Stadt + Handel

Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse

für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 06. Mai 2013

Stadt + Handel

Im Auftrag von:

Amandla Post Project Lemgo GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 1, 59423 Unna

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR

	Huckarder Str. 12 44147 Dortmund	Hirschstraße 89 76137 Karlsruhe	Markt 9 04109 Leipzig
Tel.	0 231. 8 62 68 90	0 721. 14 51 22 62	0 341. 92 72 39 42
Fax.	0 231. 8 62 68 91	0 721. 14 51 22 63	0 341. 92 72 39 43

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

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis iii

1 Ausgangssituation und Zielsetzung 1

2 Methodik 3

3 Räumliche Rahmenbedingungen 7

3.1 Stadt Lemgo 7
3.2 Vorhabenstandort Bruchweg 8

4 Markt- und Standortanalyse 10

4.1 Ableitung des Einzugsbereichs/ Untersuchungsraums 10
4.2 Angebotsanalyse 12
4.3 Nachfrageanalyse 16
4.4 Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen (gemäß vorliegendem Einzelhandelskonzept) 17
4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen 19

5 Projektdaten 21

6 Auswirkungsanalyse 25

6.1 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen 25
6.1.1 Elektronikfachmarkt – Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. 26
6.1.2 Ergänzende Fachmärkte – Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel 29
6.1.3 Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächen-größenordnungen in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel 31
6.1.4 Verträglichkeit weiterer kleinflächige Betriebseinheiten 40
6.2 Verträglichkeit weiterer Nutzungsoptionen 41
6.3 Einordnung der Vorhabenplanung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (Stadt + Handel 2008) 44
6.4 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben (Entwurf LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel) 47

7 Zusammenfassung und Empfehlungen 49

Anhang I

Abbildungsverzeichnis I

Tabellenverzeichnis II

Literatur und sonstige Quellen III

Abkürzungsverzeichnis

Abs. ..... Absatz
B ..... Bundesstraße
BAB ..... Bundesautobahn
BauGB ..... Baugesetzbuch
BauNVO ..... Baunutzungsverordnung
BGF ..... Bruttogeschossfläche
bspw. ..... beispielsweise
BVerfG. ..... Bundesverfassungsgericht
bzw. ..... beziehungsweise
d. h. ..... das heißt
EW ..... Einwohner
ggf. ..... gegebenenfalls
i. d. R. ..... in der Regel
inkl. ..... inklusive
i. S. v. ..... im Sinne von
km² ..... Quadratkilometer
L ..... Landesstraße
LEP ..... Landesentwicklungsplan
m ..... Meter
m² ..... Quadratmeter
max. ..... maximal
Mio. ..... Millionen
MIV ..... motorisierter Individualverkehr
NRW ..... Nordrhein-Westfalen
NVZ ..... Nahversorgungszentrum
ÖPNV ..... öffentlicher Personennahverkehr
OVG ..... Oberverwaltungsgericht
rd. ..... rund
S. ..... Seite
s. ..... siehe
siL ..... städtebaulich integrierte Lage
STZ ..... Stadtteilzentrum
u. a. ..... unter anderem
v. a. ..... vor allem
VG ..... Verwaltungsgericht
VGH ..... Verwaltungsgerichtshof
vgl. ..... vergleiche
v. H. ..... von Hundert
VKF ..... Verkaufsfläche
VV..... Verwaltungsvorschrift
ZVB ..... zentraler Versorgungsbereich
z. B. ..... zum Beispiel
z. T. ..... zum Teil

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Amandla International GmbH & Co. KG plant in Lemgo am Standort Bruchweg die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit rd. 3.000 – 3.500 m² Verkaufsfläche. Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern (Hauptzentrum).

Die aktuelle Vorhabenplanung stellt sich wie folgt dar:

- Elektronikfachmarkt (rd. 1.800 m² VKF)
- Bekleidungsfachmarkt (rd. 490 m² VKF)
- Schuhfachmarkt (rd. 440 m² VKF)
- (Bio-)Lebensmittelmarkt (rd. 405 m² VKF)

Aufgrund der noch nicht abschließend festgelegten Verteilung der Fachmärkte bzw. der konkreten Konzeption des Fachmarktzentrums werden zunächst jeweils rd. 500 m² Verkaufsfläche (Ausnahme Elektronikfachmarkt) in die Auswirkungsberechnungen (s. Kapitel 6.1) eingestellt. Ergänzend sind weiterhin kleinflächige Einheiten aus den Bereichen Lotto und Blumen sowie ggf. einen Backshop geplant. Zudem ist eine geringe Verkaufsfläche in der auch künftig am Standort geplanten Postfiliale vorgesehen (bis zu 100 m² nahversorgungsrelevante Sortimente; bestehendes denkmalgeschütztes Gebäude).

Aufgrund der Großflächigkeit des Vorhabens (> 800 m² VKF/ 1.200 m² BGF) sind mehr als unwesentliche städtebauliche/ raumordnerische Auswirkungen auf Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Lemgo und Umlandkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und dem Entwurf des LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel nicht per se auszuschließen.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse sollen überprüft werden,

- ob und inwiefern eine Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) gegeben ist,
- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lemgo oder in Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind;
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist.

Der Auftraggeber hat Stadt + Handel angefragt, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit zu bewerten.

Ergänzend soll nach Abstimmung mit der Planungsverwaltung und dem begleitenden Planungsbüro auch überprüft werden, welche weiteren Sortimente einerseits am Standort verträglich bzw. im Sinne der Lemgoer Innenstadtentwicklung wären und bis zu welcher sortimentsspezifischen Verkaufsflächengrößenordnung der aktuell geplanten Warengruppen (hier: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel) eine Verträglichkeit auch über die aktuelle Konzeption hinaus gegeben sein könnte (max. aufgrund der baulichen Konzeption rd. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche).

Im Ergebnis erhält die Stadt Lemgo eine fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Entscheidungsbasis für das weitere Planverfahren und die kommunale Abwägung bezüglich der Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Postgelände.

2 Methodik

Im Folgenden wird die dem Gutachten zu Grunde liegende Methodik in Kürze dargestellt.

Einzelhandelsbestandserhebung

Die Erhebung des Einzelhandelsbestands erfolgt durch eine Standortbegehung und sortimentsgenaue Verkaufsflächenerfassung (differenziert nach innen und außen liegender Verkaufsfläche) der im Sinne der Untersuchungsfragen relevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum (s. u.) wie folgt:

- außerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung strukturprägender Angebotsstandorte in den untersuchungsrelevanten Sortimenten,
- innerhalb zentraler Versorgungsbereiche: Erfassung des kompletten Bestands in den untersuchungsrelevanten Sortimenten im Haupt- und Nebensortiment.

Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u. a. BVerwG 4 C 14.04) vom November 2005 fand im Rahmen der Bestandserhebung Anwendung.

Es werden angesichts der vorliegenden Planungskonzeption sowie der städtebaulichen Ausgangslage folgende Warengruppen für untersuchungsrelevant eingeschätzt (**fett** dargestellt ist die weitere Benennung dieser Warengruppen im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse):

- **Unterhaltungselektronik, Elektroartikel**, Foto, Film, Computer, Telekommunikation,
- **Lebensmittel** (inkl. Getränke),
- **Bekleidung** (inkl. Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung),
- **Schuhe, Lederwaren**.

Des Weiteren werden als mögliche Nutzungsoptionen folgende Warengruppen erfasst:

- **Drogerieartikel**,
- **Babybedarf**, Babybekleidung, Spielwaren,
- Glas/ Porzellan/ Keramik (**GPK**), **Hausrat**, Geschenkartikel, Kunstgegenstände,
- **Sanitätswaren**.

Angesichts der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern erscheint eine differenzierte Verträglichkeitsanalyse für die Sortimente Blumen und Lotto (also vornehmlich Zeitschriften, Genussmittel) sowie einen Backshop in Form von Umsatzumverteilungsdarstellungen und konkreten städtebaulichen Auswirkungseinschätzungen nicht erforderlich. Für diese Sortimente wird eine verbal-argumentative Auseinandersetzung vorgenommen.

Umsatzschätzung (Bestandsumsatz)

Zur Beurteilung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens wird eine Umsatzschätzung[1] der untersuchungsrelevanten Betriebe bzw. Sortimente im Untersuchungsraum durchgeführt.

Basis für die Umsatzschätzung sowie für die Umsatzprognose der in Rede stehenden Betriebsansiedlungen bilden:

- Branchen- und betriebsübliche Leistungskennziffern (u. a. handelsdaten.de, Factbook Einzelhandel),
- Kennwerte aus Unternehmensveröffentlichungen,
- laufende Auswertung von Fachliteratur,
- Kennwerte aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo sowie weiteren Einzelhandelsgutachten aus dem Untersuchungsraum und
- konkrete Standort- und Betriebsrahmenbedingungen vor Ort.

Nachfrageanalyse

Die Datenbasis der Nachfrageseite basiert auf sortimentsspezifischen, postleitzahlbezogenen Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2012 für die Stadt Lemgo (vgl. IfH 2012) und auf veröffentlichten Einwohnerzahlen von IT.NRW.

Städtebauliche Analyse

Als Grundlage werden die Abgrenzungen und Analysen der zentralen Versorgungsbereiche in vorliegenden Einzelhandelskonzepten herangezogen und entsprechend der Untersuchungsfragen vertieft. Die Innenstädte und städtischen Nebenzentren sind städtebaurechtlich und landesplanerisch ein Schutzgut im Sinne des BauGB, der BauNVO und des LEP NRW.

Hierauf basierend können Auswirkungen auf die Entwicklung der ausgewiesenen Zentren durch die Vorhaben ermittelt und dargestellt werden.

Absatzwirtschaftliche Einordnung der Ergebnisse der Umsatzumverteilung

Die Ermittlung der durch das Vorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen ist ein zentraler Analyseschritt des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens. Aus diesem wird erkennbar, von welchen Einzelhandelsstandorten und somit wiederum aus welchen städtebaulichen Lagen eine Umsatzumverteilung in welcher Größenordnung zu erwarten sein wird. Damit steht ein absatzwirtschaftliches Untersuchungsergebnis fest, das Rückschlüsse auf die daraus resultierenden Auswirkungen zulässt.

---

[1] Sämtliche Umsatzangaben und Flächenproduktivitäten in diesem Bericht verstehen sich als Bruttoangaben per anno.

Die Berechnung der Umsatzumverteilung erfolgt anhand von Spannweiten (moderate und worst case), die jeweils unterschiedliche Grundannahmen als Gegenstand haben. Eingangswerte für die Umsatzumverteilungsberechnung sind neben den Daten des Vorhabens, die ermittelten Verkaufsflächen, die Flächenproduktivitäten gemäß Unternehmensveröffentlichungen und Branchenfachliteratur sowie die daraus resultierenden Umsatzsummen. Berücksichtigung finden innerhalb der Umsatzumverteilungsberechnung folgende Parameter:

- die Gesamtattraktivität der erfassten Standorte unter Einbeziehung der Entfernung zum Vorhabenstandort;
- Agglomerationswirkungen in den bestehenden Zentren;
- Verkaufsflächenausstattung der untersuchten Betriebe;
- großräumige und siedlungsstrukturelle verkehrliche Anbindung der untersuchten Betriebe;
- Wettbewerbsrelevanz der Anbieter und Angebotsstandorte zum Vorhaben.

Auf dieser Grundlage werden sodann Ergebnisspannweiten von Umsatzumverteilungswerten ermittelt.

Die Anwendung einer fixen Umsatzumverteilungsgröße, wie etwa die in der Rechtsprechung wiederholt angeführte 10 %-Größenordnung, ist allerdings sowohl fachlich als auch gemäß der aktuellen Rechtsprechung allein nicht zielführend. Bei kleinräumiger Betrachtungsweise innerhalb der Siedlungs- und Zentrenstruktur kann die Schwelle möglicher negativer städtebaulicher Auswirkungen je nach städtebaulicher Ausgangslage bereits bei deutlich weniger als 10 % liegen (vgl. VG Arnsberg 4 K 572/04; OVG Berlin-Brandenburg 3 D 7/03.NE).

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen im abgeleiteten Untersuchungsraum dargestellt und mit den Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft und bewertet. Dadurch werden die Auswirkungen anhand vorhabenspezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Die durch das Vorhaben branchenspezifisch zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die wettbewerbsrelevanten Betriebe nach städtebaulichen Lagen im Untersuchungsraum differenziert aufbereitet. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden für die zentralen Versorgungsbereiche sowie für die relevanten Standorte sonstiger städtebaulicher Lagen jeweils in Spannweiten dargestellt und mit den bewerteten Ergebnissen der Bestandsaufnahme des Städtebaus verknüpft. Dadurch werden die Auswirkungen anhand

spezifischer Kenngrößen ebenso ablesbar wie anhand absatzwirtschaftlicher Varianten im Sinne eines städtebaulichen worst case.

Die Bewertung der Umsatzumverteilungswerte erfolgt auch vor dem Hintergrund der Zentrenrelevanz und der konkreten Einzelhandelsstruktur der untersuchungsrelevanten Sortimente vor Ort gemäß Lemgoer Sortimentsliste (vgl. CIMA 2008: S. 56). Insbesondere auch im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Historischer Stadtkern ist dies aus Sicht von Stadt + Handel ein notwendiger analytischer Schritt. Für den zentralen Versorgungsbereich Historischer Stadtkern werden ergänzend weitere Aspekte/ Bewertungskriterien zur Beurteilung des Beitrages möglicher Fachmärkte (je nach Sortiment) zur Zentrenentwicklung herangezogen (bspw. Verkaufsflächenrelation).

3 Räumliche Rahmenbedingungen

3.1 Stadt Lemgo

„Lemgo soll als Mittelzentrum zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum erfüllen. Neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des periodischen Bedarfs, hat Lemgo unter anderem die raumordnerische Funktion, die Bevölkerung in der Stadt und im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit Gütern des aperiodischen Bedarfs und verschiedenen (zentralörtlichen) Dienstleistungen zu versorgen. Somit besitzt Lemgo auch eine erhebliche Versorgungsfunktion für das Umland.

Relevante und zum Teil konkurrierende Orte mit zentralörtlicher Funktion im Marktgebiet Lemgos sind:

- Stadt Detmold (Mittelzentrum)
- Stadt Lage (Mittelzentrum)
- Stadt Bad Salzuflen (Mittelzentrum) sowie
- das Oberzentrum Bielefeld“ (CIMA 2008: S. 8).

Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo wurde darüber hinaus folgendes Marktgebiet der Stadt Lemgo ermittelt:

Abbildung 1: Lage im Raum und Marktgebiet der Stadt Lemgo

Quelle: CIMA 2008: S. 9.

„Neben dem Stadtgebiet von Lemgo umfasst das Marktgebiet die direkt an da Stadtgebiet angrenzenden Kommunen ohne die Mittelzentren Bad Salzuflen und Detmold. In Richtung Norden, Osten und Süden ist das Marktgebiet jedoch stärker ausgebildet. Das erweiterte Marktgebiet enthält neben Lage und Vlotho noch einige an das Marktgebiet angrenzende Grundzentren im Süden. (…) Das Marktgebiet und das erweiterte Marktgebiet der Stadt Lemgo sind durch die Nähe zu den Mittelzentren Detmold und Bad Salzuflen, insbesondere im westlichen Bereich, deutlich eingeschränkt" (CIMA 2008: S. 14).

3.2 Vorhabenstandort Bruchweg

Der Vorhabenstandort für die Errichtung eines Fachmarktzentrums befindet sich im Osten des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern. Dieser wurde im Einzelhandelskonzept von 2008 mit folgender Begründung als Hauptzentrum ausgewiesen:

„Der Historische Stadtkern ist das Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt Lemgo. Dies wird insbesondere durch den Bedeutungsüberschuss im aperiodischen Bedarfsbereich deutlich. Der Historische Stadtkern profitiert vor allem von seinen Magnetbetrieben, von der Vielzahl inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe sowie von seiner attraktiven altstädtischen Struktur" (CIMA 2008: S. 42).

Die innerhalb des mittelalterlichen Wallrings gelegene Altstadt wurde ergänzt um den Standort der Post im Osten (Vorhabenstandort) und des Finanzamtes im Westen als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Haupteinkaufsstraße ist die Mittelstraße, die als Fußgängerzone den nördlichen Teil der Altstadt in Ost-West-Richtung durchquert. Sie wird gekreuzt von der Breiten Straße, deren Einzelhandelsbesatz allerdings mit zunehmender Entfernung von der Kreuzung abnimmt, so dass in diesen Bereichen Dienstleistungen die vorherrschende Nutzung sind. Die Magnetbetriebe des Einzelhandels sind vor allem im östlichen Bereich der Mittelstraße angesiedelt (bspw. C&A und H&M im ehem. Hertie-Gebäude, Depot, Quick Schuh, Dm, Rossmann).

Der Historische Stadtkern wird seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich höchster Rangordnung im Mittelzentrum Lemgo weitestgehend gerecht. Jedoch wurde die Notwendigkeit der Ergänzung des Angebotsspektrums des Lemgoer Hauptzentrums bereits im Einzelhandelskonzept identifiziert; dies betrifft vor allem die zentrenrelevante Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. die bislang in Lemgo deutlich unterrepräsentiert ist (vgl. CIMA 2008: S. 42, 70). Darüber hinaus ist der Einzelhandelsbestand in den gewachsenen Handelslagen eher kleinteilig strukturiert.

Aufgrund des Potentials in räumlicher Nähe der Haupteinkaufslage zusätzliche Verkaufsfläche insbesondere für großflächige Einzelhandelsansiedlungen zu schaffen, wurde der Vorhabenstandort, der bislang von der Deutsche Post AG als Verteilzentrum genutzt wird, in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Das denkmalgeschützte Gebäude der Alten Post liegt gegenüber des Ostentors, das den östlichen Abschluss der Fußgängerzone Mittelstraße bildet.

Die räumliche Distanz zu der Haupteinkaufslage liegt bei weniger als 100 Metern. Allerdings ist davon auszugehen, dass der Bruchweg und die Bismarckstraße, die wichtige innerstädtische Verbindungsstraßen bilden und am Ostertor durch einen Kreisverkehr verbunden sind, auf den Fußgängerlauf eine aktuell trennende Wirkung ausüben. Eine „attraktive Fußgängeranbindung an den historischen Stadtkern" (CIMA 2008: S. 70) muss somit zukünftig gewährleistet werden, damit das in Rede stehende Fachmarktzentrum als Magnetbetrieb eine Ergänzung und positive Weiterentwicklung des bestehenden Hauptlage des Einzelhandels darstellen kann. Eine Entwicklung als solitärer Einzelhandelsstandort sollte vermieden werden.

Abbildung 2: Vorhabenstandort Bruchweg

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA 2008: S. 69; Kartengrundlage: openstreetmap - veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4 Markt- und Standortanalyse

In diesem Analyseschritt werden die für das Vorhaben relevanten Angebots- und Nachfragekennziffern aufbereitet, dargestellt und mit Blick auf das Vorhaben bewertet. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern.

4.1 Ableitung des Einzugsbereichs/ Untersuchungsraums

Ableitung des potenziellen Einzugsbereichs des Vorhabens

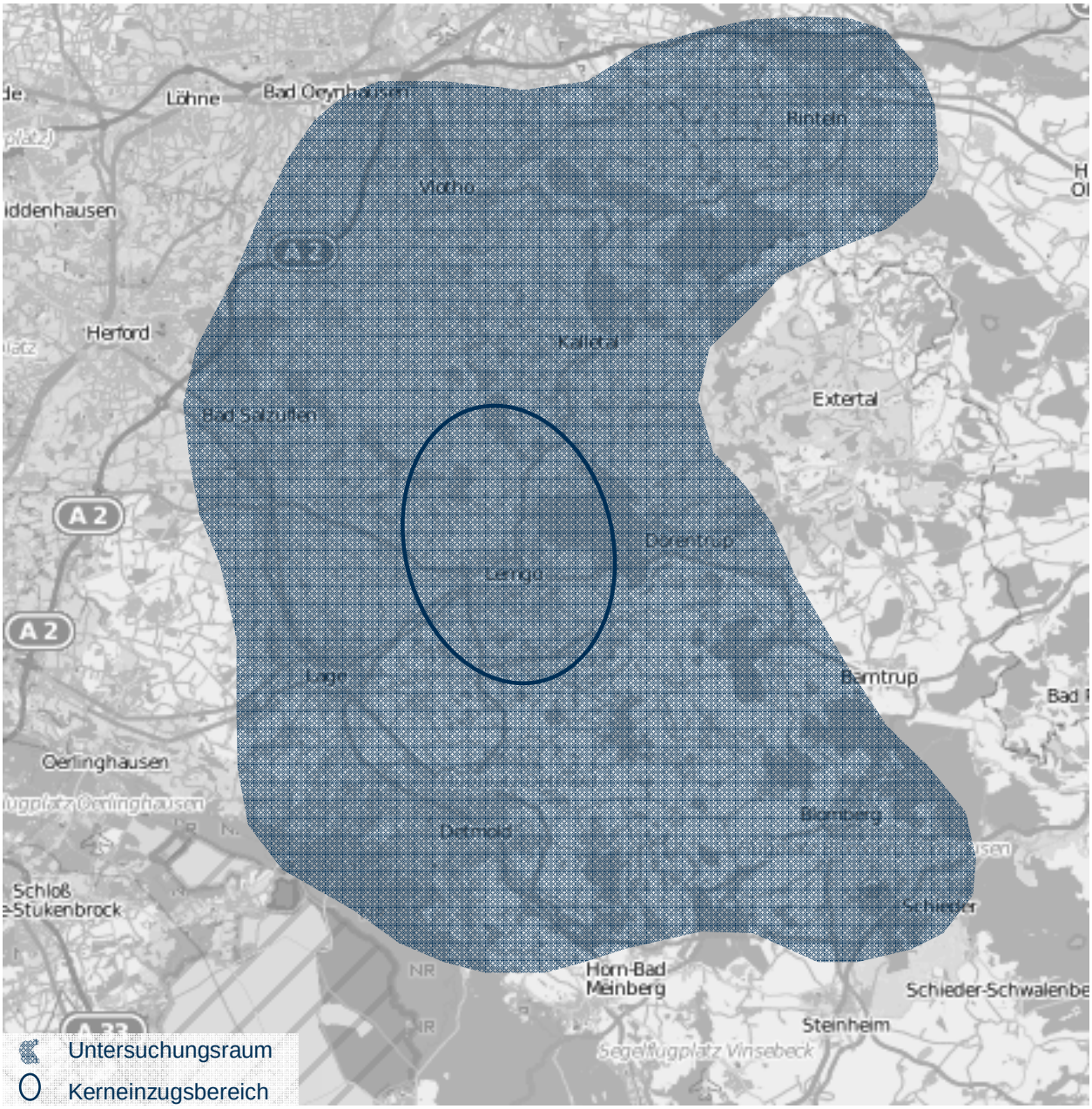
Unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Ausprägung des Vorhabens (Fachmarktzentrum) sowie der Standort systemgleicher Wettbewerber können für das Vorhaben der in der folgenden Abbildung dargestellte potenzielle Einzugsbereich sowie der Untersuchungsraum abgegrenzt werden.

Aufgrund der Vorhabenplanung und der Lage des Planstandortes im Hauptzentrum der Stadt Lemgo ist davon auszugehen, dass sich der Einzugsbereich des Vorhabens auf die gesamte Stadt Lemgo und darüber hinaus auch auf Umlandbereiche bezieht. Ein Großteil des künftigen Umsatzes des Planvorhabens wird aus dem aufgezeigten Einzugsbereich generiert.

Der Kerneinzugsbereich des Vorhabens dürfte sich angesichts der geplanten Dimensionierung und Konzeption aber auf die Stadt Lemgo beziehen. Insofern werden die Auswirkungen des Vorhabens – mit Ausnahme der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. – die Stadt Lemgo selber tangieren. Für die überwiegenden untersuchungsrelevanten Sortimente bleibt der Untersuchungsraum somit auf die Stadt Lemgo beschränkt.

In der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc., die gegenwärtig in Lemgo deutlich untergeordnet angeboten wird (s. folgendes Kapitel), befinden sich die wesentlichen systemgleichen Wettbewerber außerhalb der Stadt Lemgo. Durch die in Rede stehende Ansiedlung eines Elektrofachmarkts wird es perspektivisch zu einer Rückbindung von derzeit an diese Wettbewerbsstandorte fließender Kaufkraft kommen. Daher werden auch die umliegenden Kommunen (s. folgende Abbildung) hinsichtlich der Darstellung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen in den Untersuchungsraum aufgenommen.

Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich/ Untersuchungsraum



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

4.2 Angebotsanalyse

Die Analyse des Einzelhandelsbestands in der untersuchungsrelevanten Warengruppen und Verkaufsflächen (s. Kapitel 2) wird im Folgenden zunächst für die Stadt Lemgo vorgenommen. Neben dem Hauptzentrum Historischer Stadtkern verfügen auch die sonstigen Lagen in Lemgo (inkl. der Sonderstandorte) über hohe Verkaufsflächenanteile.

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in m² in Lemgo

Lage	Unterhaltungs-elektronik, Elektroartikel etc.	Bekleidung	Schuhe, Lederwaren	Lebensmittel
HZ Historischer Stadtkern	500	6.600	2.300	900
STZ Brake	200	< 100	< 100	1.100
NVZ Leopoldstraße	-	-	-	600
NVZ Detmolder Weg	< 100	< 100	400	1.700
SO Grevenmarsch	400	700	< 100	3.700
SO Steinweg/ Lagesche Straße	100	700	< 100	2.900
Sonstige Lagen in Lemgo	700	1.500	-	5.500

Lage	Drogerieartikel	Babybedarf etc.	GPK, Hausrat etc.	Sanitätswaren
HZ Historischer Stadtkern	1.100	800	1.000	100
STZ Brake	200	< 100	300	-
NVZ Leopoldstraße	< 100	-	-	-
NVZ Detmolder Weg	200	< 100	< 100	-
SO Grevenmarsch	300	200	300	-
SO Steinweg/ Lagesche Straße	600	200	700	-
Sonstige Lagen in Lemgo	500	< 100	200	100

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 2: Untersuchungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro in Lemgo

Lage	Unterhaltungs-elektronik, Elektroartikel etc.	Bekleidung	Schuhe, Lederwaren	Lebensmittel
HZ Historischer Stadtkern	3,1	19,6	6,3	7,4
STZ Brake	0,6	0,2	0,2	5,6
NVZ Leopoldstraße	-	-	-	2,8
NVZ Detmolder Weg	< 0,1	< 0,1	1,0	8,4
SO Grevenmarsch	1,8	1,5	0,1	15,7
SO Steinweg/ Lagesche Straße	0,3	1,6	0,1	14,0
Sonstige Lagen in Lemgo	3,7	3,6	-	25,8

Lage	Drogerieartikel	Babybedarf etc.	GPK, Hausrat etc.	Sanitätswaren
HZ Historischer Stadtkern	4,9	4,1	1,1	1,0
STZ Brake	0,7	< 0,1	0,4	-
NVZ Leopoldstraße	0,2	-	-	-
NVZ Detmolder Weg	0,7	< 0,1	< 0,1	-
SO Grevenmarsch	1,3	0,7	1,0	-
SO Steinweg/ Lagesche Straße	1,4	0,3	1,1	-
Sonstige Lagen in Lemgo	2,1	< 0,1	0,2	1,1

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. wurde außerhalb der Stadt Lemgo auch im weiteren aufgezeigten Untersuchungsraum (s. Kapitel 4.1) aufgenommen. Die Bestandserfassung hat gezeigt, dass in dieser Warengruppe in den Kommunen Blomberg, Dörentrup, Kalletal und Vlotho lediglich kleinflächige Betriebe vorhanden sind, die keine strukturprägende Funktion in den zentralen Versorgungsbereichen übernehmen. Daher wird der Bestand für diese Kommunen kumuliert dargestellt.

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in m² in der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. im weiteren Untersuchungsraum

Kommune	Lage	Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.
Bad Salzuflen	HZ Innenstadt	400
	HZ Schöttmar	600
	NZ Knetterheide	< 100
	Fachmarktstandort Hoffmannstraße	2.000
Detmold	ZVB Innenstadt	600
	NVZ Heidenoldendorf	100
	NVZ Hiddesen	< 100
	NVZ Pivitsheide V. L.	< 100
	SO Klingenbergstraße	1.900
	Sonstige Lagen in Detmold	1.600
Rinteln	ZVB Innenstadt	200
	ZVB Bahnhofstraße	< 100
	Sonstige Lagen in Rinteln	1.600
Sonstige Kommunen im Untersuchungsraum (Blomberg, Dörentrup, Kalletal, Lage, Vlotho)		1.600

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Auf den oben dargestellten Verkaufsflächen werden folgende Umsätze generiert.

