



Verträglichkeitsgutachten Relaunch Standort Steinweg 66 in Lemgo – Wiedereröffnung Rewe Markt, Erweiterung Aldi Markt

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

Projektleiter: Dipl.-Geogr. Martin Kremming
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel

Lübeck, 20. März 2017

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 München.

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|----|---|----|
| 1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign | 5 | 8 Einordnung des Vorhabens in die Aussagen der Lemgoer Einzelhandelsplanung | 34 |
| 2 Makrostandort Lemgo – Lage im Raum, zentralörtliche Funktion..... | 8 | 9 Raumordnerische Einordnung | 35 |
| 3 Mikrostandort und Planvorhaben..... | 9 | 10 Zusammenfassung, Fazit..... | 37 |
| 3.1 Erweiterter Mikrostandort..... | 9 | 11 Methodik..... | 41 |
| 3.2 Planvorhaben..... | 10 | | |
| 4 Einzugsgebiet, Nachfrage und ergänzendes Untersuchungsgebiet | 16 | | |
| 5 Wettbewerbssituation..... | 19 | | |
| 6 Umsatzschätzung..... | 25 | | |
| 7 Wirkungsprognose | 27 | | |
| 7.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote | 27 | | |
| 7.2 Unterschied zwischen Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquote | 28 | | |
| 7.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungseffekte | 29 | | |
| 7.3.1 Methodische Vorbemerkungen..... | 29 | | |
| 7.3.2 Umsatzherkunft – Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren..... | 29 | | |
| 7.3.3 Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel u. Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren..... | 30 | | |
| 7.4 Qualitativ-überschlägige Beurteilung der aperiodischen Randsortimente..... | 32 | | |
| 7.5 Fazit Wirkungsanalyse | 33 | | |

Abbildungsverzeichnis

| | | | |
|---|----|---|----|
| Abb. 1: Vorhabenstandort - Lage im Raum..... | 8 | Abb. 18: Umsatzherkunft des Planvorhabens (Umsatzzuwachs) – Lebensmittel- und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren..... | 30 |
| Abb. 2: Erweiterter Mikrostandort - Bestandssituation..... | 9 | Abb. 19: Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel- u. Reformwaren..... | 30 |
| Abb. 3: Impressionen Bestandssituation | 10 | Abb. 20: Umsatzumverteilungsquoten – Drogerie- und Parfümeriewaren..... | 31 |
| Abb. 4: Beispiel für ein mögliches Vorhabenlayout | 10 | | |
| Abb. 5: Sortimentsbezogenes Verkaufsflächengerüst vorher/ nachher (inklusive Leerstand Rewe und Bäcker)..... | 12 | | |
| Abb. 6: Wirkungsanalytisch relevanter Verkaufsflächenzuwachs bei den Sortimenten Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren..... | 13 | | |
| Abb. 7: Verkaufsflächenveränderung im Detail | 14 | | |
| Abb. 8: Nachfragesituation (Mio. € p. a.) und Kaufkraftniveau im Kern- EZG | 16 | | |
| Abb. 9: Kerneinzugsgebiet und Hauptwettbewerb..... | 17 | | |
| Abb. 10: Anbieter und Verkaufsflächen Stadt Lemgo (= Untersuchungsgebiet) mit und ohne Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop Vorhabenstandort - Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie und Parfümeriewaren..... | 19 | | |
| Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo | 22 | | |
| Abb. 12: Zentraler Versorgungsbereich STZ Brake..... | 22 | | |
| Abb. 13: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Detmolder Weg | 23 | | |
| Abb. 14: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Leopoldstraße..... | 23 | | |
| Abb. 15: Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg (mit Leerstand Rewe) | 24 | | |
| Abb. 16: Legende für Abbildungen 11 bis 15..... | 24 | | |
| Abb. 17: Untersuchungsrelevantes Umsatzgerüst | 26 | | |

1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Untersuchungsdesign

Ausgangslage und Aufgabenstellung

- Innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO EH) Lagesche Straße/ Steinweg ist am Steinweg 66 ein Relaunch für den Anbieter- und Gebäudekomplex Rewe/ Aldi/ Takko projektiert.

Zum Zeitpunkt der cima-Standortbegehung Ende November 2016 stand der Rewe Markt (Vollsortimenter) inklusive des an ihn angebundenen Backwarenkonzessionärs leer. Der Aldi Markt (Lebensmitteldiscountmarkt), Takko (Textildiscount-Fachmarkt) sowie der Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop sind unter dieser Adresse weiterhin aktiv.

Daneben agiert unter der genannten Adresse in einem weiteren Gebäudekomplex ein Bettwaren- und Heimtextil-Fachmarkt des Betreibers Dänisches Bettenlager. Zu diesem zweiten Gebäudekomplex zählt daneben die ehemalige Fläche des Anbieters Freßnapf (Zoofachmarkt). Dieser Anbieter hat vor Kurzem zum Standort Grevenmarschstraße 20 (bei Marktkauf) verlagert. Im November lag hiermit ein weiterer Leerstand am Standort Steinweg 66 vor.

Die gesamte Fläche Steinweg 66 befindet sich im Eigentum des Auftraggebers der hiermit vorgelegten Verträglichkeitsanalyse. Der Anbieter Dänisches Bettenlager wie auch der Freßnapf-Leerstand sind auftragsgemäß nicht Teil der Betrachtung.

- Gegenüber dem Angebot der cima aus September 2016 hat sich insofern die Aufgabenstellung verändert, als dass nicht mehr ei-

ne Rewe-Erweiterung, sondern eine Rewe-Neuansiedlung (wieder mit Backwarenkonzessionär) wirkungsanalytisch geprüft werden muss. Eine Wiedereröffnung ist nach Ablauf des B-Plan-Änderungsverfahrens vorgesehen.

Unverändert gegenüber dem cima-Angebot ist eine Erweiterung des Aldi Marktes und des Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shops vorgesehen, so dass hier wirkungsanalytisch die damit verknüpften Umsatzzuwächse zu untersuchen sind.

Die Wiedereröffnung von Rewe (inkl. Bäcker) und die Erweiterungen von Aldi und des Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shops sind verbunden mit einem Totalabriss des Gebäudekomplexes, der auch den Abriss des derzeitigen Anbieters Takko beinhaltet. Für ihn ist keine Wiedereröffnung vorgesehen, so dass seine Umsätze vom Standort ab-, und anderen Anbietern zufließen werden.

Der Neubau ist nicht nur wegen der geplanten Besitzveränderungen, sondern auch aufgrund der überalterten, nicht mehr zeitgemäßen, Bausubstanz notwendig.

In der Gesamtschau präsentiert sich das hier untersuchte Vorhaben damit wie folgt (baurechtlich relevante Verkaufsflächen¹, alle Verkaufsflächenangaben laut Auftraggeber), wobei im Saldo keine wesentliche Veränderung der Gesamtverkaufsfläche resultiert:

- Rewe-Leerstand: Derzeit rd. 2.315 qm, nach Wiedereröffnung 2.140 qm, Differenz -175 qm²

¹ Inklusive Vorkassenzonen, Windfänge, Leergutannahmen soweit kundenzugänglich, Außenverkaufsbereich Rewe und Backwarenkonzessionär Rewe (Verkaufsbereich im engeren Sinne sowie Sitz-/ Gastro-Bereich).

² Derzeit Leerstand; gemäß Aufmaß Architekten wie auch laut tlws. Annahmen Auftraggeber: 2.316 qm geplant 2.138 qm.

- Leerstand Backwarenkonzessionär Rewe: Tresen-/ Verkaufsbereich und Sitz-/Gastronomiebereich:
Derzeit rd. 50 qm, nach Wiedereröffnung rd. 60 qm, Differenz +10 qm.³
- Aldi: Derzeit rd. 715 qm⁴, nach Erweiterung 1.400 qm, Differenz +685 qm
- Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop: Derzeit rd. 45 qm⁵, nach Erweiterung 100 qm, Differenz +55 qm
- Takko: Derzeit rd. 580 qm⁶, kein Neubau, Differenz -580 qm
- Gesamtvorhaben: Derzeit rd. 3.705 qm, zukünftig rd. 3.700 qm, Differenz -5 qm
- Für das geschilderten Vorhaben ist die Gemeinde- und Regionalverträglichkeit (Bezug: Kriterien gemäß § 11 (3) BauNVO) zu prüfen.
- In diesem Zusammenhang wurde die cima Beratung + Management GmbH im Oktober 2016 vom Eigentümer und Vermieter, mit der Erarbeitung einer Verträglichkeitsanalyse beauftragt, die hiermit vorgelegt wird.

Untersuchungsdesign

- Kurzdarstellung Makrostandort Lemgo (Lage im Raum, zentralörtliche Funktion)
- Darstellung Planvorhaben und (erweiterter) Mikrostandort

³ Derzeit Leerstand 30 qm Bäcker Verkauf und 22 qm Bäcker Sitzbereich. Geplant sind 27 qm Verkauf und 35 qm Sitzbereich.

⁴ Laut Information Aldi über Auftraggeber 716 qm.

⁵ Laut Aufmaß 46 qm.

⁶ Gemäß Genehmigung vom 15.3.2011. exakt 581 qm.

- Darstellung des Kerneinzugsgebietes und der Nachfragesituation, Abgrenzung des ergänzenden Untersuchungsgebietes. Das gesamte Untersuchungsgebiet umfasst dabei das gesamte Stadtgebiet von Lemgo.
- Flächendeckende Analyse der vorhabenrelevanten Angebotssituation (Verkaufsflächen, Umsätze) für die quantitativ-wirkungsanalytisch relevanten Kernsortimente des Untersuchungsvorhabens Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren im gesamten Untersuchungsgebiet.
Die Analyse fußt dabei auf der Aktualisierung der Daten des EHK Lemgo (2015), die im November 2016 durch die cima erfolgte. Zu diesem Zeitpunkt war – wie schon erwähnt – der Rewe Markt am Standort Steinweg 66 schon geschlossen, so dass die hierdurch „frei gewordenen“ Umsätze zwischenzeitlich anderen – v.a. Lemgoer – Anbietern zugeflossen sind.
- Umsatzschätzung für das Vorhaben in der Bestands- und der Prognosesituation; Ermittlung des Umsatzwachses (nur er löst Umsatzumverlagerungen aus). In diesen Wert fließen der komplette Neuumsatz für die Wiederansiedlung von Rewe (inkl. Bäcker) sowie die Umsatzzuwächse ein, die aus der Erweiterung von Aldi und des Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shops resultieren. Die Schließung des Takko Marktes ist dabei für die quantitativ-wirkungsanalytische Betrachtung der Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren nicht von Belang, da diese von Takko nicht geführt werden.
- Ermittlung der Umsatzherkunft für das Planvorhaben
- Ableitung der durch das Planvorhaben ausgelösten Umsatzumverlagerungen gemäß des Beeinträchtigungsverbotes laut Raumordnung sowie orientiert an den Kriterien gemäß BauNVO § 11 (3) hinsichtlich der ausgelösten Effekte auf baurechtlich schützenswerte Einzelhandelsstrukturen (zentrale Versorgungsbereiche) sowie die Nahversorgungsstruktur insgesamt.

Vereinbarungsgemäß quantitativ geprüft für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Qualitativ überschlägig geprüft für die restlichen Sortimente

- Daneben erfolgt auftragsgemäß eine Einordnung in die Kriterien und Aussagen des Einzelhandelskonzeptes für die Alte Hansestadt Lemgo sowie
- eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens (Bezug: LEP Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW).
- Des Weiteren wird auch eine formlose Stellungnahme der Bezirksregierung Detmold vom 3. November 2016 berücksichtigt, die als Trägerin der Raumordnung eine sortimentspezifische Betrachtung (Darstellung und Bewertung der Verkaufsflächenveränderungen bei nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten) einfordert.
- U.a. in diesem Kontext werden von der cima – wenn angezeigt - Empfehlungen für die Bauleitplanung formuliert.
- Zusammenfassung, Fazit

Methodische Grundsätze, Datenbasis

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

Die Leistungsdaten des Einzelhandels der Stadt Lemgo für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren basieren wie schon erwähnt auf der diesbezüglichen cima-Aktualisierung der Daten des EHK Lemgo (2015), die im November 2016 erfolgte.

Den Verkaufsflächendaten des Vorhabens in der Bestands- wie auch in der Vorhabenssituation liegen wie schon erwähnt Angaben des Auftraggebers zugrunde.

Für die Ableitung der Umsatzleistungen des untersuchungsrelevanten Lemgoer Wettbewerbs wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der aktuellen lokalen/ regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation von der cima angepasst wurden.

