Anhang D

Verträglichkeitsgutachten
(CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, März 2015)

Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung an der Grevenmarschstraße in Lemgo

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: Julia Lemke M.A.

Lübeck, 25. März 2015

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

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

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Aufgabenstellung 4

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Lemgo 7

2.1 Beschreibung des Planvorhabens 7

2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes 9

3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturdaten 14

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Lemgo 14

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Lemgo 14

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens 17

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose 17

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordung 17

4.1.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben 18

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Planvorhaben 19

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung 23

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung 27

5.1 Bewertung der Planvorhaben auf Basis der Wirkungsprognose 27

5.2 Empfehlung für die Bauleitplanung 28

6 Anhang 33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Makrostandort) 7

Abb. 2: Lage des Plangebietes (Mikrostandort) 8

Abb. 3: Lage des Planvorhabenstandortes in Lemgo (Luftbild) 8

Abb. 4: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes Lemgo 9

Abb. 5: Lemgoer Sortimentsliste 2015 10

Abb. 6: Lage des Planvorhabenstandortes am Sonderstandort Grevenmarsch 12

Abb. 7: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in Lemgo 14

Abb. 8: Vorhabenrelevante Angebotssituation in Lemgo 15

Abb. 9: Umsatzerwartung der Planvorhaben 19

Abb.10: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben 21

Abb.11: Lage des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich 24

Abb.12: Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes 29

Abb.13: Umsatzumverteilungseffekte der zentrenrelevanten Randsortimente des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes 30

Abb.14: Lemgoer Sortimentsliste auf Ebene der WZ-Nummern 34

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag und Zielsetzung

- In der Stadt Lemgo wird aktuell die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Getränkefachhandels sowie eines Tierfutterfachmarktes aus dem Standortbereich Steinweg an die Grevenmarschstraße diskutiert. Sowohl der Vorhabenstandort des Getränkefachmarktes als auch das Planareal des projektierten Tierfutterfachmarktes sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2701.09 zugeordnet. Der rechtskräftige B-Plan beinhaltet bereits Baurecht für einen Getränkefachhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 850 m²; das bestehende Baurecht wurde jedoch nie genutzt. Im Rahmen der anstehenden Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2701.09 soll ein Tierfutterfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m² in die textliche Festsetzung aufgenommen werden; das Baurecht für den Getränkefachmarkt soll auf 1.240 m² erweitert werden.
- Darüber hinaus ist der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt inkl. einzelhandelsrelevanter Konzessionärszone innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Für den TOOM Bau- und Gartenfachmarkt ist keine max. zulässige Verkaufsflächenobergrenze formuliert. Verkaufsflächenbeschränkungen bestehen jedoch auf Sortimentsebene; aus der Aufsummierung der zulässigen Teilsortimente ergibt sich eine genehmigte Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.880 m². Im Kontext der anstehenden Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes soll auch für den TOOM Markt eine grundlegende Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgen. Insbesondere die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) soll zukünftig rechtssicher geregelt werden. Um den Bebauungsplan u.a. an die Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen (2013) anzupassen sind planungsrechtliche Aussagen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf Sortimentsebene zu treffen.
- Die zentrale Fragestellung ist somit zunächst die Ermittlung der Auswirkungen der geplanten Verlagerungen und Verkaufsflächenerweiterungen des Getränke- und des Tierfutterfachmarktes auf die Wettbewerbsstrukturen innerhalb des Lemgoer Stadtgebietes. Die cima wird abschließend eine Empfehlung für die planungsrechtliche Festsetzung der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur vorlegen.
- Ferner wird die cima eine Empfehlung für die textlichen Festsetzungen der max. zulässigen Verkaufsflächen des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes auf Sortimentsebene erarbeiten. Im Wesentlichen geht es um eine rechtssichere Regelung der zentrenrelevanten Sortimentsstruktur des Bau- und Gartenfachmarktes. Die rechtlichen Rahmenbedingungen bilden u.a. der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen 2013 (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) sowie die Lemgoer Sortimentsliste[1].

[1] Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo kann bereits, vorbehaltlich des Beschlusses 14.04.15 und 04.05.15, auf die Lemgoer Sortimentsliste 2015 zurückgegriffen werden. Siehe Kap. 2.2.

Auftraggeber

- Drees & Huesmann Planer

Zeitraum

- Dezember 2014 bis März 2015

Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

- Beschreibung und Bewertung des Planvorhabenstandortes im Standortbereich Grevenmarschstraße in der Stadt Lemgo,
- Ökonomische Wirkungsanalyse für den Getränkefachmarkt und den Tierfutterfachmarkt: Prognose über die warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen innerhalb des Lemgoer Stadtgebietes differenziert nach Zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen Einzelhandelslagen,
- Aussagen zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen der Planvorhaben (Verlagerung und Modernisierung) auf Basis der ökonomischen Wirkungsanalyse im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO; Schwerpunkt der Untersuchung sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo,
- Berücksichtigung der raumordnerischen und landesplanerischen Vorgaben: Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen 2013, Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo (cima 2008) bzw. die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo (cima 2015),
- Empfehlungen für die Umsetzung der Vorhaben: Planungs- und Handlungsempfehlungen zur Dimensionierung, Empfehlung für die planungsrechtliche Festsetzung der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur im B-Plan 2701.09,
- Empfehlung für die textlichen Festsetzungen der max. zulässigen zentrenrelevanten Verkaufsflächen des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes auf Sortimentsebene.

Vorbemerkung zur Methodik

- Im Kontext der hier vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme kann auf eine vollständige Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Lemgo zurückgegriffen werden, die ihm Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo im Januar 2015 erfasst wurden.
- Die Ermittlung der relevanten Einzelhandelsumsätze erfolgte über veröffentlichte Angaben bundesweit tätiger Unternehmen, cima interne Unternehmensdaten sowie einer Inaugenscheinnahme der Unternehmen hinsichtlich ihrer Wettbewerbsfähigkeit.
- Die erarbeitete, gutachterliche Stellungnahme nimmt ausschließlich Bezug auf Fragestellungen der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lemgo. Umweltrelevante Fragestellungen sowie Fragen der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Erschließung bleiben hier außer Acht.
- Die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit der Planvorhaben erfolgt unter Zugrundelegung der Prüfungsanforderungen des BauGB sowie der Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW 2013 und unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo 2008 bzw. die Fortschreibung 2015[2].

Nachfrageanalyse

- Das projektrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Lemgo wurde auf der Grundlage aktueller Einwohnerzahlen, warengruppenspezifischer Verbrauchsausgaben und des örtlichen Kaufkraftniveaus berechnet.

[2] Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo kann bereits, vorbehaltlich des Beschlusses vom 14.04.15 und 04.05.15, auf die Lemgoer Sortimentsliste 2015 zurückgegriffen werden. Siehe Kap. 2.2.

Wirkungsanalyse

- Die ökonomische Wirkungsanalyse zeigt die Auswirkungen des Planvorhabens auf die Zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lemgo auf. Die erwarteten Umsatzverlagerungen werden in absoluten und relativen Werten auf der Grundlage einer ökonometrischen Modellrechnung nach HUFF[3] berechnet.

Abschließende gutachterliche Stellungnahme

Die erzielten Projektergebnisse gehen in die abschließende Wertung zur Übereinstimmung/ Nichtübereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung und dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo in die Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise ein:

- Prüfung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung, u. a. Auswirkungen auf die ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche sowie Übereinstimmung mit den gesamtstädtischen Zielen der Stadtentwicklung von Lemgo
- Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

[3] Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Denk- und Rechenmodell das Einkaufsattraktivitäten und Zeitdistanzen zur Berechnung von Kaufkraftströmen miteinander gewichtet. Die cima hat langjährige Erfahrung, die theoretischen Modellrechnungen auf Plausibilität zu prüfen und realistische regionale Szenarien abzuleiten.

2 Ausführungen zum Planvorhaben in Lemgo

2.1 Beschreibung des Planvorhabens

In der Stadt Lemgo wird aktuell die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Getränkefachhandels am Standort Steinweg sowie die Verlagerung und Modernisierung eines Tierfutterfachmarktes aus dem Standortbereich Steinweg an die Grevenmarschstraße diskutiert. Sowohl der Vorhabenstandort des Getränkefachmarktes als auch das Planareal des projektierten Tierfutterfachmarktes sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2701.09 zugeordnet.

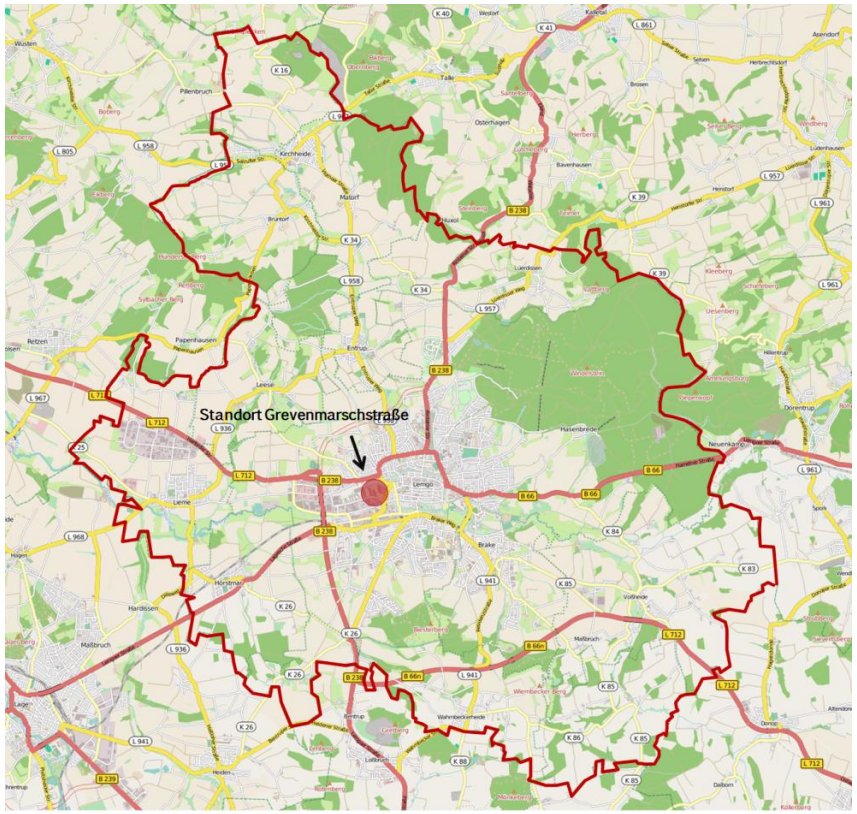
Der heute am Steinweg adressierte MARKTKAUF Getränkefachmarkt wird in den Standortbereich Grevenmarschstraße umziehen und die Verkaufsfläche von heute 750 m² auf zukünftig 1.240 m² erweitern.

Die ergänzende Standortverlagerung und Modernisierung des Tierfutterfachmarktes hätte lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 50 m² zur Folge. Der Tierfutterfachmarkt soll gemäß den vorliegenden Planungen eine Gesamtverkaufsfläche von 650 m² erreichen.

Voraussetzung für die Genehmigung der Planvorhaben zur Verkaufsflächenerweiterung des Getränkefachmarktes und des Tierfutterfachmarktes ist der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit (Auswirkung auf die Zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung) durch eine differenzierte Einzelfallbetrachtung und eine Auseinandersetzung mit den lokalen Strukturen und kommunalen Entwicklungszielen (vgl. Einzelhandelskonzept Lemgo 2008 bzw. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015).

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die Lage des Planvorhabens innerhalb der Stadt Lemgo.

Abb. 1: Lage des Plangebietes (Makrostandort)

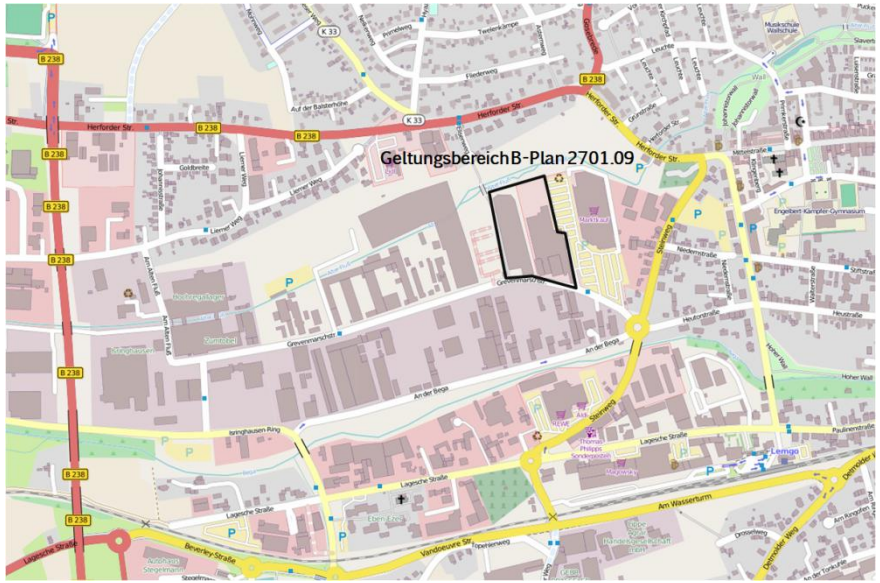


Kartengrundlage: openstreetmap
Bearbeitung: cima 2015

Der hier zur Bewertung stehende Geltungsbereich des B-Planes 2701.09 befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage im Westen der Stadt Lemgo. Unmittelbar angrenzend an den B-Plan Bereich findet sich der MARKTKAUF Verbrauchermarkt.

