



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Aktualisierung des Verträglichkeitsgutachtens „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansied- lung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort“ aus 2016 – in drei Varianten

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Helge Harnack
M. A. Wirtschaftsgeographie Simon Huhndorf

Hannover, Juni 2020

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

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

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

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

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

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

Sprachgebrauch

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

Inhalt

1 Auftrag und Ausgangslage	5	5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo und der Raumordnung.....	29
2 Untersuchungsgebiet, Wettbewerbs- und Nachfragesituation	6	5.1 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes	29
2.1 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation	6	5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung	29
2.2 Nachfragesituation	7	6 Abschließende Bewertung und Empfehlung	32
3 Umsatzschätzung des Planvorhabens	9		
3.1 Variante A.....	9		
3.2 Variante B	11		
3.3 Variante C	13		
4 Ökonomische Wirkungsprognosen	15		
4.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung	15		
4.2 Methodische Vorbemerkungen	16		
4.3 Wirkungsprognose - Variante A	17		
4.3.1 Umsatzherkunft - Variante A	17		
4.3.2 Umsatzumverteilung - Variante A	19		
4.4 Wirkungsprognose - Variante B	21		
4.4.1 Umsatzherkunft - Variante B	21		
4.4.2 Umsatzumverteilung - Variante B	22		
4.5 Wirkungsprognose - Variante C	24		
4.5.1 Umsatzherkunft - Variante C	24		
4.5.2 Umsatzumverteilung - Variante C	26		
4.5.3 Fazit Wirkungsanalyse	27		

Abbildungen

Abbildung 1: Vorhabenstandort und Kerneinzugsgebiet.....	6
Abbildung 2: Nachfragesituation (Mio. € p. a.), Kaufkraftniveau im Kerneinzugsgebiet.....	8
Abbildung 3: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante A - Bestand	10
Abbildung 4: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante A - Planung	10
Abbildung 5: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante B - Bestand.....	12
Abbildung 6: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante C - Bestand.....	14
Abbildung 7: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante C - Planung	14
Abbildung 8: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel).....	17
Abbildung 9: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren).....	18
Abbildung 10: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel).....	19
Abbildung 11: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren).....	19
Abbildung 12: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel).....	21
Abbildung 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren).....	22
Abbildung 14: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel).....	22
Abbildung 15: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren).....	23
Abbildung 16: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel).....	24
Abbildung 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren).....	25
Abbildung 18: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel).....	26

Abbildung 19: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren).....	27
Abbildung 20: Zentrenhierarchie der Stadt Lemgo.....	29
Abbildung 21: Vorhabenstandort in der zeichnerischen Darstellung des R-Planes.....	30

1 Auftrag und Ausgangslage

Die CIMA Beratung + Management GmbH legte im Auftrag der Profilia GmbH & Co. KG im September 2016 (ergänzt im November 2016) ein Verträglichkeitsgutachten vor, dass sich mit folgendem Planvorhaben wirkungsanalytisch und städtebaulich-raumordnerisch auseinandersetzt:

Innerhalb des Stadtteilzentrums Brake (zentraler Versorgungsbereich laut Einzelhandelskonzept) in Lemgo ist die Erweiterung und Verlagerung des an der Straße Wasserfurche ansässigen Edeka-Marktes auf den Standort an der Lemgoer Straße gelegenen ehemaligen Hagebau Baumarktes (Leerstand) projektiert. Der aktuell an der Straße Wasserfurche etablierte Edeka-Markt inkl. Bäckerei-Konzessionär weist nach vor-Ort-Begehung eine Verkaufsfläche von ca. 850 qm auf. Nach Angaben der Stadt Lemgo besitzt der Markt eine genehmigte Verkaufsfläche von 760 qm. Im Rahmen dieser Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Szenarios die reale Verkaufsfläche von 850 qm herangezogen, um etwaige Umstrukturierungen im Bestand in der Wirkungsanalyse berücksichtigen zu können. Im Zuge einer Umstrukturierung bestehen gegenwärtig drei mögliche Varianten:

- Die **Prüfvariante A** umfasst einen Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.970 qm Edeka sowie einen Bäckereikonzessionär inkl. Sitz-/Gastronomiebereich mit einer Verkaufsfläche von 180 qm und eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Verkaufsfläche 600 qm) bei Abriss des Penny-Marktes.
- Die **Prüfvariante B** bezieht zusätzlich die Nachnutzung des Edeka-Altstandortes mit einer Verkaufsfläche von 850 qm durch einen Lebensmittelmarkt mit ein. Für dessen Nachnutzung ist der nach aktuellem Stand der Penny-Markt vorgesehen. Die projektierte Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf rd. 2.750 qm (Variante A) bzw. 3.600 qm (Variante B).

- Die **Prüfvariante C** beinhaltet den Neubau des Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 1.970 qm sowie einen Bäckereikonzessionär inkl. Sitz-/Gastronomiebereich mit einer Verkaufsfläche von 180 qm. Zusätzlich wird die Folgenutzung der Bestandsimmobilie des Edeka-Marktes durch einen (discountorientierten) Lebensmittel-Markt (Verkaufsfläche 850 qm) begutachtet. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist in dieser Variante nicht enthalten. Der Penny-Lebensmitteldiscounter wird wirkungsanalytisch einbezogen, ist jedoch nicht mehr Planungsinhalt, entgegen der Varianten A und B.

Das Verfahren des hiermit zusammenhängenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans 27 02.03 wurde bisher nicht abgeschlossen. Auf Grundlage des zwischenzeitlich überarbeiteten LEP NRW ist für eine Umsetzung eine Überprüfung der Aussagen des damaligen Gutachtens hinsichtlich einer Konformität mit den Zielen des LEP NRW und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo notwendig.

Dementsprechend sind die folgenden Punkte Teil des vorliegenden Gutachtens:

- Darstellung der Nachfragesituation im Kerneinzugsgebiet auf Basis aktueller Daten, v.a. im Hinblick auf Einwohner- und Kaufkraftdaten.
- Anpassung der Umsatzschätzung des Planvorhabens sowie des Wettbewerbs im Kerneinzugsgebiet.
- (Neu-)Berechnung der ökonomischen Wirkungsanalyse auf Basis der aktualisierten Nachfrage- und Umsatzzahlen.
- Darstellung und Prüfung der maßgeblichen Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo.

