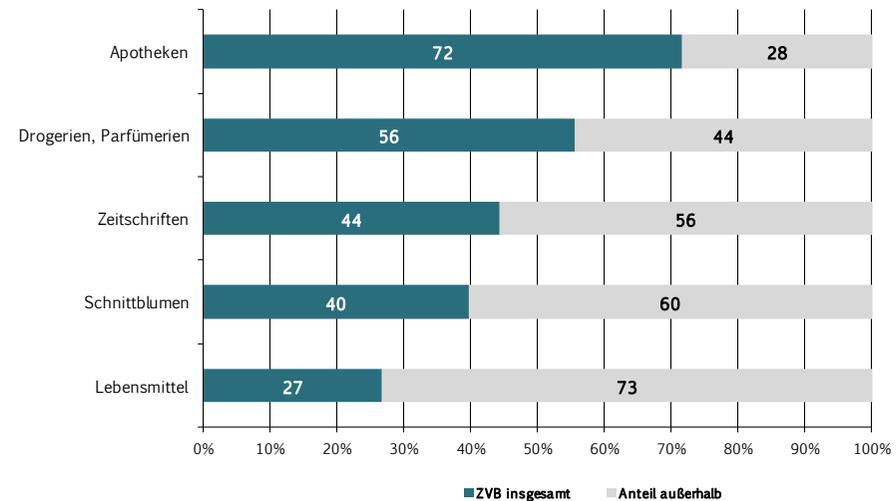
wird. Die Aufstellung entspricht somit dem allgemeinen Verbraucherverhalten.

- Trotz der Empfehlung, die Gruppe der Lebensmittel und Reformwaren ohne Einschränkung den nahversorgungsrelevanten/zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein.<sup>28</sup> Die Differenzierung kann auf Grundlage der WZ-Nummern<sup>29</sup> erfolgen.
- Bei der Warengruppe „Blumen“ wird eine Differenzierung zwischen Schnittblumen und gartenmarktspezifischen Sortimenten vorgenommen: Da Schnittblumen in erster Linie über Fachgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen verkauft werden, sind diese als nahversorgungsrelevantes Sortiment anzusehen. Waren des Gartenbedarfes (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße werden dagegen vor allem über Gartenmärkte (hier GÄRTNEREI WATTENBERG) verkauft, die u.a. aufgrund ihrer geringen Flächenproduktivität und des Flächenbedarfs in integrierten Lagen nicht rentabel zu betreiben sind. Gartenmarktspezifische Sortimente werden daher als nicht zentrenrelevant eingestuft.

<sup>28</sup> Diese Empfehlung wurde bereits mit der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines Getränkefachmarktes am Sonderstandort Grevenmarschstraße umgesetzt.

<sup>29</sup> Die WZ-Nummern sind die definierten Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes.

Abb.29: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: cima 2015

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt Lemgo sind folgende Sortimente als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

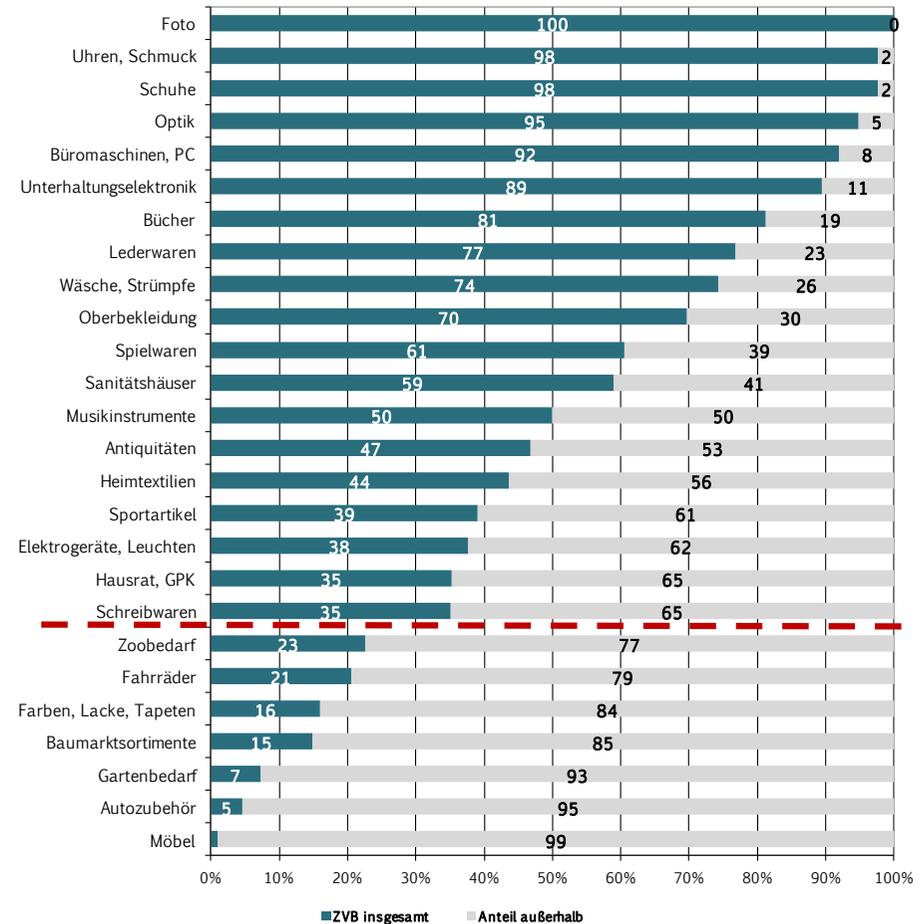
### Definition der zentrenrelevanten Sortimente

In der nachfolgenden Abbildung werden die Verkaufsflächenanteile des Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen mit aperiodischen Sortimenten dokumentiert. Sortimente mit einem Verkaufsflächenanteil in den Zentralen Versorgungsbereichen, der mind. einem Drittel der Gesamtfläche entspricht, sollten den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Diese Sortimente gehören zu den Kernsortimenten des strukturprägenden Einzelhandels in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo. Eine Ausnahme bildet die Branche Elektrohaushaltsgeräte/ Leuchten. Trotz eines Verkaufsflächenanteils von 38 % werden die Elektrohaushaltsgroßgeräte und Leuchten als nicht-zentrenrelevant definiert (siehe nachfolgende Erläuterungen).

Darüber hinaus wird die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente explizit begründet, wenn diese bisher nicht in der Innenstadt oder den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen bzw. nur mit einem sehr geringen Anteil vertreten sind, aber eine strategische Bedeutung für die Stadtentwicklung und die Frequenzsicherung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich übernehmen können.

Die als zentrenrelevant definierten Sortimente nehmen insgesamt eine maßgebliche Bedeutung für den Einzelhandel in den integrierten Einzelhandelslagen ein.

Abb.30: Verkaufsflächenanteile der Zentralen Versorgungsbereiche auf Sortimentsebene: zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente



Quelle: cima 2015

Mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen in Lemgo sind folgende Sortimente als **zentrenrelevant** zu bezeichnen:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Elektrohaushaltskleingeräte
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör

Die Zentrenrelevanz dieser Sortimente ist durch folgende Angebotsstrukturen innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo begründet:

Obwohl das Sortiment Parfümerie und Kosmetikartikel im Sinne der Drogerieartikel bereits den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugerechnet wird, sollten Parfümerie- und Kosmetikartikel ebenfalls explizit als zentrenrelevantes Sortiment erwähnt werden. In der Branche Drogerie- und Parfümerieartikel entfällt heute ein Anteil von 55 % der Verkaufsfläche auf Standorte innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche. Außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche handelt es sich fast ausschließlich um Flächen im Randsortiment der großflächigen Lebensmittelmärkte sowie Apotheken etc.

Bekleidung und Wäsche sind in Lemgo z.B. aufgrund der Angebote in den Bekleidungshäusern H&M und C&A als zentrenrelevant zu bewerten. Im Segment qualitätsorientierter und konsumiger Marken sind stellvertretend die Labels BONITA, TOM TAILOR, GERRY WEBER, JACK&JONES, VERO MODA genannt. Vertreter im discountorientierten Fachmarktsegment oder im Topmarkensegment sind in keinem der Zentralen Versorgungsbereiche dokumentiert. Im Segment Kindermode ist beispielhaft KIDS+KRAM im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo zu erwähnen.

Das Sortiment Heimtextilien ist aus Gutachtersicht ebenfalls den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der innerstädtische Verkaufsflächenanteil liegt bei 44 %. Das Sortiment Heimtextilien wird z.B. in den Fachgeschäften für Raumausstattung BURKARD, BRUNSIEK und TASCHE in der Lemgoer Innenstadt angeboten sowie im Stadtteilzentrum Brake im Heimtextilienfachgeschäft DUWE.

Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung in fast allen Bekleidungshäusern vertreten. Als Sportfachgeschäft ist INTERSPORT HENKEL in der Lemgoer Innenstadt zu nennen. Entsprechend sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet werden. Die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lem-

go sollten im Falle von Einzelhandelsneuansiedlungen mit Sportbekleidung und Sportschuhen Priorität haben. Im Unterschied zur Sportbekleidung werden Sportgroßgeräte (Boote, Kanus, Hometrainer etc.) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugerechnet. Ebenso sollten die Spezialsortimente wie Reitsportbedarf, Golfsportbedarf und Campingartikel in Anlehnung an den sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel (Anlage 1) den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.

Auch Schuhe sind aus Gutachtersicht den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 98 %. Das Sortiment Schuhe wird beispielhaft in den Fachgeschäften MENGEDOHT und KUHLMANN in der Lemgoer Innenstadt angeboten. Anbieter im Fachmarktsegment sind u.a. die Unternehmen DEICHMANN und QUICK-SCHUH in der Innenstadt, im Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg ist der Schuhfachmarkt ABC-SCHUHE vorhanden.

Sanitätsartikel (medizinische und orthopädische Erzeugnisse) sind in Lemgo zentrenrelevant, da sie zunächst ein wesentlicher Sortimentsbestandteil von Apotheken sind und darüber hinaus u.a. im Sanitätshaus MÜLLER und ORTHOPÄDIE ROSENHÄGER in der Innenstadt angeboten werden.

Bücher sind in Lemgo vor dem Hintergrund der etablierten innerstädtischen Buchhandlungen THALIA, PEGASUS etc. als zentrenrelevant zu bewerten. Im Stadteilzentrum Brake und dem Nahversorgungszentrum Leopoldstraße sind ebenfalls kleinere, spezialisierte Buchhandlungen (CHRISTLICHE BUCHHANDLUNG) vorhanden.

Ferner ist das Sortiment Schreibwaren den zentrenrelevanten Sortimenten zuzurechnen; Schreibwaren werden u.a. in dem innerstädtischen Fachgeschäfte PAPETERIE S angeboten. Darüber hinaus sind Schreibwaren überwiegend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten sowohl innerhalb der definierten Zentralen Versorgungsbe-

reiche als auch in den Außenbereichen vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt heute bei nur noch 35 %. Durch die Zuordnung dieser Branche zu den zentrenrelevanten Sortimenten bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die zukünftige Flächenbeschränkung dieses Sortimentes außerhalb der festgelegten Zentren geht.