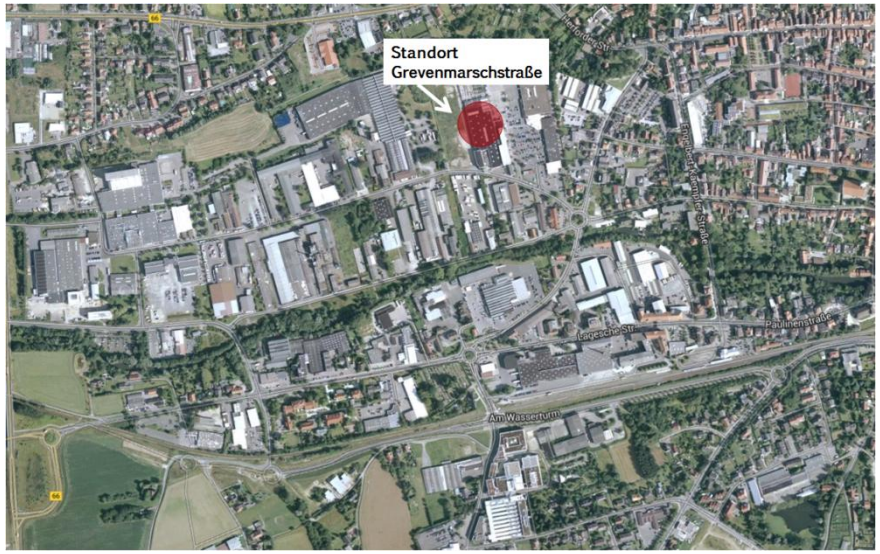
Die lokale und innerstädtische Verkehrsanbindung ist über die Grevenmarschstraße sowohl für den Individualverkehr als auch den ÖPNV-Nutzer (Haltstelle „Heutor“ der Stadtbuslinie Nr. 3) optimal gegeben. Für den PKW-Kunden ist die problemlose Zufahrt auf das Planareal von der Grevenmarschstraße sichergestellt.

Abb. 2: Lage des Plangebietes (Mikrostandort)



Kartengrundlage: openstreetmap

Abb. 3: Lage des Planvorhabenstandortes in Lemgo (Luftbild)



Quelle: google earth professional
Bearbeitung: cima 2015

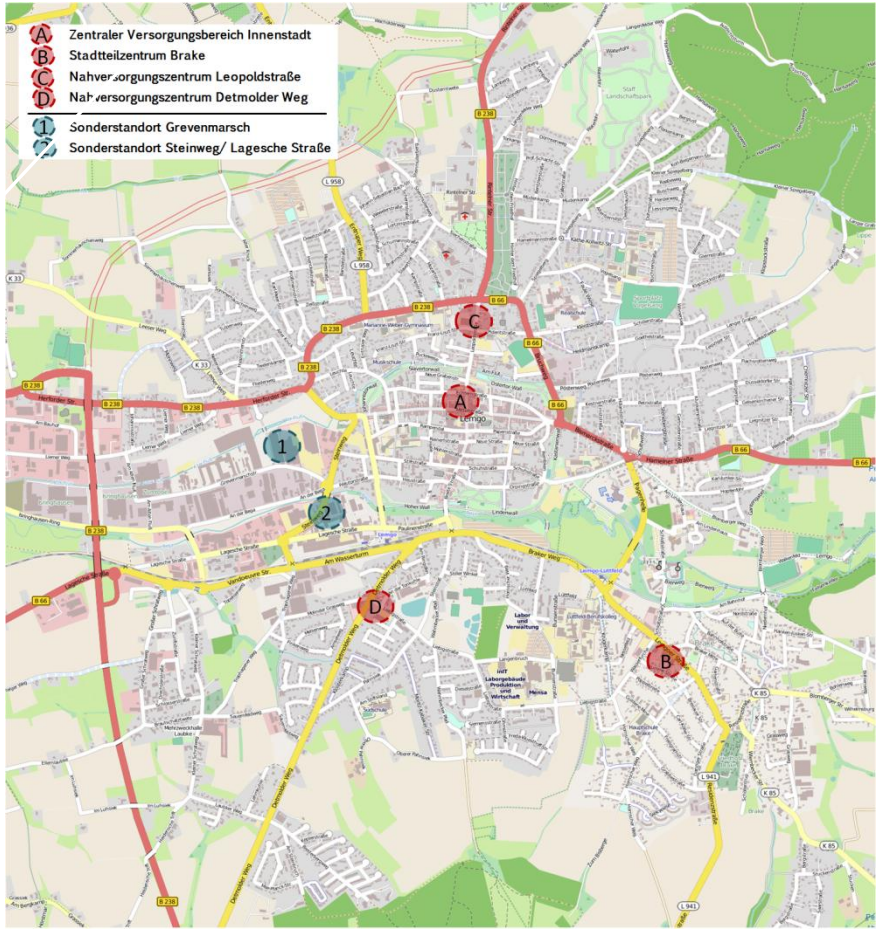
Ferner ist der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt inkl. einzelhandelsrelevanter Konzessionärszone innerhalb des B-Planbereiches vorhanden. Im Kontext der anstehenden Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine grundlegende Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgen (inkl. der TOOM Flächen). Um den Bebauungsplan u.a. an die Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen (2013) anzupassen sind planungsrechtliche Aussagen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf Sortimentsebene zu treffen. Insbesondere die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) soll zukünftig rechtssicher geregelt werden. Hinweise für die Bauleitplanung finden sich in Kap. 5.2.

2.2 Das Planvorhaben im Kontext des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo wird aktuell fortgeschrieben. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht rechtsverbindlich vom Rat der Stadt beschlossen, sodass im Folgenden im Wesentlichen das Einzelhandelskonzept 2008 hinsichtlich seiner Ziele und Grundsätze berücksichtigt wird.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo aus dem Jahr 2008 definiert insgesamt sechs bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet. Neben der Innenstadt als das Hauptzentrum der Stadt Lemgo sind das Stadtteilzentrum Brake und die Nahversorgungszentren Leopoldstraße und Detmolder Weg als Zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen. Als Sonderstandorte des großflächigen, nichtzentrenrelevanten Einzelhandels sind die Standortbereiche Grevenmarsch und Steinweg/ Lagesche Straße im Westen der Kernstadt Bestandteil des Zentrenkonzeptes.[4]

Abb. 4: Schematische Darstellung des Zentrenkonzeptes Lemgo



Quelle: openstreetmap/ Einzelhandelskonzept Lemgo 2008
Bearbeitung: cima 2015

Ein wesentlicher Auftragsbestandteil dieser hier vorgelegten gutachterlichen Stellungnahme ist eine begründete Empfehlung für die textlichen Festsetzungen der max. zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 2701.09

[4] Vgl. Einzelhandelskonzept Lemgo (cima 2008)

sowohl für den Getränkefachmarkt und den Tierfutterfachmarkt als auch den bereits bestehenden TOOM Bau- und Gartenfachmarkt. Hier ist insbesondere die Frage zu beantworten, wie eine rechtssichere Regelung/ Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) textlich umgesetzt werden kann. Die rechtlichen Rahmenbedingungen bilden u.a. der Sachliche Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen 2013 (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) sowie die Lemgoer Sortimentsliste.

In Abstimmung mit der Stadt Lemgo kann bereits heute auf die Lemgoer Sortimentsliste 2015 zurückgegriffen werden.[5] Die Differenzierung der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Lemgo orientiert sich dabei an folgenden Kriterien:

- Verteilung der Verkaufsflächen in der Stadt Lemgo nach Einzelbranchen differenziert nach Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt Lemgo, Stadtteilzentrum Brake, Nahversorgungszentren Detmolder Straße und Leopoldstraße)[6] und den Außenbereichen auf Basis einer vollständigen Aktualisierung der Einzelhandelsbestandsdaten im Januar 2015.
- Berücksichtigung der Rahmenbedingungen durch die Landesplanung Nordrhein-Westfalen (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW 2013, Einzelhandelserlass NRW 2008)

Abb. 5: Lemgoer Sortimentsliste 2015

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente	
Parfümerie- und Kosmetikartikel	▪ Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Sportbekleidung und -schuhe	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9) ▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Optische und akustische Artikel	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)

[5] Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo kann bereits, vorbehaltlich des Beschlusses vom 14.04.15 und 04.05.15, auf die Lemgoer Sortimentsliste 2015 zurückgegriffen werden.

[6] Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche entspricht den Abgrenzungen aus dem Jahr 2008; wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel) ▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel)
nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente	
Sport- und Freizeitgroßgeräte	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung)
Medizinisch-orthopädischer Bedarf	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)
Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)	▪ Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze)
Motorenkraftstoffe	▪ Einzelhandel in fremdem/ eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (WZ 47.30.1; WZ 47.30.2)
Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...	▪ Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9)

Quelle: cima 2015

Abweichend von der Lemgoer Sortimentsliste aus dem Jahr 2008 wird z.B. die Warengruppe Elektrohaushaltsgeräte und Lampen/ Leuchten als nicht-zentrenrelevant für die Stadt Lemgo bewertet. Diese Zuordnung erfolgt einerseits auf Basis der aktuellen Bestandssituation in Lemgo, andererseits werden die Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel ausreichend berücksichtigt.

Trotz der Empfehlung die Gruppe der Lebensmittel und Reformwaren ohne Einschränkung den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte zudem der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Die Differenzierung kann auf Grundlage der WZ-Nummern erfolgen.

Die Lemgoer Sortimentsliste dient dem Schutz und der Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sicherung einer wohnortnahen Grundversorgung. Sie soll nicht den Wettbewerb behindern, sondern eine räumliche Zuordnung vornehmen, wo dieser Wettbewerb stattfinden soll. Eine räumliche Verknüpfung von gewollten und ungewollten Sortimenten an bestimmten Standorten im Lemgoer Stadtgebiet findet sich im Branchen- und Standortkonzept (vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo, 2008).

Folgende Aussagen des Branchen- und Standortkonzeptes sind für das hier zur Diskussion stehende Planvorhaben in Lemgo relevant:

- *Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Bereiche bieten in der Regel neben nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch so genannte (zentrenrelevante) Randsortimente an. Um die Kaufkraftabflüsse aus dem Hauptzentrum in diese Bereiche zu reduzieren, sollten zentrenrelevante Randsortimente in den jeweiligen Bebauungsplänen auf 10% der Gesamtfläche beschränkt werden.*[7]

[7] Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008 enthält weitere, über die 10 %-Regelung hinausgehende Beschränkungen der zentrenrelevanten Randsortimente, die unter der Berücksichtigung der Rechtsprechung in den vergangenen Jahren als „willkürlich“ und damit als unwirksam zu bewerten sind.

