



KÖLN · LEIPZIG · LÜBECK · MÜNCHEN · REGIONALSTUTTGART

GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR ANSIEDLUNG EINES FACHMARKTZENTRUMS AUF DEM EHEMALIGEN POSTGELÄNDE IN DER ALTEN HANSESRTADT LEMGO

Endbericht für den Auftraggeber

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0

Fax: 0451-38968-28

E-Mail: cima.luebeck@cima.de

Internet: www.cima.de

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Mark Hädicke

haedicke@cima.de

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Martin Kremming

kremming@cima.de



Stadt- und Regionalmarketing

City-Management

Stadtentwicklung

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Immobilienentwicklung

Personalberatung

Tourismus

Lübeck, 27. Juni 2013

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

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

INHALT

1	AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG	5	EINORDNUNG IN DIE VORGABEN DES KOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTES	29
2	AUSFÜHRUNGEN ZUM PLANVORHABEN „FACHMARKTZENTRUM POSTGELÄNDE“	6	ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN	31
3	MARKTANALYTISCHE GRUNDDATEN ZUM EINZELHANDEL IN LEMGO	8	ANHANG.....	34
3.1	Zentralörtliche Bedeutung	8	7.1 Methodik.....	34
3.2	Nachfragesituation in Lemgo	9	7.2 Detailübersicht zur ökonomischen Wirkungsprognose	37
3.3	vorhabenrelevante Angebotssituation in Lemgo	10		
4	ÖKONOMISCHE WIRKUNGSPROGNOSE	11		
4.1	Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens	11		
4.2	Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose.....	13		
4.2.1	Hauptzentrum (historischer Ortskern).....	14		
4.2.2	Stadtteilzentrum Brake	15		
4.2.3	Nahversorgungszentrum Leopoldstraße.....	16		
4.2.4	Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	17		
4.2.5	Sondergebietsstandort Grevenmarsch	18		
4.2.6	Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße	18		
4.2.7	Einzelhandelsbestand im übrigen Stadtgebiet.....	19		
4.3	Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote	20		
4.4	Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens	22		

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Vorhabenstandort am Bruchweg im Hauptzentrum von Lemgo	6
Abb. 2:	Lageplan des geplanten Fachmarktzentrums	7
Abb. 3:	Lemgo im Zentralörtlichen System des Kreises Lippe	8
Abb. 4:	Nachfragepotenzial in Lemgo (in Mio. €)	9
Abb. 5:	Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Lemgo in den vorhabenrelevanten Warengruppen	10
Abb. 6:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Unterhaltungselektronikfachmarktes	12
Abb. 7:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Bekleidungsfachmarktes	12
Abb. 8:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Schuh- und Ledervarenfachmarktes	12
Abb. 9:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Bio-Supermarktes	12
Abb. 10:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Backshops	12
Abb. 11:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Blumenladens und Zeitschriftenkiosks	12
Abb. 12:	Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Fachmarktzentrums insgesamt	13
Abb. 13:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum (historischer Stadtkern)“ im Einzelhandelskonzept	14
Abb. 14:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Stadtteilzentrum Brake“ im Einzelhandelskonzept	15
Abb. 15:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Leopoldstraße“ im Einzelhandelskonzept	16
Abb. 16:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Detmolder Weg“ im Einzelhandelskonzept	17
Abb. 17:	Abgrenzung der Sondergebiets- und Fachmarktstandorte im Einzelhandelskonzept	18
Abb. 18:	Umsatzherkunft des geplanten Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo	22
Abb. 19:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Lebensmittel, Reformwaren“	23
Abb. 20:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“	23
Abb. 25:	Übersicht der Bewertung der einzelnen Vorhabenkomponenten	32
Abb. 26:	Übersicht der vorgeschlagenen Entwicklungsalternativen	33
Abb. 27:	Die CIMA-Branchen	34
Abb. 28:	Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen	35
Abb. 29:	Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Lemgoer Stadtgebiet	37

1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

Ausgangssituation und Zielsetzung

- Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Postgelände in der Alten Hansestadt Lemgo

Auftraggeber

- Alte Hansestadt Lemgo
Geschäftsbereich 5 - Stadtplanung und Bauen
Heustraße 36 – 38
32657 Lemgo

Untersuchungszeitraum

- Juni 2013

Methodische Grundsätze

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die CIMA von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen dargestellt werden.

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels in Lemgo basiert auf einer Totalerhebung, die im Jahr 2008 durch die CIMA im Rahmen der Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes durchgeführt wurde. Darüber hinaus fand eine nachrichtliche Übernahme der wichtigsten Änderungen im Einzelhandelsbestand nach Mitteilung durch die Stadt Lemgo im Juni 2013 statt. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass aus Kosten- und Zeitgründen keine Überprüfung/ Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes durch CIMA-Mitarbeiter vor Ort stattfand.

2 AUSFÜHRUNGEN ZUM PLANVORHABEN „FACHMARKTZENTRUM POSTGELÄNDE“

In Lemgo wird seit einiger Zeit die Ansiedlung eines großflächigen Elektro-fachmarktes und ergänzender Einzelhandelsnutzungen auf dem ehemaligen Postgrundstück am Bruchweg östlich der Innenstadt diskutiert. Konkret hat im August 2011 der Projektentwickler Amandla International GmbH & Co. KG einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das o.g. Vorhaben gestellt; der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Alten Hansestadt Lemgo hat im September 2011 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gefasst.

Im weiteren Verlauf konnten die geplanten Nutzungen für das Postgelände weiter konkretisiert werden. Der aktuelle Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 01. 11 „Bruchweg – Elektrofachmarkt“ (Stand 25.04.2013) sieht nunmehr in den textlichen Festsetzungen zum Sonstigen Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ die folgenden Einzelhandelsnutzungen vor (vgl. Abb. 2):

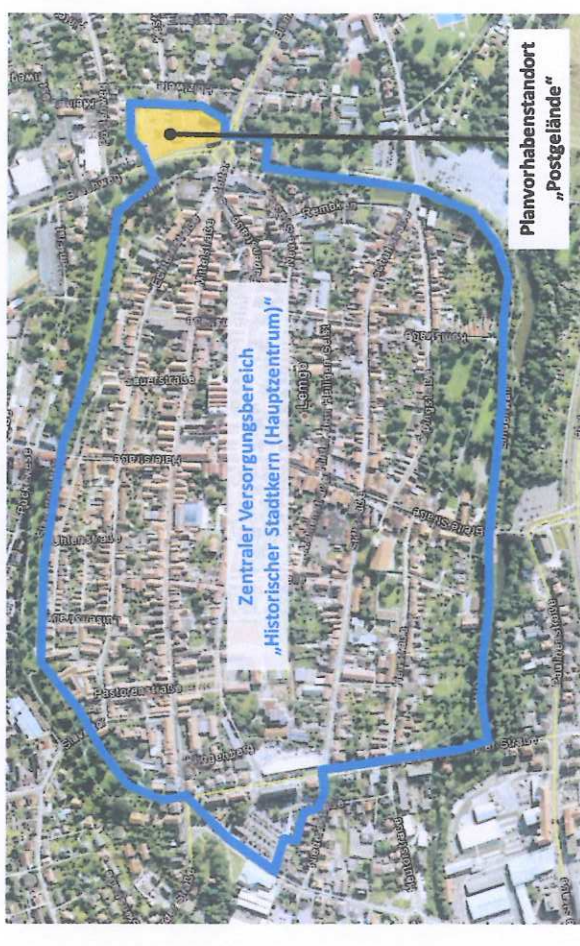
- Fachmarkt für Elektronikartikel: 1.800 qm VK
- Fachmarkt für Bekleidung: 500 qm VK
- Fachgeschäft mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten: 50 qm VK
- Fachmarkt für Schuhe und Lederwaren: 400 qm VK
- Lebensmittelvollsortimentmarkt 450 qm VK
- Fachgeschäft mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten: 150 qm VK

Bei dem Planvorhabenstandort handelt es sich um das ehemalige Post-Areal zwischen den Straßen Bruchweg (B 66) im Westen, Bismarckstraße (B 66) im Süden, Holztweie im Osten sowie Pöstenweg im Norden. Der Standort befindet sich östlich der Lemgoer Haupteinkaufslage Mittelstraße (Fußgängerzone),

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

von welcher er nur durch die Straße Bruchweg getrennt ist, und ist Teil des im kommunalen Einzelhandelskonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches „Historischer Stadtkern (Hauptzentrum)“¹. Die Einbeziehung dieser Fläche in den zentralen Versorgungsbereich erfolgte bewusst mit dem Ziel der „Entwicklung und Stärkung des Hauptzentrums von Lemgo [...] gegenüber nicht-integrierten Einkaufslagen und den Konkurrenzorten innerhalb des (erweiterten) Marktgebietes“ (ebd. S. 66) durch die Ansiedlung insbesondere großflächiger Einzelhandelsangebote, für welche ansonsten innerhalb der historischen Strukturen im Stadtkern kaum Entwicklungsmöglichkeiten bestünden.

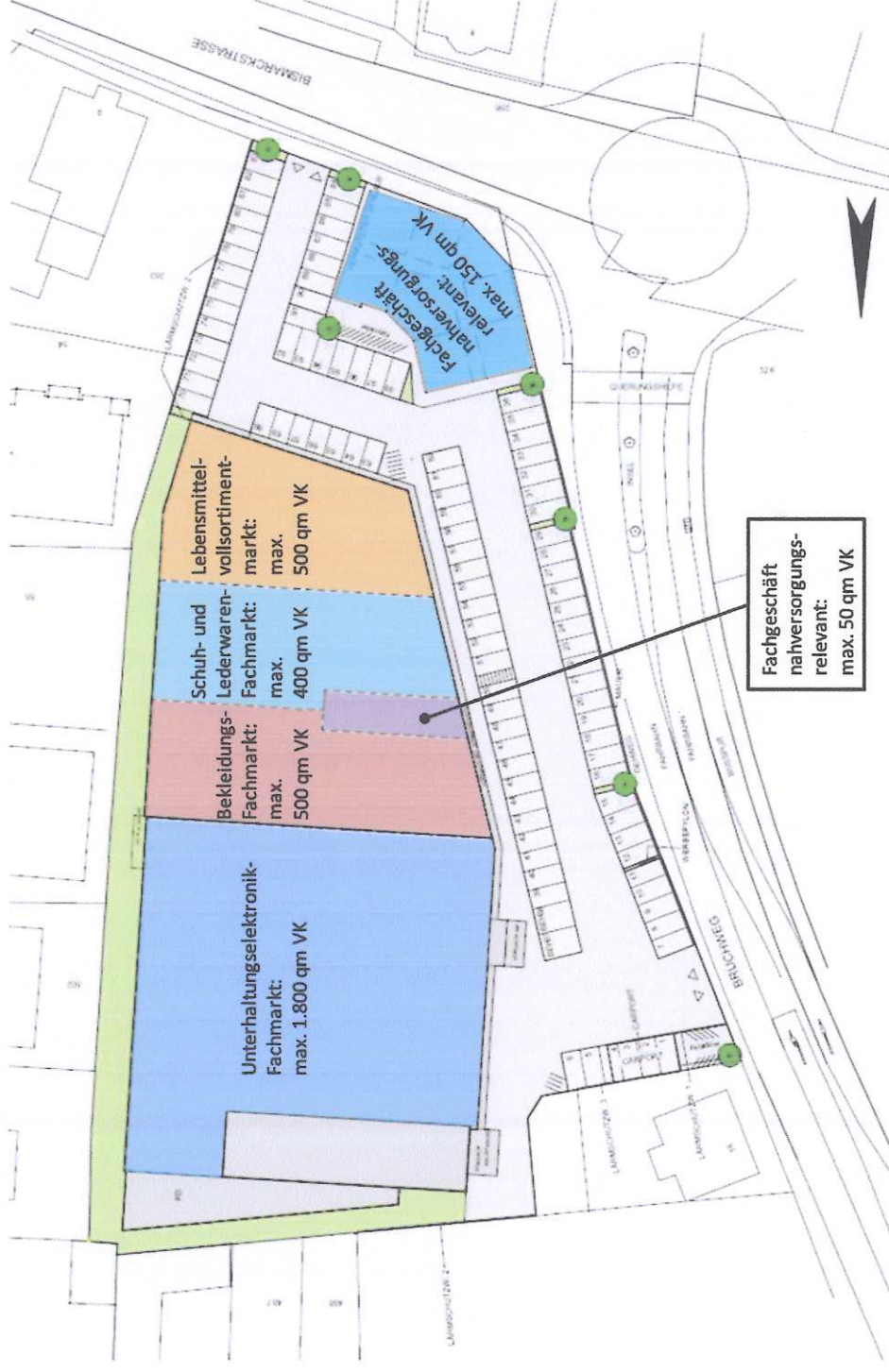
Abb. 1: Vorhabenstandort am Bruchweg im Hauptzentrum von Lemgo



Kartenbasis: Google Earth Pro 2013
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

¹ vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA GmbH 2008, S. 42

Abb. 2: Lageplan des geplanten Fachmarktzentrums



Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg – Elektrofachmarkt“, Alte Hansestadt Lemgo, Stand 25.04.2013
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

3 MARKTANALYTISCHE GRUNDDATEN ZUM EINZELHANDEL IN LEMGO

3.1 Zentralörtliche Bedeutung

Die Alte Hansestadt Lemgo ist im Zentralörtlichen System des Landes Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft.