Auftraggeber

- Herr Cornelius Quentell,
Engelbert Kämpfer Straße 50,
32657 Lemgo

Untersuchungszeitraum

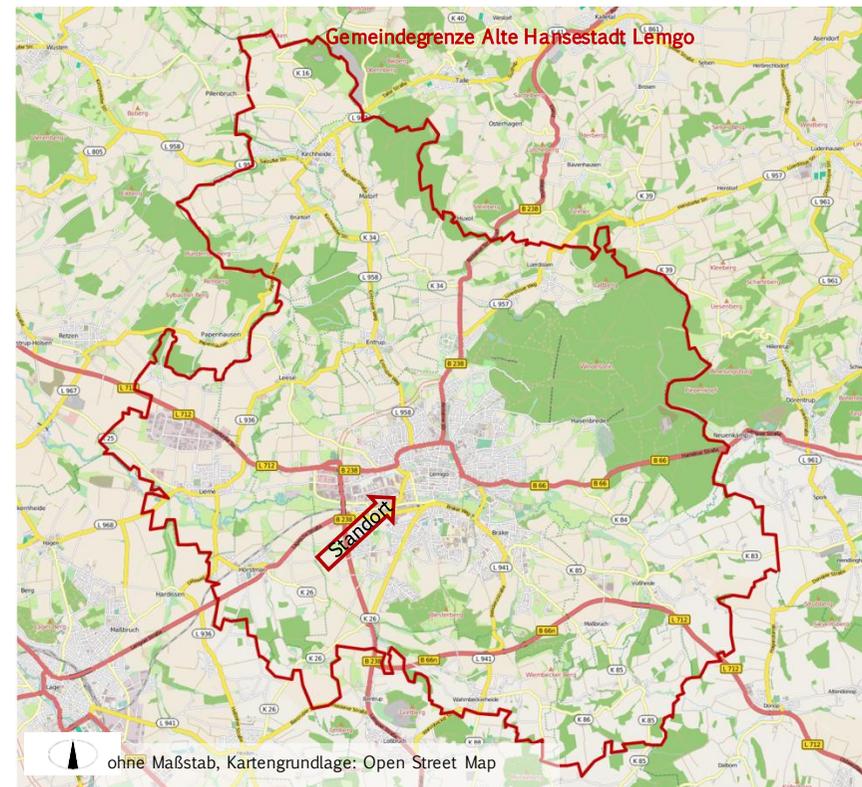
- Oktober 2016 bis Januar 2017

2 Makrostandort Lemgo – Lage im Raum, zentralörtliche Funktion

- Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt Lemgo (Kreis Lippe, NRW) die raumordnerische Versorgungsfunktion für die eigene Bevölkerung sowie die innerhalb des Verflechtungsbereiches lebenden Einwohner mit Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs.
- In näherer Umgebung zu Lemgo sind die Mittelzentren Detmold, Lage, Bad Salzufen, Herford und Bad Oeynhausen als bedeutende Einzelhandelsstandorte zu nennen; das nächstgelegene Oberzentrum ist Bielefeld.
- An das regionale Straßennetz ist Lemgo über die B238 und die L171 angebunden, die eine Verbindung zur A2 darstellen. Die verkehrliche Anbindung der Stadt Lemgo an das schienengebundene Netz der Bahn ist zudem als gut zu bewerten. Es bestehen regelmäßige Verbindungen im Regionalverkehr nach Bielefeld als überregionaler DB-Haltepunkt.

Die Stadt Lemgo (41.975 Einwohner mit Hauptwohnsitz, 31.12.2015, Einwohnermeldeamt Stadt Lemgo) zeichnet sich einerseits durch einen kompakten städtischen Siedlungskörper und andererseits durch stärker ländlich geprägte Ortsteile im Norden und Südosten der Stadt aus.

Abb. 1: Vorhabenstandort - Lage im Raum



Kartengrundlage: openstreetmap.de, ohne Maßstab, genordet

Bearbeitung: cima 2017

Fazit

Die Stadt Lemgo ist hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/Ausweisung grundsätzlich für Nahversorgungsangebote der geplanten Größenordnung geeignet, insoweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist.

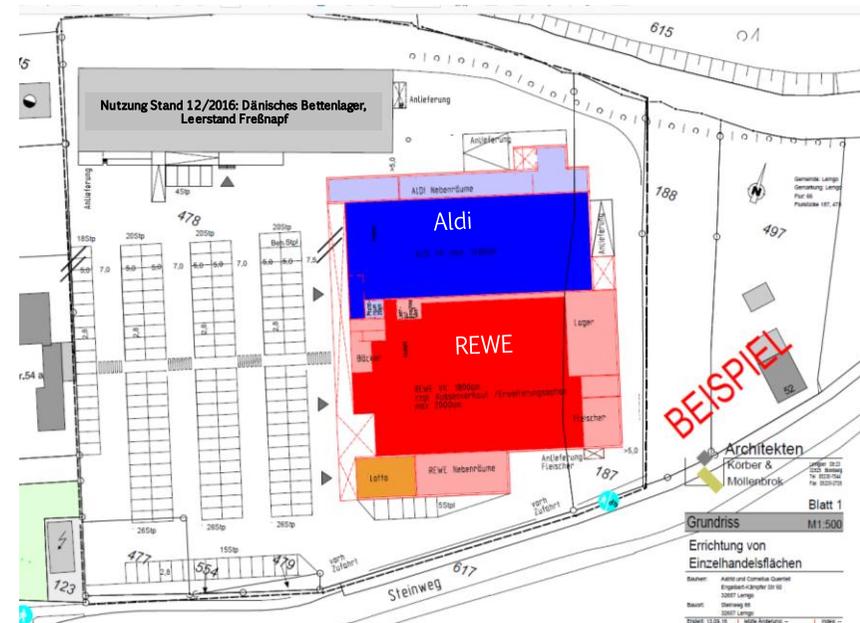
- Der zentrale Versorgungsbereich NVZ Detmolder Weg - Hauptanbieter sind hier ein moderner Jibi Supermarkt sowie ein Netto Lebensmitteldiscountmarkt - befinden sich in einer Fahrdistanz von ca. 1,0 km zum Vorhabenstandort. Die Anbindung für Fußgänger- und Radfahrer aus dem Umfeld des NVZ Detmolder Weg zum Vorhabenstandort ist als eher unattraktiv zu charakterisieren.
- Lidl agiert in einer Fahrdistanz von rd. 1,4 km an der Herforder Straße.
- Im nahe gelegenen ZVB Innenstadt agiert weder ein Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter noch ein Lebensmitteldiscountmarkt.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle Heutor (Linie 3) liegt in einer Laufdistanz von rd. 350-400 Metern zum Vorhabenstandort.
- Am Steinweg ist auf der Seite des Vorhabenstandortes ein Fuß- wie auch ein Radweg anliegend.

Abb. 3: Impressionen Bestandssituation



Fotos: cima 2016

Abb. 4: Beispiel für ein mögliches Vorhabenlayout



Quelle: Auftraggeber; Bearbeitung: cima 2017

3.2 Planvorhaben

Vorhabenlayout

Das Vorhaben sieht den kompletten Abriss des derzeit mit dem Rewe-Leerstand (inkl. Leerstand Backwarenkonzessionär), mit Takko, mit einem Zeitschriften-/ Tabakwaren-/ Lotto-Shop sowie mit Aldi besetzten Gebäudekomplexes vor.

Notwendig wird der Abriss auch, weil sich der Gebäudekomplex durch erhebliche baulich-funktionale Mängel auszeichnet.

In einem neuen Gebäudekomplex sollen dann Rewe inkl. seines Backwarenkonzessionärs geringfügig verkleinert wieder angesiedelt, sowie Aldi und der Zeitschriften-/ Tabakwaren-/ Lotto-Shop erweitert neu aufgestellt werden. Der Anbieter Takko oder ein vergleichbarer Anbieter ist nicht mehr vorgesehen. Der Lageplan stellt beispielhaft eine mögliche baulich-räumliche Gestaltung dar.

Verkaufsflächengerüst

Der folgenden Abbildung 5 können die wesentlichen Eckdaten zum Verkaufsflächengerüst in der Bestandssituation sowie gemäß Planvorhaben entnommen werden. Ansonsten wird auch auf die Darstellung in Kapitel 1 verwiesen.

Das Planvorhaben bedingt in der Gesamtschau damit keinen Verkaufsflächenzuwachs, sondern es ist ein – allerdings marginaler – Verkaufsflächenrückgang vorgesehen.

Dabei sind Verschiebungen zwischen den Verkaufsflächenanteilen für nahversorgungsrelevante (gleichzeitig zentrenrelevant), (sonstige) zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente festzuhalten⁷. Der Betreiber Aldi betreibt bundesweit – was die gestaffelten Verkaufsflächengrößen wie auch die Sortimentsstruktur betrifft – hochgradig standardisierte Objekte. Objekte mit 1.400 qm stellen die derzeit größte Marktgröße dar.

Die hier dargestellte Sortimentsstrukturierung basiert auf branchen-, betriebstypen- und betreiberüblichen Werten, sowie auf den Ergebnissen der cima-Erhebung vor Ort und weiteren cima-Erhebungen. Beim Anbieter Aldi wurde dessen spezifische Randsortimentsstruktur berücksichtigt. Der Bäcker wie auch der Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop führen jeweils nahversorgungsrelevante Sortimente.

Es lassen sich aus bau- und nutzungsrechtlicher Perspektive übersichtlich folgende Ergebnisse festhalten, wobei der aktuell leer stehende Rewe wie auch dessen leer stehender Backwarenkonzessionär in die Berechnungen für die Bestandssituation einbezogen sind:

- Deutlicher Zuwachs bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 430 qm, gleichzeitig zentrenrelevant),
- deutliche Abnahme bei den (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten um ca. 475 qm)
- Zuwachs bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (ca. 40 qm).

Im Ergebnis liegt bei dieser Art der Betrachtung für das Planvorhaben in Relation zur Bestandssituation ein geringfügiger Rückgang (ca. -45 qm) bei den zentrenrelevanten Sortimenten vor.

Nach Wiederansiedlung von Rewe würde es sich wieder um den einzigen Verbundstandort Vollsortimenter/ Lebensmitteldiscountmarkt im Lemgoer Stadtgebiet handeln.

⁷ Zuordnung der Sortimente gemäß Sortimentsliste EHK Lemgo 2015. Die Aufbereitung ist dabei ebenfalls konform mit der Sortimentsliste laut Anlage 1 Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW.

Abb. 5: Sortimentsbezogenes Verkaufsflächengerüst vorher/ nachher (inklusive Leerstand Rewe und Bäcker)

| Relaunch Teilfläche Adresse Steinweg 66 in Lemgo, Anbieter Rewe, Aldi, Takko: Verkaufsflächenbilanzierung nach Sortimentsstruktur - Sortimentszuordnung gemäß Sortimentsliste EHK Lemgo 2015, Gesamtverkaufsflächen Anbieter gemäß Auftraggeber | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--------------|---|--------------|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Bestandssituation / Planung | Anbieter | Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant) | | (Restliche) zentrenrelevante Sortimente | | Zentrenrelevante Sortimente gesamt | | Nicht-zentrenrelevante Sortimente | | Gesamt | |
| | | Ca.-VKF in qm | VKF-Anteil | Ca.-VKF in qm | VKF-Anteil | Ca.-VKF in qm | VKF-Anteil | Ca.-VKF in qm | VKF-Anteil | Ca.-VKF in qm | VKF-Anteil |
| Situation derzeit: <u>Leerstand</u> | Rewe Vollsortimenter | 2.185 | 94,4% | 75 | 3,2% | 2.260 | 97,6% | 55 | 2,4% | 2.315 | 100,0% |
| Geplant | Rewe Vollsortimenter | 1.990 | 93,0% | 100 | 4,7% | 2.090 | 97,7% | 50 | 2,3% | 2.140 | 100,0% |
| Differenz | | -195 | | 25 | | -170 | | -5 | | -175 | |
| Differenz | | -8,9% | | 33,3% | | -7,5% | | -9,1% | | -7,6% | |
| Situation derzeit: <u>Leerstand</u> | Backwarenkonzessionär Rewe (Verkauf und Sitzbereich) | 50 | 100,0% | | | 50 | 100,0% | | | 50 | 100,0% |
| Geplant | Backwarenkonzessionär Rewe (Verkauf und Sitzbereich) | 60 | 100,0% | | | 60 | 100,0% | | | 60 | 100,0% |
| Differenz | | 10 | | | | 10 | | | | 10 | |
| Differenz | | 20,0% | | | | 20,0% | | | | 20,0% | |
| Situation derzeit: <u>Leerstand</u> | Rewe Vollsortimenter inkl. Backwarenkonzessionär | 2.235 | 94,5% | 75 | 3,2% | 2.310 | 97,7% | 55 | 2,3% | 2.365 | 100,0% |
| Geplant | Rewe Vollsortimenter inkl. Backwarenkonzessionär | 2.050 | 93,2% | 100 | 4,5% | 2.150 | 97,7% | 50 | 2,3% | 2.200 | 100,0% |
| Differenz | | -185 | | 25 | | -160 | | -5 | | -165 | |
| Differenz | | -8,3% | | 33,3% | | -6,9% | | -9,1% | | -7,0% | |
| Situation derzeit | Zeitschriften-/ Tabakwaren- /Lotto-Shop | 45 | 100,0% | | | 45 | 100,0% | | | 45 | 100,0% |
| Geplant | Zeitschriften-/ Tabakwaren- /Lotto-Shop | 100 | 100,0% | | | 100 | 100,0% | | | 100 | 100,0% |
| Differenz | | 55 | | | | 55 | | | | 55 | |
| Differenz | | 122,2% | | | | 122,2% | | | | 122,2% | |
| Situation derzeit | Aldi Lebensmitteldiscountmarkt | 600 | 83,9% | 75 | 10,5% | 675 | 94,4% | 40 | 5,6% | 715 | 100,0% |
| Geplant | Aldi Lebensmitteldiscountmarkt | 1.160 | 82,9% | 155 | 11,1% | 1.315 | 93,9% | 85 | 6,1% | 1.400 | 100,0% |
| Differenz | | 560 | | 80 | | 640 | | 45 | | 685 | 0,0% |
| Differenz | | 93,3% | | 106,7% | | 94,8% | | 112,5% | | 95,8% | |
| Situation derzeit | Takko Textildiscountmarkt | | | 580 | 100,0% | 580 | 100,0% | | | 580 | 100,0% |
| Geplant | Ersatzlose Schließung Takko | | | 0 | 0,0% | 0 | 0,0% | | | 0 | 0,0% |
| Differenz | | | | -580 | | -580 | | | | -580 | 0,0% |
| Differenz | | | | -100,0% | | -100,0% | | | | -100,0% | |
| Situation derzeit | Gesamtvorhaben | 2.880 | 77,7% | 730 | 19,7% | 3.610 | 97,4% | 95 | 2,6% | 3.705 | 100,0% |
| Geplant | Gesamtvorhaben | 3.310 | 89,5% | 255 | 6,9% | 3.565 | 96,4% | 135 | 3,6% | 3.700 | 100,0% |
| Differenz | | 430 | | -475 | | -45 | | 40 | | -5 | 0,0% |
| Differenz | | 14,9% | | -65,1% | | -1,2% | | 42,1% | | -0,1% | |

Quelle: cima 2017

Der folgenden Abbildung kann die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur bei den quantitativ-wirkungsanalytisch untersuchten Kernsortimenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren⁸ (beide nahversorgungsrelevant) entnommen werden⁹. Nur sie ist hinsichtlich der damit verbundenen Umsatzeffekte wirkungsanalytisch relevant. Hier gehen Rewe und der Bäcker, da aktuell Leerstand, nicht in die Ausgangslage, sondern nur in die geplante Situation ein (Wiederansiedlung), während für Aldi und den Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop wirkungsanalytisch nur die aus der Erweiterung resultierenden Umsatzzuwächse¹⁰ von Belang sind.