Auftraggeber

Profilia GmbH & Co. KG

Kiekenbrink 1

32457 Porta Westfalica

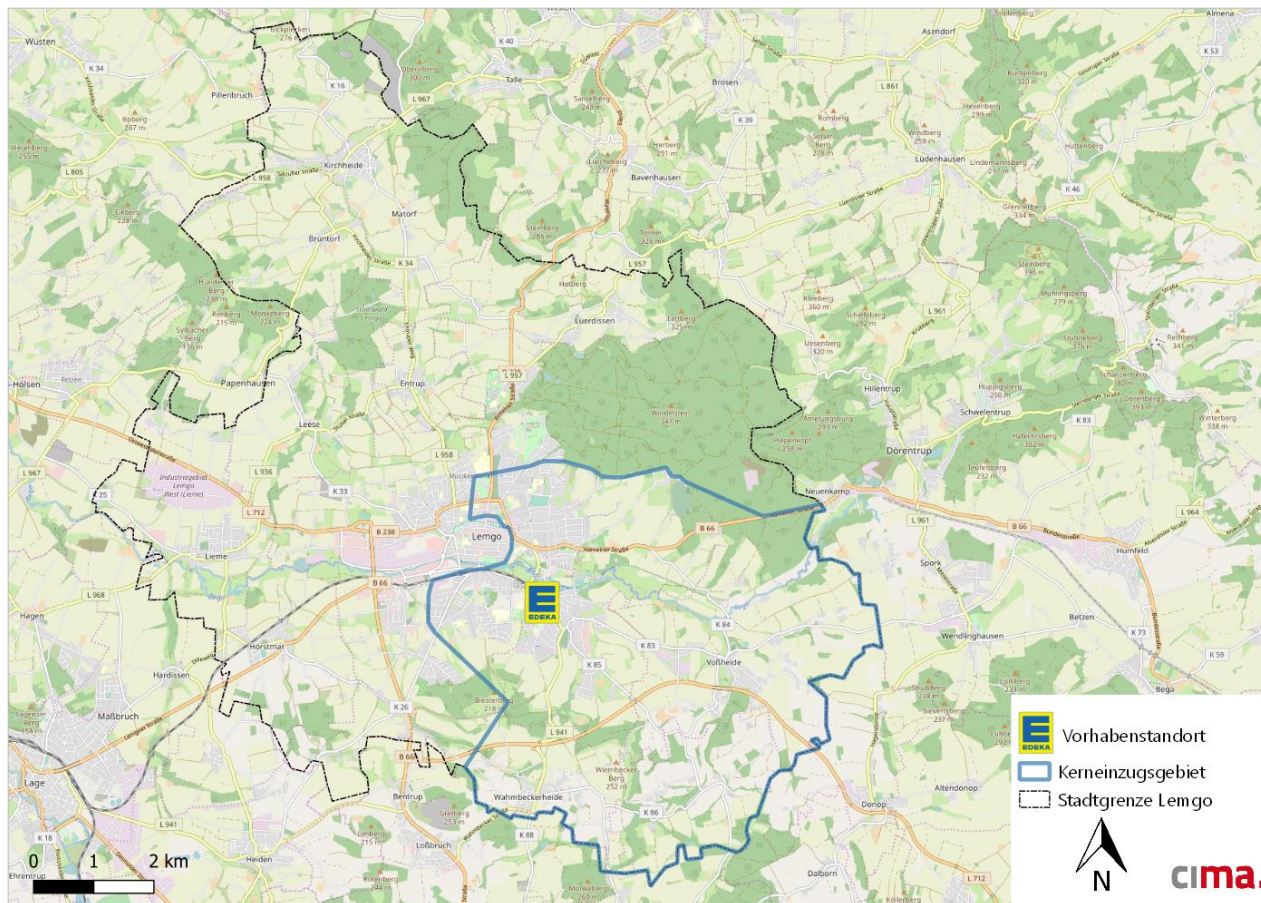
Bearbeitungszeitraum

April 2020 – Mai 2020

2 Untersuchungsgebiet, Wettbewerbs- und Nachfragesituation

2.1 Untersuchungsgebiet und Wettbewerbssituation

Abbildung 1: Vorhabenstandort und Kerneinzugsgebiet



Quelle: cima 2020. Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Stadtbereich Lemgo, wobei weiterhin das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet des Vorhabens (vgl. Abbildung 1) angenommen wird. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo hat sich seit Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens nicht geändert, dementsprechend sind für die weitere Analyse unverändert die folgenden zentralen Versorgungsbereich relevant:

- Innerhalb des Kerneinzugsgebietes:
 - Zentraler Versorgungsbereich Brake
 - Zentraler Versorgungsbereich Detmolder Weg
 - Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße
- Außerhalb des Kerneinzugsgebietes, im Untersuchungsgebiet:
 - Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

Im Hinblick auf die Wettbewerbssituation wird sich grundsätzlich auf die bisherige Datenbasis gestützt, wobei punktuell Aktualisierungen vorgenommen worden sind. Beispielsweise wurde die in der Zwischenzeit erfolgte Erweiterung des Aldi-Marktes am Standort Steinweg 66 berücksichtigt. Zudem wurde eine grundlegende Aktualisierung der Umsatzschätzung der Wettbewerbsbetriebe vorgenommen.

2.2 Nachfragesituation

Innerhalb des Kerneinzugsgebietes wohnen rd. 16.600 Einwohner¹ (+4,7 % gegenüber 31.12.2014), womit auch heute eine ausreichende Nachfrageplattform für das Planvorhaben besteht. Das Kerneinzugsgebiet umfasst einen Teilbereich der Stadt Lemgo und orientiert sich an der bisherigen Zuordnung (vgl. Abbildung 2 auf Seite 8):

- Ortsteil Brake (100 %)
- Ortsteil Lemgo (35 %, siedlungsstrukturell geschätzt)

- Ortsteil Voßheide (100 %)
- Ortsteil Wiembeek (100 %)
- Ortsteil Wahmbeck (90 %, siedlungsstrukturell geschätzt)

Die Ermittlung des Nachfragevolumens im Einzugsgebiet erfolgt auf Basis des aktuellen cima-Pro-Kopf-Ausgabensatzes in Höhe von 5.565 € p. a. (Bundesdurchschnitt) unter Einbeziehung des aktuellen lokalen Kaufkraftniveaus (Kaufkraftkennziffer, MB Research 2019). Untersuchungsrelevant ist dabei an erster Stelle das Nachfragevolumen in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Das aktuelle Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) der Stadt Lemgo beträgt 95,8 %. Es rangiert damit weiterhin unter Bundesniveau (= 100 %) und hat im Vergleich zu dem Wert aus dem grundlegenden Verträglichkeitsgutachten um 2,5 Prozentpunkte abgenommen.

Es ergibt sich somit auf den ersten Blick eine Situation bei der, trotz steigender Einwohnerzahl und etwas niedrigerer durchschnittlicher einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in der Stadt Lemgo, insgesamt eine im Vergleich niedrigere Gesamtnachfrage besteht (von ehemals 90,7 Mio. € auf nun 88,4 Mio. €). Zu erklären ist dies jedoch v.a. aufgrund einer zwischenzeitlich stattgefundenen methodischen Anpassung. So fallen fortan verschreibungspflichtige Arzneimittel aus der Betrachtung heraus. Dies geschieht sowohl bei Einschätzung der Nachfrage als im Hinblick auf die Umsatzschätzung bei Apotheken. Dementsprechend ist für einen Gesamtvergleichswert der jeweilige Wert für den Bereich Arzneimittel abzuziehen. Es ergibt sich darauf aufbauend ein Anstieg der Nachfrage von zuvor 81,2 Mio. € auf nun 87,7 Mio. €. Im Hinblick auf die beiden relevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (33,3 Mio. € auf 35,6 Mio. €; +6,9 %) sowie Drogerie- und Parfümeriewaren² (4,7 Mio. € auf 6,2 Mio. €; +31,9 %) kam es darüber hinaus zu einem z.T. starken Anstieg des angenommenen Nachfragevolumens.

¹ Auf Basis Hauptwohnsitze Stadt Lemgo nach Ortsteilen lt. Einwohnermeldeamt zum Stand 31.12.2019.

² Teil der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“.

Abbildung 2: Nachfragesituation (Mio. € p. a.), Kaufkraftniveau im Kerneinzugsgebiet

CIMA Warengruppe	Gesamtes Kerneinzugsgebiet in Mio. €	Brake	Lemgo (35 %)	Vosheide	Wiembeck	Wahmbeck (90 %)
Periodischer Bedarf insgesamt	43,9	13,3	24,9	3,1	0,4	2,1
Nahrungs- und Genussmittel	35,6	10,8	20,2	2,5	0,3	1,7
Gesundheit und Körperpflege	7,0	2,1	4,0	0,5	0,1	0,3
Zeitschriften, Schnittblumen	1,3	0,4	0,8	0,1	0,0	0,1
Aperiodischer Bedarf insgesamt	44,5	13,5	25,2	3,2	0,4	2,2
Einzelhandel insgesamt	88,4	26,8	50,1	6,3	0,9	4,3

Quelle: cima 2020

3 Umsatzschätzung des Planvorhabens

3.1 Variante A

Im Hinblick auf die Umsatzschätzung der Variante A wird eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den neuen Edeka-Markt auf 1.970 qm, für die Bäckerei auf 180 qm sowie die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes (600 qm) angenommen. Die Angaben zur Größe der Erweiterungsflächen basieren auf den Angaben des Auftraggebers. Die Größen der Teilflächen für die einzelnen Sortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der cima und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten.

Zur Berechnung der vorhabenrelevanten Umsatzerwartung sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die auf durchschnittliche Flächenleistungen entsprechender Betriebstypen basieren. Darüber hinaus orientieren sich die Flächenleistungen an der standortspezifischen Wettbewerbssituation in Lemgo und Umgebung. Die Neuumsätze des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Bäckerei und des Drogeriemarktes bilden die entstehenden absatzwirtschaftlichen Effekte des Planvorhabens in seiner Gesamtheit ab. Es wird berücksichtigt, dass als Folge der faktischen Erweiterung des Edekas und der Neuansiedlung des Drogeriemarktes die Gesamtattraktivität des Standortes für den Kunden steigen wird.

Die Darstellung der Umsatzausgangslage des Edeka Marktes stellt in Variante A eine modifizierte Ausgangslage dar, da umsatzseitig die unterstellte Schließung des Penny Marktes berücksichtigt wurde. Edeka, wie

auch weitere Anbieter in Lemgo, profitieren von der hierdurch freiwerdenden Nachfrage umsatzseitig. Darauf basierend prognostiziert die cima für das gesamte Planvorhaben (Variante A) im „Worst-Case“-Ansatz einen zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 5,96 Mio. €** pro Jahr (vgl. Abbildung 4).

Da sich die Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse des aperiodischen Bedarfsbereichs auf verschiedene Sortimente aufteilen, sind Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen nicht zu erwarten und bleiben in den folgenden Ausführungen daher unberücksichtigt. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens können zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden³. Gleiches gilt für die Warengruppe Zeitschriften/ Schnittblumen im periodischen Bedarf.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 5,14 Mio. €.

