

**Auswirkungsanalyse
für die geplante Ansiedlung eines Mode-
fachmarkts im FMZ Alte Post in Lemgo
gem. § 11 Abs. 3 BauNVO**

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.A. Ulf Braun

Dortmund, 31. Juli 2018

Im Auftrag von:

Amandla International GmbH & Co. KG,
Heinrich-Hertz-Straße 1,
59423 Unna

Auftragnehmer

STADT+HANDEL

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund

Fon: +49 231 8626890
Fax: +49 231 8626891

Tibarg 21
22459 Hamburg

Fon: +49 40 53309646
Fax: +49 40 53309647

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe

Fon: +49 721 14512262
Fax: +49 721 14512263

Markt 9
04109 Leipzig

Fon: +49 341 92723942
Fax: +49 341 92723943

Stadt + Handel

Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Amtsgericht Essen, Partnerschaftsregisternummer PR 3496, Hauptsitz: Dortmund

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	ii
1 Ausgangssituation und Zielsetzung	1
2 Beschreibung Planvorhaben	3
2.1 Mikrostandort	3
2.2 Flächenprogramm der Modeanbieter im Fachmarktzentrum Alte Post	4
3 Markt- und Standortanalyse	6
3.1 Makrostandort	6
3.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums	8
3.3 Nachfrage- und Angebotsanalyse	9
4 Umsatzschätzung Planvorhaben	12
5 Auswirkungsanalyse	14
5.1 Kurzeinordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo 2015	14
5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen	14
5.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Lemgo	15
5.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen	16
6 Zusammenfassung der Ergebnisse	18
Anhang	19
Abbildungsverzeichnis	19
Tabellenverzeichnis	19
Literatur und sonstige Quellen	20

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	Absatz
B	.....	Bundesstraße
BAB	.....	Bundesautobahn
BauGB	.....	Baugesetzbuch
BauNVO	.....	Baunutzungsverordnung
BGF	.....	Bruttogeschossfläche
bspw.	.....	beispielsweise
BVerfGH	.....	Bundesverfassungsgerichtshof
BVerwG	.....	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	.....	beziehungsweise
d. h.	.....	das heißt
EW	.....	Einwohner
EH	.....	Einzelhandel
gem.	.....	gemäß
ggf.	.....	gegebenenfalls
GVKF	.....	Gesamtverkaufsfläche
i. d. R.	.....	in der Regel
inkl.	.....	inklusive
i. H. v.	.....	in Höhe von
i. S.	.....	im Sinne
IZ	.....	Innenstadtzentrum
L	.....	Landesstraße
LEP NRW	.....	Landesentwicklungsplan NRW
m	.....	Meter
m ²	.....	Quadratmeter
max.	.....	maximal
Mio.	.....	Millionen
NRW	.....	Nordrhein-Westfalen
NVZ	.....	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	.....	öffentlicher Personennahverkehr
OVG	.....	Oberverwaltungsgericht
p. a.	.....	per annum
rd.	.....	rund
S.	.....	Seite
s.	.....	siehe
s. o.	.....	siehe oben
s. u.	.....	siehe unten
siL	.....	städtebaulich integrierte Lage
u. a.	.....	unter anderem
v. a.	.....	vor allem
VG	.....	Verwaltungsgericht
vgl.	.....	vergleiche
v. H.	.....	von Hundert
VKF	.....	Verkaufsfläche
ZVB	.....	zentraler Versorgungsbereich
z. B.	.....	zum Beispiel
z. T.	.....	zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Amandla International GmbH & Co. KG betreibt seit nunmehr drei Jahren das Fachmarktzentrum Alte Post im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo in Lemgo. Dort ist die Ansiedlung des Modefachmarkts Takko mit einer Verkaufsfläche von 325 m² vorgesehen, die ursprünglich für einen Schuhfachmarkt vorgesehenen war, jedoch seit Errichtung leer steht.