Takko führt weder Lebensmittel und Reformwaren noch Drogerie- und Parfümeriewaren, so dass diesbezüglich Takko keine Rolle spielt.

Im Detail ermittelt sich das in der folgenden Abbildung dargestellte Bild.

Abb. 6: Wirkungsanalytisch relevanter Verkaufsflächenzuwachs bei den Sortimenten Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren

| Differenz: Verkaufsflächengerüst Erweiterung Aldi und Presse-Tabak-Shop, Wiederansiedlung Rewe und Bäcker, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
|--|----------------------|--------------|
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 2.665 | 90,6% |
| Lebensmittel, Reformwaren | 2.340 | 79,6% |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 235 | 8,0% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 90 | 3,1% |

Quelle: cima 2017

⁸ Hierfür Ermittlung von Umsatzumverlagerungsquoten.

⁹ Ergänzend ist auch noch die Veränderung beim restlichen nahversorgungsrelevantem Sortiment (= Zeitschriften und Schnittblumen) dargestellt.

¹⁰ Hierbei findet die Gesamtattraktivität des Vorhabens jeweils bei den Umsatzzuschätzungen Berücksichtigung.

Abb. 7: Verkaufsflächenveränderung im Detail

| Verkausflächengerüst Aldi-Bestandsobjekt, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
|---|----------------------|---------------|
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 600 | 83,9% |
| Lebensmittel, Reformwaren | 550 | 76,9% |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 45 | 6,3% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 5 | 0,7% |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 115 | 16,1% |
| Gesamt | 715 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich - | | |
| Verkausflächengerüst Aldi nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 1.160 | 82,9% |
| Lebensmittel, Reformwaren | 1.070 | 76,4% |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 80 | 5,7% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 10 | 0,7% |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 240 | 17,1% |
| Gesamt | 1.400 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Differenz: Verkaufslächengerüst Aldi nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 560 | 81,8% |
| Lebensmittel, Reformwaren | 520 | 75,9% |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 35 | 5,1% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 5 | 0,7% |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 125 | 18,2% |
| Gesamt | 685 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Verkausflächengerüst Presse-Tabakwaren-Shop Bestandsobjekt, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Lebensmittel, Reformwaren (Tabakwaren) | 15 | 33,3% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 30 | 66,7% |
| Gesamt | 45 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich - | | |

| Verkausflächengerüst Presse-Tabakwaren-Shop nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
|--|----------------------|---------------|
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Lebensmittel, Reformwaren (Tabakwaren) | 25 | 25,0% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 75 | 75,0% |
| Gesamt | 100 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Differenz: Verkaufslächengerüst und Umsatzgerüst Presse-Tabakwaren-Shop nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Lebensmittel, Reformwaren (Tabakwaren) | 10 | 18,2% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 45 | 81,8% |
| Gesamt | 55 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Verkausflächengerüst Wiederansiedlung Rewe inkl. Flächen Vorkassenzone (rd. 75 qm), Windfang (rd. 25 qm) und Eingangüberdachungen/temporärer Aussenverkauf (rd. 200 qm), Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 1.990 | 93,0% |
| Lebensmittel, Reformwaren | 1.750 | 81,8% |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 200 | 9,3% |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 40 | 1,9% |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 150 | 7,0% |
| Gesamt | 2.140 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich - | | |
| Verkausflächengerüst Wiederansiedlung Bäcker (inkl. rd. 35 qm Sitz-/Gastronomiebereich), Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Verkaufsfläche in qm | VKF anteilig |
| Lebensmittel, Reformwaren | 60 | 100,0% |
| Gesamt | 60 | 100,0% |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |

Quelle: cima 2017

Fazit Mikrostandort und Planvorhaben

Der Vorhabenstandort an der Adresse Steinweg 66 stellt laut Einzelhandelskonzept Lemgo eine Teilfläche des SO-EH-Gebietes Lagesche Straße/ Steinweg dar. Gemäß Grundsatz 3 des EHK Lemgo soll hier grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Ausnahme Getränkemarkt) erlaubt sein.

Es handelt sich um einen an erster Stelle verkehrsbezogenen Standort mit nur geringfügigem Wohngebietsbezug. Über die Bushaltestelle Heuweg ist in einer Entfernung von ca. 350 bis 400 Metern eine ÖPNV-Anbindung gegeben.

Als Hauptwettbewerb ist der Standort des Marktkauf SB-Warenhauses (zusammen mit einem Trinkgut Getränkemarkt) anzusprechen, der in einer Fahrdistanz von rd. 0,55 km am SO-EH-Standort Grevenmarsch agiert. Der zentrale Versorgungsbereich Detmolder Weg, Hauptanbieter sind hier ein Jibi Supermarkt und ein Netto Lebensmitteldiscountmarkt, ist in einer Fahrdistanz von rund 1,0 km situiert. In 1,4 km Entfernung befindet sich an der Herforder Straße ein Lidl Lebensmitteldiscountmarkt in Solitärlage.

Am Steinweg 66 sind neben den Anbietern Aldi, Takko, einem Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop und dem Rewe-Leerstand (inkl. Backwarenkonzessionär) in einem weiteren Gebäudekomplex ein Bettwaren- und Heimtextil-Fachmarkt des Betreibers Dänisches Bettenlager sowie ein weiterer Leerstand (ehemals Freßnapf Zoofachmarkt) ansässig. Der letztgenannte Gebäudekomplex ist nicht Teil des Untersuchungsauftrages.

Geplant ist der Totalabriss des überalterten Gebäudekomplexes Rewe-Leerstand/ Aldi/ Takko/ Zeitschriften-/ Tabakwaren-/ Lotto-Shop und Erstellung eines Neubaus. In ihm soll der dann wiederangesiedelte Rewe Markt (inkl. Bäcker) sowie – jeweils erweitert – Aldi und der Zeitschriften-/ Tabakwaren-/Lotto-Shop untergebracht werden. Der Anbieter Takko entfällt ersatzlos.

Für Rewe (inkl. Bäcker) ist mit rd. 2.200 qm Verkaufsfläche eine etwas geringere Verkaufsfläche als ursprünglich (rd. 2.365 qm) vorgesehen. Aldi würde von derzeit rd. 715 qm VKF auf rd. 1.400 qm, der Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop von aktuell rd. 45 qm auf dann 100 qm VKF erweitern.

Das Planvorhaben bedingt in der Gesamtschau damit keinen Verkaufsflächenzuwachs, sondern einen – allerdings marginalen – Verkaufsflächenrückgang von derzeit (inkl. Rewe- und Bäcker-Leerstand) rd. 3.705 qm auf dann rd. 3.700 qm.

Hinsichtlich der Sortimentsstrukturierung liegt im Saldo für das Planvorhaben in Relation zur Bestandssituation bei rechnerischer Einbeziehung des Rewe- und Bäcker-Leerstandes ein geringfügiger Rückgang (ca. -45 qm) bei der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente vor. Dabei steigt die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente mit rd. +430 qm maßgeblich an, während sie für (sonstige) zentrenrelevante Sortimente mit rd. 475 qm maßgeblich abnimmt, was vor allem auf die Schließung des Takko Textildiscountmarktes zurückzuführen ist.

Vereinbarungsgemäß werden die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und quantitativ-wirkungsanalytisch untersucht (u. a. Ableitung Umsatzumverlagerungsquoten), während die die aperiodischen Randsortimente betreffenden Vorhabeneffekte überschlägig-qualitativ geprüft werden. Quantitativ-wirkungsanalytisch relevant sind damit der komplette Neuumsatz von Rewe (inkl. Bäcker) nach Wiederansiedlung sowie die Umsatzzuwächse, die aus der geplanten Erweiterung des Aldi Marktes und des Zeitschriften-/ Tabakwaren-/ Lotto-Shops resultieren. Der derzeit noch am Standort agierende Takko Markt führt weder Lebensmittel und Reformwaren noch Drogerie- und Parfümeriewaren, so dass sich dessen Schließung diesbezüglich nicht auswirkt.

4 Einzugsgebiet, Nachfrage und ergänzendes Untersuchungsgebiet

Der übernächsten Abbildung können das Kerneinzugsgebiet (Kern-EZG), das ergänzende Untersuchungsgebiet sowie der Hauptwettbewerb entnommen werden.

Das Kern-Einzugsgebiet wurde unter Einbeziehung der Attraktivität des Prüfvorhabens sowie der Merkmale des Mikrostandortes auf der Grundlage verkehrlicher und topografischer Kriterien (Erreichbarkeit), der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten sowie hinsichtlich der Wettbewerbssituation des untersuchungsrelevanten Einzelhandels im näheren und weiteren Umfeld abgegrenzt. Die Attraktivität der Einzelhandelsstandorte wurde durch „Vor-Ort“-Recherchen der cima eingeschätzt.

Es umfasst insgesamt 22.540 Einwohner¹¹, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform für das Untersuchungsvorhaben gegeben ist. Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt. Neben reinen Distanzaspekten sind daneben auch die „limitierenden“ Effekte der Standorte des Hauptwettbewerbs maßgeblich.

Das Kerneinzugsgebiet umfasst einen Teilbereich der Stadt Lemgo und setzt sich wie folgt zusammen (vgl. auch Abb. 8):

- Ortsteil Lemgo (65 %, siedlungsstrukturell geschätzt)
- Ortsteil Entrup (90 %, siedlungsstrukturell geschätzt)
- Ortsteil Hörstmar (100 %)
- Ortsteil Lieme (100 %)
- Ortsteil Leese (100 %)

Die Nachfragesituation im Kern-EZG stellt sich wie folgt dar:

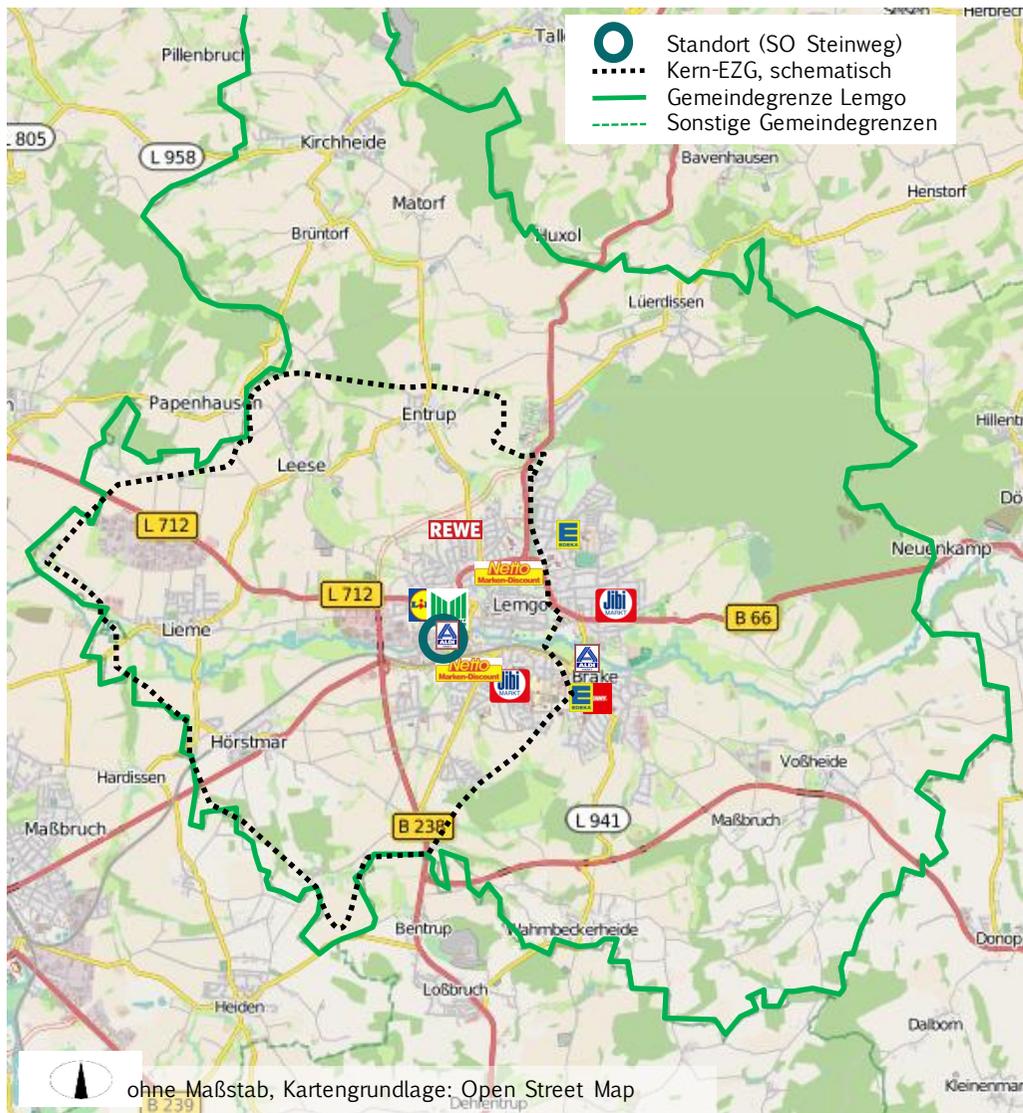
Abb. 8: Nachfragesituation (Mio. € p. a.) und Kaufkraftniveau im Kern-EZG

| CIMA Warengruppe | OT Hörstmar | OT Lemgo (65 %, siedlungsstrukturell geschätzt) | OT Lieme | OT Leese | OT Entrup (90%, siedlungsstrukturell geschätzt) | Kern-EZG gesamt (Teilbereich Stadt Lemgo) |
|---|-------------|---|------------|------------|---|---|
| Periodischer Bedarf insgesamt | 4,5 | 52,9 | 7,7 | 1,9 | 2,7 | 69,6 |
| Lebensmittel, Reformwaren | 3,1 | 36,0 | 5,3 | 1,3 | 1,8 | 47,4 |
| Gesundheit und Körperpflege | 1,3 | 15,4 | 2,3 | 0,5 | 0,8 | 20,3 |
| <i>davon Drogerie- und Parfümeriewaren</i> | 0,4 | 5,1 | 0,7 | 0,2 | 0,3 | 6,7 |
| <i>davon Apotheken</i> | 0,9 | 10,3 | 1,5 | 0,4 | 0,5 | 13,5 |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,1 | 1,5 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 2,0 |
| Aperiodischer Bedarf insgesamt | 3,9 | 45,2 | 6,6 | 1,6 | 2,3 | 59,5 |
| Einzelhandel insgesamt | 8,4 | 98,1 | 14,4 | 3,5 | 4,9 | 129,2 |
| Nachfragevolumen anteilig im Einzugsgebiet | 6,5% | 75,9% | 11,1% | 2,7% | 3,8% | 100,0% |
| CIMA-Pro-Kopf-Ausgabesatz 2016 in € p. a. (BRD = 5.828 €) | 5.731,07 € | 5.731,07 € | 5.731,07 € | 5.731,07 € | 5.731,07 € | 5.731,07 € |
| MB-Research Kaufkraftkennziffer 2016 (in %) | 98,3 | 98,3 | 98,3 | 98,3 | 98,3 | 98,3 |
| Einwohner mit Hauptwohnsitz lt. EWMA Stadt Lemgo zum 31.12.2015 (Berechnung Hauptwohnsitze gemäß Anteil Hauptwohnsitze zum Stand 31.12.2014 lt. EWMA Lemgo) | 1.461 | 17.112 | 2.504 | 603 | 860 | 22.540 |