³ zur „Geringfügigkeit“ aperiodischer Randsortimente vgl. z.B. HafenCity Universität Hamburg / Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, „Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel“, März 2013

Abbildung 3: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante A - Bestand

CIMA Sortiment	Bestand Edeka		Bestand Bäckerei		Bestand insgesamt	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	795	5,08	20	0,27	815	5,35
Nahrungs- und Genussmittel	710	4,58	20	0,27	730	4,85
Drogerie- und Parfümeriewaren	65	0,42	0	0,00	65	0,42
Aperiodischer Bedarf gesamt	35	0,13	0	0,00	35	0,13
sonstige Randsortimente	55	0,22	0	0,00	55	0,22
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	830	5,22	20	0,27	850	5,49

Quelle: cima 2020. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

Abbildung 4: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante A - Planung

CIMA Sortiment	Planung Edeka		Planung Bäckerei		Planung Drogeriemarkt		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.830	7,52	180	0,42	470	2,63	2.480	10,57	1.665	5,22
Nahrungs- und Genussmittel	1.685	6,99	180	0,42	75	0,35	1.940	7,76	1.210	2,91
Drogerie- und Parfümeriewaren	110	0,39	0	0,00	390	2,26	500	2,65	435	2,23
Aperiodischer Bedarf gesamt	140	0,43	0	0,00	130	0,45	270	0,88	235	0,75
sonstige Randsortimente	175	0,56	0	0,00	135	0,47	310	1,04	255	0,82
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	1.970	7,94	180	0,42	600	3,08	2.750	11,45	1.900	5,96

Quelle: cima 2020. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

3.2 Variante B

In der Variante B wird weiterhin eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den neuen Edeka-Markt auf 1.970 qm und ebenfalls weiterhin 180 qm für die Bäckerei sowie 600 qm Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt angenommen. Im Gegensatz zur vorherigen Variante wird jedoch nicht von der Schließung des Penny-Marktes, sondern von dessen Verlagerung in das Edeka-Bestandsgebäude und gleichzeitigen Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 850 qm ausgegangen.

Im Hinblick auf diese Variante ist keine Modifikation der Wettbewerbslage notwendig, da davon auszugehen ist, dass der Penny-Markt seine bisherigen Umsätze auch auf den alten Edeka-Bestandsstandort erzielen kann. Es handelt sich somit lediglich um eine zusätzliche Erweiterung.

Hinsichtlich der Umsatzschätzung wird sich an die bereits in Abschnitt 3.1 dargelegten Methodik gehalten. Im Vergleich zur ersten Variante stellt sich der Verkaufsflächenzuwachs mit entsprechend um 400 qm größer dar. Aus marktanalytischer Perspektive kann hierdurch von einem geringerem Zielumsatz für den Edeka-Markt in der Prüfvariante B ausgegangen werden. Aufgrund der abweichenden Sortimentszusammenstellung und der grundlegend anderen Ausgangssituation prognostiziert die cima für das gesamte Planvorhaben (Variante B) im „Worst-Case“-Ansatz einen im Vergleich zur ersten Variante abweichenden zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 7,49 Mio. €** pro Jahr.

Da sich die Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse des aperiodischen Bedarfsbereichs auf verschiedene Sortimente aufteilen, sind Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen nicht zu erwarten und bleiben daher wie zuvor in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens können zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für das Sortiment Zeitschriften/ Schnittblumen im periodischen Bedarf.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 6,48 Mio. €.

Abbildung 5: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante B - Bestand

CIMA Sortiment	Bestand Edeka		Bestand Bäckerei		Bestand Penny		Bestand insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	795	4,58	20	0,27	440	2,58	1.255	7,44
Nahrungs- und Genussmittel	710	4,12	20	0,27	395	2,37	1.125	6,76
Drogerie- und Parfümeriewaren	65	0,39	0	0,00	35	0,18	100	0,56
Aperiodischer Bedarf gesamt	35	0,13	0	0,00	10	0,04	45	0,17
sonstige Randsortimente	55	0,21	0	0,00	20	0,07	75	0,28
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	830	4,72	20	0,27	450	2,62	1.300	7,60

Quelle: cima 2020. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

Abbildung 6: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante B - Planung

CIMA Sortiment	Planung Edeka		Planung Bäckerei		Planung Drogeriemarkt		Planung Penny		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.830	6,81	180	0,42	470	2,63	775	4,12	3.255	13,98	2.000	6,55
Nahrungs- und Genussmittel	1.685	6,32	180	0,42	75	0,35	715	3,86	2.655	10,95	1.530	4,19
Drogerie- und Parfümeriewaren	110	0,36	0	0,00	390	2,26	50	0,23	550	2,85	450	2,29
Aperiodischer Bedarf gesamt	140	0,43	0	0,00	130	0,45	75	0,23	345	1,11	300	0,94
sonstige Randsortimente	175	0,55	0	0,00	135	0,47	85	0,27	395	1,29	320	1,01
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	1.970	7,23	180	0,42	600	3,08	850	4,35	3.600	15,09	2.300	7,49

Quelle: cima 2020. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

3.3 Variante C

In der Variante C wird weiterhin eine Vergrößerung der Verkaufsfläche für den neuen Edeka-Markt auf 1.970 qm und ebenfalls weiterhin 180 qm für die Bäckerei angenommen. Im Gegensatz zu den vorherigen Varianten ist ein Drogeriemarkt nicht mehr Teil der Wirkungsanalyse, da zunächst nur ein Umsetzungsschritt vorausgesetzt wird (Neubau Edeka). Der Lebensmitteldiscounter Penny ist daher in den Bestandszahlen des Stadtteilzentrums Brake enthalten.

Zusätzlich wird die Folgenutzung der Bestandsimmobilie des Edeka-Marktes durch einen discountorientierten Lebensmittel-Markt begutachtet. Bei der Nachnutzung des Edeka-Bestandsgebäudes wird von einer bestandsinternen Verkaufsflächenumstrukturierung auf bis zu 850 qm ausgegangen. Nach Angaben der Stadt Lemgo besitzt der Bestandsmarkt eine genehmigte Verkaufsfläche von 760 qm. Im Rahmen dieser Untersuchung wird im Sinne eines worst-case-Szenarios die reale Verkaufsfläche von 850 qm herangezogen, um etwaige Umstrukturierungen im Bestand in der Wirkungsanalyse berücksichtigen zu können.

Die Verkaufsflächen und Umsätze im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren sind maßgeblich auf den Nachfolge-Markt am Standort Wasserfurche und den Neubau des Edeka-Marktes zurückzuführen.

Im Hinblick auf diese Variante ist eine neue Wettbewerbslage zwischen den dann zeitweise ansässigen drei Märkten (Edeka-Neubau, Nachnutzung Edeka Altstandort, und Weiterbetrieb des Penny Lebensmitteldiscounters) notwendig.

Hinsichtlich der Umsatzschätzung wird sich an die bereits in Abschnitt 3.1 dargelegten Methodik gehalten. Im Vergleich zu den vorigen zwei Varianten stellt sich der Verkaufsflächenzuwachs höher als in der Variante A und leicht geringer als in Variante B dar. Aus marktanalytischer Perspektive kann von einem geringerem Zielumsatz für den Edeka-Markt in der Prüfvariante C ausgegangen werden.

Gleichzeitig wird für die Nachnutzung des Edeka-Altstandortes ebenfalls von einem geringerem Zielumsatz ausgegangen. Im direkten Umfeld eines Edeka-Supermarktes der genannten Plangröße stellt sich das Standortpotenzial für einen weiteren (kleinen) Lebensmittel-Vollsortimenter aus marktwirtschaftlicher Perspektive stark eingeschränkt dar. Es ist von negativen absatzwirtschaftlichen Effekten zwischen den Märkten auszugehen, da ein ähnlicher Kundenkreis im Einzugsgebiet angesprochen würde. Da die Sicherung der Nahversorgung des Stadtteilzentrums Brake bei der Planung im Vordergrund steht und sich das Angebot wesentlich verbessert, ist das Vorhaben auch weiterhin zu befürworten. Es ist jedoch ausdrücklich auf die Folgewirkungen absatzwirtschaftlicher Effekte hinzuweisen. Eine Leerstandssituation ist aufgrund der nicht ausschließbaren negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu vermeiden.

Aufgrund der abweichenden Sortimentszusammenstellung und der grundlegend anderen Ausgangssituation prognostiziert die cima für das gesamte Planvorhaben (Variante C) im „Worst-Case“-Ansatz zu erwartenden **Einzelhandelsmehrumsatz (brutto)** von **ca. 6,70 Mio. €** pro Jahr.

Da sich die Verkaufsflächen- und Umsatzzuwächse des aperiodischen Bedarfsbereichs auf verschiedene Sortimente aufteilen, sind Umsatzumverteilungen je Sortiment in relevanten Größenordnungen nicht zu erwarten und bleiben daher wie zuvor in den folgenden Ausführungen unberücksichtigt. Aufgrund des geringen Umsatzvolumens können zentrenschädigende Effekte von vornherein ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für das Sortiment Zeitschriften/ Schnittblumen im periodischen Bedarf.

Der umverteilungsrelevante Umsatz beträgt demnach ca. 6,19 Mio. €.