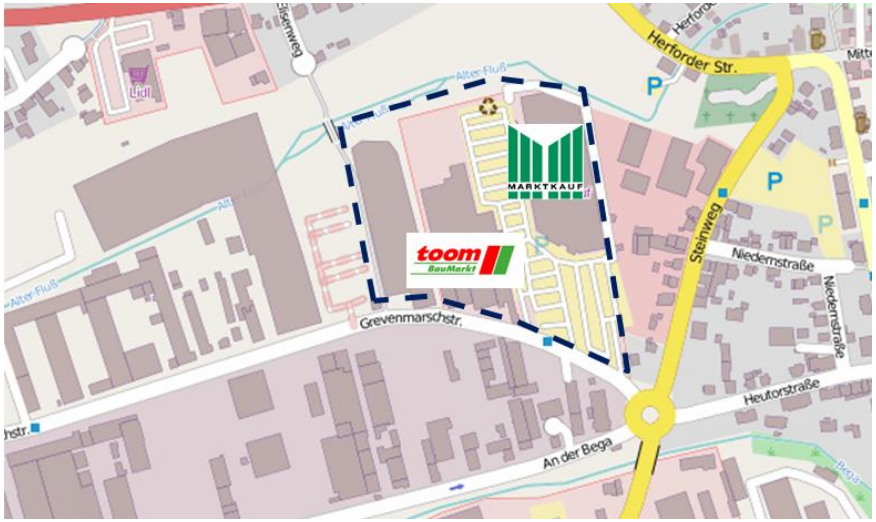
- *Für zentrenrelevante Sortimente ergibt sich, dass deren Ansiedlung im Hauptsortiment ausschließlich im Hauptzentrum und eingeschränkt in den übrigen Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen sollte. Daraus lässt sich für großflächige Einzelhandelsansiedlungen außerhalb dieser Bereiche eine Fokussierung auf nicht-zentrenrelevante Sortimente ableiten. Dies aber nur in Sondergebieten, die im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegen.*[8]

Der hier zur Diskussion stehende Standortbereich an der Grevenmarschstraße befindet sich innerhalb des räumlich definierten Sonderstandortes Grevenmarsch. Der Sonderstandort Grevenmarsch beherbergt heute insgesamt sieben Einzelhandelsbetriebe (darunter in erster Linie die kleinteiligen Einzelhandelsunternehmen in der MARKTKAUF Konzessionärszone). Neben Einzelhandel mit einem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt sind hier ebenso nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Bedeutendste Einzelhandelsbetriebe sind das MARKTKAUF SB-Warenhaus und der Bau- und Gartenfachmarkt TOOM.

Die Abgrenzung des Sonderstandortes Grevenmarsch ist auf Basis von Ortsbegehungen erfolgt; die Abgrenzung stellt keine Rechtsverbindlichkeit dar, sondern einen empfohlenen Handlungsraum, in dem Baurecht so gestaltet werden soll, das die Realisierung von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nicht uneingeschränkt möglich ist.

Die nachfolgende Karte dokumentiert die Abgrenzung des Sonderstandortes Grevenmarsch mit einer gestrichelten blauen Linie.

Abb. 6: Lage des Planvorhabenstandortes am Sonderstandort Grevenmarsch



Kartengrundlage: openstreetmap/ Einzelhandelskonzept Lemgo 2008
Bearbeitung: cima 2015

Im Rahmen dieses Gutachtens ist somit nicht die Frage der grundsätzlichen Eignung des Planvorhabenstandortes zur Realisierung von Einzelhandel (auch großflächig) zu klären. Diese Frage ist dann positiv zu bewerten, wenn die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geplant ist.

Die Realisierung des nicht-zentrenrelevanten Tierfutterfachmarktes am Standort Grevenmarsch (Geltungsbereich des B-Planes 2701.09) entspricht somit grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lemgo.

Aus Gutachtersicht sollte auch der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbe-

[8] Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes 2701.09 liegt außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Das jetzige B-Planareal des Vorhaben- und Erschließungsplanes überplant die derzeitige Brachfläche außerhalb des ASB mit der Nutzung Bau- und Gartenfachmarkt. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist die landesplanerische Abstimmung bereits erfolgt. Das Planareal könnte auch schon heute in Anspruch genommen werden.

reiche genehmigungsfähig sein. Der Getränkefachmarkt ist zwar grundsätzlich den nahversorgungsrelevanten (zentrenrelevanten) Sortimenten zuzuordnen. Der Betriebstyp des Getränkefachmarktes entspricht jedoch nicht dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im engeren Sinne; aus Sicht der cima sollte der planerische Abwägungsspielraum weiter gefasst werden. Getränkefachmärkte befinden sich zumeist an nicht integrierten und verkehrsorientierten Standorten, die realisierten Verkaufsflächen erreichen mittlerweile Spannen zwischen 800 m² bis 1.500 m².

Darüber hinaus ist jedoch sicherzustellen, dass die Entwicklung von Einzelhandel am Standort Grevenmarsch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Lemgoer Stadtgebiet zur Folge hat. Die ökonomische Wirkungsanalyse der Verlagerung und Modernisierung des Getränkefachmarktes und des Tierfutterfachmarktes wird in Kap. 4.1 dokumentiert und gutachterlich bewertet.

Zusammenfassend lässt sich an dieser Stelle sagen, dass das Planvorhaben zur Verlagerung der bereits am Steinweg vorhandenen Getränke- und Tierfutterfachmarktes in den Geltungsbereich des B-Plan 2701.09 den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes entspricht, wenn sich die Inhalte des Bebauungsplanes 2701.09 an der aktuellen Lemgoer Sortimentsliste orientieren und die Zentrenverträglichkeit für die definierten Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo sichergestellt ist.

Für den bestehenden TOOM Bau- und Gartenfachmarktes sollte vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Lemgoer Einzelhandelskonzeptes eine rechtssichere Festsetzung bzw. Beschränkung der zentrenrelevanten Sortimente umgesetzt werden; der Verkaufsflächenanteil der zentrenrelevanten Sortimente sollte 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen. Weiterhin müssen gemäß Ziel 5 die zentrenrelevanten Sortimente als Randsortiment geführt werden. Im Sinne Ziel 7 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel genießen die zentrenrelevanten Bestandsflächen Bestandsschutz. Hinweise für die Bauleitplanung finden sich in Kap. 5.2.

3 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstrukturdaten

In der Stadt Lemgo wird aktuell die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Getränkefachhandels am Standort Grevenmarschstraße sowie die Verlagerung und Modernisierung eines Tierfutterfachmarktes aus dem Standortbereich Steinweg an die Grevenmarschstraße diskutiert. Sowohl der Vorhabenstandort des Getränkefachmarktes als auch das Planareal des projektierten Tierfutterfachmarktes sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2701.09 zugeordnet.

3.1 Vorhabenrelevante Nachfragesituation in Lemgo

Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials[9] erfolgt auf der Basis der gemeindescharfen Einwohnerzahlen[10] und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern[11]. Für die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren als Kernsortiment des Getränkefachmarktes wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 2.087 € (BUND) für das Jahr 2014 zugrunde gelegt. Für die ebenfalls vorhabenrelevante Branche Zoobedarf steht ein Ausgabesatz pro Kopf von 45 € für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung. Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst. Die Kaufkraftkennziffer der Stadt Lemgo beträgt nach Angaben der Firma MB Research 97,6 (Bund = 100).

Insgesamt leben 41.274 Einwohner in der Stadt Lemgo. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial beläuft sich auf insgesamt 85,9 Mio. €

Abb. 7: Vorhabenrelevantes Nachfragevolumen in Lemgo

Nachfragepotenzial in Mio. €

CIMA Warengruppen	Stadt Lemgo
Lebensmittel und Reformwaren	84,1
Zoobedarf	1,8
SUMME	**85,9**
EINWOHNER	**41.274**

Quelle: cima 2015

3.2 Vorhabenrelevante Angebotssituation in Lemgo

Für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des ortsansässigen Getränkefachhandels sowie der ergänzenden Verlagerung und Modernisierung eines Tierfutterfachmarktes ist eine detaillierte Analyse der Wettbewerbssituation erforderlich. Die Attraktivität der konkurrierenden Wettbewerber innerhalb der Stadt Lemgo wurde durch „Vor-Ort"-Recherchen des cima-Teams im Januar 2015 aufgenommen. Insbesondere die Lage, die Betriebsform und die Größe der Wettbewerber sind dabei von großer Relevanz.

Nachfolgend wird die wettbewerbsrelevante Angebotssituation für die Stadt Lemgo insgesamt sowie für die räumlich abgegrenzten

[9] Das Nachfragepotenzial entspricht den Ausgaben (in €) der Bevölkerung einer jeden Stadt, die dem Einzelhandel zur Verfügung stehen (statistischer Wert).

[10] Quelle: Stadt Lemgo (Stand 30.06.2014)

[11] Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2014

und hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion definierten Zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet beschrieben.[12]

Abb. 8: Vorhabenrelevante Angebotssituation in Lemgo

Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche und Umsatz in der Stadt Lemgo

CIMA Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €
Lebensmittel und Reformwaren	95	18.000	89,0
Zoobedarf	2	1.020	1,9
SUMME	**97**	**19.020**	**90,9**

Quelle: cima 2015

Folgende allgemeine Aussagen können zur aktuellen Betriebs- und Branchenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels in der Stadt Lemgo getroffen werden:

- Es wurden 97 vorhabenrelevante Einzelhandelsbetriebe erfasst. Bei insgesamt 95 Betrieben wurde als Hauptsortiment Lebensmittel/ Reformwaren erfasst, darunter sind nur drei Getränkefachmärkte. Zwei Einzelhandelsunternehmen bieten Zoobedarf und Tierfutter als Kernsortiment an.
- Das Stadtgebiet Lemgo verfügt über eine vorhabenrelevante Gesamtverkaufsfläche in den Branchen Lebensmittel/ Reformwaren von 18.000 m², davon entfallen 1.530 m² auf spezialisierte Getränkefachmärkte. Im Segment Zoobedarf/ Tierfutter wurden 1.020 m²[13] Verkaufsfläche erfasst.
- Der von der CIMA errechnete Einzelhandelsumsatz in den vorhabenrelevanten Branchen liegt bei ca. 90,9 Mio. € (brutto/Jahr); davon entfällt auf die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren 89,0 Mio. € und die Branche Zooartikel 1,9 Mio. €.

Die wettbewerbsrelevanten Getränkefachmärkte und Tierfutterfachmärkte sind in erster Linie außerhalb der Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo zu finden. Der Zentrale Versorgungsbereich Brake (Stadtteilzentrum) beherbergt den Fachhandel für Tiernahrung und Zooartikel ALLES FÜR DAS TIER. Der hier zur Verlagerung diskutierte Fachmarkt FRESSNAPF ist am Sonderstandort Steinweg adressiert. Weitere Getränkefachmärkte sind ausschließlich in den Sonderstandorten bzw. an Solitärstandorten in Streulagen zu finden.

Im Rahmen der ökonomischen Wirkungsanalyse werden dennoch insbesondere die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo detailliert betrachtet.

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo

Der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo ist gemäß Einzelhandelskonzept (cima, 2008) das Hauptzentrum der Stadt Lemgo und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet. Der Zentrale Versorgungsbereich befindet sich überwiegend innerhalb des historischen Stadtwalls. Alle innerhalb des Walls befindlichen Standortbereiche sind in den Zentralen Versorgungsbereich integriert. Die wichtigsten Einzelhandelslagen sind die Mittelstraße, Breite Straße, Echternstraße, Papenstraße, Ostertor etc. Der Handelsschwerpunkt des innerstädtischen Einzelhandels liegt eindeutig im aperiodischen Bedarfsbereich. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.) runden das innenstädtische Einzelhandelsangebot ab.

[12] Die Abgrenzung der Zentralen Versorgungsbereiche entspricht der Abgrenzung aus dem Einzelhandelskonzept Lemgo 2008.

[13] Die Angaben zu den Verkaufsflächen und Umsätzen beziehen sich nicht nur auf die genannten zwei Betriebe, sie beinhalten ebenso die vorhabenrelevanten Randsortimente in z.T. branchenfremden Betrieben.

Die Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren (inkl. Getränke) belegt in der Innenstadt nur 975 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der Innenstadt ist aktuell kein Lebensmittelsupermarkt oder Lebensmitteldiscounter vorhanden. Das Lebensmittelangebot wird ausschließlich über Bäckereien, Fleischereien und kleinere Spezialgeschäfte (Obst/ Gemüse, asiatische oder türkische Lebensmittel) dargestellt. Ein spezialisiertes Getränkeangebot ist in der Innenstadt ebenfalls nicht erfasst. Die Branche Zooartikel spielt nur als Randsortiment in den vorhandenen Drogeriefachmärkten etc. in der Innenstadt eine Rolle. Relevante Umsatzumverteilungen sind aus der Innenstadt somit weder in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren noch in der Branche Tierfutter/ Zooartikel zu erwarten.

Zentraler Versorgungsbereich Brake (Stadtteilzentrum)

Der Zentrale Versorgungsbereich Brake in der Funktion eines Stadtteilzentrums erstreckt sich entlang der Lemgoer Straße, Wasserfurche und Braker Mitte.

In den vorhabenrelevanten Branchen ist an der Wasserfurche der Lebensmittelfrischemarkt EDEKA vorhanden; der Lebensmitteldiscounter PENNY befindet sich an der Lemgoer Straße. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Fleischer) ergänzen das wettbewerbsrelevante Angebot. Ein Getränkefachhandel ist nicht vorhanden. Im Segment Tierfutter befindet sich der Fachhandel ALLES FÜR DAS TIER innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches. Tierfutter wird ergänzend als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten angeboten.