Quelle: cima 2017

¹¹ Berechnungsbasis: Hauptwohnsitze Stadt Lemgo insgesamt zum 31.12.2015 laut Einwohnermeldeamt; die Berechnung für die Ortsteile bezieht sich auf diesen Wert und gewichtet ihn gemäß der Anteilswerte nach Ortsteilen zum Stand 31.12.2014 lt. Einwohnermeldeamt.

Abb. 9: Kerneinzugsgebiet und Hauptwettbewerb



Die Ermittlung des Nachfragevolumens im Kern-Einzugsgebiet erfolgt auf Basis des aktuellen cima-Pro-Kopf-Ausgabensatzes in Höhe von 5.828 € p. a. (Bundesdurchschnitt) unter Einbeziehung des aktuellen lokalen Kaufkraftniveaus (Kaufkraftkennziffer, MB Research 2016). Untersuchungsrelevant ist dabei an erster Stelle das Nachfragevolumen in den Segmenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren. Das aktuelle Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) der Stadt Lemgo beträgt 98,3 % und rangiert damit leicht unter Bundesniveau (= 100 %).

Aus marktanalytischer Sicht ist davon auszugehen, dass das untersuchte Prüfvorhaben auch bedingt Nachfrage von außerhalb des Kern-Einzugsgebietes ansprechen kann, die bisher an Anbieter außerhalb fließt. Daneben führt es zu einer Rückbindung von Nachfrage aus dem Kern-EZG, die derzeit an außerhalb des Kern-EZG situierte Standorte abfließt. Hieraus resultieren durch das Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilungseffekte außerhalb des Kern-Einzugsgebietes. Um diese Effekte wirkungsanalytisch berücksichtigen zu können, wird ein ergänzendes Untersuchungsgebiet (vgl. Abb. 9) in die Berechnungen und Analysen einbezogen. Es umfasst das restliche Gebiet der Stadt Lemgo – u.a., um so auch für die Kommune insgesamt die Vorhabeneffekte abbilden zu können.

Aus marktanalytischer Sicht treten daneben auch Umsatzumverlagerungseffekte außerhalb Lemgos auf. Sie sind aber bezüglich des Gesamtvolumens wie auch unter Berücksichtigung ihrer weiten Streuung wirkungsanalytisch nicht als brisant zu kennzeichnen und werden unter diffuser Umsatzumverlagerung subsumiert.

In den wirkungsanalytischen Berechnungen (u.a. Ableitung Umsatzumverteilungsquoten) werden folgende Lagen/ Lagebereiche unterschieden, die zusammen das gesamte Untersuchungsgebiet und damit das gesamte Gebiet der Stadt Lemgo abbilden.

Zentrale Versorgungsbereiche Lemgo laut EHK Lemgo:

- Innenstadt Lemgo
- Stadtteilzentrum (STZ) Brake (u.a. Edeka, Penny)
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Detmolder Weg (u.a. Jibi, Netto)
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Leopoldstraße (u.a. Netto)

Sonderstandorte (keine ZVB) laut EHK Lemgo im ergänzenden Untersuchungsgebiet:

- SO Grevenmarsch, Ortsteil Lemgo (u.a. Marktkauf)
- SO Lagesche Straße/ Steinweg
→ Hier ist auch das Vorhaben situiert. Wirkungsanalytische Effekte ergeben sich damit für die – wenigen – untersuchungsrelevanten Anbieter in diesem Lagebereich, die nicht zum Vorhaben zählen.

Streulagen/ sonstige Lagen; hierin enthalten:

- Edeka, Vogelsang, Ortsteil Lemgo – integrierter solitärer Nahversorgungsstandort laut EHK Lemgo
- Jibi, Hamelner Straße, Ortsteil Lemgo – integrierter solitärer Nahversorgungsstandort laut EHK Lemgo
- Rewe, Entruper Straße, Ortsteil Lemgo – integrierter solitärer Nahversorgungsstandort laut EHK Lemgo
- Lidl, Herforder Straße, Ortsteil Lemgo – integrierter solitärer Nahversorgungsstandort laut EHK Lemgo
- Aldi, Lemgoer Straße, Ortsteil Brake
- Restliche Anbieter in Streulagen im Lemgoer Stadtgebiet

5 Wettbewerbssituation

Die folgende Abbildung stellt die Anbieter- und Verkaufsflächenstruktur für die untersuchungsrelevanten Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren im gesamten Untersuchungsgebiet (= Stadt Lemgo) dar - und zwar mit und ohne die Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop am Vorhabenstandort Steinweg 66 (Teilbereich des Sonderstandortes Lagesche Straße/ Steinweg)¹². Die Unterscheidung „mit und ohne Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop am Vorhabenstandort Steinweg 66“ erfolgt aus folgenden Gründen:

- Für die Darstellung der untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenverteilung im Lemgoer Stadtgebiet in der vorgefundenen Bestandssituation ist die gesamte untersuchungsrelevante Verkaufsfläche inkl. der Anbieter am Planvorhabenstandort von Belang.
- Der wirkungsanalytischen Berechnung liegt eine um die Bestandsobjekte reduzierte Umsatzschätzung (und damit auch Verkaufsfläche) zugrunde, da das Vorhaben sich ja nicht auf sich selbst umverteilungsseitig auswirkt.

Die Leistungsdaten des Einzelhandels der Stadt Lemgo für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren basieren auf einer im Rahmen dieser Untersuchung beauftragten cima-Aktualisierung der Daten des EHK Lemgo (2015), die im November 2016 erfolgte.

Am Ende des Kapitels finden sich die kartographischen Darstellungen¹³ für die Lemgoer zentralen Versorgungsbereiche – Innenstadt

¹² Die zugehörigen Umsätze können den Abbildungen 19 und 20 entnommen werden.

¹³ Nutzungsstruktur, Hauptwettbewerb aus Vorhabensicht.

Lemgo, Stadtteilzentrum Brake, Nahversorgungszentren Detmolder Weg und Leopoldstraße – sowie für die Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg (vgl. zu diesen beiden auch die Abb. 2).

Abb. 10: Anbieter und Verkaufsflächen Stadt Lemgo (= Untersuchungsgebiet) mit und ohne Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop Vorhabenstandort - Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie und Parfümeriewaren

| CIMA Warengruppe | Anzahl der Betriebe (Hauptsort.) | Verkaufsfläche in qm |
|--|----------------------------------|----------------------|
| ZVB Innenstadt | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 25 | 1.275 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 6 | 980 |
| ZVB StZ Brake | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 5 | 1.235 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 2 | 165 |
| ZVB NVZ Detmolder Weg | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 5 | 1.820 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 150 |
| ZVB NVZ Leopoldstraße | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 2 | 645 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 90 |
| SO Grevenmarsch | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 3 | 5.030 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 455 |
| SO Lagesche Straße / Steinweg gesamt (inkl. Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop) | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 3 | 1.050 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 270 |
| Streulagen, sonstige Lagen Lemgo | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 45 | 5.605 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 320 |
| Stadt Lemgo gesamt - Untersuchungsgebiet gesamt (inkl. Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop SO Lagesche Straße/ Steinweg) | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 88 | 16.660 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 8 | 2.430 |

| CIMA Warengruppe | Anzahl der Betriebe (Hauptsort.) | Verkaufsfläche in qm |
|--|----------------------------------|----------------------|
| ZVB Innenstadt | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 25 | 1.275 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 6 | 980 |
| ZVB StZ Brake | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 5 | 1.235 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 2 | 165 |
| ZVB NVZ Detmolder Weg | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 5 | 1.820 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 150 |
| ZVB NVZ Leopoldstraße | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 2 | 645 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 90 |
| SO Grevenmarsch | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 3 | 5.030 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 455 |
| SO Lagesche Straße / Steinweg - ohne Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop) | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 2 | 485 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 225 |
| Streulagen, sonstige Lagen Lemgo | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 45 | 5.605 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0 | 320 |
| Stadt Lemgo gesamt (ohne Bestandsobjekte Aldi u. Presse-Tabak-Shop SO Lagesche Straße/ Steinweg) = Untersuchungsgebiet gesamt | | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 87 | 16.095 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 8 | 2.385 |

Quelle: cima 2017

Die Lage der solitären Nahversorgungsstandorte können der Abbildung 9 entnommen werden.

Folgendes lässt sich zur untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenstruktur nach Lagebereichen anmerken (Bezug: Verkaufsflächenstruktur inkl. Bestandsobjekte Aldi und Presse-Tabak-Shop am Vorhabenstandort Steinweg 66)¹⁴:

- Derzeit vereint der Lagebereich SO Lagesche Straße/ Steinweg rd. 6 % der Lemgoer Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel und Reformwaren sowie rd. 11 % bei Drogerie- und Parfümeriewaren auf sich. Wichtigster Einzelanbieter ist der Aldi Markt am Vorhabenstandort Steinweg 66. Daneben agieren zwei Sonderpostenmärkte – Magowsky und Thomas Phillips – sowie zwei Apotheken im SO Lagesche Straße/ Steinweg, die die genannten Sortimente als Randsortimente führen.
- Der Lemgoer Innenstadt kommt bezüglich des Angebots bei Lebensmitteln und Reformwaren mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 8 %¹⁵ an Lemgo insgesamt nur eine deutlich untergeordnete Rolle zu. Hauptanbieter ist ein neuer Denms Bio-Markt mit einer Verkaufsfläche < 450 qm. Ansonsten agieren diverse Kleinflächen – Bäcker, Schlachter, Spezialanbieter – vor Ort.
Deutlich anders stellt sich die Situation bei Drogerie- und Parfümeriewaren dar. Rund 40 % der Lemgoer Verkaufsfläche in diesem Segment ist hier ansässig. Hauptanbieter sind ein dm und ein Rossmann Drogeriemarkt (beide mit einer VKF von ca. 400 qm). Daneben befinden sich auch eine Douglas-Filiale sowie kleinere Spezialanbieter in der Lemgoer Innenstadt. Außer dm und Rossmann agiert kein weiterer Drogeriemarkt im Lemgoer Stadtgebiet.
- Mit rd. 7 % der Verkaufsfläche bei Lebensmitteln und Reformwaren sowie ebenfalls rd. 7 % bei Drogerie- und Parfümeriewaren

spielt das Angebot des STZ Brake derzeit im Lemgoer Gesamtkontext nur eine untergeordnete Rolle.

Der Edeka Supermarkt wie auch der Penny Lebensmitteldiscountmarkt entsprechen hinsichtlich ihrer Verkaufsflächengröße nicht mehr heutigen Ansprüchen, so dass eine Erweiterung und geringfügige Verlagerung des Edeka Marktes vorgesehen ist. In diesem Zusammenhang soll auch ein moderner Drogeriemarkt ansiedelt werden, für den Penny Platz schaffen würde. Eine konkrete Nachnutzung für das Edeka-Altobjekt ist derzeit nicht bekannt.

Für dieses Vorhaben legte die cima im September 2016 eine Verträglichkeitsanalyse vor, die das Vorhaben (bei Reduzierung der Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt) befürwortete.

Daneben agieren wenige kleinflächige Anbieter in den hier untersuchten Sortimenten im STZ Brake (Bäcker, kleiner Drogeriewarenanbieter o.ä.).

- Auf das relativ nah zu Vorhabenstandort gelegene NVZ Detmolder Weg entfällt rd. 11 % der Lemgoer Verkaufsfläche bei Lebensmitteln und Reformwaren sowie rd. 6 % der Verkaufsfläche bei Drogerie- und Parfümeriewaren. Hauptanbieter sind ein sich gut präsentierender Jibi Supermarkt sowie ein Netto Lebensmitteldiscountmarkt. Eine Bäckerei, ein kleiner ABC-Schuhmarkt und Dienstleistungsangebote (Wäscherei, Frisör) runden das Angebot ab. Dieser im Kern gut aufgestellte Nahversorgungsstandort krankt dabei an der schwierigen verkehrlichen Situation im Kreuzungsbereich Detmolder Weg/ Liebigstraße/ Molinder Grasweg.
- Das NVZ Leopoldstraße verfügt nur über eine geringen untersuchungsrelevanten Verkaufsflächenbestand (Lebensmittel und Reformwaren rd. 4 % an Lemgo gesamt, Drogerie- und Parfümeriewaren ca. ebenfalls 4 % an Lemgo gesamt). Hauptanbieter ist ein sich durchaus modern präsentierender Netto Lebensmittel-

¹⁴ Abbildung 10: linke Tabelle mit, rechte ohne die genannten Bestandsobjekte.