Abbildung 7: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante C - Bestand

CIMA Sortiment	Bestand Edeka		Bestand Bäckerei		Bestand insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	795	4,58	20	0,27	815	4,85
Nahrungs- und Genussmittel	710	4,12	20	0,27	730	4,39
Drogerie- und Parfümeriewaren	65	0,39	0	0,00	65	0,39
Aperiodischer Bedarf gesamt	35	0,13	0	0,00	35	0,13
sonstige Randsortimente	55	0,21	0	0,00	55	0,21
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	830	4,72	20	0,27	850	4,99

Quelle: cima 2020. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

Abbildung 8: Umsatzschätzung des Vorhabens - Variante C - Planung

CIMA Sortiment	Planung Edeka		Planung Bäckerei		Planung Nachnutzung LEH		Planung insgesamt		Zusätzliche Verkaufsfläche und Umsatz insgesamt	
	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €	VK in m²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	1.830	6,81	180	0,42	775	3,81	2.785	11,04	1.970	6,19
Nahrungs- und Genussmittel	1.685	6,32	180	0,42	715	3,58	2.580	10,32	1.850	5,93
Drogerie- und Parfümeriewaren	110	0,36	0	0,00	50	0,20	160	0,56	95	0,17
Aperiodischer Bedarf gesamt	140	0,43	0	0,00	75	0,21	215	0,64	180	0,51
sonstige Randsortimente	175	0,55	0	0,00	85	0,25	260	0,80	205	0,59
Vorhabenrelevanter Einzelhandel	1.970	7,23	180	0,42	850	4,03	3.000	11,68	2.150	6,70

Quelle: cima 2020. Hinweis: Rundungsdifferenzen möglich.

4 Ökonomische Wirkungsprognosen

4.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordnung

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁴ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁵

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offengelassen.⁶

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lässt.^{7,8}

Nach den Ergebnissen einer Langzeitstudie sind wirtschaftliche Auswirkungen auf Einzelhandelsgeschäfte im Einzugsbereich eines Einzelhandelsprojektes in der Regel erst ab einem Umsatzverlust zwischen 10 % und 20 % relevant.⁹

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹⁰

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.¹¹ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B 51/04 einen zwischengemeindlichen Umsatzabfluss von bis zu 20 % für vertretbar gehalten und die Berufung zum OVG zugelassen. Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹²

⁴ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁵ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6. 2005, 10 D 145 und 148/04.NE, BauR 2005, 1577 ff. (CentrO)

⁶ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlheim-Kärlich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

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

⁸ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03,76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NStN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

⁹ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹⁰ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹¹ OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 26 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹² vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

Einschränkend muss angefügt werden, dass die Abwägung in Abhängigkeit vom Standort erfolgt. Außerdem geht die cima bei der Bewertung von Vorhaben davon aus, dass die reine Berechnung der Umsatzumlenkungsquote nicht allein ausschlaggebend für oder gegen die Realisierung eines Planvorhabens sein sollte. Es bleibt bei der Abwägung zu bedenken, dass der Umsatzabfluss nur ein Indiz im Sinne eines „Anfangsverdachts“ ist. Gesunde Einzelhandelsstrukturen sind z.B. bezüglich der Verträglichkeit anders zu bewerten als Zentren, die bereits durch „Trading-Down-Effekte“ gekennzeichnet sind. Maßgeblich sind bei Bewertungen letzten Endes erhebliche städtebauliche Funktionsverluste, die u.U. bereits bei Umsatzumverteilungen ab ca. 7 bis 11 % eintreten können. Diese Funktionsverluste können sich in städtischen Verödungen und zu erwartenden „Trading-Down-Effekten“ ausdrücken.

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

4.2 Methodische Vorbemerkungen

Der der Wirkungsanalyse liegt umsatzseitig eine modifizierte Ausgangslage gegenüber des grundlegenden Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2016 zugrunde. Einerseits wird in Variante A die Aufgabe des Penny Marktes berücksichtigt, indem dessen derzeitiger Umsatz plausibler Weise größtenteils den Lemgoer Wettbewerbern (auch dem hier untersuchten Edeka-Bestandsmarkt) zufließt.

Daneben berücksichtigt die modifizierte Umsatz-Ausgangslage zwischenzeitlich veränderte Nachfragesituation (neue cima-Verbrauchsausgaben, geringfügig niedrigere Kaufkraftkennziffer, höhere Einwohnerzahl), indem

die cima die Umsatzschätzung für die hier untersuchungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren vor diesem Hintergrund anpasst.

Quantitativ-wirkungsanalytisch geprüft wird der Umsatzzuwachs gegenüber der (modifizierten) Ausgangslage, da nur dieser Umsatzumverlagerungen auslöst – und zwar auftragsgemäß für die vorhabenprägenden Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Das Vorhaben wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (Kerneinzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet = Gebiet Stadt Lemgo) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, inwieweit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahe (Nah-)Versorgung sind dabei die maßgeblichen Bewertungskriterien.

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

Die cima interpretiert das HUFF-Modell als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. So sind z.B. spezifische Vorlieben für einzelne Betriebstypen und Anbieter (z.B. Oligopol- oder Monopolvorteile einzelner Betreiber) regionalspezifisch zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind etablierte Verflechtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu berücksichtigen.

Die nachfolgend ausgewiesenen Umsatzumverteilungsquoten beziehen sich auf den Umsatz, der aktuell durch die jeweils vorhandenen Betriebe getätigt wird; d.h. es werden die prozentualen Umsatzeinbußen dieser Betriebe ermittelt. Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Wettbewerber variiert die Umsatzherkunft in den einzelnen Sortimenten.

4.3 Wirkungsprognose - Variante A

4.3.1 Umsatzherkunft - Variante A

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die CIMA kommt zu dem Ergebnis, dass mit ca. 95 % der überwiegende Teil der durch das Planvorhaben generierten Umsätze im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes und insgesamt 41 % innerhalb des Kerneinzugsgebietes (hierzu zählen die in Abbildung 9 dargestellten Lagen: ZVB Brake, Streulagen Brake, ZVB Detmolder Weg, ZVB Leopoldstr., Rest Teilbereich OT Lemgo in Kerneinzugsgebiet und Ortsteile Voßheide, Wahmbeck und Wiembeck) umverteilt werden. Ein ebenfalls beachtlicher Anteil entfällt auf die Sonderstandorte Grevenmarsch (Marktkauf) und Lagesche Str. / Steinweg (v.a. Aldi und Rewe).

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich die größte Umsatzherkunft (rd. 0,48 Mio. €) durch eine Umverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg. Ansässig sind hier v.a. die Märkte Combi (ehemals Jibi) und Netto. Weitere Lagen mit Vollsortimentern tragen mit jeweils etwa 1 bis 10 %, je nach Entfernung, Marktauftritt und begleitenden Betrieben einen deutlich kleineren Anteil zum Vorhabenmehrumsatz bei. Lagen, die lediglich über einen Discounter verfügen, sind insgesamt weniger stark betroffen.

Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes nehmen einen Anteil von 5 % des Vorhabenumsatzes ein und sind daher kaum von Bedeutung.

Abbildung 9: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel)

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	2,77	95,0
ZVB Brake	***	1,1
Streulagen Brake	0,28	9,5
ZVB Detmolder Weg	0,48	16,5
ZVB Leopoldstr.	0,09	3,2
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	0,28	9,5
Ortsteile Voßheide, Wahmbeck und Wiembeck	***	0,8
ZVB Innenstadt	0,13	4,5
SO Grevenmarsch	0,62	21,4
SO Lagesche Str./ Steinweg	0,57	19,7
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	0,26	8,8
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,15	5,0
Gesamtsumme	2,91	100

Quelle: CIMA 2020

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren**Abbildung 10: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren)**

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	2,01	90,0
ZVB Brake	0,05	2,3
Streulagen Brake	***	1,6
ZVB Detmolder Weg	0,09	4,0
ZVB Leopoldstr.	***	1,3
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	0,05	2,4
Ortsteile Voßheide, Wahmbeck und Wiembeck	***	0,0
ZVB Innenstadt	1,28	57,2
SO Grevenmarsch	0,31	13,7
SO Lagesche Str./ Steinweg	0,15	6,8
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	***	0,8
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,22	10,0
Gesamtsumme	2,23	100

Quelle: cima 2020

Hinsichtlich des Sortiments Drogerie- und Parfümeriewaren kommt die cima zu dem Ergebnis, dass mit ca. 90 % der überwiegende Teil der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden.

Im Gegensatz zum zuvor vorgestellten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entstammt der Umsatz vor allem aus dem zentralen Versorgungsgebiete Innenstadt (rd. 57 %). Dies begründet sich vor allem mit dem Vorhandensein von Drogeriemärkten (dm, Rossmann) in diesen Lagen. Weitere Lagen mit Lebensmittelmärkten tragen mit Ausnahme des sonstigen Untersuchungsgebietes jeweils nur bis zu rd. 7 % je nach Entfernung,

Marktauftritt und begleitenden Betrieben einen deutlich kleineren Anteil zum Vorhabenmehrumsatz bei. Insgesamt sind Lagen, die lediglich über (Lebensmittel-) Nahversorger verfügen, deutlich weniger betroffen. Der höhere Prozentsatz des Sonderstandortes Grevenmarsch begründet sich durch die verhältnismäßig große Drogerie- und Parfümeriewarenabteilung des SB-Warenhauses Marktkauf. Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes nehmen einen Anteil von 10 % des Vorhabenumsatzes ein.