Auch Spielwaren sind auf Grundlage des Fachgeschäftes NIEHAUS in der Innenstadt (Mittelstraße) als zentrenrelevant einzuordnen. In der Branche Spielwaren entfällt aktuell ein Anteil von 61 % der Verkaufsflächen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo. In den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen (Stadteilzentrum Brake, Nahversorgungszentren Detmolder Straße und Leopoldstraße) werden Spielwaren ausschließlich als Randsortiment angeboten.

Abweichend von der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 sind Antiquitäten und Kunstgegenstände in Lemgo vor dem Hintergrund des KUNSTHAUSES ROSTECK sowie der beispielhaft aufgeführten Antiquariate ANTIK ECK und ANTIK IM HOF heute als zentrenrelevant zu bewerten. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt bei 47 %.

Eine besondere Bedeutung nimmt weiterhin das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat ein. Trotz der geringen Verkaufsflächenanteile des innerstädtischen Einzelhandels von nur 35 % sollte auch dieses Sortiment den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Einerseits kann so die Ansiedlung weiterer Anbieter für Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat in der Innenstadt und den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen nachhaltig unterstützt werden, andererseits können Flächenbeschränkungen von Randsortimenten in großflächigen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstadt planungsrechtlich umgesetzt werden. In der Branche Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat sind in der Innenstadt von Lemgo eine Reihe qualitativ hochwertiger Facheinzelhandelsbetriebe

(u.a. EICKMEIER ELEGANCE, POLO LOFT&LODGE) und überregionaler Filialkonzepte (DEPOT) vorhanden. Das innerstädtische Angebot in dieser Branche wird durch niedrigpreisige Fachmarktkonzepte wie NANU NANA, KODI etc. ergänzt. In den weiteren Zentralen Versorgungsbereichen wird das Sortiment Hausrat/ Glas/ Porzellan/ (GPK) in erster Linie als Randsortiment angeboten.

Das Sortiment Unterhaltungselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 89 % in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo und ist entsprechend als zentrenrelevant zu bewerten. Als wichtigste Anbieter sind hier die Unternehmen TELEPOINT, MICHAEL CZESCHAU und EP MEIER zu nennen. Mit der Festsetzung als zentrenrelevante Branche bewahrt man sich planungsrechtliche Eingriffsmöglichkeiten, wenn es um die Flächenbeschränkung der Branche Unterhaltungselektronik außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geht.

Die Sortimente Elektroartikel und Lampen/ Leuchten sind in Lemgo differenziert zu betrachten. Während die Elektrohaushaltsgroßgeräte und die Leuchten entsprechend der Vorgaben durch die Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW 2013) als nicht-zentrenrelevante Sortimente gewertet werden (siehe Erläuterungen zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten), sollten die Elektrohaushaltskleingeräte als ein zentrenrelevantes Sortiment definiert werden. Trotz der gemeinsamen WZ-Zuordnung<sup>30</sup> für das Sortiment Elektroklein- und Elektrogroßgeräte sollte hier in Anlehnung an den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel eine Feindifferenzierung erfolgen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Vgl. WZ-Zuordnung 47.54.0 für Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten

<sup>31</sup> Die Bildung unbestimmter Kategorien wie „Elektrokleingeräte“ und „Elektrogroßgeräte“ kann aus Sicht der cima nicht eindeutig definiert werden und ist in der allgemeinen Rechtsprechung sehr umstritten. Die zentrenrelevanten Leitsortimente als Anlage 1 zum LEP NRW 2013 sind jedoch als Ziel der Raumordnung bzw. Landesplanung zu übernehmen.

Fotoartikel und Fotobedarf wird in der Innenstadt von Lemgo in den Fotofachgeschäften PHOTO ART und PHOTO ZEUGNER angeboten. Desweiteren sind im Segment Fotoarbeiten die Fotoaufnahme und Entwicklerstationen in den Drogeriefachmärkten (DM, ROSSMANN) in den Zentralen Versorgungsbereichen zu berücksichtigen. Das Sortiment ist somit den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen.

Die Warengruppe optische und akustische Artikel ist in der Innenstadt von Lemgo durch die beispielhaft genannten Filial- und Fach Einzelhandelsbetriebe FIELMANN, APOLLO OPTIK, BRILLEN KUHLMANN und HÖRGERÄTE BASCHLEBE vertreten. In den weiteren Stadtteil- und Nahversorgungszentren sind keine Optiker oder Hörgeräteakustiker vorhanden. Der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt in dieser Branche dennoch bei 95 %. Aufgrund des sehr spezialisierten und hochwertigen Angebotes empfiehlt die cima, auch dieser Branche eine Zentrenrelevanz zuzusprechen; darüber hinaus prägen die vorhandenen Anbieter das Einzelhandelsangebot der Zentralen Versorgungsbereiche maßgeblich.

Weiterhin sollten Uhren und Schmuck den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden. Stellvertretend für das Angebot im Segment Uhren und Schmuck in den Zentralen Versorgungsbereichen seien die Unternehmen JUWELIER KANDIRAL, JUWELIER SCHÄFERMEIER, KONTRASTE und DIE SCHMIEDE in der Innenstadt genannt. Aus dem Segment des Modeschmucks ist der Filialist BIJOU BRIGITTE beispielhaft aufgeführt.

Im Segment Lederwaren ist das Unternehmen BARTELSMEIER in der Lemgoer Innenstadt ansässig. Ergänzend werden Lederwaren als Randsortiment in verschiedenen Bekleidungshäusern (u.a. H&M, C&A), in Schuhfachmärkten sowie im Fachgeschäft für Heimtextilien DUWE im Stadtteilzentrum Brake angeboten. Somit sollten auch Lederwaren als ein zentrenrelevantes Sortiment definiert werden.

Die Sortimentsgruppe Büromaschinen, Computer und Kommunikationselektronik befindet sich mit einem Verkaufsflächenanteil von 92 % in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo. Computer (inkl. Zubehör) und Telekommunikationsbedarf sind u.a. auf Grundlage der zahlreichen Handyshops und Telekommunikationsanbieter als zentrenrelevant einzuordnen.

Die Branche der Baby- und Kleinkindartikel (Spielwaren und Bekleidung) ist entsprechend ihrer Sortimentszugehörigkeit den zentrenrelevanten Branchen Bekleidung/ Wäsche sowie Spielwaren zuzurechnen. Kinderwagen und Kindersitze sollten in der Stadt Lemgo als nicht-zentrenrelevante Sortimente definiert werden.

#### Definition der nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente

Folgende Leitsortimente werden als nicht-zentrenrelevant eingeordnet, da auf Grundlage der dokumentierten Verkaufsflächenanteile bzw. der Angebotsstruktur keine Zentrenrelevanz und strukturprägende Bedeutung für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo nachgewiesen werden kann. Die städtebaulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen in den integrierten, zentralen Einzelhandelslagen von Lemgo sind teilweise nur schwer bzw. gar nicht mit den Marktanforderungen entsprechender Anbieter und Betreiber in Einklang zu bringen. Die Liste ist nicht abschließend und stellt eine Auswahl dar:

- Sport- und Freizeitgroßgeräte (Hometrainer, Boote etc.), Reitsportbedarf, Golfsportbedarf und Campingartikel
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Möbel (inkl. Büromöbel, Küchen, Matratzen)
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)

- Farben und Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgroßgeräte (sog. „Weiße Ware“)
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Zubehör
- Auto und Autozubehör
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-)Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Baby-/ Kleinkinderartikel (hier nur Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel)
- sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen etc.
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Abweichend von der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 werden die Sortimente Lampen und Leuchten und explizit die Sportgroßgeräte als nicht-zentrenrelevante Sortimente der Stadt Lemgo angesehen. Mit der Festsetzung dieser Sortimente als nicht-zentrenrelevante Branchen bewahrt man sich planungsrechtliche Freiheiten, wenn es um die Flächenentwicklung dieser Sortimente auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche geht (insbesondere Bestandserweiterung bei den vorhandenen Baufachmärkten). Darüber hinaus werden mit dieser Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten die festgelegten zentrenrelevanten Leitsortimente des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel ausreichend berücksichtigt.

Elektrohaushaltsgroßgeräte („weiße Ware“) sind insbesondere wegen der Schwierigkeiten beim Transport den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Trotz der gemeinsamen WZ-Zuordnung<sup>32</sup> für das Sortiment Elektroklein- und Elektrogroßgeräte sollte hier ei-

<sup>32</sup> Vgl. WZ-Zuordnung 47.54.0 für Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten

ne Feindifferenzierung erfolgen; explizit die Elektrokleingeräte sind in Anlage 1 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel als zentrenrelevant definiert.

In Bezug auf das Sortiment Lampen/ Leuchten ist aktuell in keinem der definierten Zentralen Versorgungsbereiche ein originäres Lampenfachgeschäft vorhanden. Aus gutachterlicher Sicht sind Lampen/ Leuchten daher als nicht-zentrenrelevant zu bewerten, die Ansiedlung eines Fachgeschäftes für Lampen und Leuchten innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche ist zudem als wenig realistisch zu bewerten. Gleichzeitig wird die Schaffung eines qualifizierten Angebotes in Form einer größeren Fachabteilung eines Baumarktes oder Möbelhauses damit ausdrücklich ermöglicht.

Sportartikel sind im Sinne von Sportbekleidung und Sportschuhen in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo vertreten. Die Innenstadt sollte im Falle von Einzelhandelsneuansiedlungen mit Sportbekleidung und Sportschuhen grundsätzlich Priorität haben. Eine Ausnahme bilden hier jedoch Spezialsortimente wie Reitsportartikel, Golfsportbedarf oder Campingbedarf und Sportgroßgeräte, die trotz der Einbindung in das Sortiment der Sportartikel eine Sonderrolle innehaben. Der Sportartikelindustrie ist es in den letzten Jahren gelungen, insbesondere in Nischensportarten Fachmarktkonzepte zu definieren und in diesen Segmenten hohe Wachstumsraten zu generieren. In den letzten Jahren haben sich sehr spezialisierte Fachmarktkonzepte wie Reitsportfachmärkte (u.a. KRÖGER) oder Fachmärkte für Golfbedarf etabliert, die zumeist an nicht-integrierten Fachmarktstandorten realisiert werden. Campingbedarf wird in erster Linie als saisonabhängiges Randsortiment in großflächigen Baumärkten und Möbelhäusern angeboten. Insgesamt handelt es sich bei diesen Spezialsortimenten um sehr flächenintensive Angebotsformen. Darüber hinaus definiert auch der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel für diese Spezialsortimente keine Zentrenrelevanz.