¹⁵ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich.

discountmarkt. Das Angebot im NVZ ist stark auf die Wohnbevölkerung im Umfeld ausgerichtet.

- Der nah zum Vorhabenstandort gelegene Sonderstandort Grevenmarsch zeichnet sich durch einen Besatzmix an Fachmärkten von Anbietern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs aus. Aus Vorhabensicht ist als Hauptwettbewerber das sich gut präsentierende Marktkauf SB-Warenhaus (rd. 6.200 qm VKF) zu nennen. Marktkauf verfügt über eine maßgebliche Drogerie- und Parfümeriewarenabteilung. Auf demselben Grundstück agiert auch ein großer und moderner Trinkgut Getränkemarkt.

Mit einem Verkaufsflächenanteil von rd. 30 % an Lemgo insgesamt bei Lebensmitteln und Reformwaren und immerhin rd. 19 % bei Drogerie- und Parfümeriewaren kommt diesem Standort eine maßgebliche „Versorgungsposition“ in Lemgo zu.

- Auf die diversen Anbieter in Streulagen/ sonstigen Lagen in Lemgo entfallen rd. 34 % der Verkaufsfläche bei Lebensmitteln und Reformwaren sowie rd. 13 % bei Drogerie- und Parfümeriewaren. Als Hauptanbieter sind zu nennen: ein Lidl Lebensmitteldiscountmarkt an der Herforder Straße, ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt an der Lemgoer Straße, ein Jibi Supermarkt an der Hamelner Straße, ein Edeka Supermarkt an der Adresse Vogel-sang sowie ein Rewe Supermarkt am Entruper Weg.

Das hier untersuchte Planvorhaben (Leitsegment Lebensmittel und Reformwaren) setzt sich v.a. mit dem maßgeblichen Wettbewerb im nahegelegenen Sondergebiet Grevenmarsch auseinander. Aufgrund der relativen Nähe des NVZ Detmolder Weg ist auch hier von einer relevanten Wettbewerbsbeziehung auszugehen.

Da in der nahen Lemgoer Innenstadt im Angebotsbereich Lebensmittel und Reformwaren kein typgleicher Wettbewerb, d.h. kein „regulärer“ Verbrauchermarkt (der Dennis Biosupermarkt belegt eine

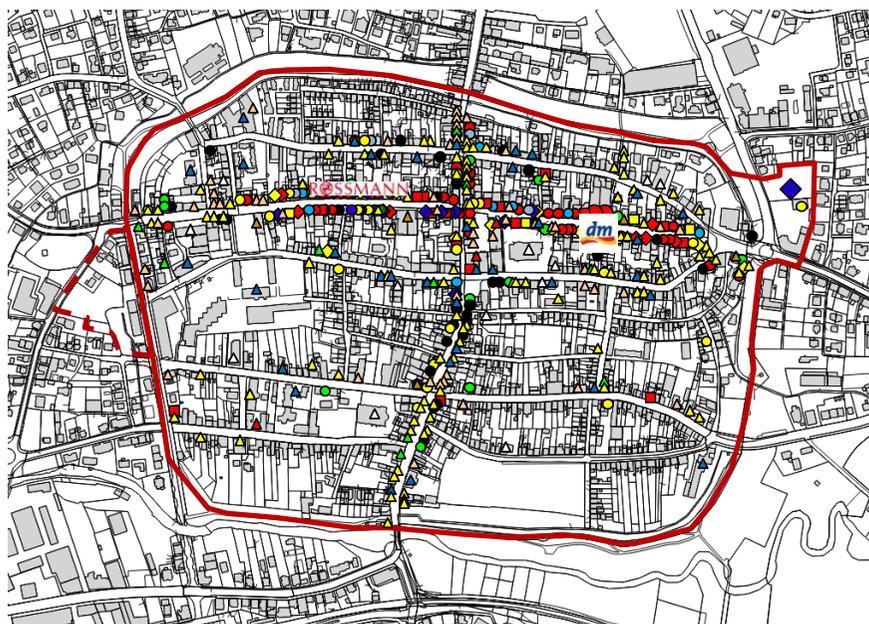
Angebotsnische) oder Lebensmitteldiscountmarkt, agiert, fällt die Wettbewerbsbeziehung moderat aus.

Als ebenfalls moderat ist die Wettbewerbsbeziehung zum STZ Brake in seiner derzeitigen Aufstellung einzuschätzen. Hier ist ja die Erweiterung des Edeka Marktes, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Schließung von Penny projektiert.

Ebenfalls nur moderat ausgeprägt ist Wettbewerbsbeziehung zum NVZ Leopoldstraße. Beide ZVB sind derzeit v.a. auf ihr engeres Umfeld ausgerichtet.

Bezüglich der Hauptanbieter in Streulagen/ sonstigen Lagen sollte v.a. der relativ nahegelegene Lidl Markt die Erweiterung von Aldi zu spüren bekommen. Im Vergleich zum Aldi Markt im Stadtteil Brake würde sich Aldi am Steinweg mit 1.400 am VKF deutlich moderner und größer präsentieren, so dass auch hier gewisse Wettbewerbseffekte unterstellt werden können. Daneben würden durch die Wiederetablierung der in Lemgo singulären Anbieterkombination aus Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt – dann hinsichtlich der Gesamtpäsentation deutlich verbessert – relativ weit gestreute (moderate) Effekte induziert werden.

Abb. 11: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Lemgo¹⁶



Quelle: cima 2015/2017, ohne Maßstab, genordet

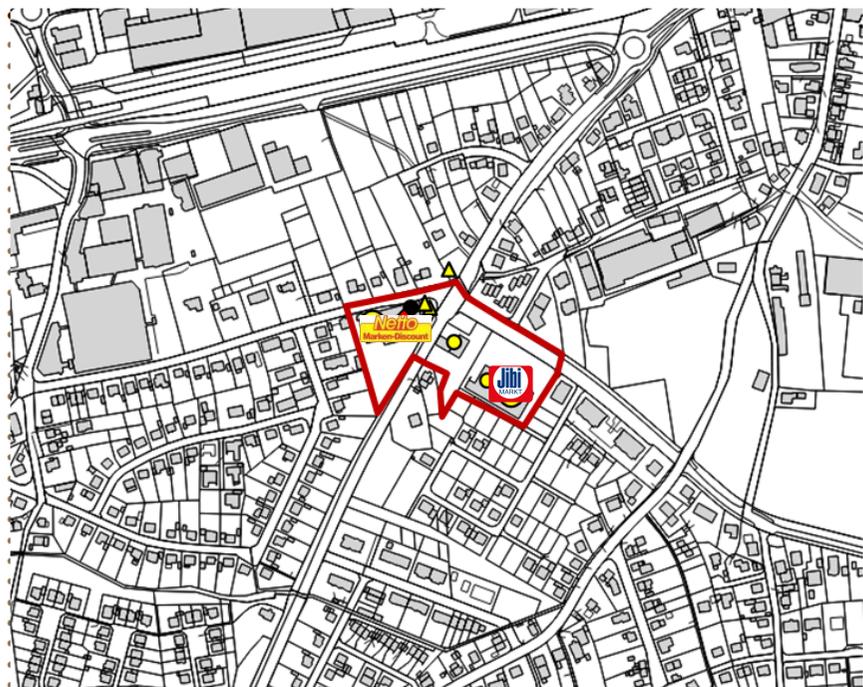
Abb. 12: Zentraler Versorgungsbereich STZ Brake



Quelle: cima 2015/2017, ohne Maßstab, genordet

¹⁶ Für die Legende zur Nutzungssituation für diese und die weiteren Karten vgl. Abb. 16.

Abb. 13: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Detmolder Weg



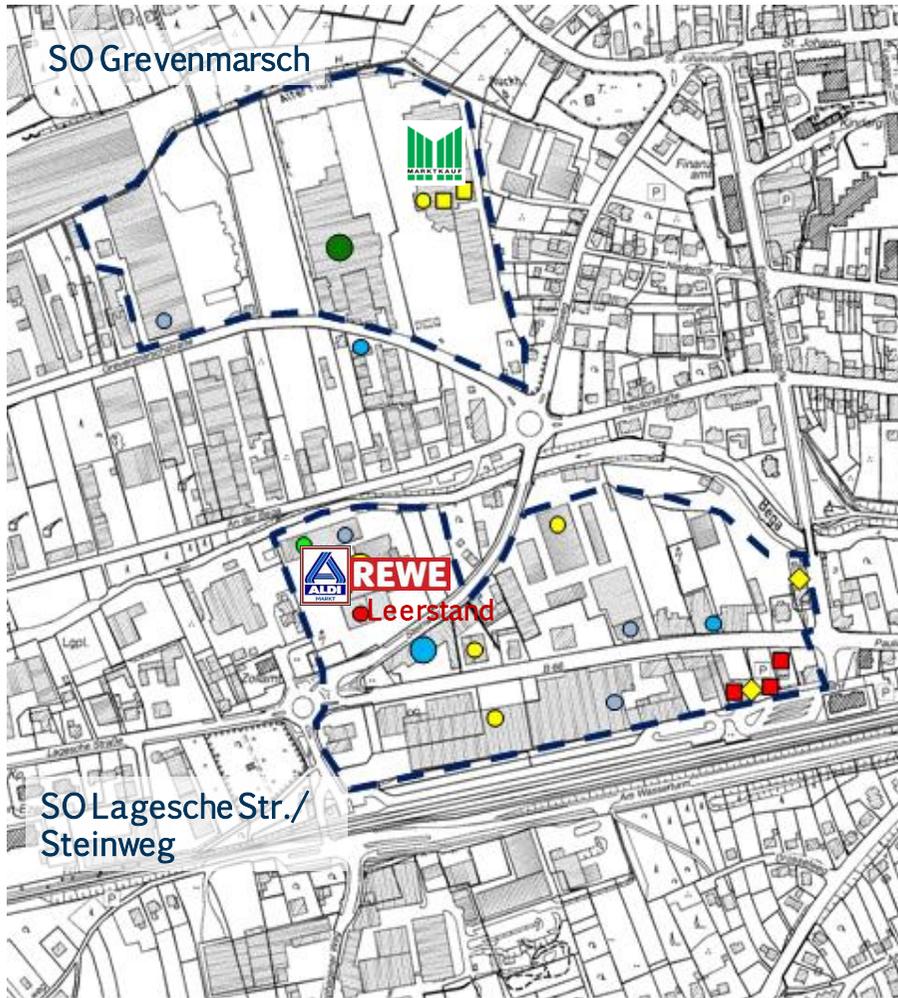
Quelle: cima 2015/2017, ohne Maßstab, genordet

Abb. 14: Zentraler Versorgungsbereich NVZ Leopoldstraße



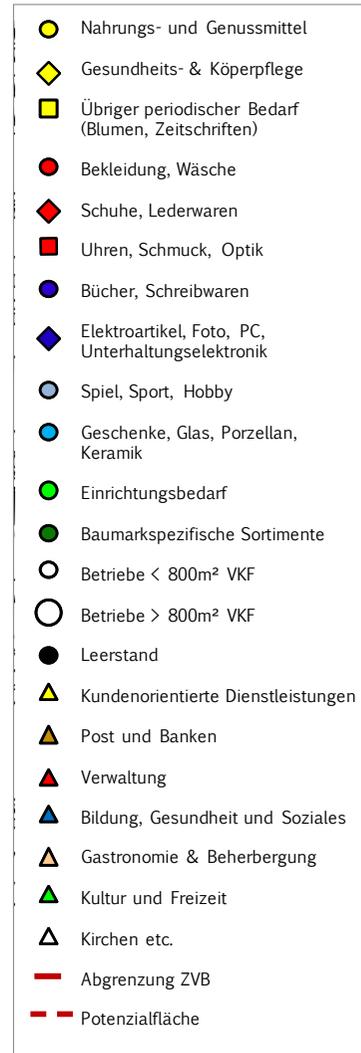
Quelle: cima 2015/2017, ohne Maßstab, genordet

Abb. 15: Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg (mit Leerstand Rewe)



Quelle: cima 2015/2017, ohne Maßstab, genordet

Abb. 16: Legende für Abbildungen 11 bis 15



Quelle: cima 2015

6 Umsatzschätzung

In der folgenden Abbildung 17 sind die relevanten Eckdaten der Umsatzschätzung¹⁷ für das Untersuchungsvorhaben (Wiederansiedlung Rewe und Bäcker, Erweiterung Aldi und Presse-Tabak-Shop) angegeben. Für den Bäckereikonzessionär werden dabei die Einzelhandelsumsätze berücksichtigt aber nicht die Gastronomie-/ Caféumsätze.

Der Umsatzschätzung liegt ein „Worst-Case-Ansatz“ zugrunde, der die Attraktivität des Gesamtvorhabens berücksichtigt. Aus Plausibilitätsgründen werden daneben die vorfindliche lokale und regionale Wettbewerbssituation, die Nachfragebasis und die Kaufkraft im Kerneinzugsgebiet einbezogen.

Wirkungsanalytisch prüfungsrelevant sind für Rewe und den Bäcker jeweils der komplette Neuumsatz, da beide Objekte derzeit leer stehen. Die Wiederansiedlung soll nach der B-Planänderung erfolgen. Die durch die Schließung von Rewe und seines Backwarenkonzessionärs „frei gewordene Nachfrage“ ist zwischenzeitlich größtenteils Lemgoer Anbietern zugeflossen, was bei der Umsatzschätzung für den Lemgoer Wettbewerb berücksichtigt wurde.

Bezüglich der geplanten Erweiterung des Aldi Marktes und des Presse-Tabak-Shops sind nur die Umsatzzuwächse wirkungsanalytisch prüfungsrelevant, da nur sie neu in den Markt eintreten.