Zentraler Versorgungsbereich Leopoldstraße (Nahversorgungszentrum)

Aufgrund der fast ausschließlich auf den periodischen Bedarf bezogenen Angebotsstruktur und der verhältnismäßig geringen absoluten Verkaufsfläche wird der Zentrale Versorgungsbereich Leopoldstraße als Nahversorgungszentrum klassifiziert.[14] Der traditionelle Kern des Nahversorgungszentrums befindet sich entlang der Leopoldstraße/ Neue Torstraße. Hier sind eine Reihe kleinteiliger Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Das Angebot des Lebensmitteldiscounters NETTO wird ergänzt durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks. Auch hier ist weder ein Getränkefachhandel noch ein Tierfutterfachmarkt vorhanden.

Zentraler Versorgungsbereich Detmolder Weg (Nahversorgungszentrum)

In Anlehnung an das Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo aus dem Jahr 2008 übernimmt der Zentrale Versorgungsbereich Detmolder Weg die Funktion eines weiteren Nahversorgungszentrums im Stadtgebiet. Der Zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Standortbereich Detmolder Weg, Liebigstraße und Molinder Grasweg. Hier sind der Lebensmitteldiscounter NETTO und der Lebensmittelfrischemarkt JIBI vorhanden. Das Angebot wird durch kleinteilige Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker/ Fleischer), eine Tankstelle und einen Schuhfachmarkt ergänzt. Da auch mit diesem Zentralen Versorgungsbereich keine direkte Angebotsüberschneidung im Bereich des Getränkehandels oder im Segment des Tierfutterfachmarktes besteht, ist der Zentrale Versorgungsbereich Detmolder Weg ebenso nicht als ein unmittelbarer Wettbewerbsstandort zum Planvorhaben an der Grevenmarschstraße zu werten.

[14] Vgl. Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo (cima, 2008)

4 Wirkungsprognose des Planvorhabens

4.1 Ökonomische Wirkungsprognose

4.1.1 Vorbemerkung und rechtliche Einordung

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.[15] 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).[16]

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.[17]

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.[18] [19]

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.[20]

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.[21]

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

[15] Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

[16] 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)

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

[18] 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.

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

[20] Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

[21] 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 4128/01BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.[22] 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.[23]

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

4.1.2 Umsatzerwartung der Planvorhaben

Planungsinhalt ist die Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits ortsansässigen Getränkefachhandels sowie die Verlagerung und Modernisierung eines bestehenden Tierfutterfachmarktes in Lemgo.

Der heute am Steinweg adressierte MARKTKAUF Getränkefachmarkt wird in den Standortbereich Grevenmarschstraße umziehen und die Verkaufsfläche von heute 750 m² auf zukünftig 1.240 m² erweitern.

Die ergänzende Standortverlagerung und Modernisierung des Tierfutterfachmarktes hätte lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 50 m² zur Folge. Der Tierfutterfachmarkt soll gemäß den vorliegenden Planungen eine Gesamtverkaufsfläche von 650 m² erreichen.

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

In die Ausweisung der Planumsätze fließen die konkreten Standortbedingungen mit ein. Die cima geht von einem Gesamtumsatz des Planvorhabens von 4,0 Mio. € aus, davon entfallen 2,8 Mio. € auf

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

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

den Getränkefachmarkt und weitere 1,3 Mio. € auf den Tierfutterfachmarkt.

Die bereits heute erzielten Umsätze der bestehenden Fachmärkte (ca. 1,9 Mio. € bzw. ca. 1,2 Mio. €) verbleiben am Standort. Ausschließlich die zusätzlichen Umsätze sind für die Darstellung und Bewertung der Umsatzumverteilung relevant und werden in die Wirkungsanalyse einbezogen. Die Umsätze der Erweiterungsflächen berücksichtigen die zu erwartende Attraktivitätssteigerung der modernisierten und neu aufgestellten Märkte.

Abb. 9: Umsatzerwartung der Planvorhaben

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Grevenmarschstraße in Lemgo: Standortverlagerung und Erweiterung Getränkefachmarkt und Tierfutterfachmarkt	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m² VKF
PLANVORHABEN INSGESAMT	**1.890**	**4,0**	**2.136**
Erweiterungsvorhaben Getränkefachmarkt insgesamt	**1.240**	**2,8**	**2.229**
davon Lebensmittel und Reformwaren	1.120	2,6	2.285
davon sonstige Randsortimente	120	0,2	1.700
neu hinzukommende Flächen	**490**	**0,9**	**1.813**
davon Lebensmittel und Reformwaren	370	0,7	1.850
davon sonstige Randsortimente	120	0,2	1.700
Erweiterungsvorhaben Tierfutterfachmarkt insgesamt	**650**	**1,3**	**1.959**
davon Zoobedarf und Tierfutter	585	1,1	1.906
davon sonstige Randsortimente	65	0,2	2.438
neu hinzukommende Flächen	**50**	**0,1**	**1.870**
davon Zoobedarf und Tierfutter	20	0,0	1.750
davon sonstige Randsortimente	30	0,1	1.950

Quelle: cima 2015

4.1.3 Auswirkungsanalyse der Planvorhaben

Die geplante Standortverlagerung und Modernisierung des vorhandenen Getränkefachmarktes und Tierfutterfachmarktes wird in erster Linie eine Verschiebung von Kundenfrequenzen innerhalb der Stadt Lemgo zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit die Wettbewerber durch Frequenzverluste und Verdrängungsumsätze betroffen sind und negative städtebauliche Effekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo[24] und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen sind dabei das maßgebliche Bewertungskriterium.

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

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

[24] Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept Lemgo (cima, 2008)

Bei den nachfolgend gerechneten Umverteilungswirkungen wurden folgende Prämissen berücksichtigt:

- **Gleichartige Betriebskonzepte und Absatzformen stehen intensiver im Wettbewerb als unterschiedliche Absatzformenkonzepte.** Somit konkurriert ein SB-Warenhaus zunächst unmittelbar mit benachbarten SB-Warenhausstandorten; ein Lebensmitteldiscounter unmittelbar mit nahe gelegenen Lebensmitteldiscountern.

  Während die Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des bereits ortsansässigen Getränkefachmarktes wesentliche Umsatzanteile von den vorhandenen Getränkefachmärkten und z.T. den großen Lebensmittelfrischmärkten mit entsprechenden Getränkefachabteilungen im Lemgoer Stadtgebiet generieren würde, dürfte die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des bestehenden Tierfutterfachmarktes in erster Linie Umsatz- und Frequenzverluste für die bestehenden Tierfutterfachmärkte im Stadtgebiet zur Folge haben. Die Wettbewerbsanalyse hat hier aufgezeigt, dass Tierfutterfachmärkte sowohl innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo, als auch in den Außenbereichen vorhanden sind (vgl. Kap. 3.2). Unter einen planungsrechtlich gesicherten Schutz fallen dabei jedoch ausschließlich die Wettbewerber in den Zentralen Versorgungbereichen. Die direkten Wettbewerber des Getränkefachmarktes finden sich hingegen ausschließlich außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche.
- **Je besser die innerstädtische Verkehrsanbindung des Projektstandortes, umso größer ist die räumliche Reichweite.** Der Planvorhabenstandort befindet sich an der Grevenmarschstraße mit einer direkten Anbindung an den Steinweg als Hauptverkehrsachse innerhalb des Lemgoer Stadtgebietes. Die lokale und innerstädtische Erreichbarkeit des Plangebietes ist somit als gut einzuordnen. Im Wesentlichen geht es bei der geplanten Modernisierung des Getränkefachhandels und des Tierfutterfachmarktes um eine stärkere Bindung der lokalen Kaufkraft und eine Verfestigung der bereits am Standort generierten Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Lemgo.
- **Erfolgt eine Projektentwicklung an einem Standort und in einem Segment mit bereits deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umfeld, werden deutlich höhere Umsatzverlagerungen „vor Ort“ generiert, als wenn noch von einem Angebotsdefizit auszugehen wäre.** Die Wettbewerbsanalyse innerhalb der Stadt Lemgo hat aufgezeigt, dass sich weitere Getränke- und Tierfutterfachmärkte im Wesentlichen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereichen (in Sonderstandorte bzw. Solitärstandorten in den Streulagen) befinden. Entsprechend werden die Planvorhaben in erster Linie zu Umsatzumverteilungen in den Außenbereichen der Stadt Lemgo führen. Weitere Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland der Stadt Lemgo sind nur z.T. zu erwarten. Der erwartete Planvorhabenumsatz wird größtenteils durch Kaufkraftverlagerungen innerhalb der Stadt Lemgo erwirtschaftet werden.

Die räumlichen Umsatzverlagerungseffekte werden für das Projektvorhaben warengruppenspezifisch für die Sortimente Lebensmittel/ Reformwaren und Zooartikel/ Tierfutter aufgezeigt. Da die Gruppe möglicher Randsortimente sehr diffus ist und in den einzelnen Branchen keine nachweisbaren Umsatzumverteilungen zu erwarten sind, werden die ökonomischen Auswirkungen nicht weiter ausdifferenziert.

Da es sich hierbei um eine reine Umsatzumverteilung handelt, ist die Aufteilung der Umsatzherkunft auf die einzelnen Standorte innerhalb des Lemgoer Stadtgebietes stark an dem dort vorhandenen Wettbewerb orientiert. Je nach Wettbewerbssituation kann die Umsatzherkunft in den einzelnen Warengruppen z.T. variieren. Die tatsächlichen Auswirkungen in Folge der Umsatzverlagerungseffekte werden ausschließlich für die Zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Lemgoer Stadtgebietes dokumentiert, die Kaufkraftzuflüsse

aus den übrigen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet werden nicht weiter ausdifferenziert.

Abb.10: Umsatzumverteilungseffekte der Planvorhaben

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Grevenmarschstraße in Lemgo: Standortverlagerung und Erweiterung Getränkefachmarkt und Tierfutterfachmarkt

cima Warengruppe Lebensmittel/ Reformwaren		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Stadt Lemgo insgesamt		**87,2**	**0,6**	**0,7**
davon	Hauptzentrum Innenstadt Lemgo	7,4	0,0	0,7
	Stadtteilzentrum Brake	6,2	0,0	0,5
	Nahversorgungszentrum Leopoldstraße	3,3	0,0	1,3
	Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	8,2	0,1	0,8
	westliches Lemgoer Kernstadt (inkl. Sonderstandorte Grevenmarschstraße, Steinweg	37,3	0,2	0,5
	sonstiges Stadtgebiet	24,8	0,2	1,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Lemgo			0,1	

* Die Bestandsumsätze des Getränkefachhandels sind aus dem Umsatzvolumen herausgerechnet

Einzelhandelsentwicklung im Standortbereich Grevenmarschstraße in Lemgo: Standortverlagerung und Erweiterung Getränkefachmarkt und Tierfutterfachmarkt

cima Warengruppe Zoobedarf und Tierfutter		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Stadt Lemgo insgesamt		**0,8**	**0,0**	**4,0**
davon	Hauptzentrum Innenstadt Lemgo	0,1	0,0	2,9
	Stadtteilzentrum Brake	0,3	0,0	1,0
	Nahversorgungszentrum Leopoldstraße	0,0	0,0	3,2
	Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	0,0	0,0	1,3
	westliches Lemgoer Kernstadt (inkl. Sonderstandorte Grevenmarschstraße, Steinweg	0,2	0,0	8,3
	sonstiges Stadtgebiet	0,1	0,0	6,2
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Lemgo			0,0	

* Die Bestandsumsätze des Tierfutterfachmarktes sind aus dem Umsatzvolumen herausgerechnet

Quelle: cima 2015

Die ökonomische Wirkungsprognose zeigt, dass durch die Standortverlagerung und Modernisierung eines ortsansässigen Getränkefachhandels sowie eines Tierfutterfachmarktes in den Standortbereich Grevenmarschstraße in Lemgo keine Umsatzumverteilungen ausgelöst werden, die über dem Abwägungsschwellenwert (= 10 % Umsatzumverteilung) liegen.

Die ökonomische Wirkungsanalyse geht von der Annahme aus, dass die Planvorhabenumsätze zu einem wesentlichen Anteil innerhalb der Stadt Lemgo umverteilt werden; die vorhandenen Getränkefachmärkte und Tierfutterfachmärkte stehen in einem direkten Wettbewerb zu den beschriebenen Planvorhaben.

Aus dem **Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt** beliefe sich die absolute Umsatzverlagerung in der Branche der Lebensmittel/ Reformwaren auf weniger als 0,05 Mio. €. Dies würde einer relativen Umsatzverlagerung von 0,7 % entsprechen. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen somit deutlich unter der Schwelle für abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten (> 10 %). Negative städtebauliche Auswirkungen sind aus Sicht der cima eindeutig nicht zu erwarten. In der Branche Zoobedarf und Tierfutter wird eine Umsatzumverteilungsquote von 2,9 % erreicht; die Umsatzverluste treffen ausschließlich Randsortimente in den innerstädtischen Drogeriefachmärkten etc.