Das Segment Tiernahrung/ Zooartikel wird aktuell in erster Linie als Randsortiment in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo vorgehalten, während in den Außenbereichen die Fachmärkte für Tiernahrung und Zoobedarf (z.B. FRESSNAPF am Steinweg) vorhanden sind. Aus Gutachtersicht sollte dieses Sortiment als nicht-zentrenrelevant bewertet werden.

Die cima empfiehlt darüber hinaus, das Sortiment Möbel den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen; der Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche liegt derzeit bei nur 1 %.

Die Sortimentsgruppe der Baumarktartikel (inkl. Farben, Lacken, Tapeten und Gartenbedarf) wird heute ebenso fast ausschließlich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo angeboten (Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche in den Branchen Baumarktsortimente 15 %, Farbe, Lacke, Tapeten 16 %, Gartenbedarf 7 %). Aus Gutachtersicht stellt dieses Sortiment keine strukturprägende Relevanz für die Zentralen Versorgungsbereiche von Lemgo dar. Mit der Festsetzung dieser Sortimentsgruppe als nicht-zentrenrelevante Branche wird der aktuellen Betriebstypenentwicklung in dieser Branche Rechnung getragen. Mögliche Verkaufsflächenenerweiterungen oder Anpassungen der Sortimentsstruktur in den Außenbereichen werden mit dieser Zuordnung eindeutig ermöglicht.

Zusammenfassend wird der Stadt Lemgo die nachfolgende aktualisierte „Lemgoer Sortimentsliste 2015“ empfohlen.

Abb.31: Lemgoer Sortimentsliste 2015

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Elektrohaushaltskleingeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (ohne Elektrohaushaltsgroßgeräte)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)

Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, (einschließlich Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)

nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Sport- und Freizeitgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitärreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (ohne Elektrohaushaltskleingeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	▪ Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	▪ Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Quelle: cima 2015

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann auf die Sortimentsliste in der vorliegenden Fassung zurückgegriffen werden. Sofern im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen soll, empfiehlt die cima einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“).

Die cima empfiehlt, für eine Feinsteuerung der Sortimente max. auf das Niveau der WZ-Nummern zu gehen und keine weitere bzw. noch tiefer gehende Gliederung vorzunehmen. Die Bildung unbestimmter Kategorien wie beispielsweise „Riegelwaren“ oder „Kiosksortiment“ können nicht hinreichend definiert werden und die Reichweite des jeweiligen Sortimentsausschlusses kann nicht zweifelsfrei ermittelt werden.

Abb.32: Lemgoer Sortimentsliste auf Ebene der WZ-Nummern

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung <small>(a.n.g. = anderweitig nicht genannt)</small>	WZ Nummer	z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008	z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013	z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008	Bemerkung/ Erläuterung	Verkausflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %	z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	47.11.1		X	X	Nahrungs- und Genussmittel sind eindeutig den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Insbesondere die Lebensmittel supermärkte und Lebensmittel discounter im Stadtteilzentrum Brake und den Nahversorgungszentren Leopoldstraße und Detmolder Straße übernehmen die Funktion wichtiger Frequenzbringer und begründen die ortsspezifische Kategorisierung.	27 % der VKF (rd. 4.910 m <sup>2</sup> ) befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11.2		X	X			X
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel)	47.19.1				unspezifische Warengruppe, die keine Zuordnung ermöglicht	/	
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nicht-Nahrungsmittel	47.19.2				unspezifische Warengruppe, die keine Zuordnung ermöglicht	/	
Einzelhandel mit frischem Obst, Gemüse und Kartoffeln	47.21.0		X	X	Nahrungs- und Genussmittel sind eindeutig den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Neben den Lebensmittelsupermärkten und Lebensmittel discountern sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Bio, Obst- und Gemüse etc.) in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert und begründen die Zuordnung.	s.o. <small>(entspricht der cima-Branche Lebensmittel)</small>	X
Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	47.22.0		X	X			X
Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	47.23.0		X	X			X
Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	47.24.0		X	X			X
Einzelhandel mit Getränken	47.25.0		X <small>Getränke werden nicht explizit genannt</small>	X <small>Abwägungsspielraum für Getränkemarkte</small>			Trotz der Empfehlung die Gruppe der Nahversorgungs- und Genussmittel ohne Einschränkung den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkemarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Die Differenzierung darf jedoch nicht auf Ebene der Betriebstypen erfolgen.
Einzelhandel mit Tabakwaren	47.26.0			X	s.o.		X
Sonstiger Facheinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln <small>hier insbesondere Bio- und Reformwaren</small>	47.29.0		X	X	Nahrungs- und Genussmittel sind eindeutig den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen: In Bezug auf die ortsspezifische Situation in Lemgo ist zu erwähnen, dass ein Biomarkt (DENNS) in der Innenstadt vorhanden ist.		X

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung <small>(a.n.g. = anderweitig nicht genannt)</small>	WZ Nummer	z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008	z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013	z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008	Bemerkung/ Erläuterung	Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %	z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung
Einzelhandel in fremdem Namen mit Motorenkraftstoffen (Agenturtankstellen)	47.30.1				Tankstellen übernehmen grundsätzlich keine zentrenprägende Funktion. Hier besteht eine eindeutige Empfehlung der Kategorisierung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment.		-
Einzelhandel in eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (Freie Tankstellen)	47.30.2						-
Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	47.41.0	X	X	X	In den Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Brake sind eine Reihe Handyshops und Facheinzelhandel für PC/ Computer vorhanden	92 % der VKF (580 m <sup>2</sup> ) in der cima-Branche Büromaschinen, Telekommunikation finden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	47.42.0		X	X			X
Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	47.43.0	X	X	X	Die Branche Unterhaltungselektronik ist sehr stark in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo vertreten; eine zentrenprägenden Funktion kann somit bescheinigt werden. Ferner sollte in Anlehnung an den Einzelhandels-erlass NRW und die Lemgoer Sortimentsliste 2008 diese Branche der Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zugeordnet werden.	89 % der VKF (930 m <sup>2</sup> ) in der cima-Branche Unterhaltungselektronik befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Heimtextilien	47.51.0	X		X	In den Zentralen Versorgungsbereichen sind verschieden Raumausstatter und Heimtextilienfachgeschäft mit strukturprägender Bedeutung adressiert.	44 % der VKF der cima-Branche Heimtextilien, Kurzwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a.n.g.	47.52.1			-	Metall- und Kunststoffwaren übernehmen eindeutig keine zentrenprägende Funktion. Die Branche sollte als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kategorisiert werden.	15 % der VKF (rd.1.000 m <sup>2</sup> ) in der cima-Branche Baumarktartikel sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	47.52.3			-	Der HAGEBAUMARKT befindet sich im Stadtteilzentrum Brake, dennoch kann dieser Branche kein strukturprägender Charakter beigemessen werden. Wir empfehlen eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Anstrichmittel sind der cima-Branche Farben, Tapeten, Bodenbeläge zugeordnet (vgl. 47.53.0 Empfehlung nicht-zentrenrelevantes Sortiment).		-
Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Tapeten und Bodenbelägen	47.53.0			-	Mit Ausnahme der Vorhänge, die den Heimtextilien (47.51.0) zugeordnet werden sollten, kann dieser Branche keine zentrenrelevanz für Lemgo zugesprochen werden. Es sollte eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Vgl. auch 47.52.3	16 % der VKF (465 m <sup>2</sup> ) sind in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert	-
Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	47.54.0	X	X	X	Elektronische Haushaltskleingeräte werden aktuell ausschließlich in einem Fachgeschäft sowie im Fachmarkt für Elektroartikel TELEPOINT in der Innenstadt angeboten	38 % der VKF (885 m <sup>2</sup> ) in der cima-Branche Elektrogeräte befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
<i>hier inkl. Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")</i>			-	-			Elektrohaushaltsgroßgeräte (Herde, Kühl- und Gefrierschränke) werden im Fachmarkt für Elektroartikel TELEPOINT angeboten. In Anlehnung an den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel und unter Berücksichtigung der allgemeinen Betriebstypenentwicklung sollten Elektrohaushaltsgroßgeräte dennoch der Gruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente angehören. Flächenintensive Elektrofachmärkte mit dem Angebotsschwerpunkt bei den Elektrohaushaltsgroßgeräten könnten somit auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entwickelt werden.
Einzelhandel mit Wohnmöbeln <i>hier inkl. Küchen, Matratzen und Büromöbel</i>	47.59.1			-	Sowohl die Realisierung eines weiteren klassischen Möbelmarktes als auch eines Matratzen- oder Küchenfachmarktes ist in Lemgo außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche denkbar. Die Branche Möbel sollte den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.	Nur 1 % der VKF (< 150 m <sup>2</sup> ) ist in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert	-

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung <small>(a.n.g. = anderweitig nicht genannt)</small>	WZ Nummer	z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008	z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013	z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008	Bemerkung/ Erläuterung	Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %	z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	47.59.2	X	X	X	In Anlehnung an den Einzelhandelerlass NRW 2008 und die Lemgoer Sortimentsliste 2008 sollte diese Warengruppe, trotz des aktuell nur geringen Verkaufsflächenanteils in den Zentralen Versorgungsbereichen, zentrenrelevant sein.	35 % der VKF (rd. 1.485 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	47.59.3			X	Auf Basis der aktuellen Bestandserhebung konnte nur ein Musikalienfachgeschäft in Lemgo erfasst werden; um die Realisierungschancen eines weiteren Musikfachgeschäftes in den Zentralen Versorgungsbereichen zu bewahren sollte diese Branche als zentrenrelevant eingestuft werden	50 % der VKF aber weniger als 50 m <sup>2</sup> der cima-Branche Musikalien/ Musikinstrumente befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	47.59.9		-	X	Lampen und Leuchten werden derzeit nur in einem Fachgeschäft in den Zentralen Versorgungsbereichen angeboten; eine Relevanz für die Funktionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche kann nicht identifiziert werden. Im Kontext der Branchensynergien mit den Elektrogeräten (vgl. 47.54.0) empfehlen wir die Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Genehmigungsfähigkeit ist somit auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gegeben.	S.O. <small>(entspricht der cima-Branche Elektrogeräte/ Leuchten)</small>	-
Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g.			X	X	Auf Grundlage der ortsspezifischen Situation in Lemgo und in Anlehnung an den Einzelhandelerlass NRW sollte eine Kategorisierung als zentrenrelevantes Sortiment erfolgen.	S.O. <small>(entspricht der cima-Branche Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat)</small>	X
Einzelhandel mit Büchern	47.61.0	X	X	X	Hier besteht eine eindeutige Zentrenrelevanz, die eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten begründet.	81 % der VKF (ca. 390 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Bücher, Schreibwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	X		X	Zeitschriften und Zeitungen werden u.a. als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten sowie in Kiosken angeboten. Wir empfehlen diese Branche als zentrenrelevantes Sortiment aufzuführen.	44 % der VKF (ca. 155 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Zeitschriften sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	47.62.2	X	X	X	Schreib- und Papierwaren werden in einem Fachgeschäft (PAPETERIE S) sowie als Randsortiment angeboten. Um die Verkaufsflächenentwicklungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen bzw. verhindern zu können, sollte die Branche als zentrenrelevant eingeordnet werden.	35 % der VKF (ca. 200 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Schreibwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	47.63.0	X	X	X	Um der Stadt Lemgo auch weiterhin die Chance zu bewahren, diese Branche mit Priorität in den Zentralen Versorgungsbereichen zu entwickeln, sollte in Anlehnung an den Einzelhandelerlass eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.	S.O. <small>(entspricht der CIMA-Branche Unterhaltungselektronik)</small>	X
Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	47.64.1		-	-	Fahrräder und Fahrradzubehör werden in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo nur auf sehr geringer Verkaufsfläche angeboten; eine strukturprägende Bedeutung kann dieser Branche nicht zugesprochen werden. Die Realisierung z.B. eines Fahrradfachmarktes sollte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Wir empfehlen auch heute die Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.	21 % der VKF (ca. 150 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Fahrräder, Fahrradzubehör sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	47.64.2	X	X	X	Obwohl das Angebot ausschließlich durch den Fachmarkt INTERSPORT HENKEL in der Innenstadt geprägt wird, sollten Sportbekleidung und Sportkleinartikel in Anlehnung an den Einzelhandelerlass zentrenrelevant sein.	39 % der VKF (340 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Sportartikel befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
<i>außer Sportgroßgeräte und Campingartikel</i>			-		Sportgroßgeräte (Hometrainer, Fitnessgeräte, Boote) sollten auch zukünftig in Form von Fachmärkten und flächenintensiven Fachgeschäften außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche realisierbar sein und somit als nicht-zentrenrelevant eingruppiert werden.		-