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Umsätze in Mio. Euro in der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. im weiteren Untersuchungsraum

Kommune	Lage	Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.
Bad Salzuflen	HZ Innenstadt	2,1
	HZ Schöttmar	2,8
	NZ Knetterheide	0,3
	Fachmarktstandort Hoffmannstraße	12,0
Detmold	ZVB Innenstadt	4,0
	NVZ Heidenoldendorf	0,9
	NVZ Hiddesen	0,2
	NVZ Pivitsheide V. L.	0,1
	SO Klingenbergstraße	11,0
	Sonstige Lagen in Detmold	8,5
Rinteln	ZVB Innenstadt	1,7
	ZVB Bahnhofstraße	0,7
	Sonstige Lagen in Rinteln	9,3
Sonstige Kommunen im Untersuchungsraum (Blomberg, Dörentrup, Kalletal, Lage, Vlotho)		9,5

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

4.3 Nachfrageanalyse

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

Die Stadt Lemgo weist insgesamt eine Kaufkraftkennziffern in Höhe von rd. 96,7 (IfH 2012) auf, d. h. sie liegt leicht unterhalb des Niveaus des bundesdeutschen Durchschnitts (=100,0).

Die Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Warengruppen wird im Folgenden für den dargestellten Untersuchungsraum abgeleitet.

Tabelle 5: Kaufkraft untersuchungsrelevante Warengruppen im Untersuchungsraum

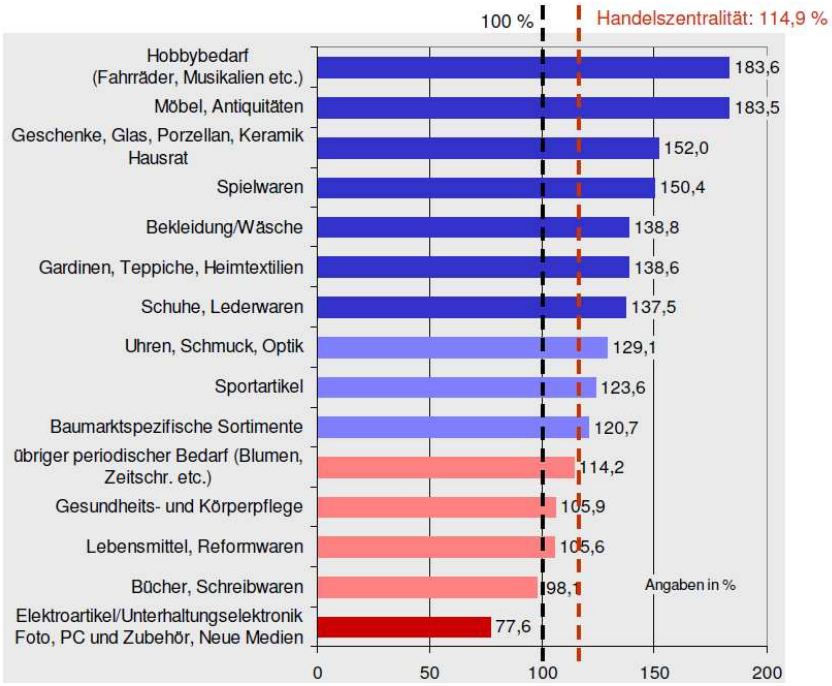
Kommune	Einwohner	Warengruppen	Kaufkraft in Mio. Euro
Lemgo	~ 41.200	Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.	~ 19,5
		Bekleidung	~ 18,7
		Schuhe, Lederwaren	~ 5,3
		Lebensmittel	~ 84,3
		Drogerieartikel	~ 9,7
		Babybedarf etc.	~ 4,0
		GPK, Hausrat etc.	~ 2,7
		Sanitätswaren	~ 1,2
Bad Salzuflen	~ 53.900	Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.	~ 27,3
Detmold	~ 72.800		~ 36,3
Rinteln	~ 26.900		~ 12,6
Blomberg	~ 16.200		~ 8,1
Dörentrup	~ 8.200		~ 3,7
Kalletal	~ 14.500		~ 6,6
Lage	~ 35.200		~ 16,1
Vlotho	~ 19.300		~ 9,6

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis IfH 2012 sowie Einwohnerdaten IT.NRW (Stand 2011); Werte gerundet.

4.4 Zentralitäten und absatzwirtschaftlicher Entwicklungsrahmen (gemäß vorliegendem Einzelhandelskonzept)

Die Stadt Lemgo weist im Jahr 2008 in den überwiegenden Warengruppen eine Zentralität (Verhältnis der in Lemgo erzielten Umsätze zu der vor Ort vorhandenen Kaufkraft) von mehr als 100 % auf, d. h. dass mehr Kaufkraft nach Lemgo als Kaufkraft aus der Stadt Lemgo an andere Einzelhandelsstandort fließt. Die folgende Abbildung stellt die Einzelhandelszentralität nach Warengruppen in Lemgo (Stand 2008) dar.

Tabelle 6: Einzelhandelszentralitäten in der Stadt Lemgo



Quelle: CIMA 2008: S. 22.

„Ein Mittelzentrum sollte gemäß raumordnerischer Zuordnung neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung im periodischen Bedarfsbereich auch die Versorgung der angrenzenden Bevölkerung im aperiodischen Bedarfsbereich gewährleisten“ (CIMA 2008: S. 21). Insgesamt betrachtet liegt die Zentralität in Lemgo bei rd. 115 % und ist somit für ein Mittelzentrum als angemessen zu bewerten. Die warengruppenspezifische Betrachtung zeigt jedoch deutliche Unterschiede. Vor allem in der Warengruppe Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik etc. liegt die Einzelhandelszentralität nur bei rd. 78 %; moderaten Kaufkraftzuflüssen stehen hier deutliche Kaufkraftabflüsse an andere Einzelhandelsstandort außerhalb der Stadt Lemgo gegenüber. Dies ist sicherlich durch den nicht vorhandenen Betriebstyp ‚Elektrofachmarkt‘ zu begründen. Aber auch in den weiteren Warengruppen ist ein grundsätzliches Potenzial zur Steigerung der Zentralität erkennbar, damit die Stadt Lemgo ihre mittelzentrale Versorgungsfunktion auch weiterhin übernehmen kann.

Dies wurde bereits im Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) festgestellt. „Aufgrund der Zentralitätswerte dürfte durch „unspektakuläre“ Neuentwicklungen die Han-

delszentralität nicht weiter steigerbar sein. Umsatzumverteilungen innerhalb der Stadt und somit ein verstärkter Wettbewerb, der ggf. die Schließung einzelner Betriebe nach sich zieht, wären die Folge. Mit „unspektakulären" Neuentwicklungen sind vor allem solitäre Fachmarktstandorte und Sonderpostenmärkte gemeint, die sich lediglich auf sich selbst bezogen entwickeln würden und keine positiven Agglomerationseffekt für die bestehenden Standorte und Betriebe wahrscheinlich machen würden. Aus Gutachtersicht ist die (durchaus anzustrebende) Steigerung der Handelszentralität nur durch regional bedeutsame Vorhaben und/ oder Attraktivitätssteigerungen des Hauptzentrums möglich" (CIMA 2008: S. 59).

Die entsprechenden Einschätzungen zur Zentralität und dem absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen können in Teilen auch auf die aktuelle Situation übertragen werden. Die aktuellen Strukturanalysen verdeutlichen jedoch eine durchaus positive Entwicklung in den vergangenen Jahren. So konnten die Zentralitätswerte insbesondere in den Warengruppen Bekleidung und Schuhe, Lederwaren spürbar gesteigert werden (heute 140 – 145 %). Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Steigerungsmöglichkeit der Zentralitätswerte aus aktueller Sicht vorsichtiger zu bewerten, zumal das in Rede stehende Vorhaben angesichts der geplanten Dimensionierung und Grundkonzeption – um im Duktus des Einzelhandelskonzepts zu verbleiben - sicherlich nicht den Charakter eines „spektakulären" Vorhabens (gemeint dürften damit bspw. Einkaufszentren, große Fachmarktzentren, Spezialanbieter oder überörtlich bedeutsame Solitärstandorte sein) aufweist. Gleichwohl umfasst die Konzeption in den meisten Bereichen gezielt solche Sortimente, die in Lemgo unterrepräsentiert sind. Insofern dürfte es in diesen Bereichen durchaus zu weiteren Zentralitätssteigerungen und damit in gewissen Umfang für Lemgoer Betriebe auch umverteilungsneutralem Umsatzzuwächsen kommen (vor allem im Bereich Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc., Bio-Lebensmittel). In anderen geplanten Warengruppen wie Bekleidung oder Schuhe, Lederwaren ist allerdings durchaus mit überwiegenden Umverteilungen auch in Lemgo zu rechnen. Inwiefern das Vorhaben hier einen städtebaulich-funktionalen Beitrag zur Innenstadtentwicklung liefern kann, ist zu überprüfen.

4.5 Zusammenfassende Bewertung der relevanten angebotsseitigen, nachfrageseitigen und städtebaulichen Strukturen

In der Gesamtschau der angebots- und nachfrageseitigen Strukturen sowie der städtebaulichen Analysen ergibt sich folgendes Bild zur Struktur im Untersuchungsraum.

- Der Stadt Lemgo wird eine mittelzentrale Versorgungsfunktion insbesondere für die angrenzenden Grundzentren zugeschrieben.
- Das Wettbewerbsumfeld wird durch die direkt an das Stadtgebiet angrenzenden weiteren starken Mittelzentren, vor allem Detmold, Bad Salzuflen und Lage), geprägt.
- Der Vorhabenstandort für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums (nach aktueller Konzeption Elektronik-, Bekleidungs-, Schuhfachmarkt sowie (Bio-)Lebensmittelmarkt) befindet sich am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern (Hauptzentrum). Das Flächenpotenzial für großflächige Einzelhandelsansiedlungen in der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereichs ist derzeit allenfalls sehr eingeschränkt gegeben.
- In der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. können deutliche Ansiedlungspotenziale in Lemgo identifiziert werden (u. a. aufgrund der geringen Zentralitätswerte und derzeit aus Lemgo abfließender Kaufkraft).
- Die weiteren untersuchungsrelevanten Warengruppen verfügen insgesamt betrachtet über gute, jedoch z. T. noch leicht steigerungsfähige Ausstattungswerte in Lemgo. Vor allem die Relation der Verkaufsfläche im Historischen Stadtkern im Vergleich zu den sonstigen (nicht integrierten) Lagen sollte zugunsten des zentralen Versorgungsbereichs verbessert werden.
- Der Untersuchungsraum für die Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc., in welchem absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, schließt auch umliegende Kommunen ein. Es ist insbesondere von einer Rückbindung derzeit aus Lemgo abfließender Kaufkraft auszugehen.
- In den weiteren untersuchungsrelevanten Warengruppen wird es mit Ausnahme von spezialisierten Angebotsbereichen, wie Bio-Lebensmittel, in größerem Umfang zu Umsatzumverteilungswirkungen in Lemgo selbst kommen; der Untersuchungsraum ist hier auf die Stadt Lemgo beschränkt.
- Zur Steigerung der (sortimentsspezifischen) Einzelhandelszentralität, und somit zum Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion, sind gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) regional bedeutsame Vorhaben bzw. eine weitere Attraktivitätssteigerung des Hauptzentrums Historischer Stadtkern anzustreben; Einzelhandelsansiedlungen bspw. an solitären Standorten würden lediglich zu Umsatzumverteilungen in Lemgo selbst führen.

- Die aktuellen Strukturanalysen verdeutlichen jedoch eine durchaus positive Entwicklung (Zentralität) in den vergangenen Jahren. Das Planvorhaben umfasst in den meisten Bereichen gezielt solche Sortimente, die in Lemgo unterrepräsentiert sind. Insofern dürfte es in diesen Bereichen durchaus zu weiteren Zentralitätssteigerungen und damit in gewissen Umfang für Lemgoer Betriebe auch umverteilungsneutralem Umsatzzuwächsen kommen (vor allem im Bereich Unterhaltungselektronik, Bio-Lebensmittel).

Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind im Folgenden die städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung (Fachmarktzentrum) sowie weiterer Nutzungsoptionen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen detailliert zu überprüfen und eine Einordnung in die regional- und landesplanerischen Vorgaben vorzunehmen.

5 Projektdaten

Am Vorhabenstandort Bruchweg, innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern, in Lemgo ist die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit rd. 3.000 bis 3.500 m² Verkaufsfläche geplant.

Die aktuelle Vorhabenplanung stellt sich wie folgt dar:

- Elektronikfachmarkt (rd. 1.800 m² VKF)
- Bekleidungsfachmarkt (rd. 490 m² VKF)
- Schuhfachmarkt (rd. 440 m² VKF)
- (Bio-)Lebensmittelmarkt (rd. 405 m² VKF)

Aufgrund der noch nicht abschließend festgelegten Verteilung der Fachmärkte bzw. der konkreten Konzeption des Fachmarktzentrums werden jeweils rd. 500 m² Verkaufsfläche (Ausnahme Elektronikfachmarkt) in die Auswirkungsberechnungen (s. Kapitel 6.1) eingestellt. Ergänzend sind weiterhin kleinflächige Einheiten aus den Bereichen Lotto und Blumen sowie ggf. einen Backshop geplant.

Im Sinne eines worst case-Ansatzes werden die Verkaufsflächen vollständig der jeweiligen Hauptwarengruppe zugeschrieben. I. d. R. werden in diesen Fachmarktkonzept in einem geringen Umfang auch weitere Randsortimente angeboten (bspw. Schmuck in einem Bekleidungsfachmarkt). Der Anteil ist jedoch so gering, dass absatzwirtschaftlich bzw. städtebaulich negative Auswirkungen ausgehend von auf diesen Verkaufsflächen erzielten Umsätzen (< 0,05 Mio. Euro) nicht zu erwarten sind.

In Kapitel 6.1.3 werden darüber hinaus gehend maximal verträgliche Verkaufsflächengrößenordnungen in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel geprüft. In Kapitel 6.2 wird außerdem die Verträglichkeit von weiteren Nutzungsoptionen bewertet.

Das geprüfte Flächenprogramm des derzeit in Rede stehenden Planvorhabens stellt sich wie folgt dar.