In einer Verträglichkeitsanalyse aus dem Jahr 2013 wird eine Verkaufsfläche von 800 m² für einen Modefachmarkt als unkritisch ausgewiesen. Am Standort befindet sich bereits der Modefachmarkt KiK mit einer Gesamtverkaufsfläche von 765 m². Davon entfallen rund 581 m² auf den Sortimentsbereich modischer Bedarf. In Addition mit der Fläche des geplanten Takko-Markts wird die aktuell genehmigte Gesamtverkaufsfläche für das Sortiment Mode am Standort geringfügig überschritten. In der Folge bleibt zu prüfen, ob gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Des Weiteren ist die Konformität zum kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Lemgo¹ sowie zum LEP NRW 2017 zu prüfen.

Stadt + Handel wurde angefragt, die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens zu untersuchen und letztlich zu bewerten, ob mit schädlichen Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu rechnen ist.

Als Grundlage für das weitere Planverfahren werden im vorliegenden Gutachten folgende Punkte untersucht und bewertet:

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

- Auswirkungen auf den Bestand und/oder Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum und/oder zentrale Versorgungsbereiche in der Kommune oder in Nachbarkommunen.

Einordnung gemäß kommunalplanerischer Grundlagen

- Einordnung in das EHK Lemgo (2015).

Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

- Einordnung in den LEP NRW 2017.

¹ Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo (CIMA 2015). In der Folge als EHK Lemgo (2015) bezeichnet.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen u.a. auf:

- Daten und Bewertungen aus dem EHK Lemgo (2015)
- Angaben des Betreibers bzw. Auftraggebers zum geplanten Objekt;
- eigener Vor-Ort-Begehung und Verkaufsflächenerhebung.

2 Beschreibung Planvorhaben

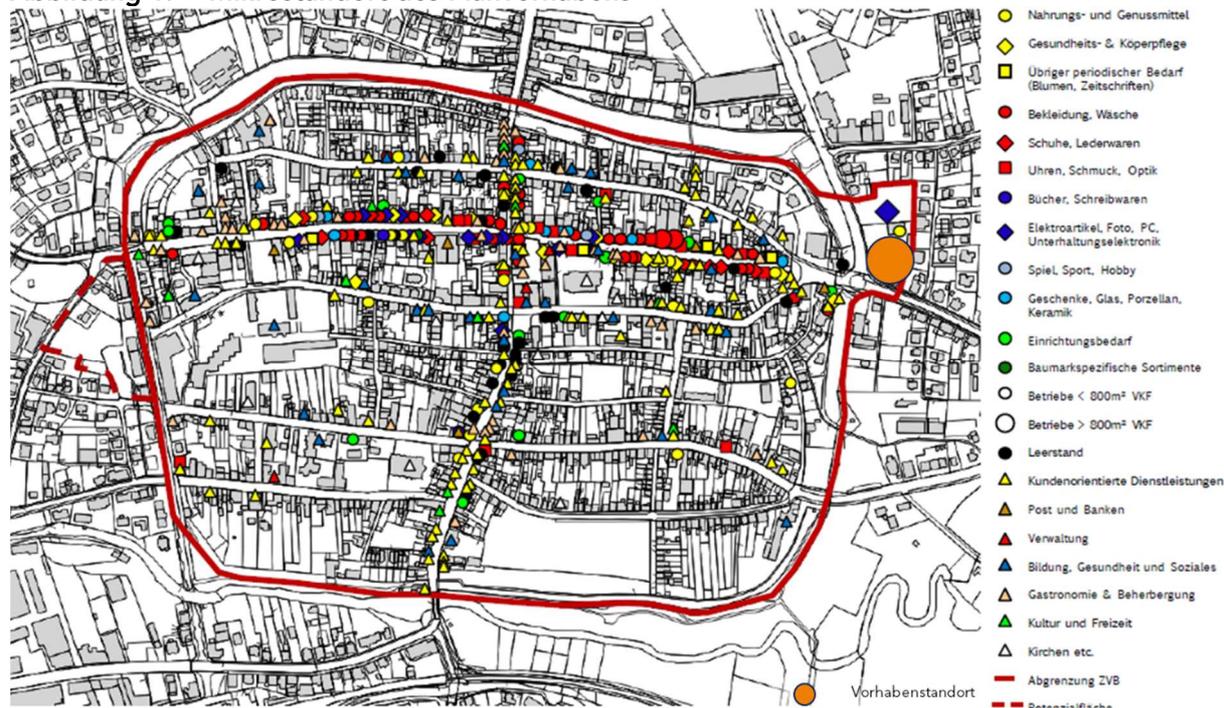
Im seit 2015 bestehenden Fachmarktzentrum Alte Post in Lemgo ist die Umnutzung einer ursprünglich für einen Schuhfachmarkt vorgesehenen Verkaufseinheit (325 m² GVKF) für die Ansiedlung des Modefachmarktes Takko vorgesehen.