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung <small>(a.n.g. = anderweitig nicht genannt)</small>	WZ Nummer	z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008	z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013	z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008	Bemerkung/ Erläuterung	Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %	z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung
Einzelhandel mit Spielwaren	47.65.0	X	X	X	U.a. NIEHAUS ist als strukturprägendes Fachgeschäft in der Innenstadt adressiert. Wir empfehlen die Kategorisierung der Branche Spielwaren als zentrenrelevantes Sortiment.	61 % der VKF (360 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Spielwaren sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Bekleidung	47.71.0	X	X	X	Auf Grundlage der aktuellen vor-Ort-Begehung ist die Branche Bekleidung ein innerstädtisches Leitsortiment mit erheblicher zentrenrelevanz; u.a. sind folgende Anbieter vorhanden:H&M, C&A, TWISTY, JACK&JONES-VERO MODA, TOM TAILOR, GERRY WEBER	Insgesamt sind 70 % der VKF (rd. 5.500 m <sup>2</sup> ) in der CIMA-Branche Bekleidung sowie 74 % der VKF (ca. 900 m <sup>2</sup> ) in der Branche Wäsche, Strümpfe in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Schuhen	47.72.1	X	X	X	Sowohl in Anlehnung an den Einzelhandels-erlass NRW als auch die ortsspezifische Situation in Lemgo sind Schuhe ein zentrenrelevantes Leitsortiment: u.a. das SCHUHAUS MENGEDOHT ist in der Innenstadt adressiert.	98 % der VKF (ca. 2.250 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Schuhe befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	47.72.2	X	X	X	Lederwaren sind als Kernsortiment des Fachgeschäftes BARTELSMEIER sowie als Randsortiment in bedeutendem Umfang vorhanden; um Flächenbeschränkungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich abzusichern, sollte diese Branche den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.	77 % der VKF (ca. 330 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Lederwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Apotheken	47.73.0				Apotheken sind den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, insgesamt befinden sich neun Apotheken in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo	72 % der VKF (< 150 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Apotheken wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen dokumentiert	X
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	47.74.0		X	- Teilfortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste 2012	U.a. zwei Sanitätshäuser (ORTHOPÄDIE ROSENHÄGER, MÜLLER) sind in der Innenstadt adressiert. Ein Fachbetrieb für Hörgeräteakustik ist zudem vorhanden. Wir empfehlen abweichend zur Fortschreibung aus dem Jahr 2012 eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Dies entspricht zudem den Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel	59 % der VKF (ca. 120 m <sup>2</sup> ) in der cima-Branche medizinischer und orthopädischer Bedarf sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	47.75.0		X	X	Drogeriefachmärkte (DM, ROSSMANN) und Parfümerien (z.B. DOUGLAS) finden sich weitestgehend in den Zentralen Versorgungsbereichen; Drogerieartikel sind ergänzend in maßgeblichem Umfang als Randsortiment in den großflächigen Lebensmittelmärkten vorhanden; die Branche sollte auch in Lemgo unter den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt werden.	55 % der VKF (ca. 1.400 m <sup>2</sup> ) in der cima-Branche Drogerien, Parfümerien befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	47.76.1			-	Pflanzen sowie gartenspezifische Artikel werden vorwiegend in flächenintensiven Garten- und Pflanzenfachmärkten angeboten; um das vorhandene Angebot in Lemgo erhalten und ggf. ausbauen zu können, sollte diese Branche als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden.	Nur 7 % der VKF der cima-Branche Pflanzen, Gartenbedarf sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
<i>außer Schnittblumen</i>				X	Eine Ausnahme bilden die Schnittblumen, die in kleineren Blumenfachgeschäften (hier: BLUMEN ALFONS MICHEL, 1.000 ROSEN etc.) angeboten werden; wir empfehlen die Schnittblumen als zentrenrelevantes Sortiment zu kategorisieren.	41 % der VKF der cima-Branche Schnittblumen wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen erfasst	X

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung <small>(a.n.g. = anderweitig nicht genannt)</small>	WZ Nummer	z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008	z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013	z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008	Bemerkung/ Erläuterung	Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %	z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	47.76.2			-	Im Stadtteilzentrum Brake befindet sich ein Fachgeschäft für Heimtierbedarf (ALLES FÜR'S TIER ALFONS MICHELS). Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den aktuellen Trends im Einzelhandel sowie der Entwicklung von Betriebstypen und Betreiberkonzepten sollte in dieser Warengruppe eine stärkere Differenzierung erfolgen: Die Realisierung von spezialisierten (und flächenintensiven) Tierfutterfachmärkten sollte auch an dezentralen Sonderstandorten genehmigungsfähig sein. Diese Sortimente sollte als nicht-zentrenrelevante Branchen aufgeführt werden.	23 % der VKF (< 250 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Zoobedarf wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen erfasst	-
Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	47.77.0	X	X	X	In Anlehnung an den Einzelhandels-erlass sowie auf Grundlage der vor-Ort-Erhebung Einzelhandelsangebots in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo empfehlen wir eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten.	98 % der VKF (415 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Uhren, Schmuck wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen erfasst	X
Augenoptiker	47.78.1	X		X	Auf Grundlage der ortsspezifischen Situation in Lemgo empfehlen wir die Branche Optik als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Insgesamt sind fünf Optiker in der Innenstadt von Lemgo adressiert.	95 % der VKF (555 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Optik sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	47.78.2		X	X	Derzeit sind drei Fotofachgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt) vorhanden, in den Außenbereichen besteht kein Angebot. Fotoartikel sind eindeutig den zentrenrelevanten Branchen zuzuordnen.	Fotoartikel ausschließlich in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden; Verkaufs-flächenanteil 100 %	X
Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	47.78.3				Auf Basis der ortsspezifischen Situation in Lemgo sollte eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.	keine eindeutige Zuordnung zur cima-Branchensystematik möglich (z.T. cima-Branche Antiquitäten, Kunstgegenstände und Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat)	X
Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen)	47.79.9						
<i>hier insbesondere Erotikartikel</i>					Auf Grundlage der ortsspezifischen Situation empfehlen wir diese Sondergruppe als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzustufen.	/	-
<i>hier insbesondere Babybedarf</i>				-	Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel und Großspielgeräte) werden heute nicht in Lemgo angeboten; die Realisierung eines spezialisierten Babyfachmarktes sollte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich sein. Hier ist zu beachten, dass Baby- und Kleinkindbekleidung unter die zentrenrelevante Branche Bekleidung fallen (WZ-Nummer 47.71.0).	/	-
Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	47.79.1			-	Trotz der Einordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment gemäß EHK Lemgo 2008 empfehlen wir heute eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten, da diese Branchen insbesondere in der Lemgoer Innenstadt einen strukturprägenden Charakter wahrnehmen.	54 % der VKF (ca. 500 m <sup>2</sup> ) der cima-Branche Antiquitäten, Kunstgegenstände sind in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert	X
Antiquariate	47.79.2			-			X
Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern	47.79.9				Die Branche entspricht den Gebrauchsgüter- und Trödelhändlern, die eindeutig keine zentrenprägende Funktion übernehmen. Die Branche der Gebrauchsgüter sollte als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kategorisiert werden.	keine eindeutige Zuordnung zur cima-Branchensystematik möglich	-
Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	45.32.0			-	An dezentralen Einzelhandelsstandorten (Streulagen) sind Fachbetriebe für KFZ-Zubehör vorhanden, eine Relevanz für die Zentralen Versorgungsbereiche kann nicht identifiziert werden. Die Branche sollte den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.	Nur 5 % der VKF der cima-Branche Autozubehör sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-

## 9 Zentrenkonzept Lemgo

Die größten Veränderungen im Einzelhandel gehen seit Jahren von der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels aus. Der Gesetzgeber hat den Kommunen umfangreiche Möglichkeiten eingeräumt, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich zu steuern. Ziele der Landesplanung sind u.a. die Erhaltung und Weiterentwicklung der gewachsenen Zentren und die Sicherstellung qualifizierter und wohnungsnaher Angebote mit Waren des täglichen Bedarfs. Vorhaben an nicht integrierten Standorten, die dieser Zielsetzung widersprechen, können von den Kommunen bei Einsatz der entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente abgelehnt werden.

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lemgo mittel- bis langfristig zu gewährleisten, sollten zukünftige Planvorhaben am Zentrenkonzept bewertet und beurteilt werden.

Für eine schnelle und einfache Umsetzung der Konzeptaussagen sollten die bestehenden B-Pläne entsprechend der Zielvorstellungen des Zentrenkonzeptes (inkl. Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte) angepasst werden.<sup>33</sup>

Mit der Orientierung an den folgenden Grundsätzen sollen unternehmerische Initiativen nicht aus der Stadt Lemgo getrieben und Konkurrenzen eingedämmt oder vermieden werden. Vielmehr soll es zu einer „gesunden“ Konkurrenz der Unternehmen untereinander kommen und nicht zu einer Konkurrenz der Standorte innerhalb der Stadt. Wenn es in Lemgo gelingt, sich an diesem Zentrenkonzept zu orientieren, bedeutet dies nicht zuletzt auch

Planungs- und Investitionssicherheit für (gewünschte) innenstädtische Entwicklungen und Spielräume in den festgelegten Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Das hier vorgelegte Zentrenkonzept der Stadt Lemgo wurde auf Basis der aktuellen rechtlichen und landesplanerischen Rahmenbedingungen erarbeitet.