Im Ergebnis ermittelt sich hiermit gegenüber der Bestandssituation ein unbereinigter Umsatzzuwachs in Höhe von rd. 11,75 Mio. € p.a. - vgl. auch die hier relevanten Einzelposten in Abb. 17: Differenzumsätze Aldi und Presse-Tabak-Shop sowie Komplettumsatz Rewe und Bäcker.

Durch die Schließung von Takko entfällt zukünftig am Vorhabenstandort allerdings ein Umsatzvolumen in Höhe von rd. 0,7 Mio. € p.a., dass sich größtenteils aus Umsätzen mit Bekleidung, geringfügig auch aus Umsätzen mit Lederwaren und Schmuck, speist. So betrachtet ermittelt sich nur ein Umsatzzuwachs von rd. 11,05 Mio. € p.a.

Bezogen auf das Untersuchungsvorhaben ist allerdings zu beachten, dass bezüglich des wirkungsanalytisch relevanten Umsatzvolumens nur die hierin enthaltene Umsatzsteigerung bei Bekleidung und Schuhen/ Lederwaren in Höhe von gut 0,07 Mio. € bereinigend zu berücksichtigen ist. Dieser Betrag wird durch die Effekte der Takko-Schließung „absorbiert“.

Hiermit ergibt sich derart rechnerisch ein bereinigt ein wirkungsanalytisch relevanter Umsatzzuwachs in Höhe von knapp 11,67 Mio. € p.a., (11,75 – gut 0,07 Mio. €). Hiervon entfallen rd. 0,73 Mio. € auf die weiteren diversen aperiodischen Randsortimente (bspw. Schreibwaren, Haushaltswaren). Die hierdurch ausgelösten Umsatzumverlagerungen werden überschlägig-qualitativ beurteilt. Vereinbarungsgemäß nicht geprüft wird der Umsatzzuwachs im Sortiment Zeitschriften/Zeitungen und Schnittblumen in Höhe von rd. 0,33 Mio. € p.a. (nahversorgungsrelevant).

Auftragsgemäß quantitativ wirkungsanalytisch geprüft wird der Umsatzzuwachs

- bei Lebensmitteln und Reformwaren in Höhe von von rd. 9,84 Mio. € p.a.
- bei Drogerie- und Parfümeriewaren in Höhe von von rd. 0,77 Mio. € p.a.

An dieser Stelle wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass bis vor kurzem noch Rewe mit einem Backwarenkonzessionär am Untersuchungsstandort agierte, so dass dort ursprünglich ein deutlich höherer Gesamtumsatz vorlag. Wäre Rewe derzeit noch aktiv,

¹⁷ Hier und im Folgenden Rundungsdifferenzen möglich Zum Verkaufsflächengerüst vgl. Abb. 7 in Kap.3.2.

würde sich der zu untersuchende Umsatzzuwachs sehr viel geringer darstellen.

Abb. 17: Untersuchungsrelevantes Umsatzgerüst

| Umsatzgerüst Aldi-Bestandsobjekt, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 3,62 | 6.028 |
| Lebensmittel, Reformwaren | 3,36 | 6.100 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0,24 | 5.320 |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,02 | 4.500 |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 0,55 | 4.783 |
| Gesamt | 4,17 | 5.828 |
| Rundungsdifferenzen möglich - | | |
| Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Aldi nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 5,84 | 5.037 |
| Lebensmittel, Reformwaren | 5,46 | 5.100 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0,35 | 4.350 |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,04 | 3.780 |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 0,94 | 3.903 |
| Gesamt | 6,78 | 4.842 |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Differenz: Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Aldi nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 2,23 | |
| Lebensmittel, Reformwaren | 2,10 | |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0,11 | |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,02 | |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 0,39 | |
| Gesamt | 2,61 | |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Presse-Tabakwaren-Shop Bestandsobjekt, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Lebensmittel, Reformwaren (Tabakwaren) | 0,08 | 5.500 |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,12 | 4.000 |
| Gesamt | 0,20 | 4.500 |
| Rundungsdifferenzen möglich - | | |

| Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Presse-Tabakwaren-Shop nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
|---|-----------------------|-----------------------------------|
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Lebensmittel, Reformwaren (Tabakwaren) | 0,14 | 5.500 |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,30 | 4.000 |
| Gesamt | 0,44 | 4.375 |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Differenz: Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Presse-Tabakwaren-Shop nach Erweiterung, Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Lebensmittel, Reformwaren (Tabakwaren) | 0,06 | |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,18 | |
| Gesamt | 0,24 | |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Wiederansiedlung Rewe inkl. Flächen Vorkassenzone (rd. 75 qm), Windfang (rd. 25 qm) und Eingangüberdachungen/temporärer Aussenverkauf (rd. 200 qm), Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Vorhabenrelevanter periodischer Bedarf | 8,18 | 4.111,06 |
| Lebensmittel, Reformwaren | 7,39 | 4.220 |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | 0,66 | 3.300 |
| Zeitschriften, Schnittblumen | 0,14 | 3.400 |
| Vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf | 0,42 | 2.792,33 |
| Gesamt | 8,60 | 4.019 |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |
| Verkaufsflächen- und Umsatzgerüst Wiederansiedlung Bäcker (inkl. rd. 35 qm Sitz-/Gastronomiebereich), Steinweg 66, SO Lagesche Straße/ Steinweg | | |
| CIMA Warengruppe | Umsatz in Mio. € p.a. | Flächenproduktivität in €/qm p.a. |
| Lebensmittel, Reformwaren | 0,30 | 5.000 |
| Gesamt | 0,30 | 5.000 |
| Rundungsdifferenzen möglich | | |

Quelle: cima 2017

7 Wirkungsprognose

7.1 Vorbemerkungen zur Umsatzumlenkungsquote

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium von Planvorhaben ist die Umsatzumlenkungsquote, die in Mio. € und in % ausgedrückt wird. Allerdings bedeutet nicht jeder Kaufkraftabfluss eine unzumutbare Auswirkung. Denn die Veränderung der bestehenden Wettbewerbssituation allein ist baurechtlich irrelevant.¹⁸ 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).¹⁹

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.²⁰

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.^{21 22}

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.²³

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.²⁴

Unzumutbar im Sinne eines „Hindernisschwellenwertes“ ist ein Kaufkraftabfluss nach der obergerichtlichen Rechtsprechung zumeist erst dann, wenn die Umsatzumverteilung deutlich mehr als 10 % beträgt. Genannt wird – allerdings abhängig unter anderem vom maßgeblichen Sortiment – ein Mindestwert von etwa 20 bis 25 %.²⁵ Das VG Göttingen hat in seinem Beschluss vom 10.03.2004, 2 B

²¹ 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.

²² 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

²³ Moench/Sandner, Die Planung für Factory-Outlet-Center, NVwZ 1999, 337.

²⁴ OVG Münster, Urteil vom 05.09.1997, 7 A 2902/93, BauR 1998, 307, 312 = BRS 59 Nr. 70; OVG Frankfurt/Oder, Beschluss 3 B 116/98, NVwZ 1999, 434 = BauR 1999, 613 = BRS 60 Nr. 201; OVG Koblenz vom 08.01.1999, 8 B 12650/98, UPR 1999, 154 = NVwZ 1999, 435 = BauR 1999, 367; OVG Lüneburg, B. v. 21.2.2002, 1 MN 4128/01 BauR 2003, 670 = NVwZ-RR 2003, 76 = auch Internetseite des OVG Lüneburg www.dbovg.niedersachsen.de.

²⁵ 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.

¹⁸ Berkemann/Halama, Erstkommentierung zum BauGB, Bonn 2005, Rn. 24 zu § 34 BauGB

¹⁹ 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)

²⁰ 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

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.²⁶

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

Als Richtwert für die Verträglichkeit von Neuansiedlungen und Verkaufsflächenerweiterungen verwendet die cima im Allgemeinen die oben genannte 10 %-Schwelle als wesentlichen Bewertungsmaßstab, so auch im vorliegenden Fall für das hier konkret untersuchte Prüfvorhaben. Je nach Situation vor Ort sind dabei jedoch branchenspezifische Abweichungen (nach oben und unten) grundsätzlich möglich, um gegebenenfalls den speziellen Gegebenheiten

gerecht zu werden. Dies bedarf aus Gutachtersicht jedoch einer auf den Einzelfall bezogenen Begründung.

7.2 Unterschied zwischen Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungsquote

Die Umsatzherkunft stellt dar, wie sich der Planvorhabenumsatz hinsichtlich der vom Wettbewerb zum Planvorhaben umverteilten absoluten „Umsatzstücke“ zusammensetzt. So wird bspw. von Wettbewerbsstandort X 1 Mio. € zum Vorhaben umverlagert. Bei einem Zielumsatz von 10 Mio. € p.a. für das Planvorhaben würde damit bezüglich der Umsatzherkunft 10 % durch die Umsatzumverlagerung vom Standort X zum Planvorhaben erklärt werden. Die Höhe der Umverteilungsquote für den Standort X – sie ist ja relevant, um das Ausmaß der Beeinträchtigung des Standortes X durch das Vorhaben einzuschätzen – ist aber nicht deckungsgleich mit diesen 10 % Umsatzherkunft. Die Umverteilungsquote ermittelt sich rechnerisch wie folgt: (Umverlagerungsumsatz vom Standort X in Mio. € p.a. / Ausgangsumsatz Standort X) * 100. Bei einem Ausgangsumsatz für die Lage X von bspw. 100 Mio. ermittelt sich eine Umverteilungsquote von 1 %, bei einem Ausgangsumsatz von bspw. 20 Mio. eine Umverteilungsquote von 5 %.

²⁶ Vgl. Prof. Dr. Berkemann, Großflächiger Einzelhandel: Auswirkungen der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts auf die kommunale Praxis, Hannover 2006.

7.3 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilungseffekte

7.3.1 Methodische Vorbemerkungen

Quantitativ-wirkungsanalytisch geprüft wird der durch das Planvorhaben ausgelöste Umsatzzuwachs gegenüber der derzeitigen Wettbewerbssituation, da nur er Umsatzumverlagerungen bewirkt – und zwar auftragsgemäß für die vorhabenprägenden Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren.

Das Vorhaben wird in erster Linie eine Verlagerung von Kundenfrequenzen innerhalb des definierten Untersuchungsgebietes (Einzugsgebiet und ergänzendes Untersuchungsgebiet = Gebiet Stadt Lemgo) zur Folge haben. Daher ist abzuwägen, in wie weit der bestehende Einzelhandel innerhalb des räumlich definierten Bereiches durch Frequenzverluste und Umsatzumverteilungseffekte tangiert wäre und negative städtebauliche Effekte zu erwarten wären. Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und wohnortnahe (Nah-)Versorgung sind dabei die maßgeblichen Bewertungskriterien.

Die Prognose der Umsatzverlagerungen innerhalb der Einzelhandelsstrukturen geht auf den ökonomischen Modellansatz nach Huff²⁷ zurück. In die Berechnungen fließen die Attraktivität aller konkurrierenden Einzelhandelsstandorte sowie das Abwägen des

Zeitaufwandes zum Aufsuchen von unterschiedlichen Wettbewerbsstandorten (inkl. der Einbeziehung relevanter Wettbewerbsstandorte außerhalb des Untersuchungsgebietes) ein.

7.3.2 Umsatzherkunft – Lebensmittel und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren

Mit rd. 42 % stammt der größte Anteil des quantitativ geprüften Vorhabenumsatzes (Umsatzzuwachs) in den Sortimenten Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren (hier zusammengefasst betrachtet) aus Umverteilung gegenüber dem nahe gelegenen, starken, Angebot am Standort SO Grevenmarsch. Hier agieren ja u.a. ein Marktkauf SB-Warenhaus mit Konzessionären und ein Trinkgut Getränkemarkt. Das hier untersuchte Vorhaben präsentiert sich wieder als Hauptwettbewerbsstandort für diese Anbieter.

Als nächstbedeutende „Umsatzgenerierungsquelle“ sind die vielen Anbieter in Streulagen/ sonstigen Lagen (u.a. auch Lidl und Aldi) zu nennen. Rund 14 % des Vorhabenumsatzes wird gegenüber diesen Anbietern umverteilt.

Die deutliche Wettbewerbsbeziehung zum relativ nah situierten NVZ Detmolder Weg drückt sich darin aus, dass rund 13 % des quantitativ geprüften Vorhabenumsatzes (Umsatzzuwachs) aus Umsatzumverlagerung gegenüber diesem Standort resultieren.

Alle weiteren untersuchten Lagebereiche fallen demgegenüber bzgl. ihrer Rolle für die quantitative Umsatzherkunft deutlich ab (max. knapp 6 % ZVB Innenstadt und geringer).

Rund 17 % Umsatzherkunft generiert sich aus diffuser Umsatzverlagerung (= Umsatzumverlagerung von Standorten außerhalb des Untersuchungsgebietes, die quantitativ nicht erfasst sind).

²⁷ Dr. David L. Huff: „Defining and Estimating a Trading Area“. Die cima interpretiert das ökonomische Prognosemodell nach Huff als ein Denkmodell, das keine schlussfertigen Ergebnisse aus einer Formel ableitet. Vielmehr sind die Ergebnisse immer wieder in ihrer Plausibilität zu hinterfragen, ob tatsächlich ein realistisches Konsumverhalten abgebildet wird. Daher wurden die Berechnungen mit den Ergebnissen der Ortsbegehungen und weiteren gutachterlichen Bewertungen abgestimmt.

Abb. 18: Umsatzherkunft des Planvorhabens (Umsatzzuwachs) – Lebensmittel- und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren

| Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ... | Umsatzumverteilung in Mio. € | Anteil an Vorhabenumsatz in % |
|---|------------------------------|-------------------------------|
| ZVB Innenstadt | 0,58 | 5,5% |
| ZVB Brake | 0,50 | 4,7% |
| ZVB NVZ Detmolder Weg | 1,36 | 12,8% |
| ZVB NVZ Leopoldstraße | 0,30 | 2,9% |
| SO Grevenmarsch | 4,42 | 41,6% |
| SO Lagesche Straße / Steinweg - ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop | 0,18 | 1,7% |
| Streulagen, sonstige Lagen Lemgo | 1,47 | 13,9% |
| Stadt Lemgo gesamt (ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop SO Steinweg) = Untersuchungsgebiet gesamt | 8,81 | 83,0% |
| diffusen Umsatzverlagerungen | 1,80 | 17,0% |
| Gesamtsumme | 10,61 | 100,0% |

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2017

7.3.3 Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel u. Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren

Bei der Bewertung des Planvorhabens hinsichtlich der durch den Umsatzzuwachs ausgelösten Umsatzumverlagerungen und der hiermit verknüpften Umsatzumverteilungsquoten gehen wir von einem „Worst-Case-Ansatz“ aus. Dieser stellt die maximal zu erwartenden Umverteilungswirkungen dar.