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich im Osten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Lemgo. Dieser wurde im EHK Lemgo (2015) mit folgender Begründung als Hauptzentrum ausgewiesen:

„Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt umfasst die Mittelstraße als die Haupteinkaufsstraße innerhalb der Altstadt sowie alle unmittelbar andockenden Standortlagen. Die Echternstraße 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.“ (CIMA 2015: S. 33).

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA 2015: S. 69; Kartengrundlage: openstreetmap - veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Aufgrund der Lage an der B 66 (ehemals B 238, Kreuzungsbereich Bismarckstr./Bruchweg, geregelt durch einen Kreisverkehr) ist eine gute Anbindung mit dem MIV gegeben. Auch der dem Fachmarktzentrum zugehörige Parkplatz stellt gegenüber vielen Wettbewerbsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich einen Standortvorteil dar. Die Stadtbushaltestelle Ostertor befindet sich rund 80 m vom Vorhabenstandort entfernt.

2.2 Flächenprogramm der Modeanbieter im Fachmarktzentrum Alte Post

Mit dem Betreiber Kik ist am Standort bereits ein Modefachmarkt angesiedelt, welcher wie Takko dem diskontierenden Angebot zuzurechnen ist. Der Kik-Markt weist eine Gesamtverkaufsfläche von 765 m² auf, das Planvorhaben Takko ist mit einer Gesamtverkaufsfläche von 325 m² projektiert.

Das Flächenprogramm der Modefachmärkte im Fachmarktzentrum (inkl. Planvorhaben) stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

Tabelle 1: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens (Bestand/Planung)

Sortimentsbereich	VKF-Anteil in %	VKF Bestand in m ²	VKF Planung in m ²	VKF- <u>Veränderung</u> in m ²
Kik				
Bekleidung	76	581	581	+/- 0
Neben-/Randsortimente	24	184	184	+/- 0
<i>Kik gesamt</i>	<i>100</i>	<i>765</i>	<i>765</i>	<i>+/- 0</i>
Takko				
Bekleidung	98	-	320	+ 320
Neben-/Randsortimente	2	-	5	+ 5
<i>Takko gesamt</i>	<i>100</i>	<i>-</i>	<i>325</i>	<i>+ 325</i>

Quelle: Verkaufsflächenaufteilung KiK: Eigene Erhebung (03/2018); Verkaufsflächenaufteilung Takko: Angaben des Auftraggebers.

Für die Modefachmärkte im Fachmarktzentrum ergibt sich demnach eine Gesamtverkaufsfläche von 1.090 m². Davon entfallen 901 m² auf den Sortimentsbereich Bekleidung.

3 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Planvorhaben relevanten räumlichen Strukturen sowie Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Planvorhaben bewertet.

3.1 Makrostandort

Das Mittelzentrum Lemgo liegt im Nordwesten Nordrhein-Westfalens und ist die drittgrößte Stadt im Landkreis Lippe. Lemgo liegt recht zentral im Landkreis. Die Nachbargemeinden sind Kalletal, Dörentrup, Blomberg, Detmol, Lage, Bad Salzuflen und Vlotho.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist Bielefeld in rund 25 km westlicher Entfernung.

Die überregionale verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bundesstraßen 66 und 238. Über diese werden die umliegenden Gemeinden, sowie die Autobahn 2 erreicht.