### 9.1 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Lemgo

#### Grundsatz 1:

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Hauptzentrum) und in dem als Stadtteilzentrum ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereich Brake etabliert werden. Der Entwicklung nicht integrierter Standortagglomerationen sollte entgegen gewirkt werden. Damit wird Ziel 8 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW Rechnung getragen.

#### Grundsatz 2:

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmittel-discounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrie-

<sup>33</sup> Das Gutachten der CIMA ersetzt keine rechtsförmliche Beratung. Die CIMA empfiehlt, zu Rechtsangelegenheiten, die sich im Zusammenhang mit diesem Gutachten und Gegenständen ihrer Beratung ergeben, stets die Beratung von Rechtsdienstleistern (z.B. Rechtsanwälten) einzuholen.

ben in integrierten Lagen (siehe Liste in Kap. 7.3) sollten zentrenverträgliche Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn eine wohnortnahe Versorgung der Bewohner im Nahbereich des Planvorhabenstandortes nicht gewährleistet ist und die Versorgungsfunktion der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird (vgl. hierzu auch Ziel 2 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel). Innerhalb der nahversorgungsrelevanten Sortimente stellt der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes eine Ausnahme dar. Dieser Betriebstyp ist auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig.<sup>34</sup> Die Differenzierung kann auf Grundlage der WZ-Nummern erfolgen (vgl. Abb. 32).

#### Grundsatz 3:

Für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg sollte gemäß Ziel 7 des Sachlicher Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erlaubt sein. Eine Ausnahme stellt der Betriebstyp des Getränkefachmarktes dar (vgl. Erläuterungen zum Grundsatz 2).

#### Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg etabliert werden; im Stadtteilzentrum Brake sollten Neuansiedlungen maßstabsgerecht dimensioniert sein. Zusätzliche Sonderstandorte für

großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen auf bestehende Standorte nicht ausgewiesen werden. Die Gestaltungsspielräume für Segmente des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind mit Blick auf das vorhandene Angebot grundsätzlich als begrenzt anzusehen. Dementsprechend erschließt sich derzeit nicht die Ausweisung weiterer perspektivischer Sonderstandorte des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels.

#### Grundsatz 5:

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend Ziel 5 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche eingehalten werden. Darüber hinaus sollte sich an der Empfehlung des Grundsatzes 6 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel in Bezug auf die Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> gehalten werden.

#### Grundsatz 6:

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels gutachterlich abzuklären, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden; vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

<sup>34</sup> Diese Empfehlung wurde bereits mit der geplanten Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung eines Getränkefachmarktes am Sonderstandort Grevenmarschstraße umgesetzt.

## 9.2 Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes in der Praxis der Bauleitplanung und der Baugenehmigungen empfiehlt die cima, folgende grundsätzlichen Prinzipien anzuwenden:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in der Innenstadt anzusiedeln. Eine Ansiedlung im Stadtteilzentrum Brake kann erfolgen, wenn keine negativen städtebaulichen Auswirkungen in der Innenstadt zu erwarten sind.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur innerhalb Zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln. Ausnahmen sind nur für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient.
- In GE- und GI-Gebieten sollte zukünftig die Neuansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen werden. Ausnahmen bilden hier Handwerksbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher; Bestandschutz genießen vorhandene Betriebe, bei denen angemessene Erweiterungen und Erneuerungen zulässig sein sollten.
- Um die Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen für die zentrenrelevanten Randsortimente (10 % der Gesamtverkaufsfläche) sicherzustellen, empfehlen wir ein regelmäßiges Monitoring durchzuführen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages können die Unternehmen verpflichtet werden die Kosten für den (möglichst unangemeldeten) Abgleich der Verkaufsflächen- und

Sortimentsstruktur mit den im B-Plan genehmigten Verkaufsflächen und Sortimenten zu übernehmen.

- In MI-Gebieten ist in der Regel Einzelhandel unterhalb der Großflächigkeit zulässig. In MI-Gebieten sollte Einzelhandel dort ausgeschlossen werden, wo die Versorgungsfunktion benachbarter Zentraler Versorgungsbereiche beeinflusst und gefährdet wird. Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Verkaufsflächengröße in MI-Gebieten über die horizontale und vertikale Gliederung des Plangebietes gesteuert werden. Darüber hinaus bietet das sogenannte „Modell des Leipziger Ladens“ die Möglichkeit, über die Definition einer auf die spezielle Situation in Lemgo angepassten Verkaufsflächenobergrenze für Ladenlokale in MI-Gebieten eine erweiterte Steuerung vorzunehmen. Die Festlegung des „Lemgoer Ladens“ sollte dabei an die durchschnittliche Verkaufsflächengröße der bestehenden Betriebe in den MI-Gebieten von Lemgo angepasst sein. Das Modell des Leipziger Ladens gilt als eine der wesentlichen Konsequenzen aus der Rechtsprechung der vergangenen Jahre, nach der die Verkaufsflächenobergrenzen nicht willkürlich festgelegt sein dürfen. Dazu der relevante Beschluss des BVerwG\_4\_BN\_39\_04.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Weitere Urteile zum Willkürverbot: OVG NRW 10a D 48/99.NE vom 22.03.2002, OVG NRW 10a D 76/01.NE vom 09.10.2003, VerfGH NRW 18/08 vom 26.08.2009.

## 9.3 Zusammenfassung Zentrenkonzept Lemgo

Abb.33: Zentrenkonzept Lemgo (schematische Darstellung)

Einzelhandelskonzept Lemgo	Zentrenrelevantes Hauptsortiment	Nahversorgungs- relevantes Hauptsortiment	nicht-zentrenrelevantes und nicht- nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment
<b>HauptzentrumInnenstadt</b>	Uneingeschränkte Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung	auch großflächig möglich
<b>Stadtteilzentrum Brake</b>	Großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Als ergänzendes Angebot groß- und kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
<b>Nahversorgungszentren Leopoldstraße und DetmolderWeg</b>	Kleinflächig entsprechend Versorgungsfunktion	Ggf. großflächig möglich (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	kleinflächig möglich (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
<b>Ergänzende solitäre Nahversorgungsstandorte</b>	Keine Ansiedlung	Ggf. großflächig möglich* (keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche)	Keine Ansiedlung
<b>Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg</b>	Keine Ansiedlung	Keine Ansiedlung	Uneingeschränkte Ansiedlung (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)
<b>Gewerbegebiete</b>	Zukünftig Ansiedlung von Einzelhandel vermeiden		

\*Für den ergänzenden solitären Nahversorgungsstandort in nicht-integrierter Lage sollten keine Erweiterungsoptionen bestehen.

Quelle: cima 2015

Abb.34: Zentrenkonzept Lemgo (kartografische Darstellung)



Kartengrundlage: google earth professional  
Quelle: cima 2015

## 9.4 Handlungsempfehlungen im Kontext des Zentrenkonzeptes

### Handlungspotenziale im großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel:

Die Nahversorgungssituation kann in Lemgo insgesamt als gut bezeichnet werden. Weiteres Gestaltungspotenzial für Neuansiedlungen ist auf Basis der ermittelten Nahversorgungsstrukturen nur in begrenztem Umfang abzuleiten. Neuansiedlungen sollten nur dort möglich sein, wo für den betreffenden Nahbereich eine Verbesserung der Nahversorgungssituation und/ oder der Nahversorgungsqualität erreicht werden kann und nur, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte. Insbesondere für die südliche Innenstadt können Nachverdichtungsbedarfe identifiziert werden.

Darüber hinaus sollten die bestehenden Nahversorger mit einem eindeutigen Wohngebietsbezug im Bestand gesichert werden. Aufgrund der z.T. nicht mehr zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen sollten Modernisierungen und Anpassungen an die Marktbedingungen möglich sein und planerisch unterstützt werden, wenn die Zentrenverträglichkeit gutachterlich sichergestellt werden konnte. Acht der 13 Nahversorgungsbetriebe verfügen über weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Für die Branche der Drogerieartikel bestehen zudem Entwicklungsspielräume, hier ist eine zentrenverträgliche Optimierung des Angebotes anzustreben.

### Handlungspotenziale im großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel:

In den zentrenprägenden Branchen Bekleidung/ Wäsche und Schuhe/ Lederwaren ist ein heute ein sehr gutes Angebotsniveau in der Stadt Lemgo zu finden. Auch unter Einbeziehung von qualitativen

Bewertungskriterien ist der vorhandene Angebotsmix als ausgewogen zu bewerten. Angebotslücken bestehen in den Sortimenten Uhren/ Schmuck und medizinisch-orthopädischer Bedarf. Ergänzende Neuansiedlungen sollten hier unterstützt werden; Standorte innerhalb der Innenstadt und im Stadtteilzentrum Brake sollten mit Priorität realisiert werden.

Weitere Gestaltungspotenziale bestehen auf Basis der beschriebenen Einzelhandelsbestandsanalyse zudem in den zentrenrelevanten Sortimenten: Sportartikel, Bücher/ Schreibwaren und Spielwaren. Gestaltungspotenzial ist hier sowohl für die Innenstadt als auch die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche abzuleiten.

In allen weiteren zentrenrelevanten Sortimenten ist ein gutes Angebotsniveau dokumentiert. Hier wird es in den nächsten Jahren in erster Linie die Aufgabe sein müssen, das vorhandene Angebotsniveau zu erhalten und im Bestand zu sichern. Dafür sollten Verkaufsflächenerweiterungen und Modernisierungen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit vorhandener Betriebe unterstützt werden.

Grundsätzlich muss bei Modernisierung / Erweiterung im Bestand, genauso wie bei geplanten Neuansiedlungen, die Verträglichkeit gegenüber den Zentralen Versorgungsbereichen berücksichtigt werden.

Der Standortbereich des Finanzamtes im Westen der Innenstadt ist als mögliche Entwicklungs- und Potenzialfläche definiert. Aus Gutachtersicht ist der Planvorhabenstandort grundsätzlich geeignet für die Entwicklung ergänzender Nutzungen, die der Funktion der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt Lemgo entsprechen. Die Fläche sollte jedoch erst dann in den Zentralen Versorgungsbereich integriert werden, wenn konkrete Anfragen zur Realisierung von Einzelhandel vorliegen.

### Handlungspotenziale im großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel:

Die Gestaltungsspielräume für Segmente des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind mit Blick auf das vorhandene Angebot grundsätzlich als begrenzt anzusehen. Der erzielte Umsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen maßgeblich.