4.3.2 Umsatzumverteilung - Variante A

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Abbildung 11: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel)

Variante A			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			
davon ZVB Brake	0,6	***	***
Streulagen Brake	5,1	0,28	5,5
ZVB Detmolder Weg	9,6	0,48	5,0
ZVB Leopoldstr.	3,6	0,09	2,6
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	10,1	0,28	2,7
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	1,2	***	***
ZVB Innenstadt	9,7	0,13	1,3
SO Grevenmarsch	20,0	0,62	3,1
SO Lagesche Str./ Steinweg	16,8	0,57	3,4
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	19,1	0,26	1,3
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,15	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Bezug auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (vgl. Abbildung 11) zeigt, dass durch das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst werden. Es bleiben alle Umverteilungsquoten unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Die größte Umsatzumverteilung für einen zentralen Versorgungsbereich ergibt sich für den ZVB Detmolder Weg (0,48 Mio. €). Dies geht lediglich mit einer relativen Umsatzumverteilung von 5,0 % einher. Alle übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind von Umsatzumverteilungsquoten betroffen, die unter drei Prozent liegen. Die in das Untersuchungsgebiet fallenden „Streulagen Brake“ sind von einer

Umsatzumverteilungsquote von 5,5 % betroffen. Unabhängig davon, dass es sich diesbezüglich um eine nicht schützenswerte Lage handelt und die absolute Umsatzverdrängung relativ gering ist, liegt auch dieser Wert deutlich unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf Grundlage dieser Umsatzverteilungsquoten ausgeschlossen.

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Abbildung 12: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante A (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren)

Variante A			
Drogerie- und Parfümeriewaren	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			
davon ZVB Brake	0,5	0,05	9,9
Streulagen Brake	0,3	***	***
ZVB Detmolder Weg	1,0	0,09	8,9
ZVB Leopoldstr.	0,6	***	***
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	1,0	0,05	5,2
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	-	***	***
ZVB Innenstadt	8,2	1,28	15,5
SO Grevenmarsch	2,7	0,31	11,4
SO Lagesche Str./ Steinweg	1,8	0,15	8,2
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	1,1	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,22	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Umverteilungsquoten im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** bewegen sich teilweise unterhalb der Nachweisgrenze. Dennoch ergibt sich für den zentrale Versorgungsbereich Innenstadt eine Umsatzumverteilungsquote, die als abwägungsrelevant zu bezeichnen ist. Die Umsatzumverteilungsquote für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt liegt nämlich bei 15,5 %. Zwar ist hiervon nicht direkt ein Rückschluss auf eine

Betriebsaufgabe einer der beiden innerstädtischen Drogeriemärkte zu ziehen, dennoch würde eine weitere Reduzierung der Verkaufsflächendimensionierung das Risiko weiter verkleinern. Zugleich sollte jedoch beachtet werden, dass im Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo explizit davon gesprochen wird, dass für die Branche Drogerieartikel Entwicklungsspielräume bestehen (EHK Lemgo 2015, S. 69) und zugleich durch die Ansiedlung der ebenfalls wichtige zentrale Versorgungsbereich Brake deutlich gestärkt wird.

Wirft man den Blick auf die Umsatzumverteilung der anderen zentralen Versorgungsbereiche, ist festzustellen, dass die Schwelle von 10 % nicht erreicht wird. Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches Brake, bei dem mit 9,9 % die Schwelle nur geringfügig unterschritten wird, ist, wie bereits erwähnt, durch das geplante Vorhaben klar von einer Stärkung des Bereiches auszugehen.

Lediglich am Sonderstandort Grevenmarsch, mit dem dort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ansässigen Marktkauf, kann ein stärkerer Wettbewerb entstehen, wie die Umsatzverteilungsquote von etwas über 11 % aufzeigt. Da diese Lage allerdings keinen zentralen Versorgungsbereich und damit keinen schützenswerten Stadtraum darstellt, ist dieses Überschreiten der 10 %-Grenze jedoch nicht weiter relevant.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben in der Variante A hinsichtlich der untersuchten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel in allen untersuchten ZVs lediglich unwesentliche Umverteilungseffekte erzeugen würde. Diesbezüglich wäre keines der Zentren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt.

Mit Blick auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wurde eine abwägungsrelevante Umsatzumverteilung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgezeigt. Aus Sicht der cima könnte eine Verkleinerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes das Risiko einer Beeinträchtigung zwar weiter reduzieren, aber zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung eines Drogeriemarktes in dieser Größe für die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Brake von entscheidender Bedeutung ist.

4.4 Wirkungsprognose - Variante B

Auch im Hinblick auf die Variante B ist abzuwägen, inwieweit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen im Untersuchungsgebiet sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht wie zuvor auf den ökonometrischen Modellansatz von HUFF (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) zurück (vgl. Abschnitt 4.2).

4.4.1 Umsatzherkunft - Variante B

Hinsichtlich der prozentualen Verteilung der Umsatzherkunft besteht nur ein sehr geringer Unterschied zu denen in Variante A angenommenen Werten (vgl. Abschnitt 4.3.1). Dieser Unterschied begründet sich unter der Annahme, dass im Vergleich zur Variante A die Umsatzherkunft aus dem Kerneinzugsgebiet eine etwas größere Rolle spielt. Ursächlich hierfür ist, dass die in der Variante B zusätzlich unterstellte Nachnutzung des Edeka-Altobjektes durch den Penny-Markt geringer räumlich ausstrahlt als der projektierte, verlagerte und erweiterte Edeka Verbrauchermarkt und vor allem als der geplante Drogeriemarkt. Trotz dessen ergeben sich hinsichtlich der absoluten Beträge abweichende Werte, da der zu verteilende Umsatz mit 4,19 Mio. € für das Sortiment Nahrung- und Genussmittel deutlich höher liegt als in der vorherigen Variante A (2,91 Mio. €).

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Abbildung 13: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel)

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	3,92	93,5
ZVB Brake	***	0,9
Streulagen Brake	0,48	11,5
ZVB Detmolder Weg	0,73	17,5
ZVB Leopoldstr.	0,14	3,3
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	0,46	11,0
Ortsteile Voßheide, Wahmbeck und Wiembeck	***	0,7
ZVB Innenstadt	0,17	4,0
SO Grevenmarsch	0,81	19,4
SO Lagesche Str./ Steinweg	0,75	18,0
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	0,30	7,2
diffuse Umsatzzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,27	6,5
Gesamtsumme	4,19	100

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima 2020

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Abbildung 14: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren)

Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	2,05	89,5
ZVB Brake	0,05	2,2
Streulagen Brake	***	1,9
ZVB Detmolder Weg	0,09	4,1
ZVB Leopoldstr.	***	1,5
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	0,06	2,5
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	***	0,0
ZVB Innenstadt	1,27	55,5
SO Grevenmarsch	0,31	13,7
SO Lagesche Str./ Steinweg	0,16	7,0
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	***	1,2
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,24	10,5
Gesamtsumme	2,29	100

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima 2020

Die gerade beschriebene im Vergleich zur Variante A kaum veränderte prozentuale Umsatzherkunft für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel trifft entsprechend auch auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren zu. Der zusätzliche Umsatz fällt jedoch im Vergleich zum vorherigen deutlich geringer aus (2,29 Mio. € anstatt 2,23 Mio. €). Mit Abstand entstammt weiterhin der größte Anteil des Umsatzes aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt. Dies begründet sich wie zuvor mit dem Vorhandensein mehrerer Drogeriemärkte innerhalb dieser Lage.

4.4.2 Umsatzumverteilung - Variante B

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Abbildung 15: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel)

Variante B			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatzumverteilung in Mio. €	Umsatzumverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			
davon ZVB Brake	0,6	***	***
Streulagen Brake	4,8	0,48	10,1
ZVB Detmolder Weg	8,9	0,73	8,3
ZVB Leopoldstr.	3,3	0,14	4,2
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	9,9	0,46	4,7
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	1,2	***	***
ZVB Innenstadt	9,7	0,17	1,7
SO Grevenmarsch	19,9	0,81	4,1
SO Lagesche Str./ Steinweg	16,6	0,75	4,5
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	19,0	0,30	1,6
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,27	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten zeigt, dass auch hinsichtlich der Variante B das Planvorhaben in keinem der untersuchten zentralen Versorgungsbereichen Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die oberhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle liegen. Dennoch ergeben sich insgesamt höhere Umsatzverteilungsquoten als zuvor in Variante A, da der prognostizierte Umsatz des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel deutlich höher ausfällt (vgl. Kapitel 3).

Es ergibt sich hinsichtlich der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale relative Umsatzumverteilung von 8,3 %. Alle übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind Umsatzumverteilungsquoten betroffen, die

deutlich unter diesem Wert liegen. Die in das Untersuchungsgebiet fallenden „Streulagen Brake“ sind von einer Umsatzumverteilungsquote von 10,1 % betroffen. Ein höherer Wettbewerbsdruck wird hierdurch deutlich, aber zu beachten ist, dass es sich hierbei um keine schützenswerte Lage handelt. Negative städtebauliche Auswirkungen sind auf Grundlage dieser Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen.