Im Schienenverkehr besteht über die RB 73 stündlich Anschluss an den Bielefelder Hauptbahnhof und von dort an das überregionale Schienenverkehrsnetz. Innerorts verkehrt der StadtBus auf insgesamt fünf Linien.

Abbildung 2: Lage und Stadtgrenze der Stadt Lemgo



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In der Stadt Lemgo lebten zum Stichtag 31.12.2016 insgesamt 41.087 Personen. Die Stadt ist in 14 Ortsteile untergliedert, wobei der überwiegende Anteil der Einwohner in der Kernstadt lebt (s. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bevölkerung in Lemgo nach Ortsteilen

Ortsteil	Einwohner	Bevölkerungsanteil in %*
Lemgo	25.810	62,8
Brake	4.720	11,5
Lieme	2.498	6,1
Matorf-Kirchheide	1.430	3,5
Hörstmar	1.350	3,3
Voßheide	1.116	2,7
Sonstige Ortsteile**	4.163	10,1
Gesamt	41.087	100

Quelle: IT.NRW 2018 (Stichtag 31.12.2016); * Abweichung zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich; **Ortsteile < 1.000 Einwohner.

3.2 Wettbewerbssituation und Ableitung des Untersuchungsraums

Der Kerneinzugsbereich des Vorhabens dürfte sich angesichts der geplanten Dimensionierung und Konzeption auf die Stadt Lemgo beziehen. Insofern werden die Auswirkungen des Vorhabens die Stadt Lemgo selber tangieren und der Untersuchungsraum bleibt auf die Stadt begrenzt.

Die Grenzen des Untersuchungsraums stimmen daher mit der Stadtgrenze überein. Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Verteilung der im EHK Lemgo (2015) festgelegten zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte, sowie ausgewählter, strukturprägender (Mode)Märkte.

Abbildung 3: Zentrale Versorgungsbereiche und ausgewählter Wettbewerb



Quelle: Eigene Darstellung; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; Abgrenzungen ZVB: EHK Lemgo 2015 (CIMA 2015).

Im Untersuchungsraum befinden sich vier zentrale Versorgungsbereiche, sowie zwei Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel.

Die Bedeutung Lemgos als Einkaufsstandort für die umliegenden Gemeinden, Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der

Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

3.3 Nachfrage- und Angebotsanalyse

Nachfrageanalyse in Lemgo

Für die Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Der Untersuchungsraum weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 96 (IFH 2017) auf, d. h. sie liegt unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts (= 100). Unter Berücksichtigung der ermittelten Einwohnerzahl ergibt sich für den Sortimentsbereich Bekleidung im Untersuchungsraum ein Kaufkraftpotenzial von rd. 21,2 Mio. Euro/Jahr.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Bekleidung dar.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im Untersuchungsraum

Lagebereich	Einwohner	Sortimentsbereich Bekleidung*
Lemgo	41.087	21,2

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IFH Köln (2017); Einwohnerzahlen: IT.NRW (2018) (Stand: 31.12.2016); * Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Bezüglich der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Sortimentsbereich Bekleidung ist gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2013 somit ein deutlicher Anstieg um rund 13 % festzustellen (21,2 Mio. Euro zu 18,7 Mio. Euro).

relevante Angebotsstrukturen in Lemgo

Im Folgenden ist zu klären, wie sich die aktuellen Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum darstellen. Die Warengruppe Bekleidung stellt im ZVB HZ Innenstadt Lemgo das wesentliche Leitsortiment dar.

Die Strukturen im zentralen Versorgungsbereich sind dabei insgesamt sehr kleinteilig. 82 % der Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung weisen eine Verkaufsfläche von < 200 m² auf. Unter anderem ist die Verkaufsfläche im Sortiment Bekleidung – aufgrund der Entwicklung des Kik-Marktes – im Vergleich zur Analyse 2013 leicht angestiegen (rd. + 4,5 %).

Ohne die beiden größten Anbieter (C&A, H&M) liegt die durchschnittliche Verkaufsfläche der Modemärkte im ZVB HZ Innenstadt Lemgo bei lediglich 148 m².