## 9.5 Exkurs: Umgang mit Planvorhaben

Insgesamt kann die Einzelhandelssituation in Lemgo als gut bezeichnet werden. Gestaltungsspielräume zur Weiterentwicklung und zum Ausbau des Einzelhandels sind in begrenztem Umfang vorhanden. Damit ist jedoch nicht verbunden, dass Neuansiedlungen zukünftig verhindert werden sollen, sondern vielmehr auf gewollte Standorte im Stadtgebiet konzentriert werden sollten. Unter Beachtung der formulierten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sollte es das Ziel der Stadt Lemgo sein, dass vorhandene Angebot in den Zentralen Versorgungsbereichen zu erhalten und nachhaltig abzusichern.

Insbesondere zur Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist kein dringender Handlungsbedarf zu identifizieren. Die Ansiedlung von weiterem großflächigem Einzelhandel würde eher zu Verdrängungseffekten führen, als dass zusätzlich Kaufkraft gebunden werden könnte. Neuansiedlungen sollten entsprechend nur dann möglich sein, wenn eine Einzelfallprüfung die Verträglichkeit für die Zentralen Versorgungsbereiche nachweisen konnte.

Die Beantwortung der Frage, ob großflächige Einzelhandelsplanvorhaben verträglich für die Zentralen Versorgungsbereiche sind, wird sehr stark von einzelfallbezogenen Einzelhandelsgutachten geprägt. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsauffassung ist es nicht möglich, im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

für die Stadt Lemgo konkrete Entwicklungsspielräume für die kommenden Jahre zu benennen und die städtebauliche Verträglichkeit für diese rechnerisch zu ermittelnden Verkaufsflächenpotenziale vorab zu darzustellen.

Der Verwaltungsgerichtshof weist darauf hin, dass einem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf einen Zentralen Versorgungsbereich nicht schon dann entgegengehalten werden können, wenn sie „lediglich möglich erscheinen“ (Zitat juris zu VGH München 2 B V075 vom 10.08.2007, Rn. 24). Voraussetzung ist vielmehr, dass eine hinreichend gesicherte Tatsachenbasis besteht, mit der sich die Erwartung schädlicher Auswirkungen begründen lässt.“ (BVerwG 4 C 1.08 vom 17.12.2009, Rn. 12). Für die Ermittlung der „gesicherten Tatsachenbasis“ ist ein vorhabenbezogenes Gutachten erforderlich.

Der Verwaltungsgerichtshof führt weiterhin aus, dass „§ 34 Abs. 3 BauGB - anders als § 11 Abs. 3 BauNVO - keine nur unter bestimmten Voraussetzungen widerlegbare normative Regel aufstellt, wonach bei Überschreiten einer bestimmten Verkaufs- und Geschossfläche schädliche Auswirkungen zu erwarten sind [...]. Die Vorschrift verlangt vielmehr eine Prognose. Diese Prognose eröffnet der Behörde keinen gerichtlich nur eingeschränkt überprüfbaren Entscheidungsspielraum. Vielmehr handelt es sich um eine gebundene Entscheidung. Im Rahmen der Prognose sind alle Umstände des jeweiligen Einzelfalls in den Blick zu nehmen.“ (a.a.O. Rn. 13). [...] Die Fragestellung, ob die Schädlichkeitsschwelle gemäß § 34 Abs. 3 BauGB erreicht wird, zwingt den Rechtsanwender dazu, ökonomische Zusammenhänge zu ermitteln und im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz zu bewerten. In der behördlichen und gerichtlichen Praxis werden zu erwartende Kaufkraftabflüsse als Kriterium dafür herangezogen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens die Funktionsfähigkeit eines Zentralen Versorgungsbereichs stören können.“ (a.a.O. Rn. 16).

Für die Analyse und Bewertung der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse bzw. der Umsatzumverteilung und der daraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen dienen die sogenannten Verträglichkeitsgutachten. Zunächst soll ein Verträglichkeitsgutachten die Frage beantworten, ob ein konkretes Planvorhaben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht und ob es als städtebaulich verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. von § 34 Abs. 3 BauGB zu bewerten ist. Verträglichkeitsgutachten sind dabei eindeutig nicht als ein Legitimationsnachweis für die Bauleitplanung zu verstehen, sondern als eine Entscheidungs- und Steuerungshilfe.

Die Frage, wie diese auf den jeweiligen Einzelfall bezogenen Verträglichkeitsgutachten aussehen sollten und welche Inhalte wesentlicher Bestandteil der Einzelhandelsgutachten sein sollten, führt immer wieder zu Konflikten zwischen der Ansiedlungskommune und den Nachbargemeinden oder der Ansiedlungsgemeinde und dem Investor mit teilweise langwierigen gerichtlichen Auseinandersetzungen.

Um dem jeweiligen Gutachter die notwendige kritische Distanz zu den zu bewertenden Planungen einzuräumen, sollte der Auftraggeber eines solchen Verträglichkeitsgutachtens die Ansiedlungskommune selber sein und nicht der durch private Zwänge geprägte Investor.<sup>36</sup>

Strittige Auseinandersetzungen um die vorgelegten Verträglichkeitsgutachten lassen sich zudem vermeiden, wenn die verwendeten Datengrundlagen, Analyse- und Bewertungsmethoden offen und transparent dargestellt werden. Ferner müssen die Gutachten die ökonomischen, raumordnerischen, städtebaulichen und rechtlichen Fragestellungen nachvollziehbar beantworten können.

Dennoch kann nur die gutachterliche und auf den jeweiligen Einzelfall bezogene Verträglichkeitsanalyse tatsächlich zeigen, welche Umsatzverlagerungen in einem konkreten Fall wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung Zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

Folgende Aspekte sollten grundsätzlich beachtet werden:

- Die Auftragsvergabe von Verträglichkeitsgutachten erfolgt nur durch die Stadt Lemgo. Ausschließlich die Stadt Lemgo begleitet den Gutachter und formuliert die Aufgabenstellung und den zu beantwortenden Fragenkatalog. Der beauftragte Gutachter verwendet die vorhandene Datenbasis und bewertet das Planvorhaben im Kontext der Kennzahlen und Grundlagen des Zentrenkonzeptes der Stadt Lemgo sowie anhand der definierten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung.
- Um die Einhaltung der Verkaufsflächenobergrenzen für die zentrenrelevanten Randsortimente (10 % der Gesamtverkaufsfläche) auch zukünftig sicherzustellen, wird ein regelmäßiges, unangemeldetes Monitoring durchgeführt. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages werden die Unternehmen verpflichtet, die Kosten für den jährlichen Abgleich der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur mit den im B-Plan genehmigten Verkaufsflächen und Sortimenten zu übernehmen. Die Ergebnisse des Monitorings werden der Stadt Lemgo übergeben.

<sup>36</sup> Mittels einer Kostenübernahmeerklärung (im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) kann der Investor die anstehenden Kosten für die Verträglichkeitsanalyse übernehmen, ohne als Auftraggeber aufzutreten.

## 10 Anhang

### 10.1 Bestimmung des Marktgebietes und des Nachfragepotenzials

Das Marktgebiet wird auf Basis einer intensiven Wettbewerbsanalyse vor Ort abgegrenzt. Ergänzend werden auch ökonomische Modellrechnungen nach HUFF berücksichtigt. In der Regel erfolgen Anpassungen gegenüber dem Rechenmodell. Ggf. liefern Haushaltsbefragungen und Expertengespräche ergänzende Informationen.

Einflussgrößen für die Berechnung des Marktgebietes sind:

- Geographische, örtliche und verkehrsbedingte Faktoren,
- Zeitdistanzen (Messungen der Wegezeiten) zwischen den Wohnorten der Konsumenten und den zentralen Einkaufsorten im Einzugsbereich,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an der Kaufkraft,
- Attraktivität konkurrierender Einkaufsorte gemessen an Zentralitätsindizes der verschiedenen Bedarfsbereiche,
- Das einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial leitet sich ab aus:
  - der Attraktivität der Konkurrenzorte,
  - der geographischen Lage der Konkurrenzorte,
  - der Einwohnerzahl im Einzugsbereich,
  - den Kaufkraftverhältnissen im Einzugsbereich und
  - den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben pro Kopf und Jahr.

Die Kaufkraftkennziffer berücksichtigen unterschiedliche Kaufkraftniveaus der Bevölkerung in Deutschland.

Die verwendeten Kaufkraftkennziffern wurden von mb research, Nürnberg ermittelt. In die Datengrundlagen sind Informationen der cima mit eingeflossen.

Grundlage für die Potenzialberechnung im Einzelhandel sind die jährlichen Verbrauchsausgaben pro Kopf der Bevölkerung. Hierzu liegen Daten vor, die aus umfangreichem, sekundärstatistischem Material, Eigenerhebungen im Rahmen von Standortanalysen und Betriebsberatungen resultieren. Keine Berücksichtigung finden dabei die Verbrauchsausgaben für Kraftfahrzeuge, Landmaschinen, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse. In Abzug gebracht ist der Anteil des Versandhandels an den Verbrauchsausgaben, sodass nur der Pro-Kopf-Verbrauch, der im stationären Einzelhandel realisiert wird, in die Berechnungen eingeht. Jeder Person, vom Baby bis zum Greis, steht entsprechend dieser Verbrauchsausgaben-Ermittlung pro Jahr ein Betrag in Höhe von

**5.668 €**

für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung (Vorausberechnung für das Jahr 2015).

Die Nachfragepotenziale in den einzelnen Warengruppen ergeben sich aus dem Produkt der (rein rechnerisch) gebundenen Einwohner und den Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben. Diese werden mit den jeweiligen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern gewichtet.

## 10.2 Erhebung des bestehenden Einzelhandelsangebotes und Analyse der örtlichen Situation

Im Rahmen der Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme aller existierenden Einzelhandelsbetriebe durchgeführt. Entscheidendes Kriterium für die Erfassung eines Betriebes ist dabei die Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Erhebung von einer branchentypischen Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Die Klassifizierung aller erfassten Betriebe erfolgte nach folgenden Merkmalen:

- Lage des Betriebes (Zentrum, integrierte Lage sowie Peripherie),
- Branche,
- Betriebstyp,
- Verkaufsfläche,
- Sortimentsniveau,
- allgemeiner Zustand des Betriebes.

Die Zuordnung eines Betriebes zu einer Branche orientiert sich grundsätzlich am Schwerpunkt des angebotenen Sortiments. Handelt es sich um Betriebe mit mehreren Sortimentsbereichen (z.B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte), so wird für die Bestimmung der gesamten Verkaufsfläche je Branche im betreffenden Untersuchungsort eine Aufspaltung in alle wesentlichen Warengruppen vorgenommen. Die Klassifizierung der Betriebstypen orientiert sich an folgenden Kriterien (vgl. auch nachfolgende Seite):

- Bedienungsform,
- Preisniveau,
- Sortimentstiefe und -breite,
- Verkaufsfläche.

Bei der Bestandserhebung erfolgt eine Differenzierung nach 31 Branchen und sieben Warengruppen, die in der folgenden Abbildung dokumentiert sind.