Tabelle 7: Geprüftes Flächenprogramm des Planvorhabens (in m² VKF)

Warengruppe	Elektro-fachmarkt	Bekleidungs-fachmarkt	Schuh-fachmarkt	(Bio-)Lebens-mittelmarkt	Kleinflächige Nutzungen
Unterhaltungselek-tronik, Elektro-artikel etc.	1.800	-	-	-	-
Bekleidung	-	500	-	-	-
Schuhe, Lederwaren	-	-	500	-	-
Lebensmittel	-	-	-	500	-
Blumen, Zeitschriften etc.	-	-	-	-	50
Gesamt	**1.800**	**500**	**500**	**500**	**50**

Quelle: Eingangswerte Stadt + Handel in Abstimmung mit Stadt Lemgo und Vorhabenträger.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für die Stadt Lemgo können Flächenproduktivitäten für das Vorhaben abgeleitet werden. Neben den allgemeinen Flächenproduktivitätsinformationen aus Sekundärliteratur, Unternehmensveröffentlichungen und einem Stadt + Handel vorliegenden Datenportfolio sind folgende standortbezogene Rahmenbedingungen relevant:

- leicht unterhalb des Bundesdurchschnitts liegendes einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Lemgo;
- Lage des Planstandortes am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern (Standortkopplung verschiedener Fachmärkte);
- Ansiedlungspotenzial in der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. in der Stadt Lemgo; ein vergleichbarer Betriebstyp in dieser Warengruppe derzeit nicht vorhanden;
- teilweise steigerungsfähige Zentralität in den weiteren Warengruppen zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Lemgo;
- gute Verkehrslage an einer innerstädtischen Verbindungsstraße und mit guter Sichtbarkeit.

In der Zusammenschau erscheinen folgende Flächenproduktivitätsspannweiten realistisch, wobei der jeweils obere Wert einen sog. städtebaulichen worst case darstellt:

- Elektrofachmarkt: 6.500 – 7.500 Euro/ m² VKF;
- Bekleidungsfachmarkt: 2.500 – 3.000 Euro/ m² VKF;
- Schuhfachmarkt: 1.800 – 2.200 Euro/ m² VKF;
- (spezialisierter) Lebensmittelmarkt: 4.000 – 5.000 Euro/ m² VKF.

Es ergeben sich somit für die in Rede stehenden Fachmärkte nachfolgend dargestellte sortimentsspezifische Umsätze in Spannweiten (moderate case und worst case).

Tabelle 8: Umsatzprognose (in Mio. Euro) für das Vorhaben in Spannweiten

Warengruppe	Elektro-fachmarkt	Bekleidungs-fachmarkt	Schuh-fachmarkt	(Bio-)Lebens-mittelmarkt	Kleinflächige Nutzungen
Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.	11,7 – 13,5	-	-	-	-
Bekleidung	-	1,3 – 1,5	-	-	-
Schuhe, Lederwaren	-	-	0,9 – 1,1	-	-
Lebensmittel	-	-	-	2,0 – 2,5	-
Blumen, Zeitschriften etc.	-	-	-	-	0,1 – 0,2
Gesamt*	**11,7 – 13,5**	**1,3 – 1,5**	**1,0 – 1,3**	**2,0 – 2,5**	**0,1 – 0,2**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabenstandortes im Hauptzentrum der Stadt Lemgo und der Standortkopplung verschiedener Fachmärkte ist davon auszugehen, dass ein gewisser Umsatz auch außerhalb des jeweiligen Untersuchungsraums umverteilt wird. Darüber hinaus werden Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe zu einer über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft führen. Dieser Anteil dürfte je nach bereits bestehender Attraktivität und Kaufkraftbindung sowie Ausstrahlungskraft/ Reichweite in den einzelnen Warengruppen grundsätzlich leicht unterschiedlich ausfallen. Im Hinblick auf das Planvorhaben liegen allerdings nachvollziehbare Gründe vor, weshalb für alle Warengruppen von einem Wert von rd. 10 % ausgegangen werden kann. So wird der Untersuchungsraum für Unterhaltungselektronik größer bemessen, als das Lemgoer Stadtgebiet, d. h. das in dieser Warengruppe Umverteilungen außerhalb von Lemgo bereits modellhaft berücksichtigt werden. In der Warengruppe (Bio-)Lebensmittel besteht zwar ein Angebotsdefizit in Lemgo, gleichwohl dürfte angesichts des periodisch

nachgefragten Sortimentscharakters die Ausstrahlung auf das Umland eher begrenzt sein. In den Warengruppen Bekleidung und Schuhe, Lederwaren bestehen nur begrenzte Kaufkraftbindungssteigerungspotenziale für Lemgo, so dass ein umverteilungsneutraler Wert für Lemgo von 10 % auch hier angemessen erscheint.

Die folgende Tabelle zeigt den umsatzumverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz in den untersuchungsrelevanten Warengruppen, welcher für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhaben (s. Kapitel 6) von Relevanz ist. Für die kleinteiligen Nutzungen wird eine verbal-argumentative Einordnung vorgenommen.

Tabelle 9: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz

Warengruppe	Vorhabenumsatz	Umverteilungsrelevanter Umsatz
Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.	11,7 – 13,5	10,5 – 12,2
Bekleidung	1,3 – 1,5	1,1 – 1,4
Schuhe, Lederwaren	0,9 – 1,1	0,8 – 1,0
Lebensmittel	2,0 – 2,5	1,8 – 2,3

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Umsatzwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

6 Auswirkungsanalyse

Im Folgenden erfolgt die Darstellung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des in Rede stehenden Planvorhabens (Fachmarktzentrum) auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum, eine Ermittlung weiterer verträglicher Nutzungsoptionen, eine Einordnung der Vorhabenplanung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) und eine Einordnung des Planvorhabens in die landesplanerischen Vorgaben.

6.1 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Ein zentraler Schritt zur Beurteilung der Auswirkungen ist die Berechnung der Umsatzumverteilungen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden. 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 für die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum aufzuzeigen (s. hierzu auch Kapitel 2).

Gemäß Vorhabenplanung werden folgende Warengruppen in die Betrachtung aufgenommen (**fett** dargestellt ist die weitere Benennung dieser Warengruppen im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse):

- **Unterhaltungselektronik, Elektroartikel**, Foto, Film, Computer, Telekommunikation,
- **Lebensmittel** (inkl. Getränke),
- **Bekleidung** (inkl. Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung),
- **Schuhe, Lederwaren**.

6.1.1 Elektronikfachmarkt – Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich für die Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. wie folgt dar:

Tabelle 10: Umsatzumverteilung in der Warengruppen Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.

Kommune	Lagebereiche	Unterhaltungselektronik, Elektroartikel	
		in Mio. Euro	in %
Lemgo	HZ Historischer Stadtkern	~ 0,2	5 – 6
	STZ Brake	**	**
	NVZ Leopoldstraße	**	**
	NVZ Detmolder Weg	**	**
	SO Grevenmarsch	0,2 – 0,3	13 – 15
	SO Steinweg/ Lagesche Straße	**	**
	Sonstige Lagen in Lemgo	0,7 – 0,8	19 – 22
Detmold	ZVB Innenstadt	0,2 – 0,3	6 – 7
	NVZ Heidenoldendorf	**	**
	NVZ Hiddesen	**	**
	NVZ Pivitsheide V. L.	**	**
	SO Klingenbergstraße	2,4 – 2,8	22 – 25
	Sonstige Lagen in Detmold	1,7 – 2,0	20 – 24
Bad Salzuflen	HZ Innenstadt	0,1 – 0,2	6 – 7
	HZ Schöttmar	~0,2	6 – 7
	NZ Knetterheide	**	**
	Fachmarktstandort Hoffmannstraße	2,7 – 3,1	22 – 25
Rinteln	ZVB Innenstadt	**	**
	ZVB Bahnhofstraße	**	**
	Sonstige Lagen in Rinteln	1,2 – 1,3	13 – 15
Sonstige Kommunen im Untersuchungsraum (Blomberg, Dörentrup, Kalletal, Lage, Vlotho)		0,6 – 0,7	6 – 7
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Anteil (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 %		1,2 – 1,4	-
Gesamt*		**11,7 – 13,5**	**-**

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;
** Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Auswirkungen in der Stadt Lemgo

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen von 19 - 22 % bzw. i. H. v. 0,7 – 0,8 Mio. Euro für die sonstigen Lagen in Lemgo. Betroffen ist insbesondere der Elektromarkt EP: Höft, welcher in nicht integrierter Lage an der Lagesche Straße liegt. Der Betrieb stellt sich grundsätzlich als modern und leistungsfähig dar und grenzt sich durch ein hochwertiges, teilweise spezialisiertes Elektronikangebot von einem ‚klassischen' Elektronikfachmarkt ab. Eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist somit unwahrscheinlich. Darüber hinaus ist der Betrieb räumlich so verortet (integrierte Einzellage), dass städtebaulich relevante Auswirkungen auf Zentrenstrukturen auch bei einer Marktaufgabe nicht zu erwarten sind.

Weiterhin sind deutliche Umsatzumverteilungen von 13 – 15 % bzw. i. H. v. 0,2 – 0,3 Mio. Euro am Sonderstandort Grevenmarsch. Da sich diese im Wesentlichen auf Randsortimente des SB-Warenhauses Marktkauf konzentrieren ist eine vorhabenbedingte Marktaufgabe aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen und eine damit einhergehende Beeinträchtigung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lemgo nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die sonstigen Einzelhandelslagen im Hauptzentrum Historischer Stadtkern und die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo stellen sich als moderat dar. Die maximalen Umsatzumverteilungen liegen hier bei 5 – 6 % bzw. rd. 0,2 Mio. Euro (HZ Historischer Stadtkern). Die vorhandenen kleinteiligen Anbieter weisen keine strukturprägende Funktion für die zentralen Versorgungsbereiche auf, sind jedoch für eine Angebotsvielfalt von Bedeutung. Sie verfügen teilweise über spezielle Angebotsausprägungen und somit (zumindest zum Teil) über eine andere Zielkundschaft als das fachmarktorientierte Planvorhaben. Vorhabenbedingte Marktaufgaben und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen durch die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht absehbar.

Auswirkungen in der Stadt Detmold

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen von 22 – 25 % (Sonderstandort Klingenbergstraße) bzw. 20 – 24 % (sonstige Lagen in Detmold) für Standort außerhalb zentralen Versorgungsbereiche. Betroffen sind insbesondere die systemgleichen Wettbewerber Expert und Promarkt. Die Betriebe stellen sich als modern und leistungsfähig dar. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind bereits aufgrund der nicht zentralen Lage nicht erkennbar.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist mit Umsatzumverteilungswerten von 6 – 7 % bzw. i. H. v. 0,2 – 0,3 Mio. Euro eher gering betroffen. Die vorhandenen kleinteiligen Anbieter weisen keine strukturprägende Funktion für die zentralen Versorgungsbereiche auf, sind aber für eine Angebotsvielfalt von Bedeutung. Die Betriebe verfügen teilweise über spezielle Angebotsausprägungen und somit (zumindest zum Teil) über eine andere Zielkundschaft als das fachmarktorientierte Planvorhaben. Vorhabenbedingte Marktaufga-

ben und damit verbunden städtebaulich negative Auswirkungen durch die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht absehbar.

Auswirkungen in der Stadt Bad Salzuflen

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen von 22 – 25 % bzw. i. H. v. 2,7 – 3,1 Mio. Euro ebenfalls für einen Standort (Fachmarktstandort Hoffmannstraße) außerhalb zentralen Versorgungsbereiche. Hier ist der systemgleiche Wettbewerber Promarkt verortet. Der Betrieb stellt sich als modern und leistungsfähig dar. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind bereits aufgrund der nicht zentralen Lage nicht erkennbar.

Die Hauptzentren Innenstadt und Schöttmar sind mit Umsatzumverteilungswerten von 6 – 7 % bzw. bis max. 0,2 Mio. Euro eher moderat betroffen. Die vorhandenen kleinteiligen Anbieter weisen keine strukturprägende Funktion für die zentralen Versorgungsbereiche auf, sind aber für eine Angebotsvielfalt von Bedeutung. Die Betriebe verfügen teilweise über spezielle Angebotsausprägungen und somit (zumindest zum Teil) über eine andere Zielkundschaft als das fachmarktorientierte Planvorhaben. Städtebaulich negative Auswirkungen durch die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht absehbar.

Auswirkungen in der Stadt Rinteln

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen von 13 – 15 % bzw. i. H. v. 1,2 – 1,3 Mio. Euro ebenfalls für einen Standort eines systemgleichen Wettbewerbers (Expert) außerhalb zentralen Versorgungsbereiche. Der Betrieb stellt sich als modern und leistungsfähig dar; eine vorhabenbedingte Marktaufgabe ist nicht zu erwarten.

Das Hauptzentrum ist nicht nachweisbar von Umsatzumverteilungen betroffen, so dass städtebaulich negative Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Auswirkungen auf sonstige Kommunen im Untersuchungsraum

Für die Bestandsstrukturen in sonstigen Kommunen im Untersuchungsgebiet ergeben sich Umsatzumverteilungen von insgesamt 6 – 7 % bzw. i. H. v. 0,6 – 0,7 Mio. Euro. Die betroffenen Betriebe sind kleinflächig aufgestellt und ohne strukturprägende Funktion in den zentralen Versorgungsbereichen. Marktaufgaben und damit verbundene städtebaulich negative Auswirkungen durch die ermittelten Umsatzumverteilungen sind nicht zu erwarten.

→ Die aufgezeigten städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Auswirkungen einer Ansiedlung eines Elektrofachmarkts am Vorhabenstandort Bruchweg zeigen keine städtebaulich negativen Auswirkungen. Im Wesentlichen wird Kaufkraft, die derzeit an andere Standorte außerhalb der Stadt Lemgo fließt, zurückgebunden. Die in dem geplanten Elektrofachmarkt vorwiegend angebotene Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. entspricht der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums.

Wenngleich die Umsatzumverteilungen z. T. Werte erreichen, welche Marktaufgaben nicht ausschließen lassen, ist darauf hinzuweisen, dass die größeren Wettbewerber allesamt in nicht integrierten oder zumindest nicht zentralen Bereichen verortet sind. Das Vorhaben sticht demnach durch seine Lage sehr positiv hervor. Eine Einschränkung der geplanten Verkaufsfläche ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich, um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten. Dies begründet sich zudem in einer offensichtlich dem Lemgoer Bedarf angemessenen Dimensionierung, welche einen Umsatz generieren wird (11,7 – 13,5 Mio. Euro) der deutlich unterhalb der in Lemgo zur Verfügung stehenden sortimentsspezifischen Kaufkraft von rd. 19,5 Mio. Euro liegen wird.