Tabelle 4: Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Bekleidung in Lemgo

Innenstadt Lemgo	
VKF/Anzahl Betriebe	~ 6.900 m ² VKF, 33 Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung
Betriebsstruktur	~ 82 % < 200 m ² VKF Ø Betriebsgröße: ~ 225 m ² VKF ~ 148 m ² VKF (ohne die größten Anbieter C&A, H&M)
Verkaufsflächenrelation Planvorhaben/ Bestand Innenstadt Lemgo	~ 4 %
Lemgo gesamt (bezogen auf Betriebe in ZVB und strukturprägende Betriebe außerhalb ZVB)	
Kaufkraft (Bekleidung)	~ 21,2 Mio. Euro
VKF/Umsatz	~ 8.800 m ² /~ 25,7 Mio. Euro
Zentralität (Bekleidung)	~ 121
Verkaufsflächenanteil innerhalb/ außerhalb ZVB	~ 79/21 %

Quelle: Stadt + Handel 2018; IfH 2017; Werte gerundet.

Im Vergleich zu der Untersuchung aus dem Jahr 2013 ist die Verkaufsfläche im modischen Bedarfssegment um rund 6,9 % gesunken. Zum einen wurde zwar der Kik-Markt am Vorhabenstandort entwickelt zum anderen wird in der vorliegenden Analyse die Schließung des Takko-Marktes am Sonderstandort Lagesche Straße/Steinweg berücksichtigt². Die Kaufkraft im modischen Bedarfssegment ist im Bezugsjahr 2017 im Vergleich zu 2013 deutlich angestiegen (2017: 21,2 Mio. Euro; 2013: 18,7 Mio. Euro). Da das Angebot nicht gewachsen ist resultiert daraus eine deutlich niedrigere Zentralität im modischen Bedarfssegment als dies noch 2013 der Fall war (2017: 121; 2013: 141).

Die Entwicklung der Parameter einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Angebotsstrukturen legt nahe, dass die Flächenproduktivitäten der Anbieter im Vergleich zu 2013 tendenziell angestiegen sein müssten, wodurch die Umverteilungswirkungen des Projektvorhabens geringer ausfielen. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes werden im Folgenden dennoch dieselben Flächenproduktivitäten wie in der Untersuchung aus dem Jahr 2013 unterstellt. Lediglich die freiwerdenden Kaufkraftpotenziale im Zuge der Schließung des Takko-Marktes am Sonderstandort Lagesche Straße/Steinweg werden teilweise durch die weiteren Bestandsstrukturen gebunden.

Für die einzelnen Lagebereiche in der Stadt Lemgo ergeben sich daraus die in der folgenden Tabelle aufgeführten Werte.

² Der Markt wird im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes (26 01.38 Herforder Straße/Steinweg – 1. Änderung) nicht fortbetrieben.

Tabelle 5: Verkaufsfläche und Umsatz Bekleidung im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail	VKF in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Lemgo	HZ Innenstadt Lemgo	6.900	20,9
	STZ Brake	50	0,2
	NVZ Detmolder Weg	*	*
	NVZ Leopoldstraße	*	*
	SO Grevenmarsch	350	0,8
	SO Lagesche Straße/Steinweg	< 50	< 0,1
	Sonstige Lagen	1.450	3,7
Gesamt**		8.800	25,7

Quelle: Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 03/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnungen auf Basis EHI (2017) und Auswertung von Fachliteratur; Verkaufsflächen auf 50 m² gerundet, Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;

* keine nennenswerten Bestandsstrukturen vorhanden;

** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Es ist deutlich erkennbar, dass der Schwerpunkt des Angebots im zentralen Versorgungsbereich HZ Innenstadt Lemgo liegt. In den übrigen zentralen Versorgungsbereichen fällt das Angebot vergleichsweise gering aus. Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind an den Sonderstandorten Grevenmarsch (Marktkauf) sowie durch Bruno Kleine in sonstiger Lage nennenswerte Angebotsstrukturen vorhanden.