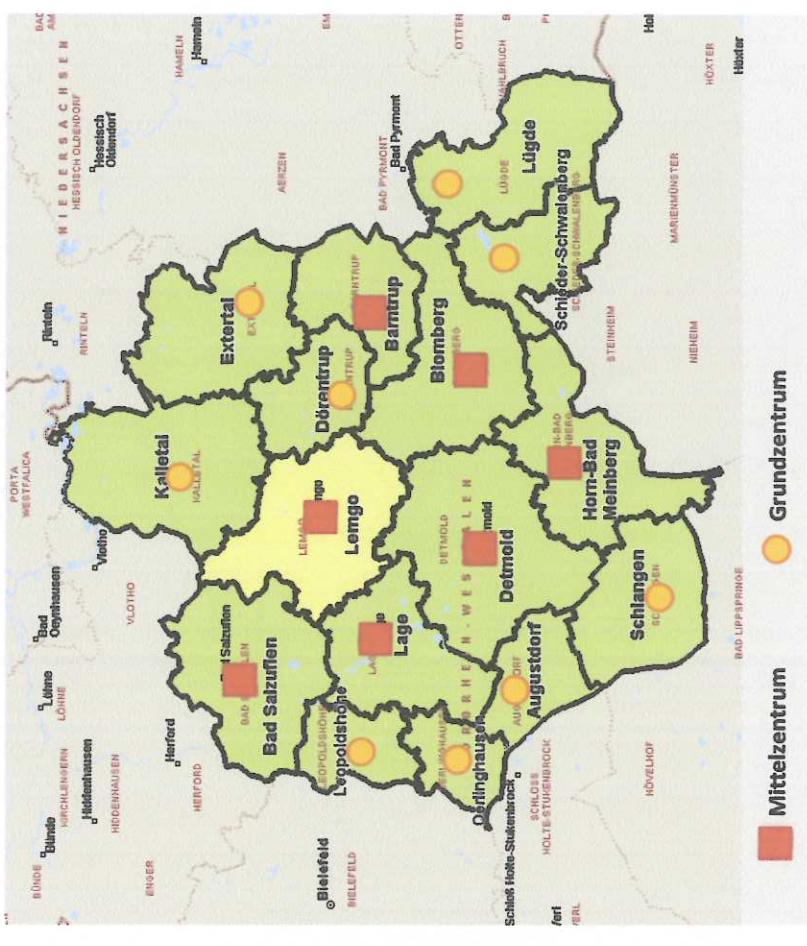
Somit übernimmt Lemgo die raumordnerische Aufgabe, seinen Mittelbereich mit Angeboten zur Deckung des gehobenen (mittelfristigen) Bedarfs zu versorgen.

Der Kreis Lippe besteht aus einem dichten Netz mehrerer Mittelzentren (sieben der 16 Kommunen des Kreises sind Mittelzentren), sodass eine konkrete Festlegung des mittelzentralen Verflechtungsbereiches nicht möglich ist. Relevante und zum Teil konkurrierende Mittel- und Oberzentren im Umland von Lemgo sind:

- Bad Salzuflen (Mittelzentrum)
- Detmold (Mittelzentrum)
- Lage (Mittelzentrum)
- Bielefeld (Oberzentrum)

Aufgrund der räumlichen Lage der konkurrierenden Zentralen Orte kann davon ausgegangen werden, dass Lemgo mindestens für die Grundzentren Dörentrup, Extetal und Kalletal eine mittelzentrale Versorgungsfunktion wahrnimmt (vgl. Abb. 3). Darüber hinaus dürfte sich die Versorgungsfunktion teilweise auch auf angebotsseitig schwächer positionierte Mittelzentren oder Ortsteile erstrecken.

Abb. 3: Lemgo im Zentralörtlichen System des Kreises Lippe



Kartenbasis: MS MapPoint 2013
Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

3.2 Nachfragesituation in Lemgo

Die Berechnung des Nachfragepotenzials für die Alte Hansestadt Lemgo erfolgt auf Basis der aktuellsten Einwohnerzahlen und der gemeindespezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Lemgo liegt bei 98,4%² und damit leicht unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100 %).

Der statistische Ausgabesatz im Einzelhandel wird mithilfe der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer an das Kaufkraftniveau in der Stadt Lemgo angepasst. Wie die Kaufkraftkennziffer liegt somit auch der statistische Ausgabesatz im Einzelhandel in Lemgo mit rd. 5.420 € je Einwohner unter dem Bundesdurchschnitt (= 5.506 €/Ew.).

Bezogen auf die 41.032 Einwohner³ der Alten Hansestadt ergibt sich somit über alle Warengruppen ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial in Lemgo von rd. 222,4 Mio. € (brutto/jährlich).

Auf die vorhabenrelevanten Warengruppen (vgl. Abb. 13) entfallen dabei die folgenden Nachfragepotenziale:

- Lebensmittel, Reformwaren: 82,4 Mio. €
- Gesundheit und Körperpflege: 30,5 Mio. €
- Zeitschriften, Schnittblumen: 3,6 Mio. €
- Bekleidung, Wäsche: 19,4 Mio. €
- Schuhe, Lederwaren: 5,5 Mio. €
- Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik: 20,0 Mio. €

Abb. 4: Nachfragepotenzial in Lemgo (in Mio. €)

CIMA Warengruppe	Nachfragepotenzial Lemgo (in Mio. €)
Periodischer Bedarf insgesamt	116,6
Lebensmittel, Reformwaren	82,4
Gesundheit und Körperpflege	30,5
Zeitschriften, Schnittblumen	3,6
Aperiodischer Bedarf insgesamt	105,8
Persönlicher Bedarf insgesamt	33,0
Bekleidung, Wäsche	19,4
Schuhe, Lederwaren	5,5
Uhren, Schmuck, medizinisch-orthopädischer Bedarf	8,0
Medien und Technik insgesamt	25,2
Bücher, Schreibwaren	5,3
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	20,0
Spiel, Sport, Hobby insgesamt	10,5
Sportartikel, Fahrräder	5,9
Spielwaren	2,3
Hobbybedarf, Zooartikel	2,3
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	3,7
Einrichtungsbedarf insgesamt	15,8
Möbel, Antiquitäten	12,5
Heimtextilien	3,3
Baumarktartikel, Gartenbedarf	17,6
Einzelhandel insgesamt	222,4

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

² Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2012, Stand 2012

³ Quelle: IT.NRW 2013, Bevölkerung zum Stand 09.05.2011 (nach Zensus 2011)



3.3 vorhabenrelevante Angebotssituation in Lemgo

Die nachfolgenden Kennzahlen zum Einzelhandel in der Stadt Lemgo basieren auf Bestandsdaten, die im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo 2008 durch CIMA-Mitarbeiter bei Vor-Ort-Erhebungen erfasst wurden. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchungen wurden diese Bestandsdaten um großflächige Bestandsveränderungen angepasst⁴. Darüber hinaus wurden die Umsatzleistungen des Einzelhandelsbestandes an das veränderte Ausgabe- und Konsumverhalten angepasst.

Demnach lässt sich zur vorhabenrelevanten Angebotssituation in Lemgo folgendes feststellen:

- In Lemgo sind insgesamt 225 Betriebe ansässig, welche eines der vorhabenrelevanten Sortimente als Hauptsortiment anbieten. Davon entfallen 143 Betriebe auf den periodischen Bedarfsbereich und 82 Betriebe auf den vorhabenrelevanten aperiodischen Bedarfsbereich.
- Insgesamt wurden in Lemgo 39.435 qm vorhabenrelevante Verkaufsflächen erfasst. Mit 19.415 qm entfällt hiervon etwa die Hälfte auf die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren und rd. ein weiteres Viertel entfällt mit 9.380 qm auf die Warengruppe Bekleidung, Wäsche.
- In den vorhabenrelevanten Warengruppen werden in Lemgo jährlich rd. 176,1 Mio. € (brutto) im Einzelhandel umgesetzt. Davon entfällt mit rd. 88,1 Mio. € wiederum etwa die Hälfte auf die Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren.

Eine weitere Beschreibung der Angebotsstrukturen in Lemgo erfolgt in Kapitel 4.2.

Abb. 5: Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in Lemgo in den vorhabenrelevanten Warengruppen

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	143	24.080	125,5
Lebensmittel, Reformwaren	103	19.415	88,1
Gesundheit und Körperpflege	18	3.580	33,3
Zeitschriften, Schnittblumen	22	1.085	4,1
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	82	15.355	50,6
Bekleidung, Wäsche	42	9.380	28,1
Schuhe, Lederwaren	14	2.525	7,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	26	3.450	14,7
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	225	39.435	176,1

Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

⁴ nachrichtliche Mitteilung des großflächigen Einzelhandelsbestandes durch die Stadt Lemgo im Juni 2013; aus Zeit- und Kostengründen fand keine Überprüfung/ Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes durch CIMA-Mitarbeiter vor Ort statt

4 ÖKONOMISCHE WIRKUNGSPROGNOSE

4.1 Verkaufsflächenstruktur des Planvorhabens

Im Hauptzentrum der Alten Hansestadt Lemgo wird derzeit die Ansiedlung eines neuen Fachmarktzentrums geplant, welches eine Ergänzung zum vorhandenen Innenstadt-Einzelhandel darstellen soll. Gemäß den aktuellen Planungen des Projektentwicklers soll als bedeutender Ankermieter ein großflächiger Elektronikfachmarkt angesiedelt werden, welcher durch mehrere kleinflächige zentren- und nahversorgungsrelevante Fachmärkte und Fachgeschäfte ergänzt werden soll. Insgesamt sieht das Planvorhaben aktuell die folgenden Einzelhandelsangebote vor (vgl. hierzu auch Abb. 2):

- **Unterhaltungselektronikfachmarkt :** max. 1.800 qm VK
- **Bekleidungsfachmarkt:** max. 500 qm VK
- **Schuh- und Lederwarenfachmarkt:** max. 400 qm VK
- **Lebensmittelvollsortimentmarkt:** max. 500 qm VK
- **nahversorgungsrelevantes Fachgeschäft 1:** max. 50 qm VK
- **nahversorgungsrelevantes Fachgeschäft 2:** max. 150 qm VK

Für die Fläche des Lebensmittelvollsortimentmarktes gehen wir aktuell von einer Belegung durch einen **Biomarkt** aus. Dafür sprechen einerseits die Informationen, die der öffentlichen und politischen Diskussion zu dem Planvorhaben zu entnehmen sind und andererseits die Verkaufsfläche von maximal 500 qm: Die Betreiber „konventioneller“ Lebensmittelvollsortimenter (z.B. Edeka, Rewe, Jibi) fordern für neu zu eröffnende Märkte i.d.R. deutlich größere Verkaufsflächen und auch Lebensmitteldiscounter (z.B. Aldi, Lidl, Penny, Netto) realisieren gegenwärtig i.d.R. Filialen von 800 qm Verkaufsfläche oder mehr.

Für die nahversorgungsrelevanten Fachgeschäfte sollen laut B-Plan die nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Lemgoer Liste“ zulässig sein, also Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Drogerieartikel / Parfümerieartikel / Friseurartikel, Schnittblumen sowie Zeitschriften / Schreibwaren (Kiosksortiment). Aufgrund der übrigen Vorhabenstruktur und der Flächenzuschnitte gehen wir für die ökonomische Wirkungsprognose davon aus, dass das nahversorgungsrelevante Fachgeschäft mit 50 qm Verkaufsfläche durch einen **Bäcker/ Backshop** belegt wird. Für das nahversorgungsrelevante Fachgeschäft mit 150 qm legen wir einen **Zeitschriften-Kiosk** mit 50 qm Verkaufsfläche sowie ein **Blumen-/Floristikgeschäft** mit 100 qm zugrunde. Selbstverständlich sind aber auch andere Betriebe des nahversorgungsrelevanten Bedarfs nicht auszuschließen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass als Folge der geplanten Einzelhandelsansiedlungen Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind, die durch den Gutachter zu bewerten sind. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, dargestellt, wobei sich die Betrachtung gemäß Auftrag auf das Stadtgebiet von Lemgo beschränkt. Mögliche regionale Auswirkungen des Planvorhabens werden also nicht abgebildet.