Abb.35: cima Warengruppen

Periodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittel</li> <li>▪ Reformwaren</li> <li>▪ Apotheken</li> <li>▪ Drogerie- und Parfümerieartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schnittblumen</li> <li>▪ Kioske, Zeitschriften</li> </ul>
Persönlicher Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bekleidung</li> <li>▪ Wäsche</li> <li>▪ Schuhe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medizinisch-orthopädischer Bedarf</li> <li>▪ Schmuck, Uhren</li> <li>▪ Koffer, Lederwaren</li> </ul>
Medien, Technik	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücher</li> <li>▪ Bürobedarf, Schreibwaren</li> <li>▪ Elektrogeräte, Leuchten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Unterhaltungselektronik</li> <li>▪ Foto</li> <li>▪ Computer und Kommunikationselektronik</li> </ul>
Spiel, Sport, Hobby	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportartikel</li> <li>▪ Spielwaren</li> <li>▪ Fahrräder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Musikinstrumente, Sammelhobbies, Waffen</li> <li>▪ Zooartikel</li> </ul>
Geschenke, Glas, Keramik, Porzellan, Hausrat	
Einrichtungsbedarf	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heimtextilien, Teppiche</li> <li>▪ Möbel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Antiquitäten, Galerien, weiterer Einrichtungsbedarf</li> </ul>
Baumarktspezifisches Sortiment	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Blumen (Großgebäude, Gartenmarktartikel)</li> <li>▪ Baumarktartikel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten</li> <li>▪ Kfz-Zubehör</li> </ul>

## 10.3 Definition von Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche werden die Bereiche eines Einzelhandelsgeschäftes definiert, die für den Kunden begehbar sind und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Verkaufsvorgang stehen.

Dazu gehören:

- Verkaufsraum, einschließlich
- Kassenzone,
- Bereich nach der Kassenzone („Pack- und Entsorgungszone“),
- Gänge und Laufflächen innerhalb des Verkaufsraums,
- Windfang und Eingangsbereich
- Standflächen für Regale, Warenträger und sonstige Einrichtungsgegenstände,
- Schaufenster, Auslage- und Ausstellungsfläche (soweit sie dem Kunden zugänglich sind),
- Umkleidekabinen,
- Bedientheken einschließlich der dahinter liegenden, für den Kunden sichtbaren Flächen.
- Freiverkaufsflächen (überdacht und unüberdacht)
- Pfandräume
- Stellflächen für Einkaufswagen
- Flächen und Stände innerhalb einer Mall, soweit sie nicht nur vorübergehend für den Verkauf genutzt werden

Erfasst werden jedoch nur reine Einzelhandelsbetriebe und Ladenhandwerk (Einzelhandel im engeren Sinne). Großhandelsnutzungen, Dienstleister, Gastronomie und Baustoffhandel sowie Betriebe im Bereich des Kfz-Handels werden nicht berücksichtigt.

**BVerwG 4 C 10.04, Urteil vom 24. November 2005:**

„...dass die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden können.“

„Zur Verkaufsfläche sind im Übrigen auch diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen oder hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt. [...] Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung, (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen.“

**Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008:**

„Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse- Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt. Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) können nicht aus der Verkaufsfläche herausgerechnet werden [...]. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar, die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die reinen Lagerflächen [...].“

## 10.4 Abgrenzung von Betriebstypen

Wir unterscheiden zwischen den folgenden Betriebstypen:

### Fachgeschäft

- Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.

### Fachmarkt

- Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung.

### Supermarkt

- Ca. 400 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment inklusive Frischfleisch, in der Regel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits zunehmender Non-Food-Anteil.

### Lebensmitteldiscounter

- Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.

### Fachmarktzentrum

- Großflächige Konzentration mehrerer Fachmärkte verschiedener Branchen, i.d.R. kombiniert mit einem Verbrauchermarkt und/oder einem Lebensmittel-Discounter, meist zusammen über 8.000 m<sup>2</sup> VKF, periphere Lage, viele Parkplätze.

### Verbrauchermarkt

- Verkaufsfläche ca. 1.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).

### SB-Warenhaus

- Verkaufsfläche über 5.000 m<sup>2</sup>, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen.

### Warenhaus

- In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 m<sup>2</sup>, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte.

### Kaufhaus

- In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 m<sup>2</sup>, breites, tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt.

### Shopping-Center

- Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinschaftswerbung.

### Mall in einem Shopping-Center

- Zentraler, oft hallenartiger, überdachter Raum im Shopping-Center, von dem aus die einzelnen Betriebe zugänglich sind. Hier finden Aktionen und Veranstaltungen statt, Einzelhändler präsentieren ihre Waren in der Mall oft vor dem Geschäft.

## 10.5 Zur Definition Zentraler Versorgungsbereiche und dem Erfordernis ihrer Abgrenzung

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs wurde erstmals in die Fassung der BauNVO von 1977 aufgenommen. Für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 sind die Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die **Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche** zu beurteilen. Dies gilt sowohl für die relevanten Zentralen Versorgungsbereiche in der Standortkommune des Projektvorhabens als auch für ggf. betroffene zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Kommunen.

Die Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sind relevanter Gegenstand der abwägenden Prüfung des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Eine Nichtberücksichtigung von Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche kann als Abwägungsfehler wirken (siehe § 2 Abs. 2 BauGB).

Darüber hinaus ist die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche ein Rechtfertigungsgrund und genereller abwägungserheblicher Belang für die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Aus dieser Abwägungsrelevanz heraus, die 2004 in die Novellierung des BauGB aufgenommen wurde, kann das Erfordernis zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche abgeleitet werden.<sup>37</sup>

Im Zusammenhang mit der Neuregelung des § 34 Abs. 3 BauGB zu Planungen im unbeplanten Innenbereich rückte dann die baurechtliche Dimension der Zentralen Versorgungsbereiche stärker in den

Vordergrund. Die Neuregelung nach § 34, Abs. 3 BauGB trifft die Festsetzung, dass von großflächigen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der Standortkommune oder anderen benachbarten Kommunen zu erwarten sein dürfen.

Schutzobjekt sind demnach ein oder mehrere Zentrale Versorgungsbereiche. Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereichs ist somit von der Bundesgesetzgebung im Rahmen der Regelungen des § 34, Abs. 3 BauGB nachhaltig eingeführt und seine Bedeutung gestärkt worden.

Die Regelungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO oder § 34 Abs. 3 BauGB in Bezug auf den Schutz und die Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche haben keine wettbewerbliche Schutzfunktion sondern beziehen sich auf die dem Zentralen Versorgungsbereich insgesamt zugeordnete Versorgungsfunktion. Die Notwendigkeit zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden resultiert aus den Abwägungserfordernissen des BauGB (§ 2 Abs.2 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Grenzt eine Kommune keine Zentralen Versorgungsbereiche ab, so können diese jedoch als faktische Zentrale Versorgungsbereiche nach den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort festgelegt werden<sup>38</sup>. Sie sind immer wieder zu überprüfen und ggf. gerichtlich festzustellen.

Was Zentrale Versorgungsbereiche konkret sind, wie sie abzugrenzen sind und worin sie sich konkret inhaltlich manifestieren, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgegeben. Mittlerweile hat das BVerwG jedoch Kernaussagen zu Zentralen Versorgungsbereichen getroffen<sup>39</sup>:

---

<sup>38</sup> Siehe hierzu auch Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan. Ziffer 209, S.115 unter Bezugnahme auf BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – 4 C.1.08 und BT-Drs. 15/2250, S.54

<sup>39</sup> Vgl. BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08.

---

<sup>37</sup> Vgl. hierzu auch Einzelhandelsplan des Landes Nordrhein-Westfalen. Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008, S.13

Zentrale Versorgungsbereiche sind „räumlich abgrenzbare Bereiche, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt“

„Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Zentralität kann durchaus auch kleinteilig sein...“

Vertiefend führt KUSCHNERUS hierzu aus<sup>40</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind von besonderer Bedeutung für die Konzentrierung der städtebaulichen Zielsetzungen auf den Vorrang der Innenentwicklung. Zur Stärkung dieser Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, die auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen besonderen Schutz bedarf, ist die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Städten und Gemeinden von besonderem städtebaulichen Belang.“

Das BVerwG führt dazu weiter aus<sup>41</sup>:

„Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten werden, weil Ihnen eine herausragende Bedeutung für Bestand und Entwicklung von Städten und Gemeinden zukommt. Bezweckt wird nicht der Schutz der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe um ihrer selbst willen; schon gar nicht geht es um die Verhinderung von Konkurrenz...Vielmehr soll eine bestimmte städtebauliche Struktur erhalten

werden, die sich durch Zentralität auszeichnet und eine diffuse Verteilung von Einrichtungen vermeidet.“

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:

1. **Hauptzentren bzw. Innenstadtzentren**, die einen größeren Einzugsbereich, in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. darüber hinaus ein weiteres Umland, versorgen und in denen regelmäßig ein breites Spektrum von Waren für den lang-, mittel- und kurzfristigen Bedarf angeboten wird,
2. **Nebenzentren**, die einen mittleren Einzugsbereich, zumeist bestimmte Bezirke größerer Städte, versorgen und in denen regelmäßig zumindest ein breiteres Spektrum von Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch den langfristigen Bedarf angeboten wird,
3. **Grund- und Nahversorgungszentren**, die einen kleineren Einzugsbereich, in der Regel nur bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. gesamte kleinere Orte, versorgen und in denen regelmäßig vorwiegend Waren für den kurzfristigen Bedarf und ggf. auch für Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs, angeboten werden<sup>42</sup>.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale

---

<sup>42</sup> Das BVerwG führt in seiner Urteilsbegründung zu den Urteilen vom 17.12.2009 hierzu aus: „Ein zentraler Versorgungsbereich setzt keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung.“

---

<sup>40</sup> Vgl. Kuschnerus, U.: Der sachgerechte Bebauungsplan. Bonn 2010, S. 109f

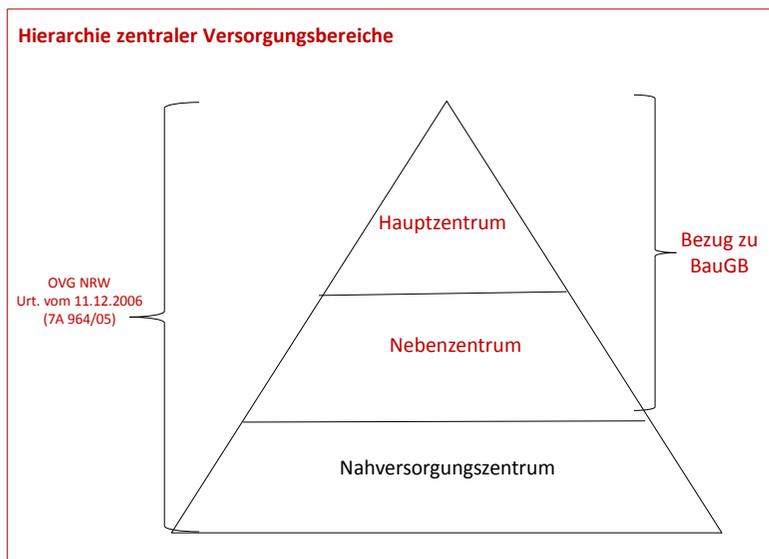
<sup>41</sup> BVerwG, Urt. V. 17.12.2009 – 4 C 2.08

Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich übernehmen. Das OVG Münster hat die oben stehende Hierarchie von zentralen Versorgungsbereichen bestätigt<sup>43</sup>.