4 Umsatzschätzung Planvorhaben

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die zu erwartenden Flächenproduktivität des Planvorhabens im realitätsnahen Worst Case abgeleitet. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

- Eine Verkaufsfläche von 325 m² stellt für den Betreiber Takko einen unterdurchschnittlichen Wert dar, was tendenziell zu erhöhter Flächenproduktivität führen kann.
- Der Untersuchungsraum weist ein unterdurchschnittliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf (rd. 96; vgl. IfH 2017).
- Das Fachmarktzentrum ist seit 2015 am Markt, folglich handelt es sich bei dem Standort um eine bereits etablierte Lage. Der Vorhabenstandort weist zudem eine gute MIV- sowie ÖPNV-Anbindung auf.
- Mit Kik befindet sich ein direkter Wettbewerber im selben Objekt. Dieser agiert zudem auf deutlich größerer Verkaufsfläche.
- Die BBE-Handelsberatung weist für Fachmärkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 1.000 - 1.600 Euro/m² Verkaufsfläche aus (BBE 2017))
- Laut EHI handelsdaten erreichen Modefachmärkte eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 2.448 Euro/m² Verkaufsfläche (EHI 2017)

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben nach der Realisierung eine Flächenproduktivität von rd. 2.200 Euro/m² VKF erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine Flächenproduktivität von 2.600 Euro/m² VKF angenommen. Dieser Wert liegt oberhalb der beiden genannten Vergleichswerte.

Tabelle 6: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in Euro/m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
Bekleidung	320	2.200 - 2.600	0,7 - 0,8
Rand-/Nebensortimente	5	2.200 - 2.600	< 0,05
Gesamt	325	2.200 - 2.600	0,7 - 0,8

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2018; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Modefachmarkt **Takko** ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro prognostiziert. Aufgrund des geringfügigen Anteils der Randsortimente entfällt nahezu der komplette Umsatz auf den Sortimentsbereich Bekleidung.

5 Auswirkungsanalyse

In den folgenden Kapiteln werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der im Kontext der Untersuchungsfragen relevanten Aspekte dargestellt. Unter Berücksichtigung des EHK Lemgo (2015) werden folgende Fragen beantwortet:

- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die Vorgaben des EHK Lemgo (2015) ein?
- Welche absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen gehen von dem Planvorhaben aus?
- Wie ordnet sich das Planvorhaben in die landesplanerischen Vorgaben ein?

5.1 Kurzeinordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo 2015

Das EHK Lemgo (2015) definiert übergeordnete Ziele und Grundsätze der räumlichen Einzelhandelsentwicklung in Lemgo.

Für das Planvorhaben ist insbesondere Grundsatz 1 von Relevanz:

„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. [...]“ (CIMA 2015: S. 64).

Unter diesen Gesichtspunkten ist festzuhalten, dass eine Kongruenz des Vorhabens zu den Entwicklungszielen des EHK Lemgo (2015) grundsätzlich gegeben ist.

5.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Bekleidung liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens. Als wichtige Eingangsgröße dient das Soll-Umsatzvolumen des Vorhabens. Hierzu werden die projektspezifischen Eckdaten in die Berechnung eingestellt. Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. In diesem Kontext gilt es, die städtebaulichen Konsequenzen des Vorhabens insbesondere für die zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum aufzuzeigen.

Tabelle 7: Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung

Lagebereiche	Bekleidung	
	In Mio. Euro	In %
HZ Innenstadt Lemgo	0,6 - 0,7	~ 3
STZ Brake	*	*
NVZ Leopoldstraße	*	*
NVZ Detmolder Weg	*	*
SO Grevenmarsch	*	*
SO Lagesche Straße/Steinweg	*	*
Sonstige Lagen in Lemgo	*	*
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Anteil („Streumsatz“) i. H. v. 10 %	~ 0,1	-
Gesamt	0,7 - 0,8	2 - 3

Quelle: Verkaufsfläche: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 03/2018; Umsatzschätzung: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2017 sowie ständige Auswertung von Fachliteratur; Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* empirisch nicht mehr valide darstellbar.

Von dem Planvorhaben wird eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Bekleidung von rd. 0,7 - 0,8 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum, ausgehen.