Zur Berechnung der Umsätze des Planvorhabens sind Flächenproduktivitäten zu Grunde gelegt worden, die sich an der örtlichen Wettbewerbssituation in Lemgo und der Region orientieren sowie auf Grundlage der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten entsprechender Betriebstypen und vergleichbarer Verkaufsfächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt worden sind.

Die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe, die für die ökonomische Wirkungsanalyse angenommen wurden, basieren auf Angaben des Auftraggebers und des Projektentwicklers. Die Größen der Teilflächen für die Randsortimente ergeben sich aus den Erfahrungen der CIMA und aus der Betrachtung der Sortimentsaufteilung in vergleichbaren Märkten in der Region.

Die genaue Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur der einzelnen Planvorhabenkomponenten, die für die ökonomische Wirkungsprognose zugrunde gelegt wurden, zeigen die nachfolgenden Tabellen.

Abb. 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Unterhaltungselektronikfachmarktes

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1.800	10,8

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Bekleidungsfachmarktes

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Bekleidung, Wäsche	500	0,9

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Schuh- und Lederwarenfachmarktes

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Schuhe, Lederwaren	400	0,8

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Bio-Supermarktes

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	450	2,5
Gesundheit und Körperpflege	50	0,3

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Backshops

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel, Reformwaren	50	0,4

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 11: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Blumenladens und Zeitschriftenkiosks

CIMA Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
Zeitschriften, Schnittblumen	150	0,58

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 12: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des geplanten Fachmarktzentrums insgesamt

Planvorhaben Postgelände Lemgo gesamt		
CIMA Warengruppe	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf insgesamt	700	3,7
Lebensmittel, Reformwaren	500	2,9
Gesundheit und Körperpflege	50	0,3
Zeitschriften, Schnittblumen	150	0,6
aperiodischer Bedarf insgesamt	2.700	12,5
Bekleidung, Wäsche	500	0,9
Schuhe, Lederwaren	400	0,8
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	1.800	10,8
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	3.400	16,2

Quelle: CIMA GmbH 2013

4.2 Untersuchungsgebiet für die ökonomische Wirkungsprognose

Gemäß dem Auftragsgegenstand für die vorliegende gutachterliche Stellungnahme werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen des zu betrachtenden innerstädtischen Fachmarktzentrums nur für das Stadtgebiet von Lemgo abgebildet.

Zweifelsfrei werden auch außerhalb des Lemgoer Stadtgebietes Umverteilungswirkungen ausgelöst werden. Diese werden jedoch nur in aggregierter Form als Umsatzumverteilungen an „sonstigen Orten“ abgebildet. Ziel der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme ist es nicht, eine Beurteilungsgrundlage für die raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens zu erlangen, sondern die Untersuchung soll Informationen zur Diskussion der innerstädtischen Auswirkungen liefern.

Das zugrundegelegte Untersuchungsgebiet (=Stadtgebiet Lemgo) wird dabei nach einzelnen Standortbereichen gegliedert betrachtet. Diese entsprechen den einzelnen Lagekategorien gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept:

- Hauptzentrum „historischer Stadtkern“ (zentraler Versorgungsbereich),
- Stadtteilzentrum Brake (zentraler Versorgungsbereich),
- Nahversorgungszentrum Leopoldstraße (zentraler Versorgungsbereich),
- Nahversorgungszentrum Detmolder Weg (zentraler Versorgungsbereich),
- Sondergebietsstandort Grevenmarsch,
- Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße sowie
- übriges Stadtgebiet.

Nachfolgend erfolgt eine kurze Beschreibung der einzelnen Standorte im Lemgoer Stadtgebiet und ihrer vorhabenrelevanten Bestandsstrukturen.

4.2.1 Hauptzentrum (historischer Ortskern)

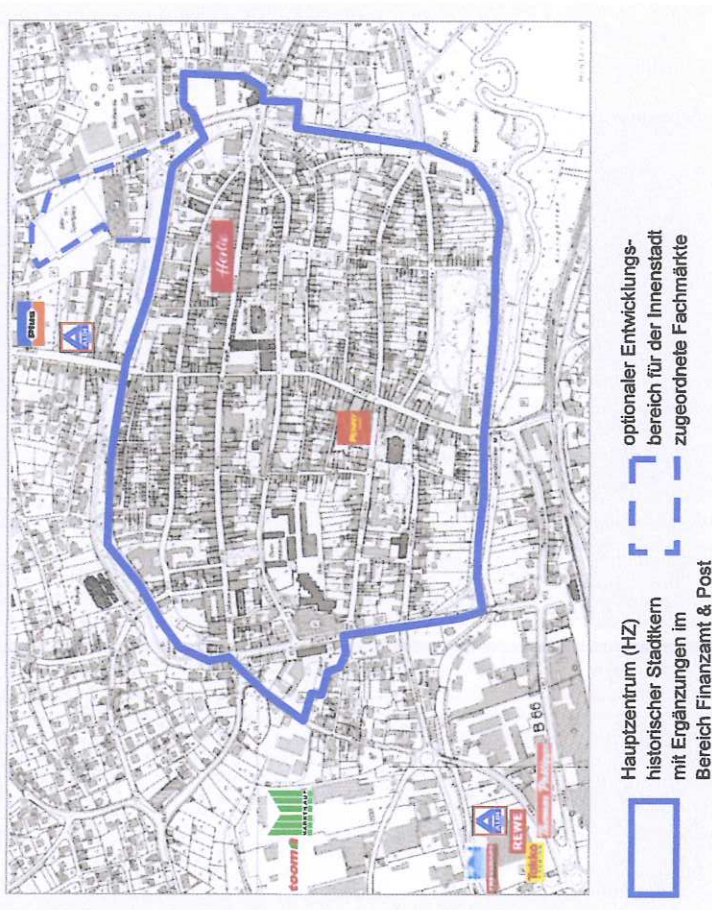
Der zentrale Versorgungsbereich „Hauptzentrum (historischer Ortskern)“ stellt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort der Alten Hansestadt Lemgo dar. Hier befinden sich knapp ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsflächen.

Der Angebotsschwerpunkt liegt entsprechend der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Zu den wichtigsten Ankerbetrieben des Hauptzentrums gehören die Bekleidungskaufhäuser C&A und H&M, welche sich am Standort des ehemaligen Hertie-Warenhauses befinden und gegenwärtig die einzigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe des Hauptzentrums darstellen. Darüber hinaus befindet sich im Lemgoer Hauptzentrum ein vielfältiges Angebot an kleinflächigen Filialisten (z.B. Adessa, Ernsting's family, Deichmann, Quick Schuh, Depot) und zahlreichen inhabergeführten Fachgeschäften.

Im periodischen (nahversorgungsrelevanten) Bedarf gehören zu den wichtigsten Ankermietern ein Penny Lebensmitteldiscounter sowie die Drogeriemärkte dm und Rossmann. Darüber hinaus rundet ein vielfältiges Angebot von Bäckern, Fleischern, mehreren Lebensmittelspezialgeschäften (z.B. Süßwaren, Tee, Wein, Feinkost, Obst und Gemüse), ein Naturkostladen, ein Reformhaus, mehrere Apotheken, zwei Parfümerien sowie mehrere Blumenläden und Kioske/Zeitschriftenläden das Angebot im periodischen Bedarf ab.

Ergänzt werden die Einzelhandelsangebote durch zahlreiche Dienstleistungsbetriebe, gastronomische Angebote sowie öffentliche und soziale Einrichtungen.

Abb. 13: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum (historischer Stadtkern)“ im Einzelhandelskonzept



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA GmbH 2008
Anm.: Hertie heute C&A und H&M

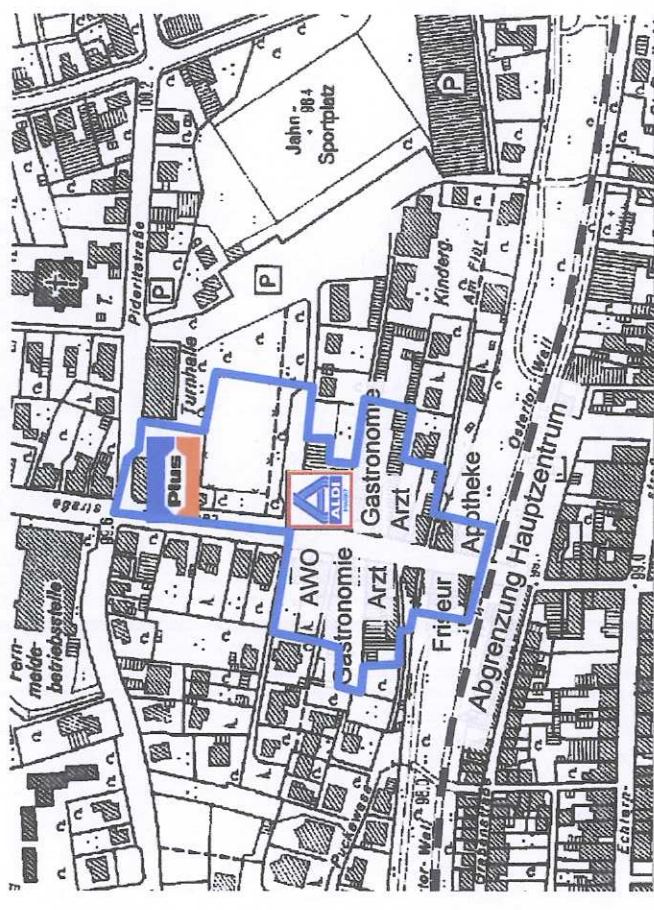
4.2.3 Nahversorgungszentrum Leopoldstraße

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Leopoldstraße“ befindet sich nördlich des Lemgoer Stadtkerns an der Hauptverkehrsachse B 238.

Entsprechend der Funktion als Nahversorgungszentrum überwiegen in diesem zentralen Versorgungsbereich Einzelhandelsangebote des periodischen Bedarfsbereiches. Bedeutendster Anbieter ist hier ein zeitgemäßer Netto Lebensmitteldiscount, welcher ergänzt wird durch einen Backshop und eine Apotheke. Im aperiodischen Bedarfsbereich wird das Angebot ergänzt durch einen Spielwarenladen, einen Comicladen, ein Pelz- und Lederwarenfachgeschäft. Einige Dienstleistungsangebote und Gastronomie runden das Angebot im Nahversorgungszentrum ab.

Das Ladenlokal eines ehemaligen Aldi Lebensmitteldiscounters steht aktuell leer, eine geeignete Nachnutzung konnte bislang nicht gefunden werden.

Abb. 15: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Leopoldstraße“ im Einzelhandelskonzept



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA GmbH 2008

Anm.: Plus heute Netto, Aldi heute Leerstand

4.2.4 Nahversorgungszentrum Detmolder Weg

Der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Detmolder Weg“ befindet sich südwestlich des historischen Stadtkerns im Kreuzungsbereich des Detmolder Weges mit den Straßen Molinder Grasweg und Liebigstraße.

Auch im diesem Nahversorgungszentrum überwiegen die Angebote des periodischen Bedarfs. Hier sind sein zeitgemäßer Jibi Lebensmittelvollsortimenter sowie ein Netto Lebensmitteldiscounter ansässig, welche ergänzt werden durch zwei Bäcker und einen Tankstellenshop.

Im aperiodischen Bedarfsbereich ist hier ein ABC Schuhfachmarkt ansässig.

Einige Dienstleistungs- und Gastronomieangebote ergänzen das Einzelhandelsangebot des Nahversorgungszentrums Detmolder Weg.

Abb. 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Detmolder Weg“ im Einzelhandelskonzept



■ Anfrage zur Ansiedlung eines Jibi-Lebensmittelvollsortimenters

Quelle:
Anm.:

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA GmbH 2008
Jibi bereits realisiert

4.2.5 Sondergebietsstandort Grevenmarsch

Der Sondergebiets- und Fachmarktstandort Grevenmarsch befindet sich westlich des Lemgoer Stadtkerns im Bereich der Grevenmarschstraße. Mit mehreren großflächigen Einzelhandelsangeboten zählt der Standort Grevenmarsch ebenso wie der Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße (vgl. Kap. 4.2.6) zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten Lemgos neben dem Hauptzentrum.