Die berechneten Umsatzverluste für die bestehenden wettbewerbsrelevanten Betriebe innerhalb des **Zentralen Versorgungsbereiches Brake** liegen in der Branche der Lebensmittel/ Reformwaren ebenfalls bei weniger als 0,05 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von nur 0,5 %. Im Zentralen Versorgungsbereich Brake ist kein direkter Wettbewerber zum geplanten Getränkefachmarkt vorhanden, sodass die dokumentierten Umsatzverluste ausschließlich die Getränkeabteilungen in den Lebensmittelmärkten etc. betreffen. In der Branche der Zooartikel liegen die absoluten Umsatzverluste im Stadtteilzentrum Brake ebenfalls bei weniger als 0,05 Mio. €. Dies entspricht einer relativen Umsatzverlagerung von nur 1,0 %. Strukturprägende bzw. wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereiches können ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der Modellrechnung ist der **Zentrale Versorgungsbereich Leopoldstraße** ebenfalls nur durch sehr geringe Umsatzumverteilungsquoten betroffen. Die relative Umsatzverlagerung beläuft sich in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren auf 1,3 %. In der Branche Zoobedarf und Tierfutter wird eine Umsatzumverteilungsquote von 3,2 % erreicht. Die Umsatzumverteilungen betreffen auch hier ausschließlich das Randsortiment des vorhandenen NETTO Lebensmitteldiscounters. Der Wettbewerbsdruck innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches würde sich nur leicht erhöhen, eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion ist für den Zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten.

Ferner werden im **Zentralen Versorgungsbereich Detmolder Weg** keine Umsatzverlagerungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang erreicht. Die Umsatzumverteilungsquoten liegen zwischen 0,8 % und max. 1,3 % in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren bzw. Zoobedarf und Tierfutter. Eine zu erwartende Einschränkung der Versorgungsfunktion liegt somit auch für diesen Zentralen Versorgungsbereich nicht vor.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Planvorhabenstandort und der direkten Angebotsüberschneidung sind insbesondere die Wettbewerber im **westlichen Lemgoer Stadtgebiet** (Sonderstandorte Grevenmarsch und Steinweg/ Lagesche Straße) durch Umsatzumverteilungen betroffen. Das Planvorhaben zur Verlagerung und Modernisierung eines Getränkefachmarktes und eines Tierfutterfachmarktes dürfte in den Streulagen des westlichen Lemgoer Stadtgebietes ca. 0,2 Mio. € in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren und weniger als 0,05 Mio. € im Segment Zoobedarf/ Tierfutter binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote von 0,5 % und 8,3 %. In der Branche der Zooartikel betreffen die Umsatzverluste ausschließlich die Randsortimente der hier vorhandenen Lebensmittelmärkte. Die Schließung strukturprägender Betriebe ist aus Gutachtersicht nicht zu erwarten.

Von den **Streulagen in Lemgo** dürfte das Planvorhaben 0,2 Mio. € bzw. weniger als 0,05 Mio. € in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren und Zoobedarf/ Tierfutter binden, dies entspricht einer prozentualen Umsatzumverteilungsquote von 1,0 % und 6,2 %. Negative städtebauliche Auswirkungen können auf Basis dieser Umsatzumverteilungsquoten ausgeschlossen werden.

Die ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells und die ergänzende qualitative Wertung der Auswirkungen hat damit deutlich gemacht, dass für keine der untersuchten Einzelhandelslagen negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die Schließung strukturprägender Betriebe oder eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung kann in der Stadt Lemgo ausgeschlossen werden.

4.2 Raumordnerische Vorgaben und deren Bewertung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo 2008 bzw. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2015 ist vor allem der **Sachliche Teilplan großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW** mit Kabinettsbeschluss vom 12.07.2013 zu beachten.

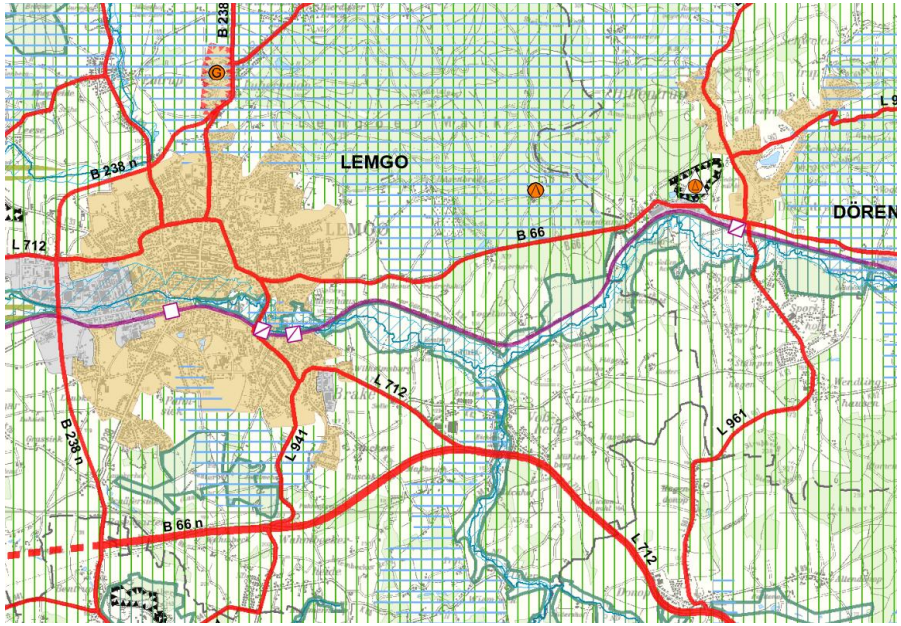
Die im Zusammenhang mit dem konkret zu prüfenden Vorhaben zu berücksichtigenden Vorgaben sind:

- Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden (Ziel 1).
- Kern- und Sondergebiete für Vorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO (also großflächige Einzelhandelsansiedlungen ab 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen nur in bestehenden Zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten Zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden (Ziel 2). Ausnahmsweise dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, *„wenn nachweislich eine integrierte Lage in den zentrale Versorgungsbereichen nicht möglich ist und die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs diese Bauleitplanung erfordert und Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden“.*
- Bei großflächigen Neuansiedlungen ist bezogen auf die Ansiedlung mit zentrenrelevanten Sortimenten das Beeinträchtigungsverbot zu beachten: Großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die Zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (Ziel 3).
- Die Art und der Umfang des Planvorhabens soll dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; von einer angemessenen Gesamtstruktur des neu geplanten Einzelhandelsbetriebes ist auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens die Kaufkraft der Einwohner in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 4).
- Gemäß Ziel 5 darf der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines großflächigen und nicht-zentrenrelevanten Planvorhabens außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche 10 % der Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung nicht überschreiten.
- Insgesamt dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für ein großflächiges und nicht-zentrenrelevantes Planvorhaben 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten (Ziel 6).

Nachfolgend wird das Vorhaben anhand der Kriterien des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel überprüft.

Ziel 1: Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich

Abb.11: Lage des Plangebietes im Allgemeinen Siedlungsbereich



Quelle: Bezirksregierung Detmold (2008): Teilausschnitt aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Hier ist einschränkend zu erwähnen, dass heute ein Teilbereich des Geltungsbereiches des B-Planes 2701.09 außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) liegt. Das jetzige B-Planareal des Vorhaben- und Erschließungsplanes überplant jedoch die derzeitige Brachfläche außerhalb des ASB mit der Nutzung Bau- und Gartenfachmarkt. Im Rahmen des B-Planverfahrens ist die landesplanerische Abstimmung somit bereits erfolgt. Das Planareal könnte auch schon heute in Anspruch genommen werden.

Die im Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel geforderte Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs ist gegeben.

Ziel 2: Lage in einem Zentralen Versorgungsbereich

Der Planvorhabenstandort befindet sich zwar außerhalb eines Zentralen Versorgungsbereiches, die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo (cima 2015)[25] empfiehlt jedoch für Einzelhandelsplanvorhaben des Betriebstyps „Getränkefachmarkt“ einen weiteren Abwägungsspielraum zu Grunde zu legen, als für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im engeren Sinne (Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter).[26]

Trotz der Empfehlung die Gruppe der Lebensmittel und Reformwaren ohne Einschränkung den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Die Differenzierung kann auf Grundlage der WZ-Nummern erfolgen.

Darüber hinaus ist bereits heute ein Getränkefachmarkt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 2701.09 zulässig. Mit dieser Festsetzung hat die Stadt Lemgo den planerischen und politischen Willen dokumentiert den Betriebstyp des Getränkefachmarktes außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu ermöglichen.

In den Erläuterungen zum Ziel 2 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel wird ergänzend formuliert: *Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigt werden, wenn z.B. nachweislich eine Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen [...] nicht möglich ist und die Zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

---

[25] Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lemgo kann bereits, vorbehaltlich des Beschlusses vom 14.04.15 und 04.05.15, auf die Lemgoer Sortimentsliste 2015 zurückgegriffen werden. Siehe Kap. 2.2.

[26] Siehe Kap. 2.2

Ziel 2 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel verfolgt somit im Kern das Ziel die Funktionsfähigkeit der bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und nicht durch eine unverhältnismäßige Stärkung der nicht-integrierten Lagen in ihrer Versorgungsaufgabe zu beeinträchtigen. Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der Standortverlagerung und Modernisierung des Getränkefachmarktes keine wesentlichen und strukturschädigende Auswirkungen innerhalb der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo zu erwarten sind.

Der ergänzend geplante Tierfutterfachmarkt ist von Ziel 2 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel nicht betroffen.

Ziel 2 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel kann damit als erfüllt bzw. als nicht tangiert betrachtet werden.

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot beinhaltet, dass großflächige Planvorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO die Zentrale Versorgungsbereiche der Standortkommune oder der Nachbargemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Von einer wesentlichen Beeinträchtigung Zentraler Versorgungsbereiche ist nach den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan auszugehen, „*...wenn die Funktionsfähigkeit der betroffenen Zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und damit gestört wird. Eine solche Funktionsstörung liegt vor, wenn der zentrale Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann".*

In Kapitel 4.2 wurde eine vertiefende Einzelfallprüfung auf Basis einer ökonomischen Wirkungsanalyse (§ 11 Abs. 3 BauNVO) der Planvorhaben zur Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Getränkefachmarktes und eines Tierfutterfachmarktes vorgenommen. Gegenstand der Prüfung ist die Analyse möglicher negativer städtebauliche Auswirkungen auf die Zentrale Versorgungsbereiche oder die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen.

Die vertiefende Einzelfallprüfung geht dabei auf die spezielle Wettbewerbssituation in den betroffenen Siedlungsbereichen von Lemgo ein und berücksichtigt die bestehenden Versorgungsstrukturen und topografischen Verflechtungen im Nahbereich des Vorhabens.

Ziel 3 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel wird entsprochen. Die vorangestellte ökonomische Wirkungsanalyse konnte verdeutlichen, dass in Folge der Standortverlagerung und Modernisierung des Getränkefachmarktes und des Tierfutterfachmarktes keine wesentlichen und strukturschädigende Auswirkungen innerhalb der untersuchten Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo zu erwarten sind.

Grundsatz 4: Verkaufsfläche von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ohne zentrenrelevante Kernsortimente

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Von einer maßstäblichen Dimensionierung eines großflächigen Planvorhabens mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist nach den Erläuterungen zum Sachlichen Teilplan auszugehen, wenn der zu erwartende Umsatz des Planvorhabens in allen oder in einzelnen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in der jeweiligen Gemeinde nicht übersteigt. Übersteigt der prognostizierte Planvorhabenumsatz in einer oder allen Sortimentsgruppen die örtliche

Nachfrage ist eine vertiefende Einzelfallprüfung der möglichen Auswirkungen i.S. § 34 Abs. 3 BauGB bzw. § 11 Abs. 3 BauNVO durchzuführen.

Der Tierfutterfachmarkt ist den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Obwohl der Fachmarkt nicht als großflächig im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten ist, wird Grundsatz 4 des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel in der Bewertung des Planvorhabens berücksichtigt.

In der Stadt Lemgo leben aktuell 41.274 Einwohner[27], die ein Nachfragevolumen in der vorhabenrelevanten Branche Zooartikel/ Tierfutter von rd. 1,8 Mio. € darstellen. Dem gegenüber steht der Planvorhabenumsatz, der ca. 1,1 Mio. € erzielen dürfte. Der Umsatz des Planvorhabens liegt somit unterhalb der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Stadtgebiet Lemgo.