6.1.2 Ergänzende Fachmärkte – Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel

Die Umsatzumverteilungen stellen sich für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel wie folgt dar:

Tabelle 11: Umsatzumverteilung in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel

Lagebereiche	Bekleidung		Schuhe, Lederwaren		Lebensmittel	
	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in %
HZ Historischer Stadtkern	0,9 – 1,1	5 – 6	0,7 – 0,8	11 – 12	~ 0,3	4 – 5
STZ Brake	**	**	**	**	~ 0,2	~ 3
NVZ Leopoldstraße	**	**	**	**	**	**
NVZ Detmolder Weg	**	**	~ 0,1	7 – 9	0,1 – 0,2	1 – 2
SO Grevenmarsch	**	**	**	**	0,2 – 0,3	1 – 2
SO Steinweg/ Lagesche Straße	< 0,1	5 – 6	**	**	~ 0,3	2 – 3
Sonstige Lagen in Lemgo	~ 0,1	~ 3	**	**	0,7 – 0,9	~ 3
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Anteil (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 %	0,1 – 0,2	-	~ 0,1	-	0,2 – 0,3	-
Gesamt*	**1,3 – 1,5**	**-**	**0,9 – 1,1**	**-**	**2,0 – 2,5**	**-**

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;
** Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Auswirkungen auf das HZ Historischer Stadtkern (sonstige Einzelhandelslagen)

In der Umsatzumverteilungsberechnung ergeben sich für die sonstigen Einzelhandelslagen des Historischen Stadtkerns die höchsten Umsatzumverteilungswerte in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren von 11 – 12 % bzw. i. H. v. 0,7 – 0,8 Mio. Euro. Das Hauptzentrum zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot in dieser Warengruppe aus, die auch perspektivisch erhalten werden sollte. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe und damit verbunden städtebauliche negativen Auswirkungen auf die Hauptlage des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich sind nicht auszuschließen. Auf die Ermittlung einer für die Stadt Lemgo verträglichen Verkaufsflächengrößenordnung für einen Schuhfachmarkt wird noch eingegangen.

In den weiteren Warengruppen Bekleidung und Lebensmittel liegen die Umsatzumverteilungen bei max. 6 %; vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Für einen Bekleidungsfachmarkt und einen (Bio-)Lebensmittelmarkt wird in Kapitel 6.1.3 ermittelt, ob grundsätzlich in Lemgo verträgliche Verkaufsflächengrößenordnungen über die derzeitige Vorhabenplanung hinausgehen können.

Auswirkungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo

In den weiteren zentralen Versorgungsbereichen in Lemgo werden lediglich in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren im Nahversorgungszentrum Detmolder Weg nicht unwesentliche Umsatzumverteilungen von 7 – 9 % bzw. i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro ermittelt. Betroffen ist vorwiegend der systemgleiche Wettbewerber ABC-Schuhe. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe und damit verbunden städtebauliche negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nicht zu erwarten. Zudem übernimmt ein Schuhfachmarkt keine originäre Nahversorgungsfunktion für ein entsprechendes Nahversorgungszentrum, so dass die Umverteilungen im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance in gewisser Weise auch begrüßenswert wären („Rückbindung von Kaufkraft in der Innenstadt“).

Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Lemgo

In den sonstigen Lagen in Lemgo werden lediglich in der Warengruppe Bekleidung nicht unwesentliche Umsatzumverteilungen von 5 – 6 % bzw. i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro (SO Steinweg/ Lagesche Straße) ermittelt. Insbesondere im Lebensmittelbereich sind relevante Auswirkungen nicht feststellbar, so dass die – im Hinblick auf sonstige Lagen relevante – Sicherung der wohnortnahen Nahversorgung nicht gefährdet erscheint.

→ Die Einordnung der ermittelten Umsatzumverteilungen verdeutlicht, dass hinsichtlich der Ansiedlung eine Bekleidungsfachmarkts und eines (Bio-)Lebensmittelmarkts in den geplanten Größenordnungen (500 m² Verkaufsfläche) keine städtebaulich negativen Auswirkungen in Lemgo erwartet werden können. Die Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 500 m² ist hingegen kritisch zu sehen.

Im Folgenden wird für die Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren sowie Lebensmittel eine vertiefende Einordnung der Verträglichkeit insbesondere hinsichtlich der Angebotsstrukturen des Historischen Stadtkerns vorgenommen. Ziel ist es maximal verträgliche Verkaufsflächengrößen in den jeweiligen Warengruppen aufzuzeigen. Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo soll eine Entwicklung am Vorhabenstandort eine Ergänzung und keine Konkurrenz für die Hauptlage des Einzelhandels im Historischen Stadtkern darstellen (vgl. Kapitel 6.3).

6.1.3 Herleitung von maximal verträglichen Verkaufsflächengrößenordnungen in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel

Bekleidung

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich – zumindest auf die Gesamtstadt Lemgo bezogen, wobei hier der Historische Stadtkern einen sehr prägenden Verkaufsflächenanteil inne hat (rd. 69 %) – die Angebotsstrukturen in der Warengruppe Bekleidung zumindest quantitativ verbessert haben. Es ist eine Steigerung der Verkaufsfläche in dieser Warengruppe (auf rd. 9.700 m²) und auch eine leichte Steigerung der Zentralität (auf rd. 141 %) festzustellen. Gleichwohl oder ggf. gerade aufgrund der anhaltend positiven Entwicklung steht das Hauptzentrum vor der Herausforderung, großmaßstäbliche Einzelhandelsstrukturen in den gewachsenen Geschäftslagen aufzunehmen. So gibt es nur sehr wenige größere Bekleidungsbetriebe im Historischen Stadtkern.

Die folgende Tabelle stellt zunächst zusammenfassend die Angebotsstrukturen in der Warengruppe Bekleidung in Lemgo dar.

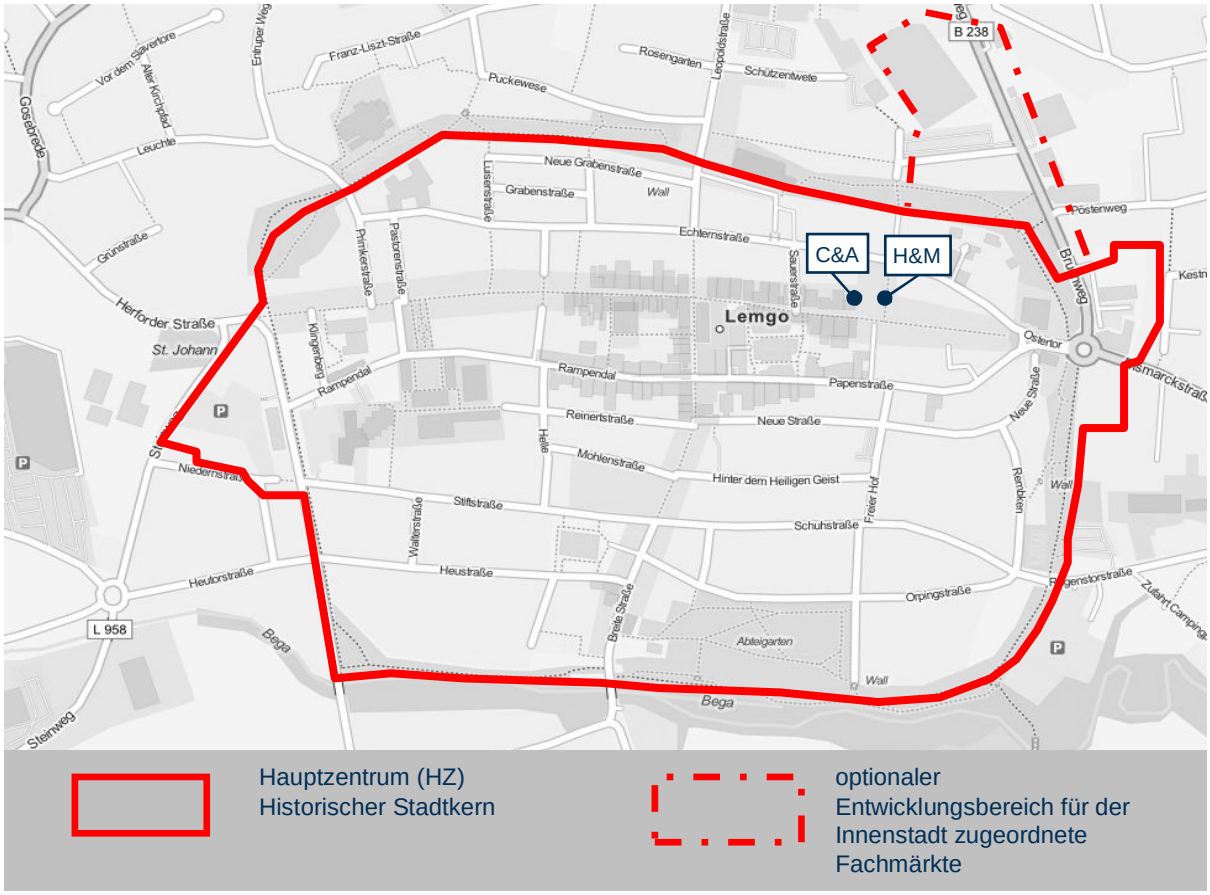
Abbildung 4: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Bekleidung in Lemgo

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 6.600 m² VKF/ 35 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Bekleidung
Betriebsstruktur	~ 94 % < 300 m² VKF ∅ Betriebsgröße: ~ 205 m² VKF ~ 125 m² VKF (ohne die größten Anbieter C&A, H&M)
Verkaufsflächenrelation Planvorhaben/ Bestand Historischer Stadtkern	~ 7 %
Lemgo gesamt (bezogen auf Betriebe in ZVBs und strukturprägende Betriebe außerhalb ZVBs)	
Kaufkraft	~ 18,7 Mio. Euro
VKF/ Umsatz	~ 9.700 m²/ ~ 26,6 Mio. Euro
Zentralität	~ 141 %
Verkaufsflächenanteil innerhalb/ außerhalb ZVBs	~ 69/ 31 %

Quelle: Stadt + Handel 2013; IfH 2012; Werte gerundet.

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Verortung der größten Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung im Historischen Stadtkern von Lemgo dar. Der Fokus liegt hier auf Betrieben > 500 m² Verkaufsfläche, zu denen die geplante Fachmarkteinheit auf dem Postgelände in Konkurrenz treten könnte.

Abbildung 5: Größte Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung im Historischen Stadtkern (> 500 m² VKF)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA 2008: S. 42; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Die größten Anbieter (H&M, C&A; > 500 m² VKF) in dieser Warengruppe liegen im östlichen Bereich der Mittelstraße, an welche der Vorhabenstandort Bruchweg anschließt. Eine weitere räumliche Konzentration von Bekleidungsgeschäften im Historischen Stadtkern ist nicht erkennbar; vielmehr prägen diese die gesamt Hauptlage des Einzelhandels (Mittelstraße, Breite Straße) und stellen wesentliche Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich dar.

Die weiteren Bekleidungsgeschäfte (neben H&M, C&A) sind wesentlich kleinflächiger aufgestellt (rd. 94 % aller Bekleidungsbetriebe sind kleiner als 300 m² Verkaufsfläche). Es handelt sich hierbei überwiegend um Fachgeschäfte (durchschnittlich rd. 125 m² Verkaufsfläche) in unterschiedlichen Qualitäts- und Preisklassen, so dass in diesem Bereich eine gute Ausstattung des Historischen Stadtkerns festgestellt werden kann.

Der Betriebstyp, welcher am Vorhabenstandort Bruchweg (Fachmarkt, rd. 500 m² VKF, ggf. darüber hinaus) angesiedelt werden soll, ist derzeit im Lemgoer Hauptzentrum nicht verortet. In Lemgo sind lediglich zwei weitere Bekleidungsfachmärkte in vergleichbarer Größenordnung am Sonderstandort Steinweg/ Lagesche Straße bzw. in nicht integrierter Lage an der Lagesche Straße verortet (Takko, Bruno Klein).

Der in Rede stehende Bekleidungsfachmarkt kann somit grundsätzlich zu einer Steigerung der Angebotsvielfalt beitragen. Aufgrund der deutlich untergeordneten Verkaufsflächenrelation der Vorhabenplanung zu dem Bestand im Historischen Stadtkern (bezogen auf die geplante Größenordnung von 500 m² Verkaufsfläche sind dies rd. 7 %) in Verbindung mit den ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.1) kann auch eine über die geplante Verkaufsfläche hinaus gehende Verkaufsfläche als grundsätzlich denkbar bewertet werden. Angesichts der damit einhergehenden Erhöhung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sollte gleichwohl ein Maß nicht überschritten werden, welches zu einer Beeinträchtigung vorhandener Anbieter und ggf. Betriebsaufgaben oder –verlagerungen an den Planstandort führen könnten.

Im Hinblick auf die genannten Aspekte wird eine Verkaufsfläche von max. rd. 800 m² als angemessen und sinnvolle Ergänzung der Strukturen des Hauptzentrums erachtet. Das Angebot sollte eher fachmarktorientiert und niedrig- bis mittelpreisig ausfallen.

Bei einer Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts mit rd. 800 m² Verkaufsfläche:

- liegen die Umsatzumverteilungen zu Lasten von Anbietern im Historischen Stadtkern u. a. aufgrund leicht absinkender Flächenproduktivität (max. 2.500 Euro/ m² VKF) bei rd. 7 – 8 %,
- liegt die Relation zur Verkaufsfläche des Historischen Stadtkerns in der Warengruppe Bekleidung mit rd. 12 % in einem angemessenen Bereich,
- bleibt die Verkaufsfläche deutlich unter der Größenordnung der beiden größten Bekleidungsanbieter (C&A und H&M), so dass mögliche Verlagerungen auszuschließen sind.

Schuhe, Lederwaren

Auch in Warengruppe Schuhe, Lederwaren hat sich – zumindest auf die Gesamtstadt Lemgo bezogen, wobei hier der Historische Stadtkern einen sehr prägenden Verkaufsflächenanteil einnimmt (rd. 93 %) – die Angebotsstruktur verbessert. Es ist eine Steigerung der Verkaufsfläche in dieser Warengruppe (auf rd. 3.000 m²) und auch eine leichte Steigerung der Zentralität (auf rd. 145 %) festzustellen. In diesem Bereich ist es gelungen, das maßgebliche Angebot im Historischen Stadtkern zu konzentrieren, so dass die Herausforderung moderne Schuhfachgeschäfte oder -märkte in den gewachsenen Geschäftslagen unterzubringen, aktuell nur eingeschränkt gesehen werden kann (anders als in der Warengruppe Bekleidung).

