

cima Berliner Allee 12 30175 Hannover

Stadt Lemgo
Geschäftsbereich 5 - Stadtplanung und Bauen
z. Hdn. Frau Carmen Benthaus
Heustr. 36 - 38
32657 Lemgo

Per Mail an:

c.benthaus@lemgo.de
cc: architekt-hjk@t-online.de

**Ergänzende cima-Kurzerläuterungen im Kontext
cima-Verträglichkeitsanalyse Standort Steinweg in Lemgo
(Rewe, Aldi), 3/2017**

Sehr geehrte Frau Benthaus,

Frau Möllenbrok hat mir heute die Bitte der Stadt Lemgo übermittelt, die von der cima per Mail getroffenen Aussagen

- zum Thema (1) „VKF-Anteil Parfümeriewaren in Drogerie- und Parfümeriewaren“ und (2) „Wirkungsanalytische Beurteilung nicht-zentrenrelevante Randsortimente“ (Mail vom 9.6.2017 an Frau Schrooten, Planungsbüro Tischmann/Schrooten, Rheda-Wiedenbrück) und
- zum Thema (3) „Vergrößertes Verkaufsflächenvolumen Wiederansiedlung Bäcker“ (Mail vom 21.8.2017 an Frau Möllenbrok, Körber & Möllenbrok Architekten, Blomberg)

zusammen darzustellen, und in dieser Form schriftlich an die Stadt Lemgo zu übermitteln. Der Inhalt entspricht vollumfänglich den genannten Mails.

Dieser Bitte komme ich hiermit gerne nach.

Mit freundlichen Grüßen aus unserer neuen
cima-Niederlassung in Hannover

Beatrix Rehwinkel
Beraterin

Stadt+Regionalentwicklung
Handel
Marketing
Digitale Stadt
Management
Wirtschaftsförderung
Immobilien

16. Januar 2018

Ihre Ansprechpartnerin:

Beatrix Rehwinkel
T 0511-220079-62
rehwinkel@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12
30175 Hannover
T 0511-220079-50
F 0511-220079-99

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Thema (1)

VKF-Anteil Parfümeriewaren im Sortiment Drogerie und Parfümeriewaren (vgl. im Bericht u.a. die Tabelle auf S. 12):

Anbieter Rewe inkl. Konzessionär Bäcker nach Wiederansiedlung

Gesamt-VKF: 2.200 qm

Davon Drogerie- und Parfümeriewaren: rd. 200 qm

Davon (Schätzung cima) rd. 20 qm (bis sicherheitshalber max. 30 qm) Parfümeriewaren

(gemäß Lemgoer Sortimentsliste zentrenrelevant)

Anbieter Aldi nach Erweiterung:

Gesamt-VKF: 1.400 qm

Davon Drogerie- und Parfümeriewaren: rd. 80 qm

Davon (Schätzung cima) rd. 5 qm (bis sicherheitshalber max. 10 qm)

Parfümeriewaren (gemäß Lemgoer Sortimentsliste zentrenrelevant)

Thema (2)

Wirkungsanalytische Relevanz bzw. Brisanz Umsätze mit nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten (lt. Sortimentsliste Lemgo):

Sie werden nicht nur von Aldi sondern auch von Rewe geführt.

Gemäß EHK Lemgo ist eine Ansiedlung im Lagebereich "Sonderstandorte Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg" wie folgt zulässig:

"Uneingeschränkte Ansiedlung, (Beachtung städtebaulicher Rahmenbedingungen)" - vgl. dort S. 67

"Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt, aber auch an den Sonderstandorten Grevenmarsch und Lagesche Straße/ Steinweg etabliert werden; im Stadtteilzentrum Brake sollten Neuansiedlungen maßstabsgerecht dimensioniert sein." (ebd., S. 65)

Geringe nicht-zentrenrelevante Randsortimente sind dementsprechend als wirkungsanalytisch irrelevant zu betrachten. Das Vorhaben wirkt sich ganz schwerpunktmäßig innerhalb Lemgos aus. Im EHK Lemgo sind logischerweise die faktisch nicht-zentrenprägenden Sortimente als nicht-zentrenrelevant klassifiziert. Diesbezügliche Ansiedlungen lösen damit keine städtebaulich maßgeblichen Zentrenschädigungen aus.

Thema (3)

Einschätzung der im Vergleich zu den Aussagen in der cima-Verträglichkeitsanalyse (3/2017) nun geplanten größeren Verkaufsfläche des Bäckers - Beurteilung im Kontext des Gesamtvorhabens

Gegenüber dem Stand 3/2017 ist nun anstelle einer Verkaufsfläche von 60 qm eine Verkaufsfläche von 95 qm für den Bäcker vorgesehen.

Gemäß Umsatzschätzung der cima in 3/2017 betrug der Zielumsatz des Bäckers 0,3 Mio. € brutto p.a. (60 qm VKF x 5.000 €/qm VKF brutto p.a.). Behält man im Rahmen eines pointierten Worst-Case-Ansatzes die Raumleistung auch für den nun größeren geplanten Bäcker bei, ermittelt sich ein zu prüfender Bäcker-Umsatz von insgesamt 0,475 Mio. € brutto (95 qm VKF x 5.000 €/qm VKF brutto p.a.) bzw. +0,175 Mio. € brutto p.a. gegenüber der Situation in 3/2017).

Der Bäckerumsatz wird dabei im Sortiment Lebensmittel und Reformwaren erzielt. In 3/2017 ermittelte sich für dieses Sortiment ein Prüfumsatz von insgesamt 9,84 Mio. € brutto p.a., der sich neben dem Bäckerumsatz (60 qm VKF) ja vor allem durch die Vorhabenbausteine Rewe-Wiederansiedlung und Aldi-Erweiterung speist.

Berücksichtigt man nun den vergrößerten Bäcker, sind anstelle der 9,84 Mio. € p.a. brutto knapp 10,2 Mio. € brutto p.a. (+ rd. 1,8 %) bei Lebensmitteln und Reformwaren wirkungsanalytisch prüfungsrelevant.

Bei plausibler Annahme einer unveränderten Wirkrichtung des gesamten Planvorhabens, würden sich für das Sortiment Lebensmittel und Reformwaren Umsatzumverlagerungsquoten nach betrachteten Lagen ermitteln, die rd. 1,8 % oberhalb der Werte im Bericht aus 3/2017 (vgl. S. 30 f.) rangieren, so dass sich im Vergleich folgendes Bild bietet:

Lemgo:

ZVB Innenstadt Lemgo anstelle von -5,5 % dann rd. -5,6 %

ZVB Brake anstelle von -6,4 % dann rd. -6,5 %

ZVB NVZ Detmolder Weg anstelle -12,9 % dann rd. -13,1 %

ZVB NVZ Leopoldstraße anstelle -8,2 % dann rd. -8,3 %

SO Grevenmarsch anstelle -16,1 dann rd. - 16,4 %
SO Lagesche Straße/Steinweg - ohne Bestandsobjekte Aldi und
L/T/Z-Shop anstelle -13,8 % dann rd. -14,0 %
Streulagen, sonstige Lagen Lemgo anstelle -4,1 % dann rd. -4,2 %

Aus Sicht der cima führt diese marginale Wirkungsverschärfung zu keinen substantiell anderen Bewertungen und Empfehlungen durch die cima. Dies betrifft explizit auch die Bewertung der Betroffenheit der Lage ZVB NVZ Detmolder Weg.

Die abschließende cima-Empfehlung aus 3/2017 hat weiterhin Bestand: *"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 (substantielle 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."* (vgl. dort S. 40).