Auch in der Branche Lebensmittel/ Reformwaren wird der Umsatz des modernisierten Getränkefachmarktes das bestehende Nachfragepotenzial im Stadtgebiet maßgeblich unterschreiten (branchenspezifisches Nachfragepotenzial: 84,1 Mio. €; Planvorhabenumsatz: 2,6 Mio. €).

Im Ergebnis kann konstatiert werden, dass der Planvorhabenumsatz sowohl des Tierfutterfachmarktes als auch des Getränkefachmarktes das Nachfragepotenzial im Stadtgebiet Lemgo eindeutig nicht übersteigt; Grundsatz 4 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel wird daher entsprochen.

Ziel 5: Relativer Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente und Beeinträchtigungsverbot

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt. Dabei dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden durch den absoluten Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines großflächigen Planvorhabens außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche der geplanten Einzelhandelsnutzung betragen. Der geplante Tierfutterfachmarkt soll lediglich eine Gesamtverkaufsfläche von 650 m² darstellen und ist somit als kleinflächig im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu werten, der maximal zulässige Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente von insgesamt 65 m² Verkaufsfläche wird zudem nicht überschritten werden.

Für den Getränkefachmarkt wird ebenfalls eine Verkaufsflächenobergrenze für die zentrenrelevanten Randsortimente von 10 % der Gesamtfläche festgeschrieben.

Ziel 5 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel ist somit nicht tangiert.

Grundsatz 6: Absoluter Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment soll 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Die im Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel aufgeführte Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente wird eingehalten.

[27] Quelle: Stadt Lemgo (30.06.2014)

5 Abschließende Bewertung und Empfehlung

5.1 Bewertung der Planvorhaben auf Basis der Wirkungsprognose

In der Stadt Lemgo wird aktuell die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines bereits bestehenden Getränkefachhandels sowie eines Tierfutterfachmarktes aus dem Standortbereich Steinweg an die Grevenmarschstraße diskutiert. Der heute am Standort Steinweg adressierte Getränkefachmarkt wird die Verkaufsfläche von derzeit 750 m² auf zukünftig 1.240 m² erweitern. Die ergänzende Standortverlagerung und Modernisierung des Tierfutterfachmarktes hätte lediglich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um 50 m² zur Folge. Der Tierfutterfachmarkt soll gemäß den vorliegenden Planungen eine Gesamtverkaufsfläche von 650 m² erreichen. Sowohl der Vorhabenstandort des Getränkefachmarktes als auch das Planareal des projektierten Tierfutterfachmarktes sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2701.09 zugeordnet. Darüber hinaus ist der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt inkl. einzelhandelsrelevanter Konzessionärszone innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Der Geltungsbereich des B-Planes 2701.09 befindet sich in einer gewerblich geprägten Lage im Westen der Stadt Lemgo. Unmittelbar angrenzend an den B-Plan Bereich findet sich der MARKTKAUF Verbrauchermarkt. Der Standortbereich befindet sich innerhalb des räumlich definierten Sonderstandortes für großflächigen und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel Grevenmarsch.

Mit einer geplanten max. Gesamtverkaufsfläche von 1.240 m² für den Getränkefachhandel und weiteren 650 m² Verkaufsfläche für den Tierfutterfachmarkt fällt das Vorhaben unter den Status der Großflächigkeit (über 800 m² Verkaufsfläche) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die cima hat aus diesem Grund eine ökonomische Wirkungsanalyse auf der Basis des HUFF-Modells angestellt.

Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass für keine der untersuchten Einzelhandelslagen innerhalb der Stadt Lemgo Umsatzverluste im abwägungsrelevanten Umfang zu erwarten sind. Weder ist der Verlust der Versorgungsfunktion einer der Zentralen Versorgungsbereiche zu befürchten noch erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation durch die geplante Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung des Getränkefachmarktes und des Tierfutterfachmarktes gefährdet.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel an einen Standort des großflächigen, zentrenrelevanten (nahversorgungsrelevanten) bzw. nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsstandort erfüllt.

Die cima empfiehlt der Stadt Lemgo die Realisierung der Planvorhaben mit der beschriebenen und bewerteten Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur zu ermöglichen. Hinweise für die textlichen Festsetzungen im B-Plan 2701.09 folgen in Kap. 5.2.

5.2 Empfehlung für die Bauleitplanung

Sowohl der Vorhabenstandort des Getränkefachmarktes als auch das Planareal des projektierten Tierfutterfachmarktes sind dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 2701.09 zugeordnet. Der rechtskräftige B-Plan beinhaltet bereits Baurecht für einen Getränkefachhandel mit einer max. Verkaufsfläche von 850 m²; das bestehende Baurecht wurde jedoch nie genutzt. Im Rahmen der anstehenden Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 2701.09 soll ein Tierfutterfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 650 m² in die textliche Festsetzung aufgenommen werden; das Baurecht für den Getränkefachmarkt soll auf 1.240 m² erweitert werden.

Darüber hinaus ist heute der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt inkl. einzelhandelsrelevanter Konzessionärszone innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Für den TOOM Bau- und Gartenfachmarkt ist keine max. zulässige Verkaufsflächenobergrenze formuliert. Verkaufsflächenbeschränkungen bestehen jedoch auf Sortimentsebene; aus der Aufsummierung der zulässigen Teilsortimente ergibt sich eine genehmigte Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.880 m². Im Sinne Ziel 7 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel genießt die aktuelle Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur Bestandsschutz.

Im Kontext der anstehenden Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes soll jedoch auch für den TOOM Markt eine grundlegende Anpassung der textlichen Festsetzungen erfolgen. Insbesondere die Zulässigkeit der zentrenrelevanten Randsortimente (vgl. Ziel 5 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) soll zukünftig rechtssicher geregelt werden. Um den Bebauungsplan u.a. an die Vorgaben des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel Nordrhein-Westfalen (2013) anzupassen sind planungsrechtliche Aussagen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen auf Sortimentsebene zu treffen.

SO 2a Bau- und Gartenfachmarkt

Der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt ist mit der genehmigten bereits Gesamtverkaufsfläche von 11.880 m² zulässig.[28]

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (=1.188 m² Verkaufsfläche) nicht überscheiten (vgl. Ziel 5 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel).

Wie die Analyse der Einzelhandelsbestandsdaten des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes im Januar 2015 gezeigt hat, stimmt die Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur derzeit mit den Vorgaben des Sachlichen Teilplans überein. Von den insgesamt genehmigten 11.880 m² Verkaufsfläche entfallen heute nur 305 m² auf zentrenrelvante Sortimente gemäß der Lemgoer Sortimentsliste 2015 (s. auch Kap 2.2).

Auch die im Rahmen der Änderung des B-Planes projektierte Erweiterung der zentrenrelevanten Verkaufsflächen innerhalb des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes ist mit den Anforderungen des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel vereinbar. Insgesamt sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.888 m² vorgesehen. Davon entfallen 530 m² Verkaufsfläche[29] auf die Warengruppe Glas/ Porzellan/ Hausrat/ Geschenkartikel, 318 m² auf die Branche Heimtextilien und 160 m² Verkaufsfläche sind der Arbeitsbekleidung zugeordnet. Ferner werden auf 20

[28] Auf Grundlage der aktuellen Einzelhandelsbestandserhebung in der Stadt Lemgo erreicht der TOOM Bau- und Gartenfachmarkt heute nicht die zulässige Gesamtverkaufsfläche.

[29] Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo 2008 enthält die Definition einer absoluten Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² Verkaufsfläche je zentrenrelevantem Einzelsortiment. Unter der Berücksichtigung der Rechtsprechung in den vergangenen Jahren ist diese Obergrenze als „willkürlich“ und damit als unwirksam zu bewerten.

m² Verkaufsfläche Computer und Telekommunikation angeboten und jeweils 80 m² Verkaufsfläche entfallen auf Kunstgegenstände/ Bilderrahmen sowie auf das Sortiment Lebensmittel/ Reformwaren.

Die möglichen städtebaulichen und wirtschaftlichen Auswirkungen der angeführten Randsortimente auf die Funktionstüchtigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche in Lemgo werden nachfolgend analysiert und bewertet. Ausschließlich die zusätzlichen Verkaufsflächen und Umsätze sind für die Darstellung der Verträglichkeit von Bedeutung. Im Sinne Ziel 7 des Sachlichen Teilplan großflächiger Einzelhandel genießen die zentrenrelevanten Bestandsflächen Bestandsschutz.

Abb.12: Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes

Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur TOOM Bau- und Gartenfachmarkt			
	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. €	Flächenproduktivität in €/m² VKF
TOOM Bau- und Gartenfachmarkt insgesamt	**11.880**		
nicht-zentrenrelevante Sortimente	**10.692**		
zentrenrelevante Randsortimente	**1.188**	**1,9**	**1.606**
Glas/ Porzellan/ Hausrat insgesamt	530	0,7	1.260
davon neu hinzukommenden Flächen	320	0,4	1.300
Heimtextilien (ohne Teppiche) insgesamt	318	0,5	1.656
davon neu hinzukommenden Flächen	263	0,4	1.500
Arbeitsbekleidung insgesamt	160	0,3	1.838
davon neu hinzukommenden Flächen	130	0,2	1.800
Computer und Telekommunikation	20	0,0	1.750
Kunstgegenstände/ Bilderrahmen	80	0,1	1.800
Lebensmittel/ Reformwaren	80	0,2	3.000

Quelle: cima 2015

Der Angebotsschwerpunkt innerhalb der zentrenrelevanten Randsortimente liegt auf Basis der dargestellten Flächenzusammensetzung in der Branche Glas/ Porzellan/ Hausrat. In dieser Branche ist ein Flächenzuwachs von bis zu 320 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der Branchenmix des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes beinhaltet zudem für die Warengruppe Heimtextilien eine Verkaufsfläche von. 318 m². Max. 263 m² Verkaufsfläche würden in dieser Branche neu entstehen. In der zentrenrelevanten Branche Bekleidung (hier Arbeitskleidung) ist ein Verkaufsflächenzuwachs von bis zu 130 m² vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche für Arbeitskleidung soll zukünftig 160 m² erreichen.

Die Gruppe der sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente ist nur sehr diffus, da in den einzelnen Branchen nur sehr geringe Verkaufsflächen- und Umsatzanteile zu erwarten sind. Umsatzumverteilungseffekte in einem abwägungsrelevanten Umfang sind hier eindeutig nicht zu erwarten. Auf eine vertiefende Betrachtung wird verzichtet.

Die ökonomische Wirkungsanalyse wird somit ausschließlich für die Branchen Glas/ Porzellan/ Hausrat, Heimtextilien und Arbeitsbekleidung ausgearbeitet:

Abb.13: Umsatzumverteilungseffekte der zentrenrelevanten Randsortimente des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes

Verkaufsflächenentwicklung der zentrenrelevanten Randsortimente im TOOM Bau- und Gartenfachmarkt in Lemgo:				
cima Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Stadt Lemgo insgesamt		**5,8**	**0,4**	**6,5**
davon	Hauptzentrum Innenstadt Lemgo	2,0	0,1	5,3
	Stadtteilzentrum Brake	0,6	0,0	6,7
	Nahversorgungszentrum Leopoldstraße	0,1	0,0	3,7
	Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	0,1	0,0	1,9
	westliches Lemgoer Kernstadt (inkl. Sonderstandorte Grevenmarschstraße, Steinweg)*	2,2	0,2	7,8
	sonstiges Stadtgebiet	0,8	0,1	6,8
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Lemgo			0,0	

* Die Bestandsumsätze des TOOM Marktes sind aus dem Umsatzvolumen herausgerechnet

Verkaufsflächenentwicklung der zentrenrelevanten Randsortimente im TOOM Bau- und Gartenfachmarkt in Lemgo:				
cima Warengruppe Heimtextiliem		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Stadt Lemgo insgesamt		**3,7**	**0,3**	**8,5**
davon	Hauptzentrum Innenstadt Lemgo	1,5	0,1	7,4
	Stadtteilzentrum Brake	0,2	0,0	4,4
	Nahversorgungszentrum Leopoldstraße	0,0	0,0	6,6
	Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	0,0	0,0	5,6
	westliches Lemgoer Kernstadt (inkl. Sonderstandorte Grevenmarschstraße, Steinweg)*	1,3	0,2	12,6
	sonstiges Stadtgebiet	0,7	0,0	4,5
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Lemgo			0,1	

* Die Bestandsumsätze des TOOM Marktes sind aus dem Umsatzvolumen herausgerechnet

Verkaufsflächenentwicklung der zentrenrelevanten Randsortimente im TOOM Bau- und Gartenfachmarkt in Lemgo:				
cima Warengruppe Bekleidung (Arbeitskleidung)		Umsatz aktuell in Mio. €	Umsatz-umverteilung in Mio. €	Umsatz-umverteilung in %
Stadt Lemgo insgesamt		**29,6**	**0,2**	**0,7**
davon	Hauptzentrum Innenstadt Lemgo	24,1	0,1	0,3
	Stadtteilzentrum Brake	0,2	0,0	7,0
	Nahversorgungszentrum Leopoldstraße	0,2	0,0	1,4
	Nahversorgungszentrum Detmolder Weg	0,0	0,0	2,9
	westliches Lemgoer Kernstadt (inkl. Sonderstandorte Grevenmarschstraße, Steinweg)*	4,2	0,1	2,6
	sonstiges Stadtgebiet	0,8	0,0	2,0
Umsatzumverteilungen von außerhalb der Stadt Lemgo			0,0	

* Die Bestandsumsätze des TOOM Marktes sind aus dem Umsatzvolumen herausgerechnet

Quelle: cima 2015

Glas/ Porzellan/ Keramik/ Hausrat

Die Umsatzverlagerungsquoten liegen in jeder der untersuchten Einzelhandelslagen der Stadt Lemgo deutlich unter 10 %; es können keine Umsatzumverteilungsquoten mit Abwägungsrelevanz identifiziert werden. In der allgemeinen Rechtsprechung werden Umsatzverlagerungen ab 10 % als abwägungsrelevant eingeordnet.