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Abbildung 16: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante B (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren)

Variante B				
Drogerie- und Parfümeriewaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt				
davon	ZVB Brake	0,5	0,05	9,7
	Streulagen Brake	0,3	***	***
	ZVB Detmolder Weg	1,0	0,09	9,4
	ZVB Leopoldstr.	0,6	***	***
	Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	1,1	0,06	5,4
	Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	-	***	***
	ZVB Innenstadt	8,2	1,27	15,4
	SO Grevenmarsch	2,7	0,31	11,7
	SO Lagesche Str./ Steinweg	1,8	0,16	8,7
	Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	1,1	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			0,24	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Umverteilungsquoten im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** bewegen sich mit Ausnahme des zentralen Versorgungsbereiches und des Sonderstandortes Grevenmarsch unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle. Durch die zusätzliche Erweiterung des Penny-Marktes liegt der zu verteilende Umsatz geringfügig höher und somit tendenziell auch die Umsatzumverteilungsquoten (je nach Lage ggf. abweichend). Analog

zu den Umsatzumverteilungsquoten der Variante A (vgl. Abschnitt 4.3.2) ergibt sich die größte relative Umsatzumverteilung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (15,4 %) und den nicht schützenswerten Stadt- raum SO Grevenmarsch (11,7 %). Die unter Abschnitt 4.3.2 gemachten Aus- sagen zu diesen Lagen haben auch hier Bestand. In Bezug auf die übrigen Lagen erfolgt kein Überschreiten der abwägungsrelevanten 10 %-Grenze.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass das Planvorhaben auch im Hinblick auf die Variante B im Bereich der Nahrungs- und Ge- nussmittel in allen untersuchten ZVs lediglich unwesentliche Umver- teilungseffekte erzeugen würde. Diesbezüglich wäre keines der Zen- tren im Untersuchungsgebiet negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgesetzt. Analog zu Variante A ergibt sich ledig- lich für das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren eine abwä- gungsrelevante Umsatzumverteilung für den zentralen Versorgun- gsbereich Innenstadt, der aus Sicht der cima jedoch nicht als grundle- gend hinderlich für das Vorhaben gewertet werden sollte (vgl. Fazit im Abschnitt 4.3.2).

4.5 Wirkungsprognose - Variante C

4.5.1 Umsatzherkunft - Variante C

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Abbildung 17: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante C
(Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel)

basierend auf Umsatzschätzung nach Ø-Flächen-produktivität		
Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereich des Untersuchungsgebietes:	5,54	93,5
ZVB Brake	0,33	5,5
Streulagen Brake	0,59	10,0
ZVB Detmolder Weg	0,92	15,5
ZVB Leopoldstr.	0,20	3,3
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	0,59	10,0
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	***	0,7
ZVB Innenstadt	0,24	4,0
SO Grevenmarsch	1,19	20,0
SO Lagesche Str./ Steinweg	1,13	19,0
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	0,33	5,5
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	0,39	6,5
Gesamtsumme	5,93	100

Quelle: cima 2020

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Die cima kommt zu dem Ergebnis, dass mit ca. 93,5 % der überwiegende Teil der durch das Planvorhaben generierten Umsätze im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes und rd. 45% innerhalb des Kerneinzugsgebietes (hierzu zählen die in Abbildung 17 dargestellten Lagen: ZVB Brake, Streulagen Brake, ZVB Detmolder Weg, ZVB Leopoldstr, Rest Teilbereich OT Lemgo in Kerneinzugsgebiet und Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck) umverteilt werden. Ein ebenfalls beachtlicher Anteil entfällt auf die Sonderstandorte Grevenmarsch (Marktkauf) und Lagesche Str. / Steinweg (v.a. Aldi und Rewe). Aus dem ZVB Brake mit dem bestehenden Penny-Lebensmitteldiscounter würde im Vergleich zu den vorigen Varianten nun mehr umverteilt, da sich eine neue Wettbewerbssituation mit dann drei Lebensmittelmärkten in unmittelbarem Standortumfeld darstellen würde.

Hinsichtlich der zentralen Versorgungsbereiche ergibt sich die größte Umsatzherkunft (rd. 0,92 Mio. €) durch eine Umverteilung aus dem zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg. Ansässig sind hier v.a. die Märkte Combi (ehemals Jibi) und Netto. Weitere Lagen mit Vollsortimentern tragen mit jeweils etwa 3 bis 10 %, je nach Entfernung, Marktauftritt und begleitenden Betrieben einen deutlich kleineren Anteil zum Vorhabenmehrumsatz bei.

Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes nehmen einen Anteil von 6,5 % des Vorhabenumsatzes ein.

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren**Abbildung 18: Umsatzherkunft des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren)**

basierend auf Umsatzschätzung nach Ø-Flächenproduktivität		
Umsatzherkunft durch Umverteilung in ...	in Mio. €	in %
Bereichen des Untersuchungsgebietes:	0,16	93,0
ZVB Brake	***	8,5
Streulagen Brake	***	1,9
ZVB Detmolder Weg	***	4,1
ZVB Leopoldstr.	***	1,5
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	***	2,5
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	***	0,0
ZVB Innenstadt	0,08	46,5
SO Grevenmarsch	***	17,5
SO Lagesche Str./ Steinweg	***	9,3
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	***	1,2
diffuse Umsatzumverlagerungen außerhalb des Untersuchungsgebietes	***	7,0
Gesamtsumme	0,17	100

Quelle: cima 2020

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Es zeigt sich, dass bei einer vorhabenrelevanten Umsatzumverteilung von 0,17 Mio. € im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren die Nachweisgrenze für fast alle Bereiche des Untersuchungsgebietes unterschritten wird. Aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt wird wesentlich weniger Umsatz umverteilt, als in den vorigen zwei Varianten.

Im Gegensatz zum zuvor vorgestellten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel entstammt der Umsatz vor allem aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (rd. 46,5 %). Dies begründet sich vor allem mit dem Vorhandensein von Drogeriemärkten (dm, Rossmann) in diesen Lagen.

Der höhere Prozentsatz des Sonderstandortes Grevenmarsch begründet sich durch die verhältnismäßig große Drogerie- und Parfümeriewarenabteilung des SB-Warenhauses Marktkauf. Umsatzumverteilungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes nehmen einen Anteil von 7 % des Vorhabenumsatzes ein.

Da im Vergleich zu den vorigen Varianten ein Drogeriemarkt nicht mehr Planungsinhalt ist, basiert der geplante, vorhabenrelevante Einzelhandelsumsatz im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren hier maßgeblich auf den Randsortimenten der zwei Lebensmittelmärkte. Mit ca. 93 % wird der überwiegende Teil der durch das Planvorhaben generierten Umsätze innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes umverteilt werden.

4.5.2 Umsatzumverteilung - Variante C

Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Abbildung 19: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel)

Variante C			
Nahrungs- und Genussmittel	Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt			
davon ZVB Brake	3,0	0,33	11,0
Streulagen Brake	4,8	0,59	12,4
ZVB Detmolder Weg	8,9	0,92	10,3
ZVB Leopoldstr.	3,3	0,20	5,9
Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	9,9	0,59	6,0
Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	1,2	***	***
ZVB Innenstadt	9,7	0,24	2,4
SO Grevenmarsch	19,9	1,19	6,0
SO Lagesche Str./ Steinweg	16,6	1,13	6,8
Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	19,0	0,33	1,7
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes		0,39	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Betrachtung der Umsatzumverteilungsquoten in Bezug auf das Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** (vgl. Abbildung 19) zeigt, dass durch das Planvorhaben abwägungsrelevante Umsatzumverteilungen ausgelöst würden. Es ergibt sich hinsichtlich der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche für das vorhabenrelevante Sortiment Nahrungs- und Genussmittel eine maximale relative Umsatzumverteilung von 11,0 % im Stadtteilzentrum Brake und mit 10,3 % im zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg. Ansässig sind hier v.a. die Märkte Combi (ehemals Jibi) und Netto. Alle übrigen zentralen Versorgungsbereiche sind von Umsatzumverteilungsquoten betroffen, die deutlich unter diesen Werten

liegen. Die in das Untersuchungsgebiet fallenden „Streulagen Brake“ sind von einer Umsatzumverteilungsquote von 12,4 % betroffen. Hier ist maßgeblich der Aldi-Lebensmitteldiscounter an der Lemgoer Straße zu nennen. Die höchsten absoluten Umsatzumverteilungseffekte können, ähnlich der Varianten A und B, für die Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Str./Steinweg prognostiziert werden. Die Variante C zeigt hier jedoch die höchsten absoluten Umverteilungseffekte. Aufgrund der bestehenden wettbewerbsfähigen Umsatzstruktur dieser Bereiche sind jedoch rein absatzwirtschaftliche Effekte zu erwarten. Die Umverteilungsquoten in den übrigen Bereichen liegen unterhalb der abwägungsrelevanten 10 %-Schwelle.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Brake, an dem sich der Vorhabenstandort befindet, würden 11,0 % des vorhabenrelevanten Umsatzes umverteilt. Dies ist auf die entstehende Wettbewerbssituation im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit dann drei Lebensmittelmärkten zurückzuführen, sodass im Standortumfeld (u.a. Penny-Lebensmitteldiscounter) Umverteilungseffekte ausgelöst würden. Allerdings ist hierbei von rein absatzwirtschaftlichen Effekten auszugehen, negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Brake können ausgeschlossen werden.