Dominiert wird der Sondergebietsstandort Grevenmarsch durch ein Marktkauf SB-Warenhaus, welches ergänzt wird durch einen großflächigen Marktkauf Getränke- und Freizeitmarkt sowie einen Toom Bau- und Gartenmarkt. Im Vorkassenbereich des SB-Warenhauses sind zudem mehrere kleinteilige Angebote ansässig, z.B. ein Bäcker, ein Fleischer, ein Blumenladen, ein Käse- und ein internationales Feinkostgeschäft, ein Kiosk sowie ein Handyshop. Darüber hinaus ist an diesem Standort ein Sportartikel- und Fahrradmarkt ansässig.

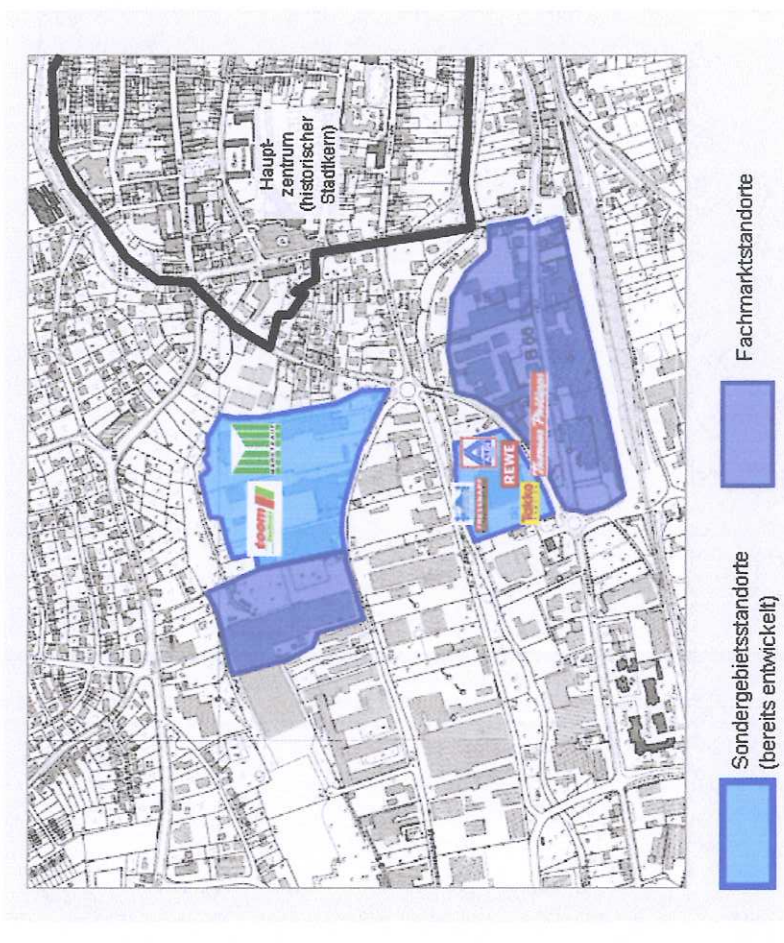
4.2.6 Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße

Der Sondergebiets- und Fachmarktstandort Steinweg/ Lagesche Straße liegt südwestlich des Lemgoer Stadtkerns und südlich des Standortes Grevenmarsch.

Auch dieser Standort wird dominiert durch großflächige Fachmarktnutzungen. Die größten Anbieter im periodischen Bedarf sind hier ein Rewe Verbrauchermarkt, ein Aldi Lebensmitteldiscounter und ein Getränkemarkt. Im aperiodischen Bedarfsbereich sind ein Möbelgeschäft, ein Möbel- und Heimtextilien-Fachmarkt, ein Matratzenfachmarkt, ein Baby-Fachmarkt, ein Zoofachmarkt, ein Bekleidungsfachmarkt, ein Fahrrad- sowie ein Sportgeschäft zu nennen.

Kleinteilige Angebote des periodischen (z.B. Bäcker, Apotheke, Weinhandlung, Kiosk, internationale Feinkost) und des aperiodischen Bedarfs (Sanitätshaus, Hörgeräteakustiker) ergänzen die Fachmarktangebote.

Abb. 17: Abgrenzung der Sondergebiets- und Fachmarktstandorte im Einzelhandelskonzept



Quelle: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo, CIMA GmbH 2008

4.2.7 Einzelhandelsbestand im übrigen Stadtgebiet

Im übrigen Stadtgebiet von Lemgo, also in Streu- oder Solitärlagen, befinden sich weitere Einzelhandelsangebote, wovon einige ebenfalls relevant für das hier zu prüfende Vorhaben sind:

Verteilt über das Stadtgebiet befinden sich noch mehrere Lebensmittelmärkte (drei Lebensmittelvollsortimenter, zwei Lebensmitteldiscounter), zahlreiche kleinteilige Lebensmittelangebote wie Bäcker, Fleischer, Hofläden, Getränkemärkte, mehrere Blumenläden und Kioske/Zeitschriftenläden.

In der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche ist vor allem der großflächige Bekleidungsfachmarkt Bruno Kleine zu nennen, welcher sich am südwestlichen Rand der Lemgoer Kernstadt an der Lageschen Straße befindet. Schuh- oder Lederwarengeschäfte sind hingegen im übrigen Stadtgebiet Lemgos nicht ansässig.

Ebenfalls an der Lageschen Straße befindet sich mit dem Elektrogerätefachmarkt EP: Höft ein Wettbewerber aus der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik. Darüber hinaus befinden sich ein weiteres kleines Elektrogeräte-Fachgeschäft im übrigen Stadtgebiet.

4.3 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbslage allein ist baurechtlich irrelevant.⁵ Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die sog. „städtebauliche Effekte“ nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen, wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung).⁶

Bei der Beurteilung des Kaufkraftabzuges ist zwischen dem „Abstimmungsschwellenwert“ einerseits und dem „Hindernisschwellenwert“ andererseits zu unterscheiden. Das Bundesverwaltungsgericht hat die Frage eines numerisch-präzisen Schwellen- oder Rahmenwertes bislang offen gelassen.⁷

Das OVG Koblenz und das OVG Lüneburg haben unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art angenommen (= „Abstimmungsschwellenwert“), wenn ein Planvorhaben der Standortgemeinde zu Lasten der Nachbargemeinde eine Umsatzumverteilung von wenigstens 10 % erwarten lassen.^{8,9}

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

Der Literatur und der Rechtsprechung lässt sich die Tendenz entnehmen, dass selbst diese Prozentsätze lediglich Bedeutung für die Frage der Abwägungsrelevanz eines Einzelhandelsgroßprojektes haben, nicht jedoch schon zwangsläufig die Obergrenze für noch zumutbare Auswirkungen markieren.¹¹

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

Neuere Rechtsprechungen gehen demnach davon aus, dass erst bei einer Kaufkraftumlenkung von etwa 20 % schädliche Auswirkungen zu erwarten sind.¹³

⁵ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

⁶ OVG Greifswald, U. v. 15.4.1999, 3 K 36/97, NVwZ 2000, 826; OVG Münster, U. v. 6.6.2005, 10 D 145 und 148/04, NE, BauR 2005, 1577 ff. (Centro)

⁷ BVerwG vom 01.08.2002, 4 C 5.01, BVerwGE 117, 25 = DVBl 2003, 62 = NVwZ 2003, 86 = UPR 2003, 35 u. a. Fundstellen (Gewerbepark Mühlenheim-Kärflich); U. v. 17.9.2003, 4 C 14.01, S. 15 UA

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

⁹ OVG Lüneburg, E. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 03, 76; B. v. 30.10.2000, 1 M 3407/00, NSRN 2001, 159 = NdsRPfl. 2001, 277

¹⁰ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

¹¹ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01, BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

¹² OVG Koblenz, Urteil vom 25.04.2001, 8 A 11441/00, NVwZ-RR 2001, 638 = BauR 2002, 577; VGH München, Urteil vom 07.06.2000, 25 N 99.2961, NVwZ-RR 2001, 88 = BRS 63 Nr. 62.

¹³ vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen verwendet die CIMA im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für das geplante Fachmarktzentrum auf dem Postgelände im Lemgoer Hauptzentrum. Je nach der Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

4.4 Ökonomische Wirkungsanalyse des Planvorhabens

Abb. 18: Umsatzherkunft des geplanten Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo

Umsatzherkunft aus ...	In Mio. €	In %
Stadtgebiet Lemgo	6,4	39,7
davon Lemgo, Hauptzentrum historischer Stadtkern (ZV)	2,8	17,3
davon Lemgo, Stadtteilzentrum Brake (ZV)	0,3	1,9
davon Lemgo, Nahversorgungszentrum Leopoldstraße (ZV)	0,1	0,7
davon Lemgo, Nahversorgungszentrum Detmolder Weg (ZV)	0,3	1,7
davon Lemgo, Sondergebietsstandort Grevenmarsch	1,0	5,9
davon Lemgo, Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße	0,6	4,0
davon Lemgo, übriges Stadtgebiet	1,3	8,2
sonstige Orte, diffuse Umsatzverlagerungen	9,8	60,3
Gesamtsumme	16,2	100,0

Quelle: CIMA GmbH 2013

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass ca. 39,7 % des gesamten Planvorhabenumsatzes aus Umverteilung innerhalb des Stadtgebietes von Lemgo generiert werden. Etwa 60,3 % des Gesamtumsatzes würden von außerhalb des Stadtgebietes, also aus sonstigen Orten und diffusen Umsatzverlagerungen an den Planvorhabenstandort umverteilt werden (CIMA-Berechnungen nach Huff¹⁴). Da es sich hierbei um reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Untersuchungsgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Es handelt sich hierbei um die gesamte Umsatzherkunft des

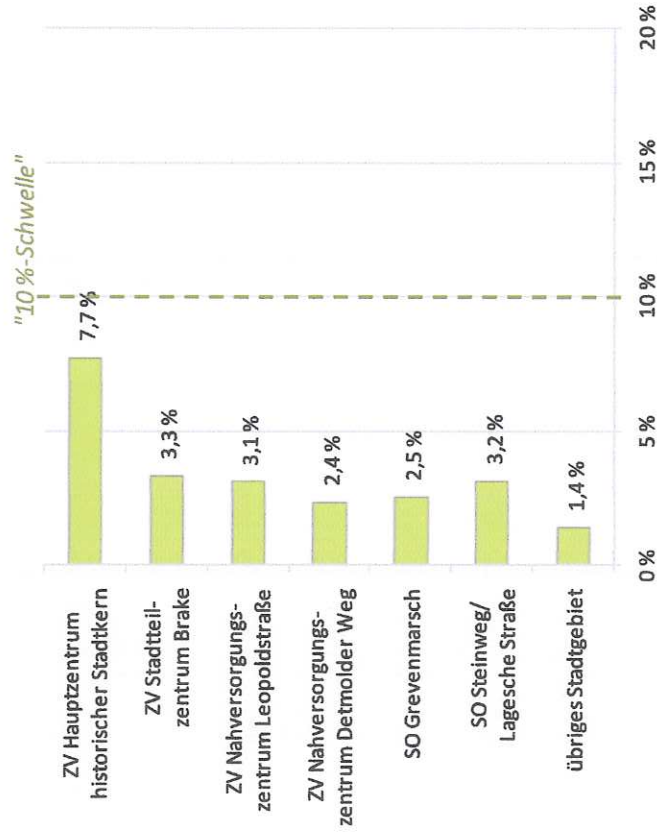
¹⁴ Die CIMA interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff (Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“) als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Fachmarktzentrums insgesamt, je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen stark variieren. So ist beispielsweise die Umverteilung von außerhalb des Lemgoer Stadtgebietes in der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik mit etwa 85 % vergleichsweise hoch, was auf die nur schwach ausgeprägten Angebotsstrukturen in Lemgo und dementsprechend hohe Kaufkraftrückholeffekte zurückgeführt werden kann. In den übrigen vorhabenrelevanten Warengruppen liegt der Anteil der Umsatzherkunft aus Umverteilung außerhalb Lemgos bei 10 bis 20 %.

Der größte Anteil des Planvorhabenumsatzes würde mit 17,3 % (rd. 2,8 Mio. €) innerhalb Lemgos aus dem Hauptzentrum (historischer Stadtkern) umverteilt werden. Hierbei handelt es sich also um Umsätze, die innerhalb desselben zentralen Versorgungsbereiches umverlagert werden würden.