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche in der Branche Geschenke/ Hausrat/ Glas/ Porzellan als verträglich anzusehen.

Heimtextilien

Für die Branche Heimtextilien werden auf Basis der Modellrechnung für das westliche Stadtgebiet abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten dokumentiert (12,6 %). Die Umsatzumverteilungsquoten sind jedoch grundsätzlich zu akzeptieren, da es sich hier um einen freien Wettbewerb außerhalb der schützenswerten Zentralen Versorgungsbereiche handelt.

Die geplante Verkaufsflächenerweiterung des TOOM Baumarktes in der Branche Heimtextilien ist für die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lemgo als verträglich zu bewerten. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Gefährdung strukturprägender Betriebe in den planerisch ausgewiesenen Zentren nicht zu erwarten.

Bekleidung (Arbeitskleidung)

Die Umsatzverlagerungsquoten in der geprüften Branche Bekleidung/ Wäsche liegen in jeder der untersuchten Einzelhandelslagen der Stadt Lemgo deutlich unter 10 %;

Insgesamt ist die Entwicklung der geplanten Verkaufsfläche auch in der Branche Bekleidung (hier Arbeitskleidung) als verträglich anzusehen. Umsatzumverteilungsquoten mit Abwägungsrelevanz können nicht identifiziert werden.

Die cima empfiehlt der Stadt Lemgo die Realisierung beschriebenen Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur der zentrenrelevanten Randsortimente zu ermöglichen. Die überprüften Verkaufsflächen und Sortimente sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu übernehmen:

- Die Gesamtverkaufsfläche des TOOM Bau- und Gartenfachmarktes beträgt 11.880 m² Verkaufsfläche.
- Davon entfallen 10.692 m² Verkaufsfläche auf nicht-zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Lemgoer Sortimentsliste 2015.[30]
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt max. 1.188 m² Verkaufsfläche. Innerhalb der 1.188 m² sind für die Branche Hausrat, Porzellan, Glas, Geschenkartikel 530 m² Verkaufsfläche[31] vorgesehen, 318 m² Verkaufsfläche stehen für die Branche Heimtextilien zur Verfügung und 160 m² entfallen auf die Branche Bekleidung (hier Arbeitskleidung). Weitere 20 m² Verkaufsfläche entfallen auf Computer und Telekommunikationsbedarf, 80 m² Verkaufsfläche stehen für Kunstgegenstände und Bilderrahmen zur Verfügung und 80 m² Verkaufsfläche entfallen auf die Branche Lebensmittel/ Reformwaren (zulässig sind ausschließlich Back- und Süßwaren gemäß WZ-Nummer 47.24.0 (vgl. Anhang)). Die Differenzierung der Sortimente sollte die Ebene der WZ-Branchensystematik des statistischen Bundesamtes nicht unterschreiten. Die cima hat eine Zuordnung der cima-Branchen zu den Warenzeichen erarbeitet (vgl. Anhang).

SO 3 Getränkemarkt

Zulässig ist ein Getränkefachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.240 m². Innerhalb der Gesamtverkaufsfläche sind 124 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente möglich. Die zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch ausschließlich für Lebensmittel (Süßwaren etc.) genutzt werden dürfen. Wir empfehlen folgende Differenzierung vorzunehmen:

- Die Gesamtverkaufsfläche des Getränkefachmarktes beträgt 1.240 m² Verkaufsfläche.

[30] Wir empfehlen keine sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente festzulegen, um den Betreibern eine größtmögliche unternehmerische Freiheit bei der Sortimentsgestaltung zu bewahren.

[31] Die Verkaufsflächenobergrenze von 100 m² je zentrenrelevantem Einzelsortiment gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo 2008 ist auf Grundlage der aktuellen Rechtsprechung als unwirksam zu betrachten.

- Davon entfallen 1.116 m² Verkaufsfläche auf das Kernsortiment Getränke entsprechend der WZ-Nummer 47.25.0 (vgl. Lemgoer Sortimentsliste 2015.)
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt max. 124 m² Verkaufsfläche; zulässig sind ausschließlich Back- und Süßwaren gemäß WZ-Nummer 47.24.0 (vgl. Anhang).

SO 4 Fachmarkt für Tierbedarf

Zulässig ist ein Tierfutterfachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 650 m². Aus Sicht der cima sollte keine weitere Feinsteuerung der Verkaufsflächen und Sortimente erfolgen, die die Ebene der Branchensystematik des statistischen Bundesamtes unterschreitet. Eine Differenzierung nach Arten der Tiernahrung, nach Arten des Zubehörs sowie nach Tierarten ist unbestimmt rechtlich stark angreifbar.

- Die Gesamtverkaufsfläche des Fachmarktes für Tierbedarf beträgt 650 m² Verkaufsfläche entsprechend der WZ-Nummer 47.62.2 (siehe Anhang).

6 Anhang

Für die textlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen kann im Einzelfall eine differenziertere Festsetzung der zulässigen Sortimente erfolgen; die cima empfiehlt in diesem Fall einen Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige („WZ-Liste“).

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

Neben der Zuordnung der cima-Sortimente in die WZ-Kategorien enthält die nachfolgende Übersicht eine Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben bzw. zu den zentrenrelevanten Leitsortimente des Einzelhandelserlass NRW 2008 und den Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel NRW 2013.