5.3 Städtebauliche Einordnung der Umsatzumverteilungen in Lemgo

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt.

Auswirkungen auf den ZVB HZ Innenstadt Lemgo

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den ZVB HZ Innenstadt Lemgo i. H. v. rd. 0,6 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 % induziert. Die Umsatzumverteilungen gehen hier insbesondere zu Lasten des Kik-Textildiskonts am Standort. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft und der sehr ähnlichen Ausrichtung des Angebots von Takko und Kik wird der Markt innerhalb des ZVB HZ Innenstadt Lemgo prozentual und absolut am stärksten von der Ansiedlung des Markts betroffen sein. Für alle anderen Betreiber im ZVB verbleiben die Umsatzumverteilungseffekte bei geringen Werten, so dass keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB HZ Innenstadt Lemgo** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche STZ Brake, NVZ Leopoldstraße und NVZ Detmolder Weg weisen keine mit dem Planvorhaben vergleichbaren Bestandsstrukturen auf. Vom Planvorhaben gehen daher Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr nachweisbarer Höhe auf diese drei ZVB aus.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den **ZVB STZ Brake, ZVB NVZ Leopoldstraße, ZVB NVZ Detmolder Weg** in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Sonderstandorte und sonstige Lagen

Vom Planvorhaben gehen auf diese Lagebereiche Umsatzumverteilungen in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe aus. Ergänzend handelt es sich bei dem Lagebereich nicht um zentrale Versorgungsbereiche. In diesem Zusammenhang ist eine Prüfung aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Lemgo sind nicht zu erwarten.

5.4 Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen

Im Folgenden werden die für die vorliegende Verträglichkeitsanalyse relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2017) dargestellt und bewertet.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (Großflächiger Einzelhandel)

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

- *„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“*

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich gekennzeichnet.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:

Bzgl. 6.5-2. Ziel ist festzuhalten:

- Das Planvorhaben soll im bestehenden FMZ Alte Post angesiedelt werden und eine derzeit leerstehende Mieteinheit von 325 m² Gesamtverkaufsfläche belegen.

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs HZ Innenstadt Lemgo.
- Damit entspricht das Vorhaben dem 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2017 (Großflächiger Einzelhandel).

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

- *„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung werden durch das Planvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen/Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen 2017.

6 Zusammenfassung der Ergebnisse

Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung der Vorhabenplanung sowie der Einordnung hinsichtlich der Angebotsstrukturen des ZVB HZ Innenstadt Lemgo kann abschließend festgehalten werden, dass städtebaulich negative Auswirkungen (insbesondere auf den ZVB HZ Innenstadt Lemgo) ausgehend von der aktuellen Vorhabenplanung im Sortimentsbereich Bekleidung nicht zu erwarten sind.

Der Betreiber ist im ZVB HZ Innenstadt Lemgo bisher nicht vertreten und stellt daher eine Ergänzung des vorhandenen Bestands dar und kann zu einer Erhöhung der Angebotsvielfalt im Lemgoer Hauptzentrum beitragen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens _____	4
Abbildung 2:	Lage und Stadtgrenze der Stadt Lemgo _____	6
Abbildung 3:	Zentrale Versorgungsbereiche und ausgewählter Wettbewerb ____	8

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens _____ (Bestand/Planung) _____	5
Tabelle 2:	Bevölkerung in Lemgo nach Ortsteilen _____	7
Tabelle 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mio. Euro im _____ Untersuchungsraum _____	9
Tabelle 4:	Angebotsstrukturen im Sortimentsbereich Bekleidung in Lemgo _	10
Tabelle 5:	Verkaufsfläche und Umsatz Bekleidung im Untersuchungsraum __	11
Tabelle 6:	Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens ____	13
Tabelle 7:	Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Bekleidung _____	15

Literatur und sonstige Quellen

BBE (2017): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017, München 2017.

CIMA (2015): Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo, Lübeck 2015.

EHI (2017): EHI handelsdaten aktuell 2017, Köln.

IfH (2017): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017, Köln.

Sonstige Quellen

Homepage IT.NRW, www.it.nrw.de.