Lebensmittel und Reformwaren

Hinweis: die im Folgenden kommentierten Umsatzumverlagerungsquoten beziehen sich ausschließlich auf das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren (vgl. Abb. 19).

Abb. 19: Umsatzumverteilungsquoten – Lebensmittel- u. Reformwaren

| Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ... | Umsatz aktuell in Mio. € p.a. | Umsatzumverteilung in Mio. € | Umverteilungsquote in % |
|---|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| ZVB Innenstadt | 8,87 | 0,49 | -5,5% |
| ZVB Brake | 7,16 | 0,46 | -6,4% |
| ZVB NVZ Detmolder Weg | 9,93 | 1,28 | -12,9% |
| ZVB NVZ Leopoldstraße | 3,35 | 0,28 | -8,2% |
| SO Grevenmarsch | 25,63 | 4,14 | -16,1% |
| SO Lagesche Straße / Steinweg - ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop | 1,00 | 0,14 | -13,8% |
| Streulagen, sonstige Lagen Lemgo | 34,19 | 1,39 | -4,1% |
| Stadt Lemgo gesamt (ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop SO Steinweg) = Untersuchungsgebiet gesamt | 90,14 | 8,17 | -9,1% |
| diffusen Umsatzverlagerungen | | 1,67 | |
| Gesamtsumme | | 9,84 | |

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2017

Die höchste Umverteilungsquote ermittelt sich mit rd. 16 % bzw. knapp 14 % für die – raumordnerisch-baurechtlich nicht geschützten – Sondergebietsstandorte SO Grevenmarsch und SO Lagesche Straße/ Steinweg (hier restliche Anbieter), da hier klar die stärkste Wettbewerbsbeziehung vorliegt. Gemäß Einschätzung cima können diese gut aufgestellten Anbieter diese Effekte betriebswirtschaftlich gut verkraften. Zu beachten ist hierbei, dass sich das Vorhaben in einem maßgeblichen Umfang Nachfrage und damit Umsätze zu-

rückholt, die wegen der Schließung des Rewe Marktes u.a. diesem Standort zugeflossen ist.

Mit einer Umverteilungsquote von knapp 13 % - sie liegt damit über dem sogenannten Abwägungsschwellenwert von 10 % aber klar unter dem sogenannten Hindernisschwellenwert - ist das NVZ Detmolder Weg (zentraler Versorgungsbereich) erkennbar betroffen. Unter Würdigung des Aufstellung dieses Standortes (u.a. der Jibi Markt präsentiert sich modern) geht die cima allerdings nicht von einer betriebswirtschaftlichen Gefährdung und damit möglichen Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereiches aus. Dabei ist auch hier zu beachten, dass sich das Vorhaben in einem maßgeblichen Umfang Nachfrage und damit Umsätze zurückholt, die wegen der Schließung des Rewe Marktes und seines Backwarenkonkessionärs, u.a. diesem Standort zwischenzeitlich zugeflossen ist.

Alle weiteren ermittelten Umverteilungsquoten rangieren bei maximal gut 6 % und darunter und signalisieren bei Würdigung der Aufstellung der untersuchten Lagen eine volle Verträglichkeit des Vorhabens. Auch hier gilt daneben, dass sich das Vorhaben abgeflossene Nachfrage wieder „zurückholt“.

Rund 1,67 Mio. € p.a. werden gegenüber Anbietern außerhalb Lemgos umverteilt (diffuse Umsatzverlagerung). Die Effekte streuen dabei räumlich weit über viele Anbieter, so dass keine betriebswirtschaftliche Schädigung einzelner Anbieter wie auch von zentralen Versorgungsbereichen anzunehmen ist.

Aus Sicht der cima resultieren im Ergebnis keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO.

Drogerie- und Parfümeriewaren

Abb. 20: Umsatzumverteilungsquoten – Drogerie- und Parfümeriewaren

| Umsatzherkunft durch Umverteilung aus / von ... | Umsatz aktuell in Mio. € p.a. | Umsatzum- verteilung in Mio. € | Umver- teilungs- quote in % |
|---|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| ZVB Innenstadt | 7,14 | 0,09 | -1,2% |
| ZVB Brake | 0,86 | 0,04 | -4,7% |
| ZVB NVZ Detmolder Weg | 0,78 | 0,08 | -9,9% |
| ZVB NVZ Leopoldstraße | 0,47 | 0,03 | -6,0% |
| SO Grevenmarsch | 2,37 | 0,28 | -11,7% |
| SO Lagesche Straße / Steinweg - ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop | 0,37 | 0,04 | -11,5% |
| Streulagen, sonstige Lagen Lemgo | 1,68 | 0,08 | -5,0% |
| Stadt Lemgo gesamt (ohne Bestandsobjekte Aldi und L/T/Z-Shop SO Steinweg) = Untersuchungsgebiet gesamt | 13,67 | 0,64 | -4,7% |
| diffusen Umsatzverlagerungen | | 0,13 | |
| Gesamtsumme | | 0,77 | |

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: cima 2016

Hinweis: die im Folgenden kommentierten Umsatzumverlagerungsquoten beziehen sich ausschließlich auf das Sortiment Drogerie- und Parfümeriewaren (vgl. Abb. 20).

Drogerie- und Parfümeriewaren werden in allen Lagebereichen bis auf die Innenstadt schwerpunktmäßig „nur“ als (größtes) Randsortiment – hier v.a. bei den Lebensmittelmärkten – geführt. Die allein für dieses Sortiment ermittelten Umsatzumverlagerungsquoten sind im hier betrachteten Kontext nicht in der Lage, eine substantielle Schädigung von zentralen Lagebereichen und Nahversorgungsstrukturen auszulösen.

Bei der Einschätzung der Umverteilungsquoten ist auch hier zu beachten, dass sich das Vorhaben in einem maßgeblichen Umfang Nachfrage und damit Umsätze „zurückholt“, die wegen der Rewe-

Schließung zwischenzeitlich an die anderen Anbieter/ Lagen abgeflossen ist.

Die höchste Umverteilungsquote ermittelt sich mit rd. 12 % auch hier für die – raumordnerisch, baurechtlich nicht geschützten – Sondergebietsstandorte SO Grevenmarsch und SO Lagesche Straße/ Steinweg (hier restliche Anbieter).

Für den zentralen Versorgungsbereich NVZ Detmolder Weg ergibt sich mit knapp 10 % eine Umverteilungsquote, die nahe des sogenannten Abwägungsschwellenwertes von 10 % liegt. Unter Würdigung der Aufstellung dieses Standortes und unter Einbeziehung der obigen Aspekte geht die cima nicht von einer betriebswirtschaftlichen Gefährdung und damit möglichen Beeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereiches aus.

Für alle weiteren Lagebereiche ermitteln sich Umverteilungsquoten von maximal 6 % und darunter. Sie stehen für eine volle Verträglichkeit.

Rund 0,13 Mio. € p.a. werden gegenüber einer Vielzahl von Anbietern außerhalb Lemgos umverteilt (diffuse Umsatzumverlagerung). Strukturschädigende Effekte werden von diesem geringen Umsatzvolumen keinesfalls ausgelöst.

Nach Einschätzung der cima ergeben sich auch hier im Ergebnis keine wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO.

7.4 Qualitativ-überschlägige Beurteilung der aperiodischen Randsortimente

Das Prüfvorhaben realisiert mit einer Vielzahl von aperiodischen Randsortimenten (bspw. Schreibwaren, Haushaltswaren etc.) einen um die Effekte der Schließung des Takko Bekleidungsdiscountfachmarktes bereinigten wirkungsanalytisch relevanten Mehrumsatz bei aperiodischen Randsortimenten in Höhe von rd. 0,73 Mio. € - zur Ableitung vergleiche die Darstellung in Kapitel 6.

Für das zentrenrelevante Sortiment Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat ergeben sich mit rd. 0,21 Mio. € p.a. dabei der höchste Einzelumsatzzuwachs. Plausibler Weise gehen von Einzelumsätzen dieser Art sowie ansonsten nochmals deutlich geringer keine zentrenschädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche – hier v.a. die Lemgoer Innenstadt – aus. Die Umverteilungswirkung findet dhauptsächlich gegenüber den Randsortimenten des typgleichen Wettbewerbs und nicht gegenüber Fachgeschäften statt.

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) auf zentrale Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

7.5 Fazit Wirkungsanalyse

Für das Untersuchungsvorhaben ermitteln sich hinsichtlich der geplanten Erweiterung des Aldi Marktes und des Presse-Tabak-Shops sowie der Wiederansiedlung von Rewe mit einem Backwarenkonzessionär keine im Ergebnis wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO (substanzielle Schädigung zentraler Versorgungsbereiche und/oder der wohnortbezogenen Nahversorgung) für die Kernsortimente Lebensmittel und Reformwaren und Drogerie- und Parfümeriewaren.

Daneben ergibt auch die qualitativ-überschlägige Beurteilung der aperiodischen Randsortimente eine Verträglichkeit des Prüfvorhabens.

8 Einordnung des Vorhabens in die Aussagen der Lemgoer Einzelhandelsplanung

Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Alte Hansestadt Lemgo (cima, 11/2015)

Im EHK Lemgo sind folgende untersuchungsrelevanten Aussagen und Handlungsempfehlungen formuliert:

- *Grundsatz 2 der Einzelhandelsentwicklung lt. EHK Lemgo:*
„Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischmärkte, Lebensmitteldiscounters, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. (...)“ (ebd., S. 64 f.)
- „Grundsatz 3: Für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/Steinweg sollte gemäß Ziel 7 des Sachlicher Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erlaubt sein. Eine Ausnahme stellt der Betriebstyp des Getränkefachmarktes dar (vgl. Erläuterungen zum Grundsatz 2).“ (ebd., S. 65)

Aus Sicht der cima lässt sich das Prüfvorhaben mit der Kernintention der Steuerungsziele gemäß EHK vereinbaren:

- Es handelt sich bei dem Anbieter Rewe mit seinem Backwarenkonkessionär um eine Wiederansiedlung (erst seit kurzem Leerstand am Standort), wobei sogar für diese beiden Anbieter eine Verkaufsflächenreduzierung um zusammen rd. 165 qm vorgesehen ist.
- Der Aldi Markt wie auch der Presse-Tabak Shop wollen maßgeblich erweitern.
- Allerdings wird der Takko Textildiscountfachmarkt geschlossen, so dass sich im Saldo eine unveränderte Gesamtverkaufsfläche ergibt.
- Bezieht man die seit kurzem leer stehende - bau- und nutzungsrechtlich weiterhin relevante - Rewe-Fläche (inkl. Bäcker) mit ein, liegt sogar ein geringfügiger Verkaufsflächenrückgang um rund 45 qm bei den zentrenrelevanten Sortimenten vor (vgl. Abb. 5 in Kap. 3.2). Er ermittelt sich saldiert im Rahmen einer Steigerung der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Höhe von ca. 430 qm und einen Rückgang bei den (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten in Höhe von rd. 475 qm. Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Zuwachs um rd. 40 qm zu verzeichnen.
- Für das Untersuchungsvorhaben ermitteln sich keine im Ergebnis wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Struktur- oder substanzschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO (substanzschädigung zentraler Versorgungsbereiche und/ oder der wohnortbezogenen Nahversorgung).

9 Raumordnerische Einordnung

Neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lemgo (Fortschreibung 11/2015) 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:

- **„1 Ziel - Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO²⁸ dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“ (ebd., S. 6)

Das Planvorhaben ist innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Lemgo innerhalb eines Sondergebietes Einzelhandel situiert. Dem Ziel 1 wird hiermit entsprochen.

- **„2 Ziel - Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**
Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zu-

ordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

(...)

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

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

und

- **„7 Ziel - Überplanung von vorhandenen Standorten**
Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird

²⁸ Hinweis: aktuelle handelt es sich um eine Situation gemäß § 34 BauGB.

durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“ (ebd., S. 8)

Zum Ziel 2 und vor allem 7:

Es handelt sich um eine Teilfläche eines langjährig etablierten SO Einzelhandelsstandortes.

Aus Sicht der cima ist das in vorrangig verkehrsbezogener Lage situierte Untersuchungsvorhaben in der Gesamtschau mit der Kernintention des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW gemäß des Ziels 2 und des Ziels 7 vereinbar.

An dieser Stelle ist nochmals die schon auf Seite 34 angeführte Argumentation von Belang, die sich im Kontext des Grundsatzes 3 des EHK Lemgo mit dem Ziel 7 auseinandersetzt, weshalb sie hier nochmals angeführt wird.

- Es handelt sich bei dem Anbieter Rewe mit seinem Backwarenkonzessionär um eine Wiederansiedlung (erst seit kurzem Leerstand am Standort), wobei sogar für diese beiden Anbieter eine Verkaufsflächenreduzierung um zusammen rd. 165 qm vorgesehen ist.
- Der Aldi Markt wie auch der Presse-Tabak Shop wollen maßgeblich erweitern.
- Allerdings wird der Takko Textildiscountfachmarkt geschlossen, so dass sich im Saldo eine unveränderte Gesamtverkaufsfläche ergibt.