Abb.14: Lemgoer Sortimentsliste auf Ebene der WZ-Nummern

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	WZ Nummer	z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008	z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013	z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008	Bemerkung/ Erläuterung	Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %	z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	47.11.1		X	X	Nahrungs- und Genussmittel sind eindeutig den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Insbesondere die Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter im Stadtteilzentrum Brake und den Nahversorgungszentren Leopoldstraße und Detmolder Straße übernehmen die Funktion wichtiger Frequenzbringer und begründen die ortsspezifische Kategorisierung.	25 % der VKF (rd. 4.500 m²) befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11.2		X	X			X
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel)	47.19.1				unspezifische Warengruppe, die keine Zuordnung ermöglicht	/	
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nicht-Nahrungsmittel	47.19.2				unspezifische Warengruppe, die keine Zuordnung ermöglicht	/	
Einzelhandel mit frischem Obst, Gemüse und Kartoffeln	47.21.0		X	X	Nahrungs- und Genussmittel sind eindeutig den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen. Neben den Lebensmittelsupermärkten und Lebensmitteldiscountern sind Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Spezialanbieter (Bio, Obst- und Gemüse etc.) in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert und begründen die Zuordnung.	s.o. (entspricht der cima-Branche Lebensmittel)	X
Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	47.22.0		X	X			X
Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	47.23.0		X	X			X
Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	47.24.0		X	X			X
Einzelhandel mit Getränken	47.25.0		X Getränke werden nicht explizit genannt	X Abwägungsspielraum für Getränkemärkte	Trotz der Empfehlung die Gruppe der Nahversorgung- und Genussmittel ohne Einschränkung den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, sollte der flächenintensive Betriebstyp des Getränkefachmarktes auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Die Differenzierung darf jedoch nicht auf Ebene der Beriebstypen erfolgen.		X
Einzelhandel mit Tabakwaren	47.26.0			X	s.o.		X
Sonstiger Facheinzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	47.29.0		X	X	Nahrungs- und Genussmittel sind eindeutig den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen: In Bezug auf die ortsspezifische Situation in Lemgo ist zu erwähnen, dass u.a. ein Biomarkt (SAUERAMPFER) in der Innenstadt vorhanden ist.		X
hier insbesondere Bio-und Reformwaren							
Einzelhandel in fremdem Namen mit Motorenkraftstoffen (Agenturtankstellen)	47.30.1				Tankstellen übernehmen grundsätzlich keine zentrenprägende Funktion. Hier besteht eine eindeutige Empfehlung der Kategorisierung als nicht-zentrenrelevanes Sortiment.		-
Einzelhandel in eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (Freie Tankstellen)	47.30.2						-
Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	47.41.0	X	X	X	In den Innenstadt und dem Stadtteilzentrum Brake sind eine Reihe Handyshops und Facheinzelhandel für PC/ Computer vorhanden	85 % der VKF (280 m²) in der cima-Branche Büromaschinen, Telekommunikation finden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	47.42.0		X	X			X
Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	47.43.0	X	X	X	Die absolute Verkaufsfläche in der Branche Unterhaltungselektronik in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo ist nur sehr gering; eine zentrenprägenden Funktion kann nicht bescheinigt werden. In Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW und die Lemgoer Sortimentsliste 2008 sollte diese Branche dennoch der Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zugeordnet werden.	54 % der VKF (< 150 m²) in der cima-Branche Unterhaltungselektronik befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Heimtextilien	47.51.0	X		X	In den Zentralen Versorgungsbereichen sind verschieden Raumausstatter und Heimtextilienfachgeschäft mit strukturprägender Bedeutung adressiert.	44 % der VKF der cima-Branche Heimtextilien, Kurzwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	**WZ Nummer**	**z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008**	**z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013**	**z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008**	**Bemerkung/ Erläuterung**	**Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %**	**z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung**
Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a.n.g.	47.52.1			-	Metall- und Kunststoffwaren übernehmen eindeutig keine zentrenprägende Funktion. Die Branche sollte als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kategorisiert werden.	15 % der VKF (rd.1.000 m^2) in der cima-Branche Baumarktartikel sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	47.52.3			-	Der HAGEBAUMARKT befindet sich im Stadtteilzentrum Brake, dennoch kann dieser Branche kein strukturprägender Charakter beigemessen werden. Wir empfehlen eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Anstrichmittel sind der cima-Branche Farben, Tapeten, Bodenbeläge zugeordnet (vgl. 47.53.0 Empfehlung nicht-zentrenrelevantes Sortiment).		-
Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Tapeten und Bodenbelägen	47.53.0			-	Mit Ausnahme der Vorhänge, die den Heimtextilien (47.51.0) zugeordnet werden sollten, kann dieser Branche keine zentrenrelevanz für Lemgo zugesprochen werden. Es sollte eine Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. Vgl. auch 47.52.3	16 % der VKF (465 m^2) sind in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert	-
Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	47.54.0	X	-	X	Elektronische Haushaltskleingeräte werden aktuell ausschließlich in einem Fachgeschäft in der Innenstadt angeboten; darüber hinaus nur als Randsortiment	16 % der VKF (285 m^2) in der cima-Branche Elektrogeräte befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	-
hier inkl. Elektrogroßgeräte ("weiße Ware")			-	-	Elektrohaushaltsgroßgeräte (Herde, Kühl- und Gefrierschränke) sollten sollten in Anlehnung an denSachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel und die ortsspezifische Situation in Lemgo der Gruppe der nicht-zentrenrelevanten Sortimente angehören. Flächenintensive Elektrofachmärket mit dem Angebotsschwerpunkt bei den Elektrohaushaltsgroßgeräten könnten somit auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche entwickelt werden.		
Einzelhandel mit Wohnmöbeln *hier inkl. Küchen, Matratzen und Büromöbel*	47.59.1			-	Sowohl die Realisierung eines weiteren klassischen Möbelmarktes als auch eines Matratzen- oder Küchenfachmarktes ist in Lemgo außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche denkbar. Die Branche Möbel sollte den nicht-zentrenrevanten Sortimenten zugeordnet werden.	Nur 1 % der VKF (< 150 m^2) ist in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert	-
Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	47.59.2	X	X	X	In Anlehnung an den Einzelhandelerlass NRW 2008 und die Lemgoer Sortimentsliste 2008 sollte diese Warengruppe, trotz des aktuell nur geringen Verkaufsflächenanteils in den Zentralen Versorgungsbereichen, zentrenrelevant sein.	35 % der VKF (rd. 1.485 m^2) der cima-Branche Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	47.59.3			X	Auf Basis der aktuellen Bestandserhebung konnte nur ein Musikalienfachgeschäft in Lemgo erfasst werden; um die Realisierungsschancen eines weiteren Musikfachgeschäftes in den Zentralen Versorgungsbereiches zu bewahren sollte diese Branche als zentrenrelevant eingestuft werden	50 % der VKF aber wenoger als 50 m^2 der cima-Branche Musikalien/ Musikinrumente befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	47.59.9		-	X	Lampen und Leuchten werden derzeit nur in einem Fachgeschäft in den Zentralen Versorgungsbereichen angeboten; eine Relevanz für die Funkionsfähigkeit der Zentralen Versorgungsbereiche kann nicht identifiziert werden. Im Kontext der Branchensynergien mit den Elektrogeräten (vgl. 47.54.0) empfehlen wir die Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die Genehmigungsfähigkeit ist somit auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche gegeben.	s.o. (entspricht der cima-Branche Elektrogeräte/ Leuchten)	-
Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g.			X	X	Auf Grundlage der ortsspezifischen Sitaution in Lemgo und in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW sollte eine Kategorisierung als zentrenrelevantes Sortiment erfolgen.	s.o. (entspricht der cima-Branche Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat)	X
Einzelhandel mit Büchern	47.61.0	X	X	X	Hier besteht eine eindeutige Zentrenrelevanz, die eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten begründet.	81 % der VKF (ca. 390 m^2) der cima-Branche Bücher, Schreibwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	47.62.1	X		X	Zeitschriften und Zeitungen werden u.a. als Randsortiment in den Lebensmittelmärkten sowie in Kiosken angeboten. Wir empfehlen diese Branche als zentrenrelevantes Sortiment aufzuführen.	44 % der VKF (ca. 155 m^2) der cima-Branche Zeitschriften sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	**WZ Nummer**	**z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008**	**z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013**	**z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008**	**Bemerkung/ Erläuterung**	**Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %**	**z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung**
Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	47.62.2	X	X	X	Schreib- und Papierwaren werden in einem Fachgeschäft (PAPETERIE S) sowie als Randsortiment angeboten. Um die Verkaufsflächenentwicklungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu begrenzen bzw. verhindern zu können, sollte die Branche als zentrenrelevant eingeordnet werden.	35 % der VKF (ca. 200 m²) der cima-Branche Schreibwaren befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	47.63.0	X	X	X	Auf Basis der Bestandserhebung in Lemgo kann dieser Branche aktuell keine bedeutende Zentrenrelevanz zugesprochen werden. Um der Stadt Lemgo die Chance zu bewahren, diese Branche mit Priorität in den Zentralen Versorgungsbereichen zu entwickeln, sollte in Anlehnung an den Einzelhandelserlass eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.	s.o. (entspricht der CIMA-Branche Unterhaltungselektronik)	X
Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	47.64.1		-	-	Fahrräder und Fahrradzubehör werden in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo nur auf sehr geringer Verkaufsfläche angeboten; eine strukturprägende Bedeutung kann dieser Branche nicht zugesprochen werden. Die Realisierung z.B. eines Fahrradfachmarktes sollte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche genehmigungsfähig sein. Wir empfehlen auch heute die Zuordnung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.	21 % der VKF (ca. 150 m²) der cima-Branche Fahrräder, Fahrradzubehör sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	47.64.2	X	X	X	Obwohl das Angebot ausschließlich durch den Fachmarkt INTERSPORT HENKEL in der Innenstadt geprägt wird, sollten Sportbekleidung und Sportkleinartikel in Anlehnung an den Einzelhandelserlass zentrenrelevant sein.	39 % der VKF (340 m²) der cima-Branche Sportartikel befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
außer Sportgroßgeräte und Campingartikel			-		Sportgroßgeräte (Hometrainer, Finessgeräte, Boote) sollten auch zukunftig in Form von Fachmärkten und flächenintensiven Fachgeschäften außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche realisierbar sein und somit als nicht-zentrenrelevant eingruppiert werden.		-
Einzelhandel mit Spielwaren	47.65.0	X	X	X	U.a. NIEHAUS ist als strukturprägendes Fachgeschäft in der Innenstadt adressiert. Wir empfehlen die Kategorisierung der Branche Spielwaren als zentrenrelevantes Sortiment.	61 % der VKF (360 m²) der cima-Branche Spielwaren sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Bekleidung	47.71.0	X	X	X	Auf Grundlage der aktuellen vor-Ort-Begehung ist die Branche Bekleidung ein innerstädtisches Leitsortiment mit erheblicher zentrenrelevanz; u.a. sind folgende Anbieter vorhanden:H&M, C&A. TWISTY, JACK&JONES-VERO MODA, TOM TAILOR, GERRY WEBER	Insgesamt sind 70 % der VKF (rd. 5.500 m²) in der CIMA-Branche Bekleidung sowie 74 % der VKF (ca. 900 m²) in der Branche Wäsche, Strümpfe in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Schuhen	47.72.1	X	X	X	Sowohl in Anlehnung an den Einzelhandelserlass NRW als auch die ortspezifische Situation in Lemgo sind Schuhe ein zentrenrelevantes Leitsortiment: u.a. das SCHUHAUS MENGEDOHT ist in der Innenstadt adressiert.	98 % der VKF (ca. 2.250 m²) der cima-Branche Schuhe befinden sind in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	47.72.2	X	X	X	Lederwaren sind als Kernsortiment des Fachgeschäftes BARTELSMEIER sowie als Randsortiment in bedeutendem Umfang vorhanden; um Flächenbeschränkungen außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche planungsrechtlich abzusichern, sollte diese Branche den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.	77 % der VKF (ca. 330 m²) der cima-Branche Lederwaren befinden sind in den Zentralen Versorgungsbereichen	X
Apotheken	47.73.0				Apotheken sind den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen, insgesamt befinden sich neun Apotheken in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo	72 % der VKF (< 150 m²) der cima-Branche Apotheken wurden in den Zentraleb Versorgungsbereichen dokumentiert	X
Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	47.74.0		X	- Teilfortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste 2012	U.a. zwei Sanitätshäuser (ORTHOPÄDIE ROSENHÄGER, MÜLLER) sind in der Innenstadt adressiert. In Anlehnung an die Teilfortschreibung der Lemgoer Sortimentsliste durch das Büro Stadt + Handel 2012 empfehlen die Zuordung zu den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten beizubehalten.	59 % der VKF (ca. 120 m²) in der cima-Branche medizinischer und orthopädischer Bedarf sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	47.75.0		X	X	Drogeriefachmärkte (DM, ROSSMANN) und Parfümerien (z.B. DOUGLAS) finden sich weitestgehend in den Zentralen Versorgungsbereichen: Drogerieartikel sind ergänzend in maßgeblichem Umfang als Randsortiment in den großflächigen Lebensmittemärkten vorhanden; die Branche sollte auch in Lemgo unter den nahversorgungsrelevanten/ zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt werden.	55 % der VKF (ca. 1.400 m²) in der cima-Branche Drogerien, Parfümerien befinden sich in den Zentralen Versorgungsbereichen	X

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	**WZ Nummer**	**z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008**	**z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013**	**z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008**	**Bemerkung/ Erläuterung**	**Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %**	**z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung**
Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	47.76.1			-	Pflanzen sowie gartenspezifische Artikel werden vorwiegend in flächenintensiven Garten- und Pflanzenfachmärkten angeboten; um das vorhandene Angebot in lemgo erhalten und ggf. ausbauen zu können, sollte diese Branche als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden.	Nur 7 % der VKF der cima-Branche Pflanzen, Gartenbedarf sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-
außer Schnittblumen				X	Eine Ausnahme bilden die Schnittblumen, die in kleineren Blumenfachgeschäften (hier: BLUMEN ALFONS MICHEL, 1.000 ROSEN etc.) angeboten werden; wir empfehlen die Schnittblumen als zentrenrelevantes Sortiment zu kategorisieren.	41 % der VKF der cima-Branche Schnittblumen wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen erfasst	X
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	47.76.2			-	Im Stadtteilzentrum Brake befindet sich ein Fachgeschäft für Heimtierbedarf (ALLES FÜRS TIER ALFONS MICHELS). Nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den aktuellen Trends im Einzelhandel sowie der Entwicklung von Betriebstypen und Betreiberkonzepten sollte in dieser Warengruppe eine stärkere Differenzung erfolgen: Die Realisierung von spezialisieren (und flächenintensiven) Tierfutterfachmärkten sollte auch an dezentralen Sonderstandorten genehmigungsfähig sein. Diese Sortimente sollte als nicht-zentrenrelevante Branchen aufgeführt werden.	23 % der VKF (< 250 m^2) der cima-Branche Zoobedarf wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen erfasst	-
Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	47.77.0	X	X	X	In Anlehnung an den Einzelhandelserlass sowie auf Grundlage der vor-Ort-Erhebung Einzelhandelsangebotes in den Zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lemgo empfehlen wir eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten.	98 % der VKF (415 m^2) der cima-Branche Uhren,Schmuck wurden in den Zentralen Versorgungsbereichen erfasst	X
Augenoptiker	47.78.1	X		X	Auf Grundlage der ortspezifischen Situation in Lemgo empfehlen wir die Branche Optik als zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Insgesamt sind fünf Optiker in der Innenstadt von Lemgo adressiert.	95 % der VKF (555 m^2) der cima-Branche Optik sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	X
Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	47.78.2		X	X	Derzeit sind drei Fotofachgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt) vorhanden, in den Außenbereichen besteht kein Angebot. Fotoartikel sind eindeutig den zentrenrelevanten Branchen zuzuordnen.	Fotoartikel ausschließlich in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden; Verkaufs-flächenanteil 100 %	X
Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	47.78.3				Auf Basis der ortspezifischen Situation in Lemgo sollte eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten erfolgen.	keine eindeutige Zuordnung zur cima-Branchensystematik möglich (z.T. cima-Branche Antiquitäten, Kunstgegenstände und Glas,Porzellan, Keramik, Hausrat)	X
Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (in Verkaufsräumen)	47.78.9						-
hier insbesondere Erotikartikel					Auf Grundlage der ortspezifischen Situation empfehlen wir diese Sondergruppe als nicht-zentrenrelevantes Sortiment einzustufen.	/	
hier insbesondere Babybedarf				-	Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze, Kindermöbel und Großspielgeräte) werden heute nicht in Lemgo angeboten; die Realisierung eines spezialisierten Babyfachmarktes sollte auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche möglich sein. Hier ist zu beachten, dass Baby- und Kleinkindbekleidung unter die zentrenrelevante Branche Bekleidung fallen (WZ-Nummer 47.71.0).	/	

Einbindung in die WZ-Branchensystematik		Einbindung in die Landesplanung			Einbindung in die kommunale Situation in Lemgo 2015		
WZ 2008 - Bezeichnung (a.n.g. = anderweitig nicht genannt)	**WZ Nummer**	**z.relevant gemäß Einzelhandels-erlass NRW 2008**	**z.relevant gemäß Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 2013**	**z.relevant gemäß EHK Lemgo 2008**	**Bemerkung/ Erläuterung**	**Verkaufsflächenanteil der Zentralen Versorgungsbereiche insgesamt in %**	**z.relevant gemäß vor-Ort-Begehung**
Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	47.79.1			-	Trotz der Einordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment gemäß EHK Lemgo 2008 empfehlen wir heute eine Zuordnung zu den zentrenrelevanten Sortimenten, da diese Branchen insbesonderer in der Lemgoer Innenstadt einen strukturprägenden Charakterwahrnehmen.	54 % der VKF (ca. 500 m²) der cima-Branche Antiquitäten, Kunstgegenstände sind in den Zentralen Versorgungsbereichen adressiert	X
Antiquariate	47.79.2			-			X
Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	47.79.9				Die Branche entspricht den Gebrauchtwaren- und Trödelhändlern, die eindeutig keine zentrenprägende Funktion übernehmen. Die Branche der Gebrauchtwaren sollte als nicht-zentrenrelevantes Sortiment kategorisiert werden.	keine eindeutige Zuordnung zur cima-Branchensystematik möglich	-
Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör	45.32.0			-	An dezentralen Einzelhandelsstandorten (Streulagen) sind Fachbetriebe für KFZ-Zubehör vorhanden, eine Relevanz für die Zentralen Versorgungsbereiche kann nicht identifiziert werden. Die Branche sollte den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet werden.	Nur 5 % der VKF der cima-Branche Autozubehör sind in den Zentralen Versorgungsbereichen vorhanden	-