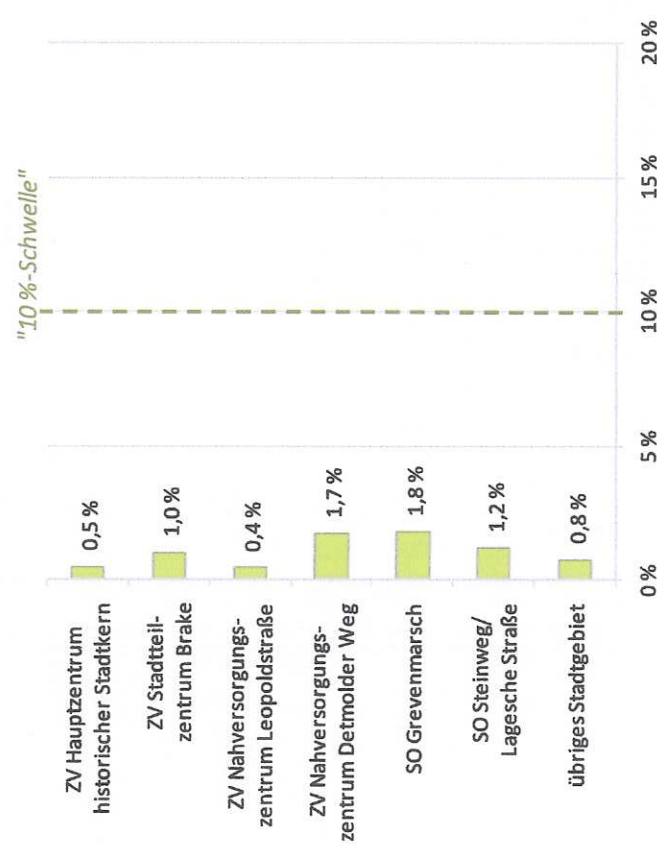
Mit etwa 8,2 % (rd. 1,3 Mio. €) würde ein bedeutender Umsatzanteil aus dem übrigen Stadtgebiet Lemgos an den Vorhabenstandort umverlagert werden. Auch aus den Sondergebietsstandorten Grevenmarsch und Steinweg/Lagesche Straße würden mit 5,9 % (rd. 1,0 Mio. €) bzw. 4,0 % (rd. 0,6 Mio. €) nennenswerte Anteile des Vorhabenumsatzes umverlagert werden. Die Stadtteil- und Nahversorgungszentren wären hingegen – bedingt durch die vergleichsweise schwach ausgeprägten vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen – nur in geringem Umfang von den Umverteilungseffekten betroffen.

Abb. 19: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Lebensmittel, Reformwaren“



Quelle: Berechnungen der CIMA GmbH 2013
 ***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze
 Anm.: für eine detaillierte und vollständige Aufstellung der Umverteilungswirkungen siehe Abb. 29im Anhang

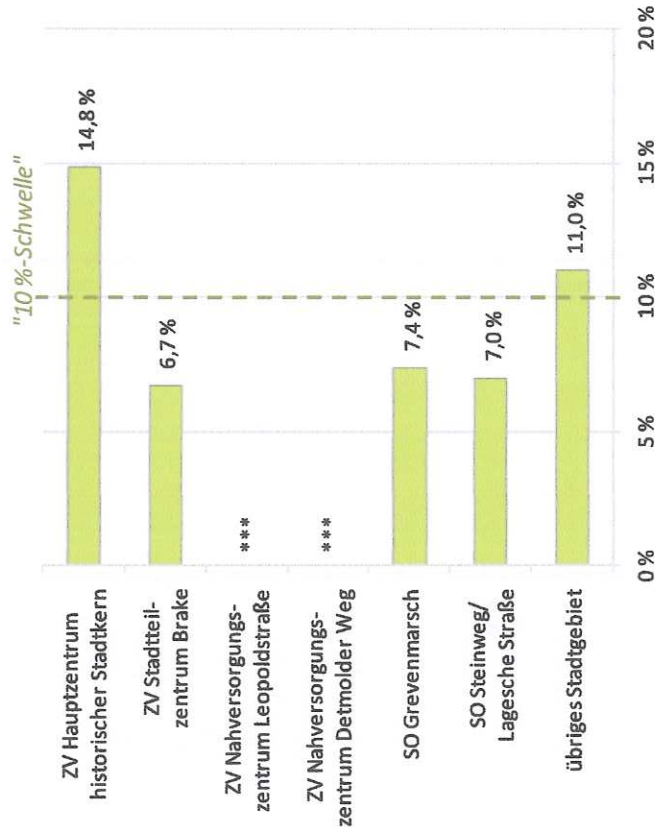
Abb. 20: Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“



Quelle: Berechnungen der CIMA GmbH 2013
 ***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze
 Anm.: für eine detaillierte und vollständige Aufstellung der Umverteilungswirkungen siehe Abb. 29im Anhang

Abb. 21:

Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Zeitschriften, Schnittblumen“



Quelle:

***:

Anm.:

Berechnungen der CIMA GmbH 2013

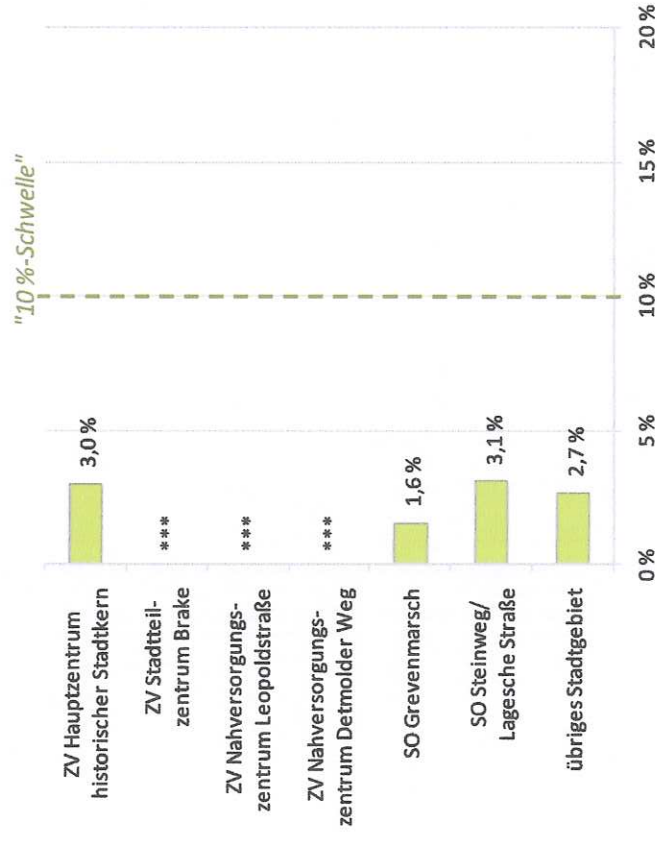
Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

für eine detaillierte und vollständige Aufstellung der Umverteilungswirkungen

siehe Abb. 29im Anhang

Abb. 22:

Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Bekleidung, Wäsche“



Quelle:

***:

Anm.:

Berechnungen der CIMA GmbH 2013

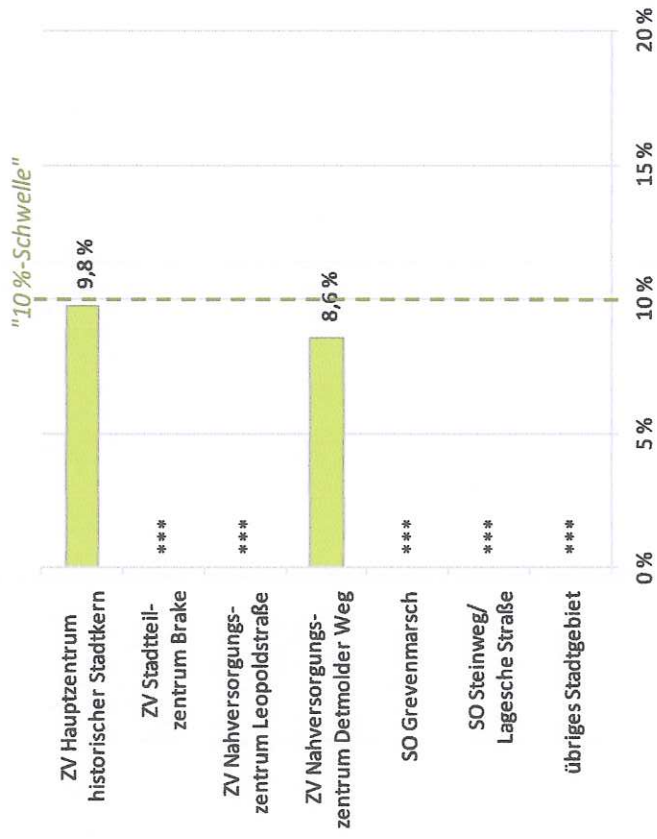
Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

für eine detaillierte und vollständige Aufstellung der Umverteilungswirkungen

siehe Abb. 29im Anhang

Abb. 23:

Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Schuhe, Lederwaren“



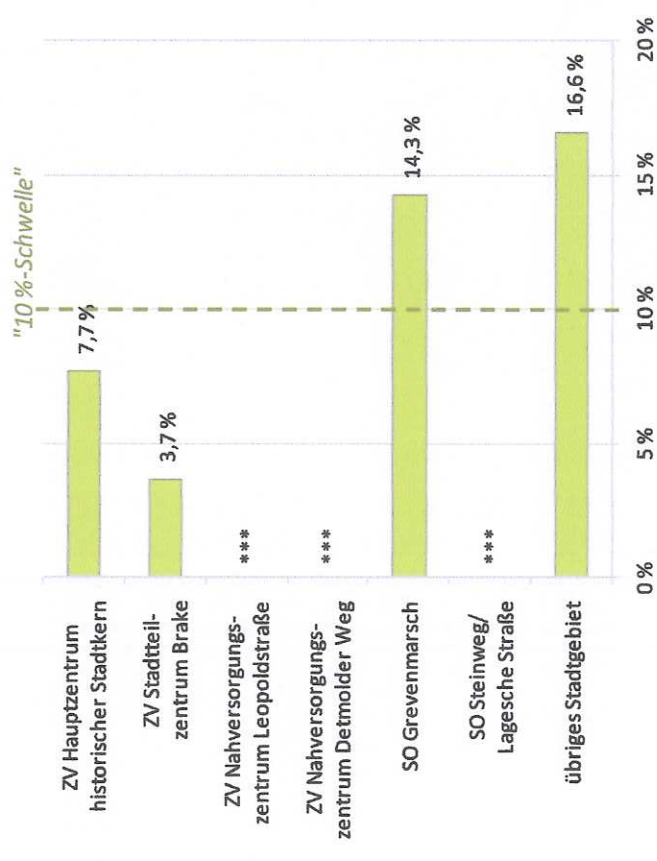
Quelle:

***; Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Anm.: für eine detaillierte und vollständige Aufstellung der Umverteilungswirkungen siehe Abb. 29im Anhang

Abb. 24:

Umverteilungseffekte des Planvorhabens in der Warengruppe „Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik“



Quelle:

Berechnungen der CIMA GmbH 2013

***; Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweisgrenze

Anm.: für eine detaillierte und vollständige Aufstellung der Umverteilungswirkungen siehe Abb. 29im Anhang

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch das Planvorhaben zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem Postgelände in Lemgo messbare Umsatzumverteilungen ausgelöst werden würden, die teilweise deutlich über oder nur leicht unter dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen. Im Folgenden wird in einer genaueren Betrachtung der Umsatzumverteilungswirkungen geprüft, ob ggf. schädliche Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Planvorhaben zu erwarten sind:

Lebensmittel, Reformwaren

In der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren wurden 450 qm Verkaufsfläche in einem Biomarkt sowie 50 qm Verkaufsfläche in einem Backshop geprüft.

Die höchste Umsatzumverteilungsquote wurde hier mit 7,7 % (rd. 0,8 Mio. €) für das **Lemgoer Hauptgeschäftszentrum** prognostiziert. Angesichts der geringen prozentualen und absoluten Höhe des Umverteilungsumsatzes können wesentliche negative Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden. Nach unserer gutachterlichen Einschätzung ist weder von einzelbetrieblichen Geschäftsaufgaben infolge der Umverteilungseffekte, noch von negativen Folgen städtebaulicher Art auszugehen.