Durch das stark verbesserte Angebot im Stadtteilzentrum mit einer annähernden Verdoppelung von Verkaufsfläche und Umsatz des derzeitigen Bestandes würde die Nahversorgungsfunktion eines wesentlichen zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lemgo gesichert. Zudem stellt die Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) und Lebensmittel-discounter (z.Zt. Penny) bereits heute ein marktübliches Angebot dar, um ein breites Kundenspektrum anzusprechen.

Negative städtebauliche Auswirkungen können auf Grundlage dieser Umsatzverteilungsquoten ausgeschlossen werden.

Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren

Abbildung 20: Umverteilungseffekte des Planvorhabens - Variante C (Sortiment: Drogerie- und Parfümeriewaren)

Variante C				
Drogerie- und Parfümeriewaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz- umverteilung in Mio. €	Umsatz- umverteilung in %
Untersuchungsgebiet gesamt				
davon	ZVB Brake	0,7	***	***
	Streulagen Brake	0,3	***	***
	ZVB Detmolder Weg	1,0	***	***
	ZVB Leopoldstr.	0,6	***	***
	Rest Teilbereich OT Lemgo im Kern-EZG	1,1	***	***
	Ortsteile Voßheide, Wahnbeck und Wiembeck	-	***	***
	ZVB Innenstadt	8,2	0,08	1,0
	SO Grevenmarsch	2,7	***	***
	SO Lagesche Str./ Steinweg	1,8	***	***
	Rest OT Lemgo und restliche Ortsteile Stadt Lemgo	1,1	***	***
diffuse Umsatzverlagerungen von außerhalb des Untersuchungsgebietes			***	

*** Keine Angabe, da Auswirkungen aufgrund der geringen absoluten Umsatzumverteilung unterhalb der Nachweisgrenze.

Quelle: cima-Berechnungen nach HUFF 2020; rundungsbedingte Abweichungen möglich

Die Umverteilungsquoten im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** bewegen sich überwiegend unterhalb der Nachweisgrenze. Für den zentrale Versorgungsbereich Innenstadt wurde eine absolute Umsatzumverteilung von 0,08 Mio. € prognostiziert.

Wirft man den Blick auf die Umsatzumverteilung der anderen zentralen Versorgungsbereiche, ist festzustellen, dass die Schwelle von 10 % ebenfalls nicht erreicht wird.

Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereiches Brake ist, wie bereits erwähnt, durch das geplante Vorhaben klar von einer Stärkung eines gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo festgelegten Stadtteilzentrums auszugehen. Das Angebot im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wird durch das ausgebaute Randsortiment des maßgeblichen Edeka-

Vollsortimenters nur unwesentlich gestärkt. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes würde das Angebot erst wesentlich positiv beeinflussen.

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass in der Variante C hinsichtlich des untersuchten Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel keine städtebaulich negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind. Im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren würden ohne die Ansiedlung eines Drogeriemarktes keine relevanten Umsatzumverteilungseffekte erwartet, da das Sortiment im Wesentlichen aus den Randsortimenten der geprüften Lebensmittelmärkte besteht. Negative städtebauliche Auswirkungen können eindeutig ausgeschlossen werden.

4.5.3 Fazit Wirkungsanalyse

In den Wirkungsprognosen der drei Varianten wurde entsprechend der jeweiligen Planungsdetails die Verträglichkeit des Vorhabens mit den gesetzlichen Vorgaben überprüft. Diesbezüglich wären im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** in den zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsgebiet keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. In der Variante C wurden teilweise abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten erreicht, negative städtebauliche Auswirkungen können aber auch hier ausgeschlossen werden. Gemäß Variante C können städtebaulich negative Effekte auch bei derzeitigem Planungsstand mit dem gleichzeitigen Betrieb von drei Lebensmittelmärkten (Edeka Neubau, Bestand Penny, Nachnutzung Edeka-Altstandort) ausgeschlossen werden.

Die Nachnutzung des Edeka Altstandortes durch Lebensmitteleinzelhandel stellt sich jedoch nach Ersteinschätzung aufgrund der Konkurrenz durch die Angebots-Attraktivität des geplanten, großflächigen Vollsortimenters (Edeka) in unmittelbarer Nähe, sowie der Tragfähigkeit durch die Bevölkerungspotenziale im Einzugsgebiet nur eingeschränkt wirtschaftlich machbar dar. Der Wettbewerb innerhalb des Stadtteilzentrums würde zusätzlich

zum Neubau des Edeka-Marktes verschärft. Der bestehende Penny-Lebensmitteldiscounter genießt Bestandsschutz.

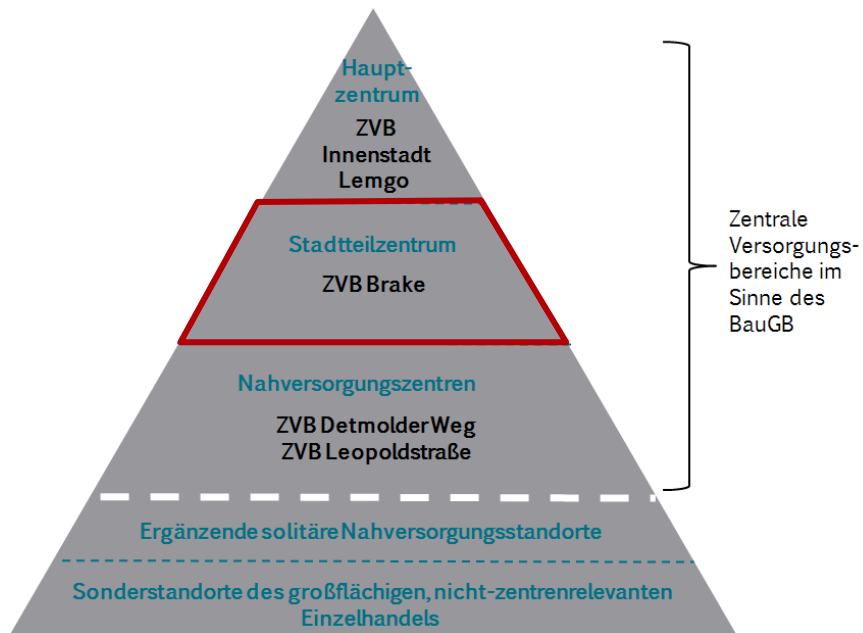
Eine Ausnahme stellt das Beeinträchtigungsverbot des Sortimentsbereiches **Drogerie- und Parfümeriewaren** in zwei Varianten dar, weil bei Ansiedlung eines Drogeriemarktes abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgestellt wurden. Diese Aussage trifft sowohl auf Variante A (Edeka-Erweiterung inkl. Bäckerei sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes) als auch auf die Variante B (zusätzlich Nachnutzung des Edeka-Bestandgebäudes durch Penny) zu.

Der Neubau des Edeka-Vollsortimenters stellt eine wesentliche Angebotsverbesserung des Stadtteilzentrums Brake dar. Die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in einem weiteren Umsetzungsschritt ist zur Verbesserung der Angebotssituation im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ebenfalls zu empfehlen, da durch die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Vollsortimenters und ohne Ansiedlung eines Drogeriemarktes (wie in Variante C) nur eine unwesentliche Angebotsverbesserung vollzogen würde.

5 Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo und der Raumordnung

5.1 Vereinbarkeit mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes

Abbildung 21: Zentrenhierarchie der Stadt Lemgo



Quelle: cima 2020 auf Basis EHK der Stadt Lemgo (cima 2015)

Der Vorhabenstandort ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo 2015 (cima, 2015) als zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Brake ausgewiesen. Das Stadtteilzentrum ist im Weiteren

definiert als „ein lokales Versorgungszentrum, das einerseits der Nahversorgung dient und darüber hinaus ein ergänzendes Angebot im Segment des aperiodischen Bedarfsbereiches anbietet.“ (ebd. S. 30).

Im Hinblick auf die Zentrenhierarchie der Stadt Lemgo (vgl. Abbildung 21) ist das Stadtteilzentrum zwar der Innenstadt untergeordnet, aber über allen weiteren zentralen Versorgungsbereichen sowie den sonstigen Lagen bzw. Standorten angesiedelt. Dementsprechend genießt die Lage auch gegenüber dem relativ naheliegendem Sonderstandort Lagesche Str./ Steinweg eine Entwicklungspriorität hinsichtlich der Versorgung des Stadtteils.

Durch die unveränderte Gültigkeit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2015 können die Aussagen des zugrundeliegenden Verträglichkeitsgutachten bestätigt werden.

Aus Sicht der cima ist das Prüfvorhaben in den drei Prüfvarianten als im Kern weiterhin konform mit den Aussagen und Zielsetzungen des EHK Lemgo einzuschätzen.

5.2 Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo (cima 2015) ist vor allem der ab dem 06.08.2019 in Kraft getretene **LEP NRW** zu beachten. Im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel (Punkt 6.5) hat sich im Vergleich zu den LEP-Fassungen der Jahre 2017 und 2013 nichts geändert. Da bisher keine Gesamtfassung des LEP 2019 veröffentlicht wurde, wird sich im Folgenden auf das zuvor gültige LEP NRW 2017 bezogen.

Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

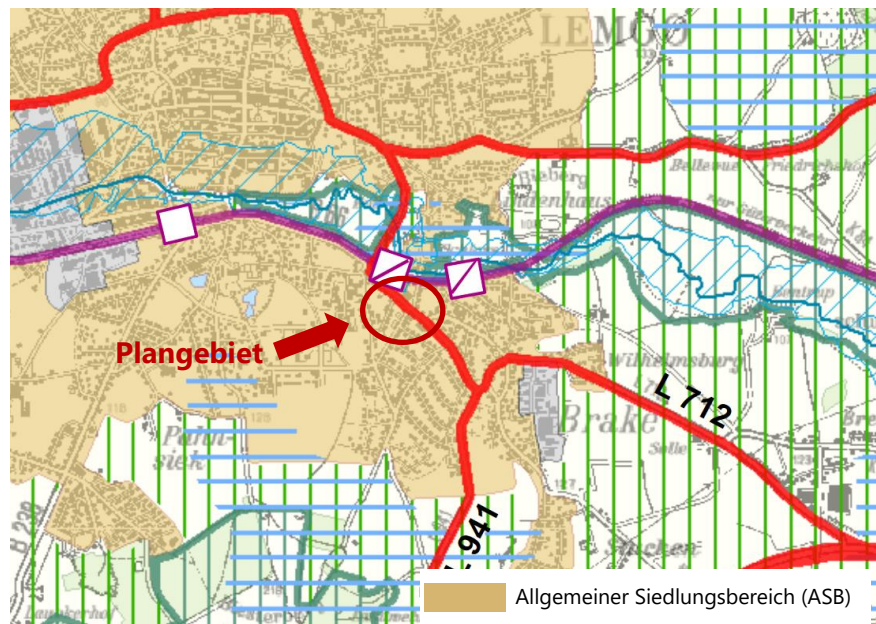
Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“ (LEP NRW 2017, 6.5-1)

Das Planvorhaben ist innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Lemgo situiert (vgl. nebenstehende Abbildung).

Dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW wird hiermit entsprochen.

Abbildung 22: Vorhabenstandort in der zeichnerischen Darstellung des R-Planes



Karte: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, zeichnerische Darstellung, Blatt 18 (Ausschnitt). Bearbeitung: cima 2020

Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesenen Stadtteilzentrum Brake.

Dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW wird damit entsprochen.

Ziel Beeinträchtigungsverbot

„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.“

Zur Beurteilung des Beeinträchtigungsverbotes wurde für drei Varianten (A, B und C) eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt (vgl. Kapitel 4). Im Ergebnis konnte für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in keiner der drei Varianten eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen, der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierten Versorgungsstandorte oder der verbrauchernahen Versorgung festgestellt werden. Im Hinblick auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren ergab sich in den Varianten A und B für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten. Da in der Variante C ein Drogeriemarkt nicht Planungsinhalt ist, wurden nur Umverteilungseffekte festgestellt, die unterhalb der Nachweisgrenze liegen. Im Zuge der Abwägung konnte dargelegt werden, dass das Vorhaben einer besonderen Wichtigkeit zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Brake zukommt. Darauf aufbauend steht aus Sicht der cima und nach Abwägung das Vorhaben mit dem Beeinträchtigungsverbot im Einklang.

Das Vorhaben steht nach Abwägung mit dem Beeinträchtigungsverbot (Ziel 6.5-3 des LEP NRW) in Einklang.

6 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In diesem Gutachten wurde die Verträglichkeit der Erweiterung des Edeka-Marktes inkl. Bäckerei sowie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo in drei Varianten diskutiert. Das Gutachten ist als Aktualisierung zum bereits bestehenden Verträglichkeitsgutachten aus dem Jahr 2016 anzusehen und deckt dementsprechend nur den vereinbarten Teilbereich des eigentlichen Gutachtens ab.

Der aktuell an der Straße Wasserfurche etablierte Edeka-Markt inkl. Bäckerei-Konzessionär weist eine Verkaufsfläche von ca. 850 qm auf. Im Zuge einer Umstrukturierung bestehen gegenwärtig drei mögliche Varianten. Die Prüfvariante A umfasst einen Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.970 qm sowie einen Bäckereikonzessionär inkl. Sitz-/Gastronomiebereich mit einer Verkaufsfläche von 180 qm und eine Neuansiedlung eines Drogeriemarktes (Verkaufsfläche 600 qm) bei Abriss des Penny-Marktes. Die Prüfvariante B bezieht zusätzlich die Nachnutzung des Edeka-Altstandortes mit einer Verkaufsfläche von 850 qm durch einen Lebensmittelmarkt mit ein. Für dessen Nachnutzung ist der Penny-Markt vorgesehen.

Prüfvariante C beinhaltet die Verlagerung und Verkaufsflächenenerweiterung des Edeka-Vollsortimenters inkl. Bäckerei, sowie die Nachnutzung des Edeka-Altstandortes an der Wasserfurche durch einen Anbieter des discounterorientierten Lebensmitteleinzelhandels. Ein Drogeriemarkt ist nicht mehr Planungsinhalt. Der bestehende Penny-Lebensmitteldiscounter wurde wirkungsanalytisch berücksichtigt, ist aber nicht mehr Planungsinhalt.

Die projektierte Gesamtverkaufsfläche beläuft sich demnach auf rd. 2.750 qm (Variante A) bzw. 3.600 qm (Variante B) und 3.000 qm (Variante C).

Im Hinblick auf die Variante A wurde im Sinne eines worst-case-Szenarios ein Mehrumsatz in Höhe von 5,69 Mio. € prognostiziert, wovon 5,14 Mio. € in die ökonomische Wirkungsanalyse eingeflossen sind. In der Variante B liegen die Werte auf einem höheren Niveau. Der Mehrumsatz in Bezug auf

Variante B beträgt 7,49 Mio. €. Bei der ökonomischen Wirkungsanalyse wurden hiervon 6,48 Mio. € berücksichtigt. Die Unterschiede ergeben sich auf Grundlage des hier betrachteten zusätzlichen Penny-Marktes und den hiermit zusammenhängenden unterschiedlichen Sortimentsaufteilungen sowie Flächenproduktivitäten. Der Mehrumsatz in der Variante C beträgt 6,7 Mio. €, wovon 6,16 Mio. € in der Wirkungsanalyse berücksichtigt wurden.

Es konnte für die drei Varianten dargelegt werden, dass hinsichtlich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO erwartet werden. In der Variante C wurden teilweise abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten erreicht, negative städtebauliche Auswirkungen können aber auch hier ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot gemäß LEP NRW wird aus Sicht der cima hiermit entsprochen.

Mit Blick auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren wurde für die Varianten A und B eine abwägungsrelevante Umsatzumverteilung für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aufgezeigt. Aus Sicht der cima könnte eine Verkleinerung der Verkaufsfläche des Drogeriemarktes das Risiko einer Beeinträchtigung weiter reduzieren. Dennoch sind die Werte in einem Rahmen, bei dem nicht direkt von einer Geschäftsaufgabe und damit einhergehenden negativen städtebaulichen Effekten auszugehen ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Umsetzung eines Drogeriemarktes in der angedachten Größe für die nachhaltige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Brake von entscheidender Bedeutung ist.

Variante C zeigt aufgrund der veränderten Ausgangslage ohne die Planung eines Drogeriemarktes nur geringste Auswirkungen im Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren, die sich maßgeblich auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte beziehen.

Den beiden anderen relevanten Zielen (6.5-1 und 6.5-2) der Raumordnung gemäß LEP NRW wird weiterhin klar entsprochen. Der Vorhabenstandort liegt nämlich sowohl innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (Ziel 6.5-1) als auch innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches (Ziel 6.5-2). Neben einer raumordnerischen Bewertung erfolgte zudem eine Überprüfung der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo (vgl. Abschnitt 5.1). Es wurde deutlich, dass die Umsetzung des Planvorhabens weiterhin im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept steht und zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Brake führen würde.

Das untersuchte Planvorhaben bringt Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung im untersuchten Umfang mit und erfüllt die raumordnerischen Ge- und Verbote. Eine Ausnahme stellt das Beeinträchtigungsverbot des Sortimentsbereiches Drogerie- und Parfümeriewaren dar, weil abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten in Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt festgestellt wurden. Diese Aussage trifft sowohl auf Variante A (Edeka-Erweiterung inkl. Bäckerei sowie Ansiedlung eines Drogeriemarktes) als auch auf die Variante B (+Nachnutzung des Edeka-Bestandgebäudes durch Penny) zu.

Zugleich wurde verdeutlicht, dass hiermit nicht zwingendermaßen negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind und insgesamt das Vorhaben große Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich Brake hat. Das Vorhaben würde diesen Bereich langfristig stärken und die Nahversorgung für den Stadtteil Brake weiterhin sichern.

Aus Sicht der cima sprechen die angeführten Tatbestände nach Abwägung und unabhängig von der Variante, für eine Umsetzung des Planvorhabens.