Die folgende Tabelle stellt zunächst zusammenfassend die Angebotsstrukturen in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren in Lemgo dar.

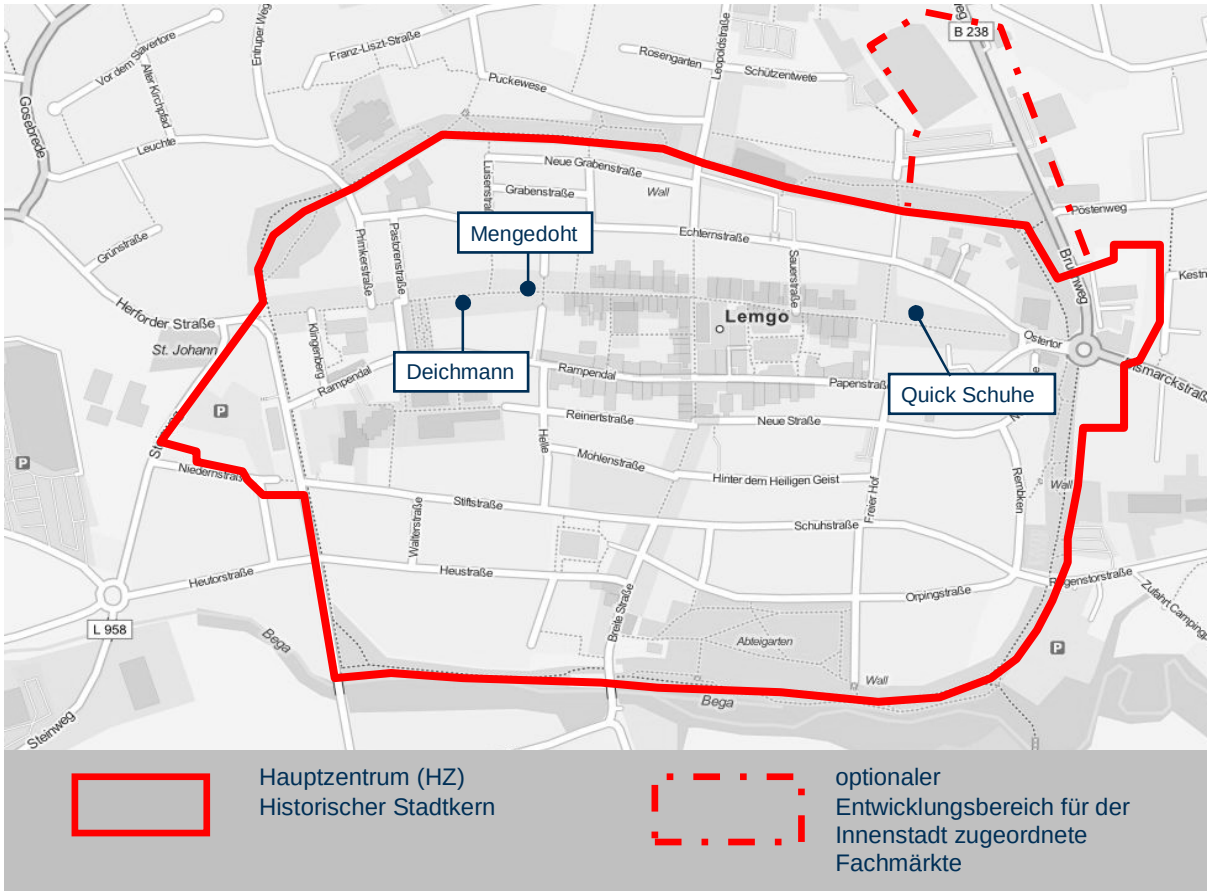
Abbildung 6: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren in Lemgo

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 2.300 m² VKF/ 10 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Schuhe, Lederwaren
Betriebsstruktur	~ 50 % > 200 m² VKF ∅ Betriebsgröße: ~ 210 m² VKF
Verkaufsflächenrelation Planvorhaben/ Bestand Historischer Stadtkern	~ 22 %
Lemgo gesamt (bezogen auf Betriebe in ZVBs und strukturprägende Betriebe außerhalb ZVBs)	
Kaufkraft	~ 5,3 Mio. Euro
VKF/ Umsatz	~ 3.000 m²/ ~ 7,7 Mio. Euro
Zentralität	~ 145 %
Verkaufsflächenanteil innerhalb/ außerhalb ZVBs	~ 93/ 7 %

Quelle: Stadt + Handel 2013; IfH 2012; Werte gerundet.

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Verortung der größten Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptwarengruppe Schuhe, Lederwaren im Historischen Stadtkern von Lemgo dar.

Abbildung 7: Größte Betriebe mit der Hauptwarengruppe Schuhe, Lederwaren im Historischen Stadtkern (> 300 m² VKF)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA 2008: S. 42; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Die größten Anbieter (Mengedoht, Quick Schuhe und Deichmann; > 300 m² Verkaufsfläche) in dieser Warengruppe befinden sich entlang der Mittelstraße, der Hauptlage des Historischen Stadtkerns. Eine räumliche Konzentration von Schuhgeschäften im Historischen Stadtkern ist nicht erkennbar. Die Schuhgeschäfte im zentralen Versorgungsbereich verfügen hinsichtlich der Verkaufsflächengröße über eine homogene Struktur (durchschnittliche Verkaufsfläche rd. 210 m²) und decken unterschiedliche Qualitäts- und Preisklassen ab. Die Ausstattung des Historischen Stadtkerns in dieser Warengruppe ist somit als gut zu bewerten; Angebotsdefizite können kaum festgestellt werden.

Der Betriebstyp, welcher am Vorhabenstandort Bruchweg (Fachmarkt, rd. 500 m² Verkaufsfläche) angesiedelt werden soll, ist in vergleichbar Struktur bereits im Lemgoer Hauptzentrum verortet. Darüber hinaus ist ein Schuhfachmarkt im Nahversorgungszentrum Detmolder Weg angesiedelt.

Der in Rede stehende Schuhfachmarkt mit einer geplanten Verkaufsflächengröße von rd. 500 m² würde zu nennenswerten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die innerstädtischen Strukturen führen. Da ein Schuhfachmarkt zudem insgesamt die Angebotsvielfalt des Historischen Stadtkerns nicht in dem Umfang steigern würde, wie es die anderen - positiv bewerteten – Sortimente vermögen, sollte die Ansiedlung eines Schuhfachmarkts im weiteren Planungsprozess nachrangig behandelt werden. In diesem Kontext gilt es weiterhin folgende städtebaulichen Argumente zu beachten:

Bei einer reduzierten Verkaufsfläche von rd. 350 m² lägen die Umsatzumverteilungen deutlich unterhalb von 10 % und damit in einem Bereich, der als verträglich für die innerstädtischen Anbieter bezeichnet werden kann. Diese Verkaufsflächengrößenordnung entspricht jedoch nicht mehr dem Kernziel, am Planstandort vornehmlich Fachmarkteinheiten zu platzieren, welche sich betriebtypologisch von den innerstädtischen Strukturen absetzen. Insofern könnte eine Verkaufsflächengrößenordung von rd. 400 m² einen Kompromiss zwischen den städtebaulichen Zielstellungen für die Standortentwicklung einerseits und möglichst geringen Auswirkungen auf den Historischen Stadtkern andererseits darstellen. Es gilt zu berücksichtigen, dass die Realisierungswahrscheinlichkeit des Gesamtvorhabens durch den Einbezug eines Schuhfachmarks erhöht würde, da dieser einen wesentlichen Baustein im Hinblick auf die geplante Projektentwicklung darstellt. Den Risiken eines Schuhfachmarkts mit rd. 400 m² Verkaufsfläche können demnach in der städtebaulichen Abwägung die Chancen zur Erhöhung der Realisierungswahrscheinlichkeit eines Fachmarktzentrums mit dem Schwerpunkt Elektronikfachmarkt und der Beitrag zur avisierten Fachmarktorientierung des Standortbereichs gegenübergestellt werden.

Lebensmittel

Folgende Tabelle stellt zunächst zusammenfassend die Angebotsstrukturen in der Warengruppe Lebensmittel in Lemgo dar.

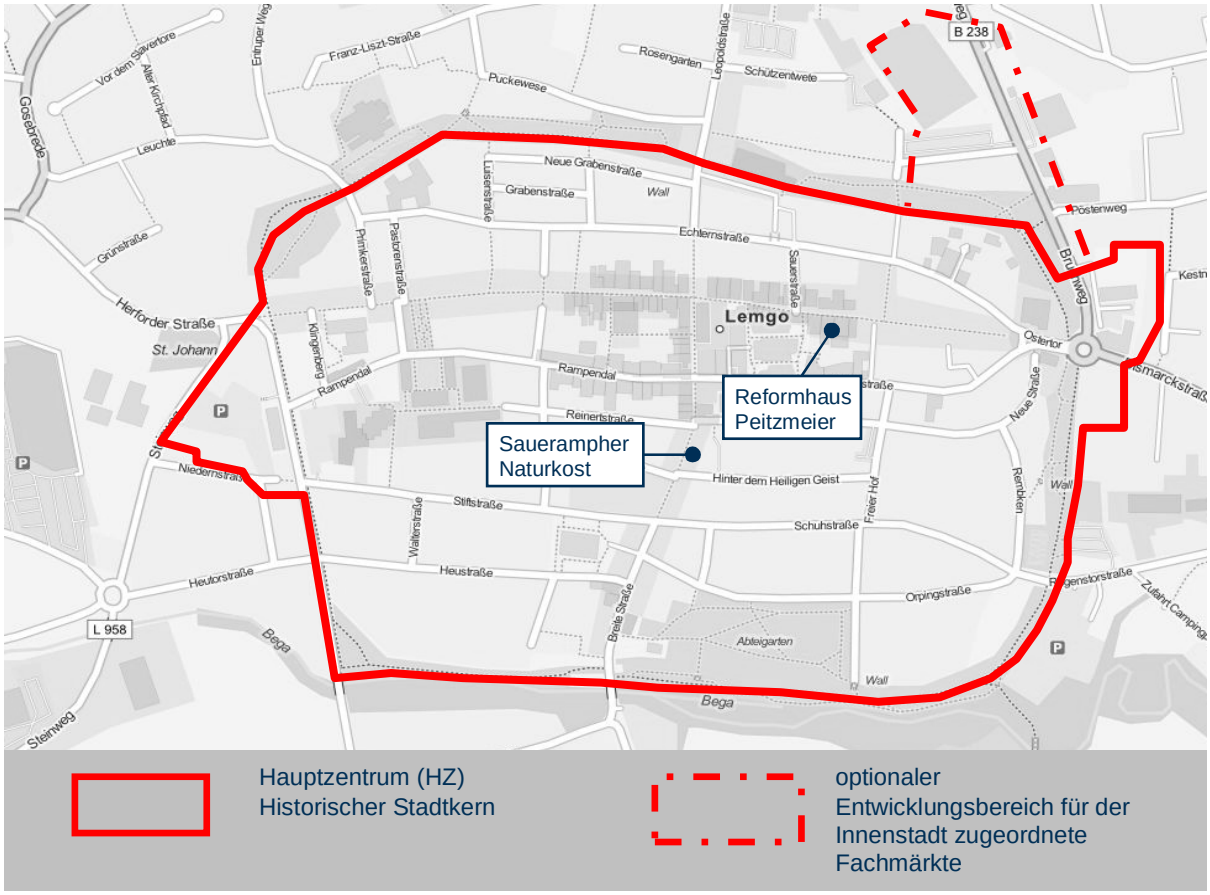
Abbildung 8: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Lebensmittel in Lemgo

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 900 m² VKF/ 23 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Lebensmittel
Betriebsstruktur	100 % < 100 m² VKF ∅ Betriebsgröße: ~ 35 m² VKF
Verkaufsflächenrelation Planvorhaben/ Bestand Historischer Stadtkern	~ 56 %
Lemgo gesamt (bezogen auf Betriebe in ZVBs und strukturprägende Betriebe außerhalb ZVBs)	
Kaufkraft	~ 84,3 Mio. Euro
VKF/ Umsatz	~ 16.400 m²/ ~ 79,7 Mio. Euro
Zentralität	~ 95 %
Verkaufsflächenanteil innerhalb/ außerhalb ZVBs	~ 26/ 74 %

Quelle: Stadt + Handel 2013; IfH 2012; Werte gerundet.

Die folgende Abbildung stellt die räumliche Verortung der größten Einzelhandelsbetriebe mit der Hauptwarengruppe Lebensmittel im Historischen Stadtkern von Lemgo dar.