An allen **weiteren Standorten im Lemgoer Stadtgebiet** betragen die Umverteilungsquoten maximal 3,3 % (rd. 0,2 Mio. €; Stadtteilzentrum Brake). Mehr als unwesentliche Auswirkungen können daher auch hier ausgeschlossen werden.

Gesundheit und Körperpflege

In der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege umfasst das geprüfte Planvorhaben lediglich eine Randsortimentsfläche für Drogeriewaren von 50 qm im geplanten Biomarkt. Dementsprechend gering fallen auch die prognostizierten Umverteilungswirkungen aus.

Die höchsten Umsatzumverteilungsquoten wurden hier mit lediglich 1,8 % bzw. 1,7 % (< 0,1 Mio. €) für den **Sondergebietsstandort Grevenmarsch** bzw. für das **Nahversorgungszentrum Detmolder Weg** ermittelt. Mehr als nur unwesentliche negative Auswirkungen sind hier nicht zu erwarten, zumal es sich bei den tangierten Strukturen überwiegend um untergeordnete Randsortimentsflächen der dort ansässigen Lebensmittelmärkte handelt.

Zeitschriften, Schnittblumen

In der Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen wurden für das Planvorhaben 150 qm Verkaufsfläche geprüft, wobei 50 qm für einen Zeitschriften-Kiosk und 100 qm für einen Blumenladen angenommen wurden. Trotz eines vergleichsweise geringen Planvorhabenumsatzes in dieser Warengruppe von etwa 0,6 Mio. € wurden teilweise abwägungsrelevante Umverteilungsquoten ermittelt.

Die höchste Umsatzumverteilung wurde mit 14,8 % (rd. 0,2 Mio. €) für das **Hauptzentrum** prognostiziert, innerhalb dessen sich auch der Planvorhabenstandort befindet. Nach unserer gutachterlichen Einschätzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge der prognostizierten Umverteilungswirkungen zu Geschäftsschließungen einzelner Kioske oder Blumenläden innerhalb des Hauptzentrums kommt. Gleichwohl wären daraus noch keine negativen Folgen städtebaulicher Art abzuleiten, da das Lemgoer Hauptzentrum über ein breites Angebotsspektrum in dieser Warengruppe verfügt und somit die verbleibenden Läden die Versorgungsfunktion aufrechterhalten würden. Allerdings bleibt zu bedenken, dass einzelbetriebliche Geschäftsaufgaben auch zu einer zunehmenden Leerstandsproblematik im Lemgoer Hauptzentrum beitragen würden.

Mit rd. 11,0 % (rd. 0,1 Mio. €) wurde auch für das **übrige Stadtgebiet von Lemgo** eine Umsatzumverteilungsquote im abwägungsrelevanten Bereich prognostiziert. Bei den hier tangierten Strukturen handelt es sich allerdings lediglich

um Solitär- und Streulagen, weshalb wesentliche negative Folgen nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten sind.

Für die **Sondergebietsstandorte Grevenmarsch und Steinweg/ Lagesche Straße** wurden Umverteilungsquoten von 7,4 % und 7,0 % (< 0,1 Mio. €) ermittelt. Bei den hier tangierten Strukturen handelt es sich teilweise um Randsortimentsflächen der ansässigen Lebensmittelmärkte und zum Teil um eigenständige kleine Kioske und Blumenläden, welche allerdings von den Besucherfrequenzen der großflächigen Märkte profitieren und insgesamt leistungsfähig aufgestellt sind. mehr als nur unwesentliche negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

Im **Stadtteilzentrum Brake** (6,7 % bzw. < 0,1 Mio. €) sind ebenfalls die entsprechenden Randsortimente in dem ansässigen Supermarkt sowie ein Kiosk und zwei Blumenläden tangiert. Angesichts der geringen absoluten Größe des Umverteilungsumsatzes sind mehr als nur unwesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Bekleidung, Wäsche

In der Warengruppe Bekleidung, Wäsche wurde ein Fachmarkt mit 500 qm Verkaufsfläche in die Wirkungsprognose eingestellt.

Für das **Hauptzentrum** wurde eine Umsatzumverteilungsquote von lediglich rd. 3,0 % (rd. 0,7 Mio. €) ermittelt. Gemessen an den leistungsfähig und breit aufgestellten Angebotsstrukturen im Hauptzentrum sind daher weder negative städtebauliche Folgen nach § 11 Abs. 3 BauNVO noch einzelbetriebliche Geschäftsaufgaben zu erwarten.

Für den **Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße** wurde eine Umverteilungsquote von 3,1 % (< 0,1 Mio. €) prognostiziert. Auch hier sind mehr als nur unwesentliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Verlage-

rung von Umsatz von diesem nicht-integrierten Standort in das Hauptzentrum kann zudem positiv gewertet werden.

Gleiches gilt für das **übrige Stadtgebiet** von Lemgo, wo von den Umverteilungseffekten in Höhe von 2,7 % (rd. 0,1 Mio. €) vor allem der nicht-integrierte und solitär gelegene Fachmarkt Bruno Kleine tangiert sein dürfte.

Schuhe, Lederwaren

In der Warengruppe Schuhe Lederwaren wurde ein Fachmarkt mit 400 qm Verkaufsfläche in die ökonomische Wirkungsprognose eingestellt.

Mit 9,8 % (rd. 0,6 Mio. €) wurde hier für das **Hauptzentrum** eine Umsatzumverteilungsquote prognostiziert, welche annähernd den Abwägungsschwellenwert erreicht. Aufgrund der guten und breit aufgestellten Angebotsstrukturen im Lemgoer Hauptzentrum, welche von gehobenen Fachgeschäften bis hin zu Schuhfachmärkten (Quick Schuh, Deichmann) reichen, gehen wir nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen aus. Wir rechnen weder mit einzelbetrieblichen Geschäftsaufgaben, noch von Funktionsschädigungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Allerdings besteht durchaus die Gefahr der Verlagerung eines bestehenden Schuhgeschäftes an den Vorhabenstandort, was durch entsprechende Festsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag zu unterbinden wäre (vgl. Kap. 6).

Für das Nahversorgungszentrum **Detmolder Weg** wurde eine Umverteilungsquote von 8,6 % (< 0,1 Mio. €). Tangiert sein würde hier der ansässige Schuhfachmarkt. Dieser kann als ausreichend leistungsfähig positioniert bewertet werden, weshalb aus unserer Sicht eine Geschäftsaufgabe infolge der Umsatzabzüge nicht zu erwarten ist. Gleichwohl würde selbst bei einer Schließung des Marktes noch keine Funktionsschädigung dieses zentralen Versorgungsbereiches vorliegen, da es sich um ein Nahversorgungszentrum handelt und die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen (Rewe, Aldi, Bäcker) unbeeinträchtigt

bleiben würden. Die Verlagerung von zentrenrelevantem Umsatz in das Hauptzentrum kann zudem positiv gewertet werden.

Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik

In der Warengruppe Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik wurden 1.800 qm Verkaufsfläche für einen Unterhaltungselektronik-Fachmarkt in die Wirkungsprognose eingestellt. Wie bereits beschrieben (vgl. S. 22) fallen in dieser Warengruppe die Umverteilungseffekte innerhalb von Lemgo vergleichsweise gering aus. Ein Großteil des Vorhabenumsatzes entfällt dabei auf die Rückholung örtlicher Kaufkraft, welche gegenwärtig aufgrund des schwach ausgeprägten Angebotes in benachbarte Orte (z.B. Detmold, Bad Salzuflen, Bielefeld) abfließt, sowie auf Kaufkraftzuflüsse aus den benachbarten Grundzentren, welche heute ebenfalls auf die konkurrierenden Mittel- und Oberzentren fokussiert sind.

Die mit Abstand höchste Umsatzumverteilungsquote innerhalb des Stadtgebietes entfällt auf das **übrige Stadtgebiet** von Lemgo (16,6 % bzw. rd. 0,6 Mio. €), wo mit dem Elektrohaushaltsgeräteanbieter EP: Höft ein wesentlicher Wettbewerber des Planvorhabens ansässig ist. Eine Geschäftsaufgabe dieses Betriebes infolge der Umsatzabzüge kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden, wird jedoch aufgrund der leistungsfähigen Positionierung als nicht wahrscheinlich eingestuft. Zudem hebt sich dieser Betrieb durch seine Beratungs- und Serviceorientierung von dem konkurrierenden Fachmarktangebot ab. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass selbst im unwahrscheinlichen Fall einer Geschäftsaufgabe nicht von negativen städtebaulichen Folgen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen wäre, da es sich um eine Solitarlage ohne herausgehobene Versorgungsfunktion handelt.

Der **Sondergebietsstandort Grevenmarsch** würde mit 14,3 % (rd. 0,5 Mio. €) ebenfalls in abwägungsrelevanter Höhe von den Umverteilungseffekten tangiert werden. An diesem Standort sind jedoch lediglich untergeordnete Randsortimentsflächen das ansässigen Marktkauf SB-Warenhauses sowie des Marktkauf Getränke- und Freizeitmarktes tangiert. Die Umsatzabzüge sind

daher bezogen auf den jeweiligen Gesamtumsatz dieser Betriebe zu relativieren. Wir gehen daher nicht von mehr als nur unwesentlichen negativen Auswirkungen aus. Insbesondere können negative Folgen städtebaulicher Art ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat gezeigt, dass das Planvorhaben bedeutende Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb des Stadtgebietes von Lemgo auslösen würde.

Für die tangierten Strukturen sind jedoch überwiegend nur betriebswirtschaftliche Auswirkungen zu erwarten. Im Fall der Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen können zwar einzelbetriebliche Geschäftsaufgaben im Lemgoer Hauptzentrum nicht ausgeschlossen werden, die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums würde jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Insgesamt hat die ökonomische Wirkungsprognose ergeben, dass es durch das geplante Fachmarktzentrum in der geprüften Form zu keinerlei negativen städtebaulichen Folgen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO kommen würde.

5 EINORDNUNG IN DIE VORGABEN DES KOMMUNALEN EINZELHANDELSKONZEPTES

Im kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008 wurde der Planvorhabenstandort für das geplante Fachmarktzentrum, das ehemalige Postgelände am Bruchweg/ Bismarckstraße, bewusst in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum (historischer Stadtkern)“ aufgenommen. Ziel war es, über eine innerstädtische Potenzialfläche zu verfügen, welche die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsnutzungen mit guter verkehrlicher Erreichbarkeit ermöglicht und somit eine optimale Ergänzung zu den überwiegend kleinteilig strukturierten Angeboten im historischen Stadtkern bietet.

Hintergrund für diese Ausweisung war die Zielsetzung, neben einer quantitativen vor allem auch eine qualitative Entwicklung zur Stärkung des Hauptzentrums zu erreichen (vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008, Kap. 6.1). Aus diesem Grund wurde die „Schaffung von großflächigen Entwicklungsmöglichkeiten (über 800 qm Verkaufsfläche)“ empfohlen sowie die „Ansiedlung geeigneter Branchen, vor allem der zentrenrelevanten Sortimente“ (ebd. S. 66, Hervorhebung nicht im Original). Darüber hinaus wurde auch die „Verhinderung weiterer Leerstände/ Wiederbesetzung der bestehenden Leerstände“ empfohlen (ebd. S. 66).

Als „geeignete Branche“ wurden im Einzelhandelskonzept insbesondere die Branche Elektro/ Unterhaltungselektronik hervorgehoben, für welche ein Handlungsbedarf aufgrund des niedrigen Zentralitätswertes und der hohen Kaufkraftabflüsse offensichtlich sei (vgl. ebd. S. 59). Demgegenüber sei Lemgo in fast allen weiteren Branchen sehr stark und mit guten Zentralitätswerten positioniert, weshalb Planungsbedarf „über die Branche Elektro/ Unterhaltungselektronik hinaus nicht sofort offensichtlich“ sei und daher Neuansiedlungen vor allem dann zu forcieren seien, „wenn sie zu einer deutlichen

quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebots führen können“ (ebd. S. 34).

Konkret für den Planvorhabenstandort Postgelände wurde im Einzelhandelskonzept festgehalten, dass dieser Standort „für zentrenrelevanten Einzelhandel in unterversorgten Branchen, wie z.B. Elektro/ Unterhaltungselektronik, als Ergänzung zum vorhandenen Angebot geeignet sei“ (ebd. S. 70, Hervorhebung nicht im Original). An dieser Stelle wird auch nochmals erwähnt, dass diese Potenzialfläche vor allem deshalb entwickelt werden sollte, weil die „kleinteilige Struktur des historischen Stadtkerns [...] nur wenige großflächige Entwicklungsmöglichkeiten“ bietet (ebd. S. 70).