- Bezieht man die seit kurzem leer stehende - bau- und nutzungsrechtlich weiterhin relevante - Rewe-Fläche (inkl. Bäcker) mit ein, liegt sogar ein geringfügiger Verkaufsflächenrückgang um rund 45 qm bei den zentrenrelevanten Sortimenten vor (vgl. Abb. 5 in Kap. 3.2). Er ermittelt sich saldiert im Rahmen einer Steigerung der Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Höhe von ca. 430 qm und einen Rückgang bei den (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten in Höhe von rd. 475 qm. Bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Zuwachs um rd. 40 qm zu verzeichnen.
- Für das Untersuchungsvorhaben ermitteln sich keine im Ergebnis wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO (substanzielle Schädigung zentraler Versorgungsbereiche und/ oder der wohnortbezogenen Nahversorgung).

10 Zusammenfassung, Fazit

Der Makrostandort Stadt Lemgo (Mittelzentrum) ist hinsichtlich der raumordnerischen Funktion/ Ausweisung grundsätzlich für Nahversorgungsangebote der geplanten Größenordnung geeignet, insoweit deren Verträglichkeit nachgewiesen ist.

Planvorhaben:

Innerhalb des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (SO EH) Lagesche Straße/ Steinweg ist am Steinweg 66 ein Relaunch für den Anbieter- und Gebäudekomplex Rewe (mit Bäcker)/ Aldi/ Takko/ Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop projektiert. Der Rewe Markt (inkl. Bäcker) steht derzeit leer.

Die Wiedereröffnung von Rewe (inkl. Bäcker) und die Erweiterung des Aldi Marktes und des Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shops sind verbunden mit einem Totalabriss des Gebäudekomplexes. Für Takko ist dabei keine Wiedereröffnung vorgesehen. Der Neubau wird nicht nur wegen der geplanten Besitzveränderungen, sondern auch aufgrund der überalterten, nicht mehr zeitgemäßen, Bausubstanz notwendig.

In der Gesamtschau präsentiert sich das hier untersuchte Vorhaben damit wie folgt:

- Rewe-Leerstand: Derzeit rd. 2.315 qm, nach Wiedereröffnung 2.140 qm, Differenz -175 qm
- Leerstand Backwarenkonzessionär Rewe: Tresen-/ Verkaufsbereich und Sitz-/Gastronomiebereich:
Derzeit rd. 50 qm, nach Wiedereröffnung rd. 60 qm, Differenz +10 qm.
- Aldi: Derzeit rd. 715 qm, nach Erweiterung 1.400 qm, Differenz +685 qm

- Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop: Derzeit rd. 45 qm , nach Erweiterung 100 qm, Differenz +55 qm
- Takko: Derzeit rd. 580 qm , kein Neubau, Differenz -580 qm
- Gesamtvorhaben: Derzeit rd. 3.705 qm, zukünftig rd. 3.700 qm, Differenz -5 qm

Das Planvorhaben bedingt in der Gesamtschau damit keinen Verkaufsflächenzuwachs, sondern es ist ein – allerdings marginaler - Verkaufsflächenrückgang vorgesehen.

Dabei sind Verschiebungen zwischen den Verkaufsflächenanteilen für nahversorgungsrelevante (gleichzeitig zentrenrelevant), (sonstige) zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente festzuhalten.

Der Betreiber Aldi betreibt bundesweit – was die gestaffelten Verkaufsflächengrößen wie auch die Sortimentsstruktur betrifft – hochgradig standardisierte Objekte. Objekte mit 1.400 qm stellen die derzeit größte Marktgröße dar.

Die hier dargestellte Sortimentsstrukturierung basiert auf branchen-, betriebstypen- und betreiberüblichen Werten, sowie auf den Ergebnissen der cima-Erhebung vor Ort und weiteren cima-Erhebungen.

Beim Anbieter Aldi wurde dessen spezifische Randsortimentsstruktur berücksichtigt. Der Bäcker wie auch der Zeitschriften-/Tabakwaren-/Lotto-Shop führen jeweils nahversorgungsrelevante Sortimente.

Es lassen sich aus „bau- und nutzungsrechtlicher Perspektive“ überschlägig folgende Ergebnisse festhalten, wobei der aktuell leer stehende Rewe wie auch dessen leer stehender Backwarenkonzessionär hier in die Berechnungen für die Bestandssituation einbezogen sind:

- Deutlicher Zuwachs bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (ca. 430 qm, gleichzeitig zentrenrelevant),
- deutliche Abnahme bei den (sonstigen) zentrenrelevanten Sortimenten um ca. 475 qm sowie

- Zuwachs bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (ca. 40 qm).

Im Ergebnis liegt bei dieser Betrachtung für das Planvorhaben in Relation zur Bestandssituation ein geringfügiger Rückgang (ca. -45 qm) bei den zentrenrelevanten Sortimenten vor

Es handelt sich um einen an erster Stelle verkehrsbezogenen Mikrostandort mit nur geringfügigem Wohngebietsbezug. Über die Bushaltestelle Heuweg ist in einer Entfernung von ca. 350 bis 400 Metern eine ÖPNV-Anbindung gegeben.

Das Kern-Einzugsgebiet umfasst insgesamt rd. 22.540 Einwohner, womit eine voll ausreichende Nachfrageplattform für das Untersuchungsvorhaben gegeben ist. Hierbei ist anzumerken, dass die Kaufkraftansprache durch das Vorhaben zu den Rändern hin abnimmt. Neben reinen Distanzaspekten sind daneben u.a. auch die „limitierenden“ Effekte der Standorte des Hauptwettbewerbs maßgeblich. Das Kern-Einzugsgebiet umfasst einen Teilbereich der Stadt Lemgo und setzt sich wie folgt zusammen: Ortsteil Lemgo (65 %, siedlungsstrukturell geschätzt), Ortsteil Entrup (90 %, siedlungsstrukturell geschätzt), Ortsteile Hörstmar, Lieme und Leese jeweils zu 100 %.

Das hier untersuchte Planvorhaben (Leitsegment Lebensmittel und Reformwaren) setzt sich v.a. mit dem maßgeblichen Wettbewerb im nahegelegenen Sondergebiet Grevenmarsch auseinander. Aufgrund der relativen Nähe des NVZ Detmolder Weg ist auch hier von einer relevanten Wettbewerbsbeziehung auszugehen.

Da in der nahen Lemgoer Innenstadt im Angebotsbereich Lebensmittel und Reformwaren kein typgleicher Wettbewerb, d.h. kein „regulärer“ Verbrauchermarkt (der Dennis Biosupermarkt belegt eine Angebotsnische) oder Lebensmitteldiscountmarkt, agiert, fällt die Wettbewerbsbeziehung moderat aus.

Als ebenfalls moderat ist die Wettbewerbsbeziehung zum STZ Brake in seiner derzeitigen Aufstellung einzuschätzen. Hier ist ja die Er-

weiterung des Edeka Marktes, die Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Schließung von Penny projektiert.

Ebenfalls nur moderat ausgeprägt ist Wettbewerbsbeziehung zum NVZ Leopoldstraße. Beide ZVB sind derzeit v.a. auf ihr engeres Umfeld ausgerichtet.

Bezüglich der Hauptanbieter in Streulagen/ sonstigen Lage sollte v.a. der relativ nahegelegene Lidl Markt die Erweiterung von Aldi zu spüren bekommen. Im Vergleich zum Aldi Markt im Stadtteil Brake würde sich Aldi am Steinweg mit 1.400 am VKF deutlich moderner und größer präsentieren, so dass auch hier gewisse Wettbewerbseffekte unterstellt werden können. Daneben würden durch die Wiederestablierung der in Lemgo singulären Anbieterkombination aus Verbrauchermarkt und Lebensmitteldiscountmarkt – dann hinsichtlich der Gesamtpräsentation deutlich verbessert – relativ weit gestreute (moderate) Effekte induziert werden.

Kernergebnis Wirkungsanalyse:

Für das Untersuchungsvorhaben ermitteln sich keine im Ergebnis wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO (substanzielle Schädigung zentraler Versorgungsbereiche und/oder der wohnortbezogenen Nahversorgung) für die (Kern-)Sortimente Lebensmittel und Reformwaren und Drogerie- und Parfümeriewaren.

Die qualitativ-überschlägige Beurteilung der aperiodischen Randsortimente ergibt ebenfalls eine Verträglichkeit des Prüfvorhabens.

Daneben wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in einem maßgeblichen Umfang Nachfrage und damit Umsätze zurückholt, die wegen der vor kurzem erfolgten Schließung des Rewe Marktes vor allem Wettbewerbern in Lemgo zugeflossen sind.

Aus Sicht der cima lässt sich das Prüfvorhaben mit der Kernintention der Steuerungsziele gemäß Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Lemgo (2015) vereinbaren:

Im EHK Lemgo sind folgende untersuchungsrelevanten Aussagen und Handlungsempfehlungen formuliert:

- *Grundsatz 2 der Einzelhandelsentwicklung lt. EHK Lemgo:*
„Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmittel-discounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch in den abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Die Dimensionierung der Betriebe sollte nicht die Versorgungsfunktion des betreffenden oder weiterer Zentraler Versorgungsbereiche gefährden. (...)“ (ebd., S. 64 f.)
- *„Grundsatz 3: Für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/Steinweg sollte gemäß Ziel 7 des Sachlicher Teilplans Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten erlaubt sein. Eine Ausnahme stellt der Betriebstyp des Getränkefachmarktes dar (vgl. Erläuterungen zum Grundsatz 2).“ (ebd., S. 65)*

Hierzu lässt sich Folgendes anmerken:

- Es handelt sich bei dem Anbieter Rewe mit seinem Backwaren-konzessionär um eine Wiederansiedlung (erst seit kurzem Leerstand am Standort), wobei sogar eine Verkaufsflächenreduzierung um rd. 165 qm vorgesehen ist.
- Der Aldi Markt wie auch der Presse-Tabak Shop wollen maßgeblich erweitern; allerdings wird der Takko Textildiscountfachmarkt geschlossen, so dass sich im Saldo eine unveränderte Gesamtverkaufsfläche ergibt.
- Bezieht man die seit kurzem leer stehende - bau- und nutzungsrechtlich weiterhin relevante - Rewe-Fläche (inkl. Bäcker)

mit ein, liegt sogar ein geringfügiger Verkaufsflächenrückgang um rund 45 qm bei den zentrenrelevanten Sortimenten vor

- Das Vorhaben ist als verträglich zu bewerten.

Raumordnerische Einordnung gemäß Sachlichem Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW (hier relevante Ziele):

Das Planvorhaben ist innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches der Stadt Lemgo in einem Sondergebiet Einzelhandel situiert. Dem Ziel 1 wird hiermit entsprochen.

Zu den Zielen 2 und (an erster Stelle) 7:

Es handelt sich um eine Teilfläche eines langjährig etablierten SO Einzelhandelsstandortes. Aus Sicht der cima ist das in vorrangig verkehrsbezogener Lage situierte Untersuchungsvorhaben in der Gesamtschau mit der Kernintention des Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW gemäß der Ziele 2 und 7 vereinbar.

Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche ist gegenüber der Bestands-situation kein Verkaufsflächenzuwachs vorgesehen. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente ist sogar ein geringer Verkaufsflächenrückgang projektiert. Daneben ergibt sich, wie schon mehrfach erwähnt, eine Verträglichkeit des Untersuchungsvorhabens.

Fazit:

Hinsichtlich der wirkungsanalytischen Analyse spricht nichts gegen das Untersuchungsvorhaben. Es löst keine im Ergebnis wirkungsanalytisch problematischen Effekte bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 (3) BauNVO (substanzielle Schädigung zentraler Versorgungsbereiche und/oder der wohnortbezogenen Nahversorgung) aus.

Daneben ist das Vorhaben aus Sicht der cima mit den Kernintentionen und Steuerungszielen gemäß städtebaulicher Planung (EHK Lemgo) und Raumordnung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP NRW) vereinbar.

Das Vorhaben kann hiermit umgesetzt werden; es resultieren keine spezifischen Empfehlungen für die Bauleitplanung.

11 Methodik

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

Die Leistungsdaten des Einzelhandels der Stadt Lemgo für die Sortimente Lebensmittel und Reformwaren sowie Drogerie- und Parfümeriewaren basieren auf einer cima-Aktualisierung der diesbezüglichen Daten des EHK Lemgo (2015), die im November 2016 erfolgte. Für die Ableitung der Umsatzleistungen des untersuchungsrelevanten Lemgoer Wettbewerbs wurden branchenübliche, aktuelle, Kennwerte zugrunde gelegt, die vor dem Hintergrund der aktuellen lokalen/regionalen Nachfrage- und Wettbewerbssituation von der cima angepasst wurden.

Die Berechnung der Kennzahlen der Nachfrageseite erfolgte mit der folgenden Methodik:

- Aktuelle Einwohnerzahlen
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern (KKZ) in %
- (Bundesdurchschnitt = 100 %)
- Ausgabesatz im Einzelhandel: Pro-Kopf-Ausgaben in €/Einwohner p. a. (gemäß statistischer Warenkorb)
 - Periodischer Bedarf: 3.142 € /Einwohner p. a.
 - Aperiodischer Bedarf: 2.686 € /Einwohner p. a.
 - Ausgabesatz gesamt: 5.828 € /Einwohner p. a.
- Berechnung des Nachfragepotenzials: Einwohner x Ausgabesatz
- (gewichtet mit der KKZ)

Abb. 21: Die 32 cima-Sortimente

| | |
|-------------------------------|---|
| Lebensmittel | Antiquitäten, Kunstgegenstände |
| Reformwaren | Eisenwaren, Baumarktartikel |
| Arzneimittel (Apotheken) | Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat |
| Drogerie- und Parfümeriewaren | Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche |
| Schnittblumen, Floristik | Elektrogeräte, Leuchten |
| Oberbekleidung | Unterhaltungselektronik |
| Wäsche, sonstige Bekleidung | Foto |
| Heimtextilien | Optik, Hörgeräteakustik |
| Sportartikel | Uhren, Schmuck |
| Schuhe | Lederwaren |
| Sanitätswaren | Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies |
| Bücher | Fahrräder |
| Schreibwaren | Kfz-Zubehör |
| Spielwaren | Computer, Büro-/ Telekommunikation |
| Zoobedarf | Pflanzen, Gartenbedarf |
| Möbel | Zeitschriften, Zeitungen |

Quelle: cima GmbH 2017