Abbildung 9: Größte Betriebe mit der Hauptwarengruppe Lebensmittel im Historischen Stadtkern (> 70 m² VKF)

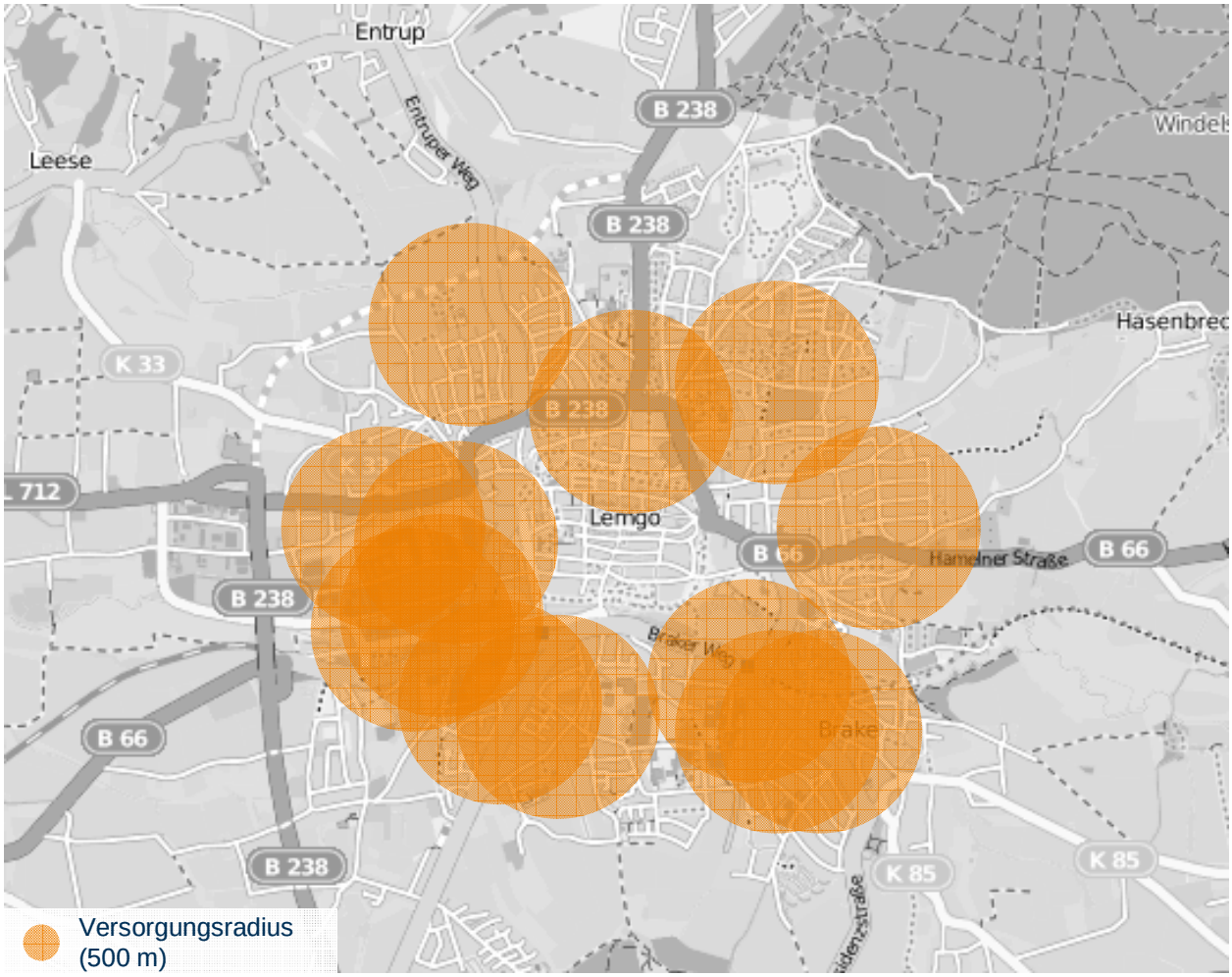


Quelle: Eigene Darstellung auf Basis CIMA 2008: S. 42; Kartengrundlage: openstreetmap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Die Warengruppe Lebensmittel wird im Historischen Stadtkern von Lemgo lediglich in kleinflächigen Betrieben (überwiegend Lebensmittelhandwerk) angeboten. Die beiden größten Anbieter hier sind zwei Reformhäuser. Die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei rd. 35 m². Ein mit dem Planvorhaben vergleichbarer Betriebstyp ((Bio-)Lebensmittelmarkt) ist derzeit im Lemgoer Hauptzentrum nicht verortet. Der in Rede stehende (Bio-)Lebensmittelmarkt kann somit zu einer Steigerung der Angebotsvielfalt sowohl im Hauptzentrum als auch in Lemgo insgesamt beitragen. Auch im weiteren Stadtgebiet von Lemgo wird die Warengruppe vorwiegend von ‚klassischen' Lebensmittelsupermärkte und -discountern angeboten.

Die derzeitige räumliche Nahversorgungssituation (bezogen auf die räumlichen Versorgungsradien strukturprägende Betriebe mit der Hauptwarengruppe Lebensmittel) in Lemgo stellt sich wie folgt dar.

Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation in Lemgo



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis openstreetmap – veröffentlicht unter CC-BY-SA 2.0.

Es wird deutlich, dass die räumliche Versorgungssituation unter Berücksichtigung eines fußläufig erreichbaren Versorgungsradius von 500-Metern (vgl. hierzu auch CIMA 2008: 32) im Kernort von Lemgo angemessen ist. Eine Notwendigkeit zur Verbesserung der räumlichen Versorgungssituation durch eine Ansiedlung am in Rede stehenden Standort ist nicht primär erkennbar. Auch ein Blick auf den Betriebstypenmix (Verhältnis Vollsortimenter/ Lebensmitteldiscounter) zeigt die gute Versorgungslage in Lemgo.

Der in Rede stehende (Bio-)Lebensmittelmarkt hat jedoch das Potenzial aufgrund der Ausrichtung auf ein Spezialsortiment den Betriebstypenmix in der Warengruppe Lebensmittel qualitativ zu erweitern und überörtliche Bedeutung zu erlangen. In Verbindung mit den ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (s. Kapitel 6.1) kann auch eine über die geplante Verkaufsfläche hinaus gehende Verkaufsfläche als verträglich bewertet werden.

Positiv einzuordnen ist, dass, in Verbindung mit der Ansiedlung weiterer attraktiver Fachmärkte (insbesondere Elektrofachmarkt), verstärkt Kaufkraft in Lemgo (zurück-)gebunden und somit eine Erhöhung der Zentralität in dieser Warengruppe erreicht werden kann.

Ein (Bio-)Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu rd. 800 m² kann unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in Lemgo und der ermittelten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen als verträglich bewertet werden. Eine Ausweitung der geplanten Verkaufsfläche zur Ansiedlung eines ‚klassischen' Lebensmittelmarkts wird aufgrund der grundsätzlich guten Ausstattungswerte nur nachrangig empfohlen.

6.1.4 Verträglichkeit weiterer kleinflächige Betriebseinheiten

In der Vorhabenplanung stehen weitere kleinflächige Betriebe aus den Bereichen Lotto (Sortimente Zeitschriften und Genussmittel) und Blumen sowie ggf. ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von rd. 50 m² in Rede. Im Vergleich zu den weiteren Ansiedlungsvorhaben (Fachmärkte) ist diese Verkaufsfläche als deutlich untergeordnet zu bewerten. Die weiteren Einzelhandelstrukturen innerhalb des Historischen Stadtkerns sind in ähnlichen Verkaufsflächengrößenordnungen aufgestellt.

Da der Vorhabenstand jedoch als Ergänzungs- und nicht als Konkurrenzstandort zu der Hauptlage des Einzelhandels im Historischen Stadtkern entwickelt werden soll (s. Kapitel 6.3) ist die Ansiedlung von kleinflächigen Nutzungen eher nachrangig zu empfehlen.

6.2 Verträglichkeit weiterer Nutzungsoptionen

Im folgenden Kapitel sollen weiterer Nutzungsoptionen für den Vorhabenstandort Bruchweg hergeleitet werden. Gemäß Abstimmung mit dem Auftraggeber werden folgende Warengruppen in die Betrachtung aufgenommen (**fett** dargestellt ist die weitere Benennung dieser Warengruppen im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse):

- **Drogerieartikel**,
- **Babybedarf**, Babybekleidung, Spielwaren,
- Glas/ Porzellan/ Keramik (**GPK**), **Hausrat**, Geschenkartikel, Kunstgegenstände,
- **Sanitätswaren**.

Da für diese Warengruppen maximal mit einer Verkaufsfläche von jeweils 500 m² angesiedelt werden soll, steht die Verträglichkeit in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo bzw. das Potenzial zur Ergänzung der Hauptlage des Einzelhandels im Historischen Stadtkern im Fokus der folgenden Betrachtung.

Drogerieartikel

In der folgenden Tabelle werden die aktuellen Angebotsstrukturen in der Warengruppe Drogerieartikel im Historischen Stadtkern zusammengefasst:

Abbildung 11: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Drogerieartikel im Historischen Stadtkern

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 1.100 m² VKF/ 4 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Drogerieartikel
Betriebsstruktur	3x Fachmarkt ∅ Betriebsgröße: ~ 350 m² VKF

Quelle: Stadt + Handel 2013; Werte gerundet.

In der Warengruppe Drogerieartikel verfügt der Historische Stadtkern bereits über gute Ausstattungswerte. Eine Ansiedlung in dieser Warengruppe im Rahmen eines Fachmarktkonzepts (aktuelle Betreiberanforderungen mind. 500 m² Verkaufsfläche) würde also zu deutlichen Umsatzumverteilungen innerhalb des Historischen Stadtkerns zugunsten des Vorhabenstandorts Bruchweg führen. Diese Umsatzumverteilungen würden absehbar deutlich über 10 % liegen. Die Ansiedlung eines weiteren Drogeriefachmarkts würde somit einerseits bestehende Drogeriemärkte gefährden und andererseits auch nicht zu einer wesentlichen Steigerung der Angebotsvielfalt im Hauptzentrum beitragen. Zum Schutz der Haupteinkaufslage sollte die Warengruppe Drogerieartikel lediglich als Randsortiment (bspw. in einem (Bio-)Lebensmittelmarkt) am Vorhabenstandort angesiedelt werden.

Babybedarf

In der folgenden Tabelle werden die aktuellen Angebotsstrukturen in der Warengruppe Babybedarf im Historischen Stadtkern zusammengefasst:

Abbildung 12: Angebotsstrukturen in den Warengruppen Babybedarf im Historischen Stadtkern

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 800 m² VKF/ 2 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Babybedarf (Spielwaren)
Betriebsstruktur	2x Fachgeschäft (Spielwaren) Großer Anteil als Randsortiment (Babybedarf, Babybekleidung) ∅ Betriebsgröße: ~ 300 m² VKF

Quelle: Stadt + Handel 2013; Werte gerundet.

In der Warengruppe Babybedarf sind die Ausstattungswerte im Historischen Stadtkern differenziert zu betrachten. Das Sortiment Spielwaren wird in zwei Fachgeschäften mit einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von rd. 300 m² Verkaufsfläche angeboten. Die Ausstattung ist somit als angemessen zu bewerten. Die Sortimente Babybedarf und –bekleidung werden vornehmlich als Randsortiment in Bekleidungsgeschäften und Drogeriefachmärkten angeboten. Die Ansiedlung eines Babyfachmarkts, welcher bspw. auch als nicht zentrenrelevant eingeordnete Sortimente wie Kinderwagen und Kindermöbel führt, könnte zu einer Steigerung der Angebotsvielfalt beitragen und kann demnach empfohlen werden.

GPK, Hausrat

In der folgenden Tabelle werden die aktuellen Angebotsstrukturen in der Warengruppe GPK, Hausrat im Historischen Stadtkern zusammengefasst:

Abbildung 13: Angebotsstrukturen in den Warengruppen GPK, Hausrat im Historischen Stadtkern

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 1.000 m² VKF/ 8 Betrieb mit der Hauptwarengruppe GPK, Hausrat
Betriebsstruktur	8x Fachgeschäft (Spielwaren) ∅ Betriebsgröße: ~ 130 m² VKF

Quelle: Stadt + Handel 2013; Werte gerundet.

In der Warengruppe GPK, Hausrat verfügt der Historische Stadtkern bereits über gute Ausstattungswerte. Das Angebot ist hier eher kleinteilig strukturiert (durchschnittliche Verkaufsfläche rd. 130 m²). Mit dem Anbieter Depot ist aber auch ein größerflächiger filialisierter Anbieter in der Hauptlage des Einzelhandels vorhanden. Eine Ansiedlung in dieser

Warengruppe im Rahmen eines Fachmarktkonzepts würde absehbar zu deutlichen Umsatzumverteilungen innerhalb des Historischen Stadtkerns zugunsten des Vorhabenstandorts Bruchweg führen. Zum Schutz der Haupteinkaufslage sollte die Warengruppe GPK, Hausrat lediglich als Randsortiment am Vorhabenstandort angesiedelt werden.

Sanitätswaren

In der folgenden Tabelle werden die aktuellen Angebotsstrukturen in der Warengruppe Sanitätswaren im Historischen Stadtkern zusammengefasst:

Abbildung 14: Angebotsstrukturen in den Warengruppen Sanitätswaren im Historischen Stadtkern

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 100 m² VKF/ 3 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Sanitätswaren
Betriebsstruktur	3x Fachgeschäft (Sanitätswaren) ∅ Betriebsgröße: ~ 40 m² VKF

Quelle: Stadt + Handel 2013; Werte gerundet.

Der Historische Stadtkern verfügt in der Warengruppe Sanitätswaren über eine vergleichsweise untergeordnete Verkaufsfläche von rd. 100 m². Das Angebot ist hier sehr kleinteilig strukturiert (durchschnittliche Verkaufsfläche rd. 40 m²). Wesentliche Verkaufsflächen liegen darüber hinaus außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich nicht integrierter Lage. Die Ansiedlung eines Sanitätsfachgeschäfts oder -fachmarktes am Vorhabenstandort Bruchweg würde zu einer Verschiebung der Verkaufsflächenrelation zugunsten des Historischen Stadtkerns führen und kann zu einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen.

6.3 Einordnung der Vorhabenplanung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (Stadt + Handel 2008)

„Um das bestehende Einzelhandelsangebot in Lemgo sichern zu können und dabei vor allem den Einzelhandelsstandort „historischer Stadtkern" zu stärken und an die geänderten Rahmenbedingungen anpassen zu können, ist aus Gutachtersicht die Umsetzung eines abgestimmten Zentren- und Standortkonzepts notwendig" (CIMA 2008: S. 34).

Um diese grundsätzliche Zielstellung umsetzten zu können, wurden zentrale Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufe mit unterschiedlichen Versorgungsfunktionen in der Stadt Lemgo festgelegt. Dem Hauptzentrum Historischer Stadtkern kommt hierbei die größte Bedeutung zu, gefolgt von dem Stadtteilzentrum Brake und den Nahversorgungszentren Detmolder Weg und Leopoldstraße.

Des Weiteren wurde der folgende Zielkatalog als Grundlage für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots und der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Dargestellt sind die in Bezug auf das geplante Fachmarktzentrum relevanten Ziele:

- *Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lemgo,*
- *Sicherung und Stärkung der Handelszentralität des Hauptzentrums,*
- *Sicherung und Stärkung der qualitativen Funktionsvielfalt des historischen Stadtkerns,*
- *Sicherung und Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche,*
- *Sicherung und Stärkung der Nahversorgung innerhalb der Gesamtstadt* (vgl. CIMA 2008: S. 34 – 35).

In der sog. „Lemgoer Liste" sind die zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente in Lemgo definiert. Die als zentrenrelevant festgelegten Sortimente sind zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zukünftig ausschließlich in diesen anzusiedeln.

Für das Hauptzentrum wird folgendes Branchenkonzept empfohlen:

- Persönlicher Bedarf (inkl. Bekleidung/ Wäsche, Schuhe/ Lederwaren, Optik),
- Medien und Technik (inkl. Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik/ Foto/ PC und Zubehör/ Neue Medien),
- Spiel, Sport, Hobby (inkl. Spielwaren),
- Geschenke/ Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat,
- Einrichtungsbedarf (vgl. CIMA 2008: S. 61).