Vor dem Hintergrund dieser einzelhandelskonzeptionellen Vorgaben und Zielsetzungen kann das Planvorhaben aus Sicht der CIMA wie folgt eingeordnet werden:

Die Ansiedlung eines attraktiven großflächigen **Elektrofachmarktes** sollte auch weiterhin mit Priorität verfolgt werden. Dadurch könnte eine wesentliche Angebotslücke des Lemgoer Einzelhandels geschlossen werden, die Kaufkraftabflüsse würden signifikant reduziert und die Kaufkraftzuflüsse gesteigert werden. Zudem würde das Lemgoer Hauptzentrum in seiner Versorgungsfunktion weiter gestärkt werden.

Die geplante Ansiedlung eines **Biomarktes** kann grundsätzlich positiv bewertet werden. Zwar kann in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren weder quantitativ noch räumlich eine Angebotslücke konstatiert werden. Allerdings ist der geplante Betriebstyp „Biomarkt“ derzeit nicht in Lemgo vorhanden, sodass die Ansiedlung eines Biomarktes durchaus eine qualitative Aufwertung der Angebotskompetenz des Hauptzentrums bzw. der Stadt Lemgo insgesamt bedeuten würde.

Die geplante Ansiedlung eines kleinflächigen **Bekleidungsfachmarktes** und eines kleinflächigen **Schuh- und Lederwarenfachmarktes** ist jedoch aus einzel-

handelskonzeptioneller Perspektive kritisch zu betrachten. Bei den geplanten Betriebstypen handelt es sich um Angebotsformen, welche bereits gegenwärtig im Lemgoer Hauptzentrum angesiedelt sind (z.B. Bekleidungsfachmärkte Ernting's family, Jeans Fritz, Adessa/Vestino; Schuhfachmärkte Deichmann, Quick Schuh). Das bedeutet, dass die Ansiedlung auf dem Postgelände keine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden innerstädtischen Angeboten darstellen würde, sondern nur eine Dopplung. Dies kann im schlimmsten Fall dazu führen, dass Kunden nach einem Aufsuchen der Fachmärkte auf dem Postgelände einen Besuch des „restlichen“ Hauptzentrums für obsolet halten, was dann zu einer Abnahme der Besucherzahlen in den Haupteinkaufslagen führen würde.

Hinzu kommt, dass es sich bei den geplanten Verkaufsflächengrößen von 400 und 500 qm um Flächen handelt, welche durchaus auch anderenorts im Hauptzentrum realisierbar wären. Dies widerspricht dem ursprünglichen Ziel, die Potenzialflächen auf dem Postgelände prioritär für großflächige Angebotsergänzungen zu verwenden, welche ansonsten nicht im Hauptzentrum realisierbar wären. Die Realisierung kleinflächiger Ladenlokale auf dem Postgelände birgt also Gefahr, dass dadurch die Leerstandsproblematik im restlichen Hauptzentrum verschärft wird bzw. dass die Bemühungen, innerstädtische Leerstände durch attraktive Nachnutzungen zu beseitigen, konterkariert werden würden.

Dieses gilt in gleichem Maße für die geplanten kleinflächigen **nahversorgungsrelevanten Fachgeschäfte**. Die geplanten Ladeneinheiten von 50 bis 150 qm entsprechen typischen innerstädtischen Verkaufsflächengrößen und würden in diesem Sinne nur ein Angebot wiederholen, welches das Hauptzentrum bereits heute in breitem Umfang bieten kann. Es ist zu bedenken, dass jeder Bäcker, Kiosk oder Blumenladen, welcher auf dem Postgelände angesiedelt wird, eine verpasste Chance bedeutet, einen innerstädtischen Leerstand nachzubeseetzen.

Nach Ansicht der CIMA sollte daher auf die Realisierung kleinflächiger Fachmärkte und Fachgeschäfte auf dem Postgelände verzichtet werden. Alternativ

könnten die Flächen für den Bekleidungsfachmarkt, den Schuhfachmarkt und den Bäcker zusammengelegt werden, was dann Platz für einen großflächigen Bekleidungsfachmarkt bieten würde, der ansonsten nicht im Hauptzentrum ansiedelbar wäre (diese Dimensionierung entspräche z.B. den Fachmärkten von Charles Vögele oder Adler).

In jedem Fall sollte in diesem Zusammenhang auch geprüft werden, ob statt einer Neuansiedlung eine Verlagerung des bereits in Lemgo ansässigen Textilfachmarktes Bruno Kleine möglich wäre. Dies wäre die optimale Lösung, da – anstatt neue Flächen zu schaffen – eine nicht-integrierte Einzelhandelsnutzung in das Zentrum umgesiedelt werden würde.

Sollte an der kleinteiligen Strukturierung der Fachmarkt-Flächen festgehalten werden, sollte weiterhin als Option die Verlagerung der Fachmärkte Takko und ABC Schuh-Center aus dem Sondergebietsstandort Steinweg/Lagesche Straße bzw. dem Nahversorgungszentrum Detmolder Weg als Alternative zu Neuansiedlungen geprüft werden.

6 ABSCHLIESSENDE BEWERTUNG UND EMPFEHLUNGEN

In der Alten Hansestadt Lemgo wird derzeit die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf dem ehemaligen Postgelände im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum (historischer Stadtkern) diskutiert. Geplant ist aktuell die Ansiedlung eines Unterhaltungselektronikfachmarktes mit 1.800 qm Verkaufsfläche, eines Lebensmittelvollsortimentmarktes (Biomarktes) mit 500 qm Verkaufsfläche, eines Bekleidungsfachmarktes mit 500 qm Verkaufsfläche, eines Schuh- und Lederwarenfachmarktes mit 400 qm Verkaufsfläche sowie nahversorgungsrelevanter Fachgeschäfte mit 50 und 150 qm Verkaufsfläche.

Auftrag der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme war es, dieses Planvorhaben aus fachlicher Sicht zu bewerten, mögliche negative städtebauliche Auswirkungen festzustellen und das Planvorhaben in die konzeptionellen Vorgaben und Zielsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung in Lemgo einzuordnen.

Die ökonomische Wirkungsprognose hat ergeben, dass durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen städtebaulicher Art im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, also etwa eine Funktionsschädigung eines zentralen Versorgungsbereiches oder der wohnortnahen Versorgung, zu erwarten sind. Das Planvorhaben würde nicht unmittelbar zur Entstehung bedeutender Leerstände beitragen, allenfalls in der Warengruppe Zeitschriften, Schnittblumen sind vereinzelte Geschäftsaufgaben im Hauptzentrum nicht auszuschießen.

Die weitere gutachterliche Bewertung des Planvorhabens und die Einordnung in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes haben aber ergeben, dass das Planvorhaben bzw. einzelne Planvorhabenkomponenten aber durchaus kritisch zu betrachten sind.

Die geplante Ansiedlung eines attraktiven großflächigen Elektrofachmarktes entspricht dem langjährigen Ziel, diese wesentliche Angebotslücke des Lem-

goer Einzelhandels zu schließen, die Kaufkraftabflüsse in dieser Warengruppe zu reduzieren und die Kaufkraftzuflüsse zu steigern. Diese Vorhabenkomponente kann somit positiv bewertet werden.

Auch die geplante Ansiedlung eines Biomarktes kann grundsätzlich positiv bewertet werden. Zwar kann in der Warengruppe Lebensmittel, Reformwaren weder quantitativ noch räumlich eine Angebotslücke konstatiert werden, allerdings ist der geplante Betriebstyp „Biomarkt“ derzeit nicht in Lemgo vorhanden, sodass die Ansiedlung eines Biomarktes durchaus eine qualitative Aufwertung der Angebotskompetenz des Hauptzentrums bzw. der Stadt Lemgo insgesamt bedeuten würde.

Etwas anderes gilt für den geplanten Bekleidungs- und den Schuhfachmarkt. Kritisch ist hier bereits dass diese Betriebstypen in der geplanten Dimensionierung (400 und 500 qm VK) lediglich eine „Wiederholung“ des bereits im Hauptzentrum vorhandenen Angebots bedeuten würden und somit keine sinnvolle qualitative Angebotsergänzung darstellen würden. Kritisch zu betrachten ist vor allem auch, dass hier - entgegen der ursprünglichen Intention bei der Ausweisung des Postgeländes als innerstädtischer Potenzialfläche – Verkaufsflächen großen geschaffen werden, welche auch anderenorts im Hauptzentrum verfügbar wären. Es wird also auch im Bezug auf die Verkaufsflächengrößen keine Angebotsergänzung geschaffen, sondern eine zusätzliche Konkurrenz, welche die qualifizierte Nachbesetzung innerstädtischer Leerstände deutlich erschweren dürfte und somit auch die Bemühungen u.a. der Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) konterkariert.

Auch die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Fachgeschäfte ist aus diesem Grund äußerst kritisch zu betrachten. Diese Angebote würden in keiner Weise zu einer Attraktivitätssteigerung des Lemgoer Hauptzentrums beitragen, da dieses bereits heute entsprechende Angebote in breitem Umfang bieten kann. Es ist somit zu bedenken, dass jeder Bäcker, Kiosk oder Blumenladen, welcher auf dem Postgelände angesiedelt wird, eine verpasste Chance bedeutet, einen innerstädtischen Leerstand nachzubeseetzen.

Abb. 25: Übersicht der Bewertung der einzelnen Vorhabenkomponenten



Quelle: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 01.11 „Bruchweg – Elektrofachmarkt“, Alte Hansestadt Lemgo, Stand 25.04.2013
 Bearbeitung: CIMA GmbH 2013

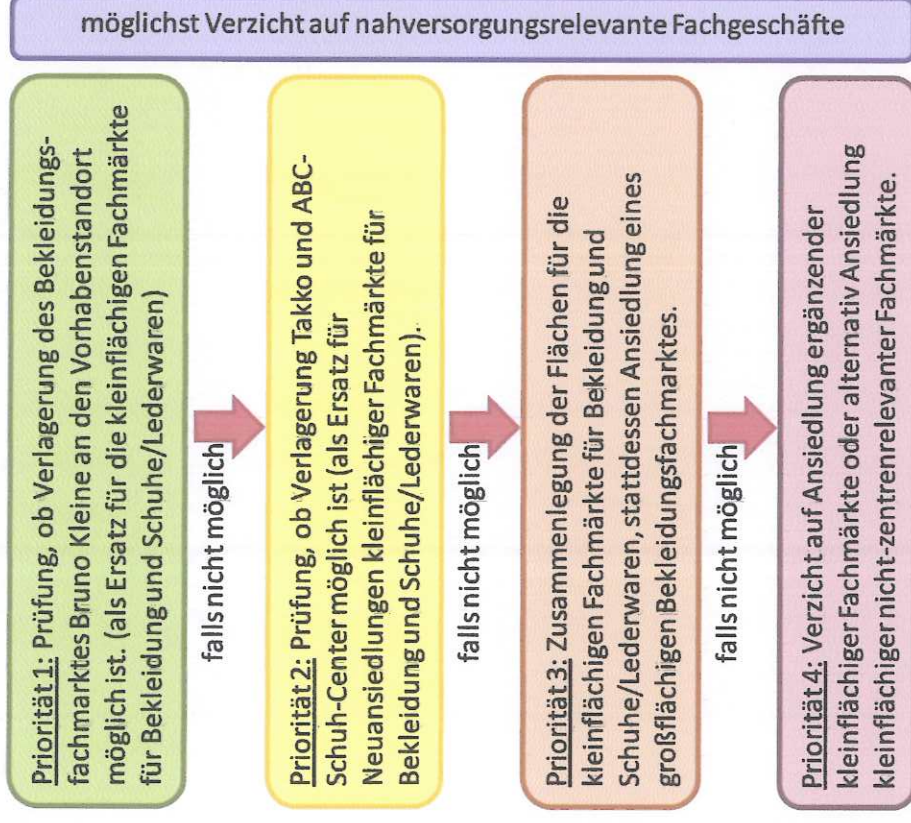
Die CIMA empfiehlt daher, die Konzeption des geplanten Fachmarktzentrums kritisch zu überdenken und nach Möglichkeit so zu modifizieren, dass ein Einzelhandelsangebot entsteht, dass eine möglichst optimale Ergänzung zum Einzelhandelsangebot im übrigen Hauptzentrum bietet und eine möglichst geringe Konkurrenz nicht nur für die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, sondern auch für die Verkaufsflächengrößen und damit für das Leerstandsmanagement darstellt.