In der Erstkommentierung des BauGB 2004 führen BERKEMANN und HALAMA als Kriterien zur Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche aus:

- Nachvollziehbare, eindeutige Festlegung und Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse,
- Darstellung und Festsetzungen in Bauleitplänen bzw. Raumordnungsplänen,
- Darstellung in sonstigen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Zentrenkonzepte, Einzelhandelskonzepte).

Abb.36: Hierarchie Zentraler Versorgungsbereiche



© CIMA GmbH 2012

<sup>43</sup> Vgl. OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7A 964/05 – BRS 70 Nr. 90).

Diese eher abstrakte, rechtsdeterministische Beschreibung, was Zentrale Versorgungsbereiche sein können, fordert in jedem Fall die umfassende Begründung der konkreten Abgrenzungen Zentraler Versorgungsbereiche. Die nachvollziehbare, eindeutige Festlegung mit einer Dokumentation der tatsächlichen Verhältnisse heißt auch, dass Angebotsqualitäten eines Zentralen Versorgungsbereichs standörtlich erfasst werden müssen. Eine bloße räumliche Abgrenzung mittels Abgrenzung eines möglichen Suchraumes eines Zentralen Versorgungsbereichs reicht nicht aus.

Die Abgrenzung von Innenstädten und Stadtteilzentren kann sich leiten lassen von einer Multifunktionalität von Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen, Bildungs- und Weiterbildungseinrichtungen), hohen Passantenfrequenzen und offensichtlichen Barrieren, die einen deutlichen Nutzungswechsel zwischen zentraler Versorgungslage und übrigen Siedlungsraum erkennen lassen.

Schwieriger bleibt die Abgrenzung von Nahversorgungszentren, wo von Natur aus die Breite des Angebots beschränkt bleibt. Oftmals verfügen historische oder ländliche Ortskernlagen nicht mehr über Zentrale Versorgungslagen, so dass auch teilintegrierte Versorgungsstandorte von Lebensmitteldiscountern und Verbrauchermärkten in der Diskussion um die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen Berücksichtigung finden.

Zentrale Versorgungsbereiche können und sollen zukünftige Entwicklungsplanungen mit berücksichtigen. Diese Planungen müssen jedoch hinreichend konkret sein, z. B. durch absehbare Anpassungen in der Flächennutzungs- und Bauleitplanung oder eindeutige, fundierte Standortentwicklungsempfehlungen innerhalb eines Einzelhandelskonzeptes.

Bei der Beurteilung vor Ort, ob ein Einzelhandelsstandort als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist, orientiert sich die cima an den Kernaussagen des BVerwG und der aktuellen Rechtsprechung

des OVG Münster und relevanten Kommentierungen zum BauGB. Dementsprechend werden folgende Kriterien für eine Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche herangezogen:

- Umfang des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und Bedeutung der bestehenden Versorgungsfunktion,
- Umfang des vorhandenen Dienstleistungsbestandes und zu berücksichtigender öffentlicher Einrichtungen,
- städtebaulich integrierte Lage (fußläufige Erreichbarkeit),
- Einheitlichkeit der funktionalen, städtebaulichen und räumlichen Struktur,
- Ggf. optimale Einbindung des ‚Zentralen Versorgungsbereichs‘ in das städtische oder regionale ÖPNV-Netz.

Die landesplanerische Relevanz Zentraler Versorgungsbereiche ist bereits im ROG der Bundesrepublik Deutschland als Grundsatz der Raumordnung angelegt. Im § 2 Abs. 3 Satz 2 und 3 ROG heißt es:

*„Die soziale Infrastruktur ist vorrangig in zentralen Orten zu bündeln; die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts sind flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten. Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.“*

Aus der Planungspraxis und aktuellen Rechtsprechung resultieren weitere Anforderungen an die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche:

**Zentrale Versorgungsbereiche müssen eindeutig bestimmt sein.** Es reicht nicht aus, sie vage, z. B. als kreisförmige Markierungen zu definieren. Es hat eine weitestgehend parzellenscharfe Abgrenzung zu erfolgen, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im Zentralen Versorgungsbereich liegen und somit

schützenswert und entwicklungsfähig sind.<sup>44</sup> Erste verwaltungsgerichtliche Urteile fordern darüber hinaus, dass Zentrale Versorgungsbereiche Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion enthalten müssen. Es reicht nicht, einen Standortbereich mit nur noch rudimentärer Versorgungsfunktion (Kiosk, Trinkhalle, kleinflächiger Nahversorger etc.) als Zentralen Versorgungsbereich auszuweisen.<sup>45</sup>

**Zentrale Versorgungsbereiche sind letztendlich auch als Entwicklungsangebot aufzufassen.** Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach Auswirkungen und ggf. schädlichen Auswirkungen auch auf benachbarte Zentrale Versorgungsbereiche.

Die Abgrenzung von Zentralen Versorgungsbereichen hat sich jedoch nicht ausschließlich an den Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Insbesondere bei Zentralen Versorgungsbereichen in der Funktion des Haupt- oder Nebenzentrums kommt es auf eine Funktionsvielfalt an. Die Standorte von kundenorientierten Dienstleistungen, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen, Kirchen und kirchlichen Einrichtungen, Dienststellen der öffentlichen Verwaltung sowie Seniorenwohnheime sollten bei der Abgrenzung berücksichtigt werden. In der aktuellen Rechtsprechung zeichnet sich ein Trend ab, dass multifunktional abgegrenzte und dezidiert in ihrer Abgrenzung begründete Zentrale Versorgungsbereiche nachhaltig rechtlichen Überprüfungen standhalten.

<sup>44</sup> Vgl. Geyer: Neuregelungen für den Einzelhandel. In: PlanerIn, Heft 3, 2005.

<sup>45</sup> Zum Begriff ‚Zentral‘ wird in den Urteilsbegründungen der BVerwG-Urteile vom 17.12.2009 – 4 C 1.08 und 4 C 2.08 Stellung genommen. Er ist funktional und nicht geographisch aufzufassen. Es muss ein relevanter Besatz an Versorgungsfunktion vorliegen.

## 10.6 Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche

Vorhaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO (insbesondere also Fachmärkte, Fachmarktzentren und Einkaufszentren) müssen baurechtlich in Sonder- oder Kerngebieten angesiedelt werden. Die Auswirkungen eines Projektvorhabens auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen ist sorgfältig und umfassend abzuwägen (§ 2 Abs. 2 BauGB). Jedoch darf die kommunale Planungshoheit durch die Abwägung nicht unzumutbar oder rücksichtslos beeinträchtigt werden.

Als Auswirkungen zu begreifen sind gemäß des § 11 Abs. 3 Auswirkungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken. „Auswirkungen [...] sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich [...] auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt“.

Die Rechtsprechung ging bei der Frage, was unter negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu verstehen ist, davon aus, dass in Bezug auf die Funktionsfähigkeit von Zentralen Versorgungsbereichen bei einer warengruppenspezifischen relativen Umsatzverlagerung im Einzelhandel von 10 % Auswirkungen anzunehmen sind. Dabei ist nicht Gegenstand der Bewertung, ob ein konkreter Wettbewerber betroffen ist, sondern ob die Versorgungsfunktion eines Zentralen Versorgungsbereichs in seiner Angebotsqualität und Multifunktionalität deutlich beeinträchtigt wird. Die Bewertungsmaßstäbe orientieren sich somit grundsätzlich an städtebaulichen Strukturen und in keinem Fall an wettbewerblichen Über-

legungen. Die 10 %-Schwelle wurde als eine vage Vermutungsgrenze formuliert. Sie ist nicht als eine fest stehende Grenze zu bewerten. Auch in Zukunft werden sich diesbezüglich die Verwaltungs- und Oberverwaltungsgerichte hier enthalten.

Mit dem Prüftatbestand zum § 34 Abs. 3 BauGB ist der Begriff der schädlichen Auswirkungen auf die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche formuliert worden.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung zeichnet sich ab, dass die Schwelle zu schädlichen Auswirkungen bei deutlich über 10 % liegt. Einzelne Urteile gehen erst bei 20 % Umsatzverlagerung von schädlichen Auswirkungen aus.

In der Erstkommentierung zum BauGB 2004 heben BERKEMANN und HALAMA hervor, dass bei der Feststellung schädlicher Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion von Zentralen Versorgungsbereichen hinsichtlich von Projektentwicklungen im unbeplanten Innenbereich hohe Hürden zu berücksichtigen sind, die anders zu bewerten sind als die Beurteilung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Schädliche Auswirkungen für Vorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB im unbeplanten Innenbereich dürften dann vorliegen, wenn ein potenzielles Ansiedlungsvorhaben außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs zu deutlichen negativen immobilienwirtschaftlichen Effekten in einem Zentralen Versorgungsbereich führt (z. B. Leerziehen ganzer Immobilien durch sicher zu prognostizierende Betriebsaufgaben). Die Rechtsprechung verlangt hier eine exakte gutachterliche Beweisführung mit Dokumentation der örtlichen Standortverhältnisse<sup>46</sup>.

<sup>46</sup> Einen möglichen Verfahrensweg weist hier das OVG-Urteil vom 22.11.2010 mit Aktenzeichen 7 D 1/09.NE. Im vorliegenden Fall wird die plausible Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs mittels Passantenfrequenzrelationen dokumentiert und ein potentiell eintretender immobilienwirtschaftlicher Schaden aufgrund der eintretenden Umsatzverlagerungen aufgezeigt.

Grundsätzlich hat die Abwägung, ab wann schädliche Auswirkungen eintreten können, anhand der örtlichen Standortrahmenbedingungen zu erfolgen. Umsatzverlagerungseffekte stellen hinsichtlich schädlicher Auswirkungen nur einen Anfangsverdacht dar. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z. B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch Trading-Down-Effekte gekennzeichnet sind.

Auch erhebliche Veränderungen von Verkehrsströmen oder ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen können schädliche Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche sein.<sup>47</sup>

Die Praxis und zukünftige Rechtsprechung wird zeigen, welche Umsatzverlagerungen, wesentliche Beeinträchtigungen darstellen und welche städtebaulichen Folgewirkungen als Funktionsstörung Zentraler Versorgungsbereiche aufgefasst werden können.

---

<sup>47</sup> Vgl. Berkemann, Halama: Erstkommentierung zum BauGB 2004, S. 363.