Die quantitative und qualitative Entwicklung und Stärkung des Hauptzentrum Lemgo steht im Fokus der Weiterentwicklungsempfehlungen; berücksichtigt werden sollen folgen Entwicklungsgrundsätze:

- *„Schaffung von großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten (über 800 qm Verkaufsfläche), auch für den Bestand,*
- *Ansiedlung geeigneter Branchen, vor allem der zentrenrelevanten Sortimente,*
- *Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch im Hauptzentrum,*
- *Verhinderung weiterer Leerstände/ Wiederbesetzung der bestehenden Leerstände,*
- *Sukzessive Aufwertung öffentlicher und privater Räume* (CIMA 2008: S. 66).

Der Vorhabenstandort Bruchweg wird im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wie folgt bewertet:

- „Der Standort ist für zentrenrelevanten Einzelhandel in unterversorgten Branchen, wie z. B. Elektro/ Unterhaltungselektronik, als Ergänzung zum vorhandenen Angebot geeignet (auch großflächig über 800 qm VKF).
- Die Bindung zusätzlicher Kaufkraft innerhalb des Marktgebietes wäre möglich (überregionale Ausstrahlung).
- Das Vorhaben würde als zusätzlicher Magnet, direkt an das Hauptzentrum angrenzen (Frequenzbringer). Voraussetzung sollte jedoch eine attraktive Fußgängeranbindung an den historischen Stadtkern und Verträglichkeit für die bestehenden Strukturen sein.
- Der Standort sollte aufgrund der zu erwartenden positiven Effekte für das gesamte Hauptzentrum mit Priorität entwickelt werden.
- Die kleinteiligen Strukturen des historischen Stadtkerns bieten nur wenig großflächige Entwicklungsmöglichkeiten. Es besteht erheblicher Nachholbedarf in der Branche Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik (zentrenrelevantes Sortiment)“ (CIMA 2008: S. 70).

→ Die im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse hergeleitete Dimensionierung eines Fachmarktzentrums am Bruchweg entspricht sowohl den übergeordneten Zielstellung für Lemgo als auch den konkreten Weiterentwicklungsempfehlungen für das Hauptzentrum und den Vorhabenstandort des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo (CIMA 2008):

- Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern, welcher bereits gegenwärtig die größte Angebotsvielfalt bietet und hinsichtlich der Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots im besonderen Fokus des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) steht. Das Innenstadtzentrum ist somit grundsätzlich der geeignete Standort für (großflächige) Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment.
- Die als verträglich bewerteten Sortimente sind in der „Lemgoer Liste" als zentren- bzw. nahversorgungsrelevant definiert und somit primär in den zentralen Versorgungsbereichen (und hier vorwiegend im Historischen Stadtkern) anzusiedeln. Sie gehören darüber hinaus, insoweit es aus dem zusammengefassten CIMA-Warengruppen abzulesen ist, zu den im Einzelhandelskonzept empfohlenen Entwicklungsschwerpunkten für den Historischen Stadtkern.
- Durch eine Einzelhandelsentwicklung am Vorhabenstandort kann der Anteil der Verkaufsfläche des Historischen Stadtkerns und somit die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs im gesamtstädtischen Vergleich gesteigert werden.
- Die angestrebte Steigerung der Handelszentralität in Lemgo sollte gemäß Einzelhandelskonzept durch regional bedeutsame Vorhaben, die Kaufkraft von außerhalb nach Lemgo ziehen bzw. derzeit abfließende Kaufkraft zurück binden und nicht zu einem verstärkten Wettbewerb innerhalb Lemgos führen. Gleichzeitig sollen neue Einzelhandelsansiedlungen, auch innerhalb des Historischen Stadtkerns, jedoch so dimensioniert und aufgestellt sein, dass sie eine Ergänzung und keine Konkurrenz für die bestehenden Einzelhandelslagen darstellen. Dies erfordert eine genaue Abstimmung der verträglichen Sortimente und Verkaufsflächengrößenordnungen; dies wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung vorgenommen. Die empfohlenen Einzelhandelsansiedlungen sind so dimensioniert und aufgestellt (s. Kapitel 6.1), dass sie den vorhandenen Bestand ergänzen und ebenfalls überörtliche Bedeutung entfalten können.

6.4 Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben (Entwurf LEP NRW Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel)

In den vergangenen Jahren haben sich die raumordnerischen Festlegungen zum Umgang mit großflächigem Einzelhandel in NRW sehr dynamisch verändert: Der Verfassungsgerichtshof für das Land Nordrhein-Westfalen hatte am 26.08.2008 § 24a Abs. 1 Satz 4 LEPro - die landesplanerische Regelung zur Steuerung von Factory-Outlet-Center - für nichtig erklärt. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt hatte das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) in seiner Entscheidung vom 30.09.2009 festgestellt, dass § 24a LEPro kein Ziel der Raumordnung darstelle. Die eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) am 14.04.2010 zurückgewiesen; womit das o. g. Urteil des OVG NRW Rechtskraft erlangte. In der Folge war § 24a LEPro damit von den Kommunen nur noch in ihrer Abwägung zu berücksichtigen und nicht – wie vorher – zu beachten. Das LEPro und damit auch die landesplanerischen Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind am 31.12.2011 ausgelaufen. Die Erarbeitung eines Entwurfs für einen neuen umfassenden Landesentwicklungsplan, der auch Regelungen zum großflächigen Einzelhandel enthalten soll, wurde von der Landesregierung unterbrochen. Stattdessen hat die Landesregierung entschieden, vorgezogen landesplanerische Regelungen zum großflächigen Einzelhandel in einem sachlichen Teilplan zum LEP NRW zu erarbeiten.

Der nunmehr vorliegende Entwurf des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel enthält folgende Ziele und Grundsätze, die im Hinblick auf die hier in Rede stehende Einzelhandelsnutzung relevant sind. Es erfolgt jeweils eine Einordnung der Einzelhandelsnutzungen im Kontext des jeweiligen Ziels/ Grundsatzes:

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Bei dem Planstandort handelt es sich um einen Standort innerhalb eines ASB (vgl. Bezirksregierung Detmold).

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment nur in zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

→ Der Planstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern. Der zentrale Versorgungsbereich ist das Hauptzentrum der Stadt Lemgo, welcher eine mittelzentrale Versorgungsfunktion zugeschrieben wird.

3 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

→ Dem Beeinträchtigungsverbot wird mit Verweis auf die vorgenommene absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung des Planvorhabens und den entsprechenden Empfehlungen in Kapitel 6.1 entsprochen.

7 Zusammenfassung und Empfehlungen

Amandla International GmbH & Co. KG plant in Lemgo am Standort Bruchweg die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit rd. 3.000 – 3.500 m² Verkaufsfläche. Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern (Hauptzentrum). Die aktuelle Vorhabenplanung stellt sich wie folgt dar:

- Elektronikfachmarkt (rd. 1.800 m² VKF)
- Bekleidungsfachmarkt (rd. 490 m² VKF)
- Schuhfachmarkt (rd. 440 m² VKF)
- (Bio-)Lebensmittelmarkt (rd. 405 m² VKF)

Aufgrund der noch nicht abschließend festgelegten Verteilung der Fachmärkte bzw. der konkreten Konzeption des Fachmarktzentrums wurden zunächst jeweils rd. 500 m² Verkaufsfläche (Ausnahme Elektronikfachmarkt) in die Auswirkungsberechnungen (s. Kapitel 6.1) eingestellt. Ergänzend sind weiterhin kleinflächige Einheiten aus den Bereichen Lotto und Blumen sowie ggf. einen Backshop geplant. Zudem ist eine geringe Verkaufsfläche in der auch künftig am Standort geplanten Postfiliale vorgesehen (bis zu 100 m² nahversorgungsrelevante Sortimente).

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde überprüft,

- ob und inwiefern eine Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) gegeben ist,
- ob negative Auswirkungen auf den Bestand und/ oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und/ oder zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Lemgo oder in Nachbarkommunen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind;
- ob die Kongruenz zu den raumordnerischen Zielstellungen gegeben ist.

Ergänzend wurde überprüft, welche weiteren Sortimente einerseits am Standort verträglich bzw. im Sinne der Lemgoer Innenstadtentwicklung wären und bis zu welcher sortimentsspezifischen Verkaufsflächengrößenordnung der geplanten Warengruppen (hier: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel) eine Verträglichkeit auch über die aktuelle Konzeption hinaus gegeben sein könnte (max. aufgrund der baulichen Konzeption rd. 800 – 1.000 m² Verkaufsfläche).

Folgende Tabelle stellt die Empfehlungen und Bewertungen für die untersuchten Verkaufsflächen und Betriebstypen zusammen. Die Empfehlungen orientieren sich an dem Ziel den Vorhabenstandort Bruchweg im Sinne einer Steigerung der Attraktivität des Hauptzentrums Historischer Stadtkern sowie der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Lemgo zu entwickeln:

Abbildung 15: Empfohlene sortimentsspezifische Verkaufsflächengrößenordnungen und Betriebstypen

Warengruppen	Empfehlungen zum Betriebstyp	Empfohlene Verkaufsfläche (bis zu…)
Aktuell geplante Fachmärkte		
Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.	Elektronikfachmarkt	~ 1.800 m²
Bekleidung	Niedrig- bis mittelpreisiger Bekleidungsfachmarkt	~ 800 m²
Schuhe, Lederwaren	Niedrig- bis mittelpreisiger Schuhfachmarkt	nachrangige Empfehlung rechnerisch unbedenklich rd. 350 m² VKF, leicht größere VKF (400 m² VKF) im Rahmen der Gesamtentwicklung zu diskutieren
Lebensmittel	Priorität: (Bio-)Lebensmittelmarkt; nachrangig „klassischer" Lebensmittelmarkt	~ 800 m²
Kleinteilige Ergänzungen im Bereich Blumen, Lotto/Toto, Backshop	Fachgeschäfte	nachrangige Empfehlung ca. 3 Fachgeschäft à ~ 50 m² (sowohl im Neubau als auch im bestehenden denkmalgeschützten Gebäude möglich)
Weitere Nutzungsoptionen		
Drogerieartikel	nur als Randsortiment	-
Babybedarf etc.	Babyfachmarkt	~ 500 m²
GPK, Hausrat etc.	nur als Randsortiment	-
Sanitätswaren	Sanitätsfachmarkt/-geschäft	~ 500 m²
VKF im Postgebäude	-	~ 100 m² nahversorgungsrelevante Sortimente (im bestehenden denkmalgeschützten Gebäude)

Quelle: Eigene Darstellung.

In der Zusammenschau sind die vorhabenbedingten Auswirkungen des empfohlenen Planvorhabens (Fachmarktzentrum, s. o.) als städtebaulich verträglich zu bezeichnen:

- eine Kongruenz mit dem Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) ist gegeben;
- zudem sind angesichts der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgungsstrukturen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten;
- insgesamt kann dem empfohlenen Planvorhaben darüber hinaus eine Kongruenz zu den relevanten Zielen des LEP NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel attestiert werden.

Um einen langfristig möglichst großen Nutzen für die Innenstadtentwicklung als Ganzes zu gewährleisten, empfiehlt Stadt + Handel, die als verträglich dargestellten Sortimente und VKF-Größenordnungen im Rahmen eines B-Plans (SO Einzelhandel) festzusetzen und die städtebaulichen Empfehlungen zur Anbindung des Standortes konsequent umzusetzen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum und Marktgebiet der Stadt Lemgo ____ 7

Abbildung 2: Vorhabenstandort Bruchweg ____ 9

Abbildung 3: Potenzieller Einzugsbereich/ Untersuchungsraum ____ 11

Abbildung 4: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Bekleidung in Lemgo ____ 31

Abbildung 5: Größte Betriebe mit der Hauptwarengruppe Bekleidung im Historischen Stadtkern (> 500 m² VKF) ____ 32

Abbildung 6: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Schuhe, Lederwaren in Lemgo ____ 34

Abbildung 7: Größte Betriebe mit der Hauptwarengruppe Schuhe, Lederwaren im Historischen Stadtkern (> 300 m² VKF) ____ 35

Abbildung 8: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Lebensmittel in Lemgo ____ 37

Abbildung 9: Größte Betriebe mit der Hauptwarengruppe Lebensmittel im Historischen Stadtkern (> 70 m² VKF) ____ 38

Abbildung 10: Räumliche Nahversorgungssituation in Lemgo ____ 39

Abbildung 11: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Drogerieartikel im Historischen Stadtkern ____ 41

Abbildung 12: Angebotsstrukturen in den Warengruppen Babybedarf im Historischen Stadtkern ____ 42

Abbildung 13: Angebotsstrukturen in den Warengruppen GPK, Hausrat im Historischen Stadtkern ____ 42

Abbildung 14: Angebotsstrukturen in den Warengruppen Sanitätswaren im Historischen Stadtkern ____ 43

Abbildung 15: Empfohlene sortimentsspezifische Verkaufsflächengrößenordnungen und Betriebstypen ____ 50

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in m² in Lemgo _____ 12

Tabelle 2: Untersuchungsrelevanter Umsatz in Mio. Euro in Lemgo _____ 13

Tabelle 3: Untersuchungsrelevante Verkaufsfläche in m² in der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. im weiteren Untersuchungsraum _____ 14

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante Umsätze in Mio. Euro in der Warengruppe Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. im weiteren Untersuchungsraum _____ 15

Tabelle 5: Kaufkraft untersuchungsrelevante Warengruppen im Untersuchungsraum _____ 16

Tabelle 6: Einzelhandelszentralitäten in der Stadt Lemgo _____ 17

Tabelle 7: Geprüftes Flächenprogramm des Planvorhabens (in m² VKF)_____ 22

Tabelle 8: Umsatzprognose (in Mio. Euro) für das Vorhaben in Spannweiten 23

Tabelle 9: Umsatzumverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz_____ 24

Tabelle 10: Umsatzumverteilung in der Warengruppen Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc. _____ 26

Tabelle 11: Umsatzumverteilung in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Lebensmittel_____ 29

Literatur und sonstige Quellen

Literatur und Handelsfachdaten

BBE (2010): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Dörentrup, Münster.

BBE (2011): Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lage, Köln.

CIMA (2007): Einzelhandelskonzept für die Stadt Rinteln, Lübeck.

CIMA (2008): Einzelhandelkonzept für die Stadt Lemgo, Lübeck.

GfK (2007): Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Bad Salzuflen, Nürnberg.

IfH (2012): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2012, Köln.