Das bedeutet, dass nach Möglichkeit auf die Realisierung kleinflächiger Fachmärkte und Fachgeschäfte auf dem Postgelände verzichtet werden sollte. Alternativ könnten die Flächen für den Bekleidungsfachmarkt, den Schuhfachmarkt und den Bäcker zusammengelegt werden, was dann Platz für einen großflächigen Bekleidungsfachmarkt bieten würde, der ansonsten nicht im Hauptzentrum ansiedelbar wäre (diese Dimensionierung entspräche z.B. den Fachmärkten von Charles Vögele oder Adler).

In jedem Fall sollte in diesem Zusammenhang auch geprüft werden, ob statt einer Neuansiedlung eine Verlagerung des bereits in Lemgo ansässigen Textilfachmarktes Bruno Kleine möglich wäre. Dies wäre die optimale Lösung, da – anstatt neue Flächen zu schaffen – eine nicht-integrierte Einzelhandelsnutzung in das Zentrum umgesiedelt werden würde.

Sollte an der kleinteiligen Strukturierung der Fachmarkt-Flächen festgehalten werden, sollte weiterhin als Option die Verlagerung der Fachmärkte Takko und ABC Schuh-Center aus dem Sondergebietsstandort Steinweg/Lagesche Straße bzw. dem Nahversorgungszentrum Detmolder Weg als Alternative zu Neuansiedlungen geprüft werden.

Abb. 26: Übersicht der vorgeschlagenen Entwicklungsalternativen



Quelle: CIMA GmbH 2013

Hinweise für die Bauleitplanung:

Obgleich die Ansiedlung eines „klassischen“ Lebensmittelvollsortimenters auf der geplanten Verkaufsfläche von 500 qm wenig realistisch ist, sollte die angestrebte Ansiedlung eines Biomarktes auch baurechtlich gesichert werden. Das bedeutet, dass im B-Plan anstatt eines „Lebensmittelvollsortimentmarktes“ konkret der Betriebstyp „Biomarkt“ festgesetzt werden sollte.

Von dem geplanten Fachmarktzentrum werden sich viele positive Effekte für das Lemgoer Hauptzentrum erhofft. Damit diese nicht rein spekulativ bleiben sollten sie mit dem Projektentwickler in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. Dazu gehört die Vereinbarung, dass die zu schaffenden Stellplätze nicht nur für Kunden des Fachmarktzentrums genutzt werden dürfen, sondern auch Besuchern der Haupteinkaufslagen offen stehen (z.B. mit Parkscheiben-Regelung für 2 Std.). In einem städtebaulichen Vertrag kann auch geregelt werden, dass Umzüge bestehender Betriebe aus dem Hauptgeschäftszentrum in das Fachmarktzentrum nicht zulässig sind.

Im Vorfeld der Planungen sollten zudem – beispielsweise über ein Verkehrsgutachten – Möglichkeiten eruiert werden, wie die „Barriere“ Bruchweg (B 66) so gestaltet werden kann, dass Besucher nicht von den Pkw-Verkehren abgeschreckt werden und somit ein möglichst reger Kundenaustausch zwischen dem Postgelände und den Haupteinkaufslagen des Hauptzentrums gewährleistet wird.

7 ANHANG

7.1 Methodik

Die Analyse des Einzelhandels im Stadtgebiet von Lemgo wurde auf der Basis der wichtigsten Kennzahlen vorgenommen, die sich auf die Angebots- oder die Nachfrageseite des Einzelhandels beziehen.

Die Ermittlung der Daten auf der **Angebotsseite** des Einzelhandels basiert auf einer Totalerhebung des Einzelhandels in Lemgo, die im Jahr 2008 durch die CIMA im Rahmen der Aktualisierung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes durchgeführt wurde. Darüber hinaus fand eine nachrichtliche Übernahme der wichtigsten Änderungen im Einzelhandelsbestand nach Mitteilung durch die Stadt Lemgo im Juni 2013 statt.

Dabei wurde die folgende Methodik zu Grunde gelegt:

- Bestandserhebung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsflächen
- Erfassung von einzelnen Sortimenten in den jeweiligen Betrieben
- Erfassung aller vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe
- Betriebstypendifferenzierung (Fach Einzelhandel, Discounter, Filialisten, „Regionalisten“, Kaufhäuser, Fachmärkte, SB-Warenhäuser usw.)
- Bewertung der Nahversorgungssituation
- Einschätzung der Leistungsfähigkeit der Betriebe während der Erhebung
- Einschätzung der Flächenproduktivität nach Bundesdurchschnitt sowie Einschätzung durch Experten
- Darstellung der 15 Warengruppen sowie Differenzierung der Sortimente in den periodischen (kurzfristigen) und den aperiodischen (mittel- und langfristigen) Bedarf

CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Abb. 27: Die CIMA-Branchen

1	Lebensmittel
2	Reformwaren
3	Arzneimittel (Apotheken)
4	Drogerie- und Parfümeriewaren
5	Schnittblumen, Floristik
6	Oberbekleidung
7	Wäsche, sonst. Bekleidung
8	Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
9	Sportartikel
10	Schuhe
11	Sanitätswaren
12	Bücher
13	Schreibwaren
14	Spielwaren
15	Zoobedarf
16	Möbel
17	Antiquitäten, Kunstgegenstände
18	Eisenwaren, Baumarktartikel
19	Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
20	Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche
21	Elektrogeräte, Leuchten
22	Unterhaltungselektronik
23	Foto
24	Optik, Hörgeräteakustik
25	Uhren, Schmuck
26	Lederwaren
27	Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies
28	Fahrräder samt Zubehör
29	Kfz-Zubehör
30	Computer, Büro-/ Telekommunikation
32	Pflanzen, Gartenbedarf
33	Zeitschriften, Zeitungen

Quelle: CIMA GmbH 2013

Abb. 28: Die von der CIMA differenzierten Betriebstypen

Fachgeschäft Sehr unterschiedliche Verkaufsflächengrößen, branchenspezialisiert, tiefes Sortiment, in der Regel umfangreiche Beratung und Kundenservice.	Verbrauchermarkt Verkaufsfläche ca. 1.500 bis 5.000 qm, Lebensmittelvollsortiment und mit zunehmender Fläche ansteigender Anteil an Non-Food-Abteilungen (Gebrauchsgüter).
Fachmarkt Großflächiges Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot, in der Regel viel Selbstbedienung und Vorwahl, häufig knappe Personalbesetzung. Supermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) Ca. 400 bis 1.500 qm Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortiment, i.d.R. inklusive Frischfleisch. Lebensmittel-Discounter Meist Betriebsgrößen zwischen ca. 700 und 1.400 qm Verkaufsfläche, ausgewähltes, spezialisiertes Sortiment mit geringer Artikelzahl, grundsätzlich ohne Bedienungsabteilungen.	SB-Warenhaus Verkaufsfläche über 5.000 qm, neben einer leistungsfähigen Lebensmittelabteilung umfangreiche Non-Food-Abteilungen, Standort häufig peripher, großes Angebot an eigenen Kundenparkplätzen. Warenhaus In der Regel Verkaufsflächengröße über 3.000 qm, Lebensmittelabteilung, breites und tiefes Sortiment bei den Non-Food-Abteilungen, in der Regel zentrale Standorte. Kaufhaus In der Regel Verkaufsflächen über 1.000 qm, breites und tiefes Sortiment, im Gegensatz zum Warenhaus meist mit bestimmtem Branchenschwerpunkt. Shopping-Center Großflächige Konzentration vieler Einzelhandelsfachgeschäfte diverser Branchen, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe i.d.R. unter einem Dach, oft ergänzt durch Fachmärkte, Kaufhäuser, Warenhäuser und Verbrauchermärkte; großes Angebot an Kundenparkplätzen; i.d.R. zentrale Verwaltung und Gemeinshaftswerbung.

Quelle: CIMA GmbH 2012

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden

Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahl
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (KKZ) in %
(Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a.
(gemäß statistischer Warenkorb für 2011)
 - Periodischer Bedarf: 2.886 €/Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.620 €/Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.506 €/Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz
(gewichtet mit der KKZ)

Die Kaufkraftbindung ist der Anteil des Nachfragepotenzials, der von den Einwohnern im lokalen Einzelhandel ausgegeben wird. Sie wird in % oder in Mio. € ausgewiesen. Der Rest des Nachfragepotenzials fließt in andere Einkaufsorte ab.

Mittels der Handelszentralität erfolgt die Zusammenführung von Angebot und Nachfrage. Dort wird die Höhe des Umsatzes im Einzelhandel (in Mio. €) mit dem Nachfragepotenzial (in Mio. €) ins Verhältnis gesetzt.

$$\text{Handelszentralität (in \%)} = \frac{\text{Umsatz}}{\text{Nachfrage}} \times 100$$

Die Handelszentralität wird für

- die Gesamtstadt,
- die Warengruppen und
- den periodischen und aperiodischen Bedarf ausgewiesen.

7.2 Detailübersicht zur ökonomischen Wirkungsprognose

Abb. 29: Umverteilungseffekte des Planvorhabens im Lemgoer Stadtgebiet

Sortiment	Lemgo, ZV Hauptzentrum (historischer Stadt kern)				Lemgo, ZV Stadtteilzentrum Brake				Lemgo, ZV Nahversorgungszentrum Leopoldstraße				Lemgo, ZV Nahversorgungszentrum Detmolder Weg			
	Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	29,8	1,10	3,7	3,0	8,0	0,24	3,0	3,0	5,3	0,11	2,0	2,0	8,6	0,20	2,3	2,3
Lebensmittel, Reformwaren	10,1	0,78	7,7	3,3	5,8	0,19	3,3	3,3	3,2	0,10	3,1	3,1	7,7	0,18	2,4	2,4
Gesundheit und Körperpflege	18,1	0,09	0,5	1,0	1,7	0,02	1,0	6,7	2,1	0,01	-	-	0,8	0,01	1,7	1,7
Zeitschriften, Schnittblumen	1,6	0,23	14,8	5,1	0,5	0,03	6,7	3,3	-	0,07	0,5	0,5	0,1	0,01	0,1	0,1
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	33,7	1,71	5,1	3,0	2,1	0,66	9,8	7,7	0,5	0,06	0,1	0,1	1,0	0,07	0,1	0,1
Bekleidung, Wäsche	21,8	0,65	3,0	3,0	0,3	0,03	3,0	3,0	0,1	0,01	0,1	0,1	0,1	0,01	0,1	0,1
Schuhe, Lederwaren	6,6	0,65	9,8	3,0	-	0,03	3,0	3,0	0,3	0,01	0,1	0,1	0,8	0,07	8,6	8,6
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	5,3	0,41	7,7	3,0	1,8	0,06	3,0	3,0	0,1	0,01	0,1	0,1	0,1	0,01	0,1	0,1
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	63,5	2,81	4,4	3,1	10,1	0,31	3,1	3,1	5,8	0,12	2,0	2,0	9,6	0,27	2,9	2,9

Sortiment	Lemgo, Sondergebietsstandort Grevenmarsch				Lemgo, Sondergebietsstandort Steinweg/ Lagesche Straße				Lemgo, übriges Stadtgebiet			
	Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz		Umsatz aktuell		Umverteilungsumsatz	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	17,8	0,46	2,6	2,6	21,8	0,61	2,8	2,8	34,2	0,58	1,7	1,7
Lebensmittel, Reformwaren	15,3	0,39	2,5	2,5	17,2	0,54	3,2	3,2	28,9	0,41	1,4	1,4
Gesundheit und Körperpflege	2,1	0,04	1,8	1,8	4,4	0,05	1,2	1,2	3,9	0,03	0,8	0,8
Zeitschriften, Schnittblumen	0,4	0,03	7,4	7,4	0,2	0,01	7,0	7,0	1,3	0,15	11,0	11,0
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	4,5	0,50	11,2	11,2	1,2	0,03	3,1	3,1	7,6	0,10	2,7	2,7
Bekleidung, Wäsche	1,0	0,02	1,6	1,6	1,0	0,03	3,1	3,1	3,7	0,05	1,7	1,7
Schuhe, Lederwaren	0,1	0,01	1,6	1,6	-	0,00	-	-	-	0,01	0,01	0,01
Elektroartikel, Foto, Unterhaltungselektronik	3,4	0,49	14,3	14,3	0,2	0,00	3,1	3,1	3,9	0,05	16,6	16,6
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	22,3	0,96	4,3	4,3	23,1	0,65	2,8	2,8	41,8	0,65	3,2	3,2

Quelle: Berechnungen der CIMA GmbH 2013
 ***: Umverteilungsumsatz unterhalb der Nachweiskategorie