



Ergänzung zum cima-Verträglichkeitsgutachten „Standort Stadtteilzentrum Brake in Lemgo – Erweiterung und Verlagerung Edeka, Neuansiedlung Drogeriemarkt, optional Nachnutzung Edeka-Altstandort“ aus 9/2016

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

Lübeck, 7. November 2016

München Stuttgart Forchheim
Köln Leipzig Lübeck Ried(A)

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

Stadtentwicklung
Marketing
Regionalwirtschaft
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Citymanagement
Immobilien
Organisationsberatung
Kultur
Tourismus

© CIMA Beratung + Management GmbH

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

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

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Aufgabenstellung.....	4
2 Verkaufsflächengerüst und Umsatzschätzung.....	5
3 Aktueller Stand städtebauliches Vorhabenlayout.....	6

1 Aufgabenstellung

Am 2. September 2016 legte die CIMA Beratung + Management GmbH (Lübeck) im Auftrag der Profilia GmbH & Co. KG (Porta Westfalica) ein Verträglichkeitsgutachten vor, dass sich mit folgendem Planvorhaben wirkungsanalytisch und städtebaulich-raumordnerisch auseinandersetzt:

- Innerhalb des Stadtteilzentrums Brake (zentraler Versorgungsbe- reich laut Einzelhandelskonzept (EHK) für die Alte und Hanse- stadt Lemgo, 2015) ist in Lemgo die Erweiterung und Verlage- rung des an der Straße Wasserfurche ansässigen Edeka Marktes auf den Standort des vis á vis an der Lemgoer Straße gelege- nen ehemaligen Hagebau Baumarktes (Leerstand) projektiert. Des Weiteren würde hierfür die Fläche einbezogen werden, die derzeit der Fa. Linnenbecker (u.a. Verkauf von Bodenbelägen, Türen, Werkzeugen) zugeordnet ist.
- Das Planvorhabenareal umfasst daneben den Standort des Pen- ny Marktes an der Lemgoer Straße. (Annähernd) an seiner Stelle soll in Form eines Neubaus ein Drogeriemarkt angesiedelt wer- den.
- Gemäß der mit der Stadt Lemgo abgestimmten Aufgabenstellung wurde neben der oben angeführten konkret geplanten Einzel- handelsentwicklung (= Prüfvariante A) auch die – baurechtlich zulässige – Nachnutzung des Edeka-Altobjektes durch einen Le- bensmittelmarkt in die wirkungsanalytische Prüfung einbezogen (= Prüfvariante B).

Für dessen Nachnutzung ist derzeit noch kein konkreter Betrei- ber benannt, so dass hier eine Neuansiedlung unterstellt wurde.

Eine Option wäre ggf. eine Verlagerung und Erweiterung des mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 450 qm nicht mehr zeitge- mäß aufgestellten Penny Marktes.

Das Planareal wie auch der Edeka-Bestandsstandort fallen in den Geltungsbereich des rechtsgültigen Lemgoer B-Plans „Stadt- teilzentrum Brake“. Es liegt jeweils eine Situation gemäß § 34 BauGB vor.

Zwischenzeitlich wurde aufgrund geringfügiger Modifizierungen des Untersuchungsvorhabens diese Ergänzung zum Gutachten vom 2. September 2016 erstellt.

Die Veränderungen betreffen dabei:

- Eine Benennung der gesamten Nutzfläche des Bäckers als Ver- kaufsfläche sowie
- das architektonisch-städtebauliche Vorhabenlayout für den Standortbereich des verlagerten und erweiterten Edeka Marktes sowie den neuangesiedelten Drogeriemarkt.

Auftraggeber

Profilia GmbH & Co. KG,
Porta Westfalica

Bearbeitungszeitraum

- Oktober bis November 2016

2 Verkaufsflächengerüst und Umsatzschätzung

Die cima-Wirkungsanalyse vom 2.9.2016 berücksichtigte folgende Verkaufsflächen für das Planvorhaben nach Erweiterung/Verlagerung:

- Prüfvariante A: 2.810 qm VKF (1.970 qm Edeka, 140 qm Bäckerkonzessionär Edeka inkl. Sitz-/Gastronomiebereich, 700 qm Neuansiedlung Drogeriemarkt bei Abriss Penny) sowie
- in Prüfvariante B zusätzlich die Einbeziehung der Nachnutzung des Edeka-Altstandortes mit 850 qm VKF durch einen Lebensmittelmarkt.

Für den verlagerten und erweiterten Edeka Markt inklusive des verlagerten und erweiterten Backwarenkonzessionärs ermittelte sich damit in beiden Prüfvarianten eine Verkaufsfläche von 2.110 qm.

Einbezogen sind dabei beim Edeka Markt alle rechtlich relevanten – zur Verkaufsfläche rechnenden – Flächen: Bedientheken und Fleischvorbereitung (Letztere soweit einsehbar), interner SB-Backwarenbereich, Kassen- und Vorkassenzone/„Mall“ und Windfang inklusive Kundenzugang zu den Pfandrückgabeautomaten.

Beim verlagerten und erweiterten Backwarenkonzessionär wurde eine Fläche von 140 qm berücksichtigt, die neben dem Bereich der Bedientheke auch den Sitz- bzw. Gastronomiebereich umfasste.

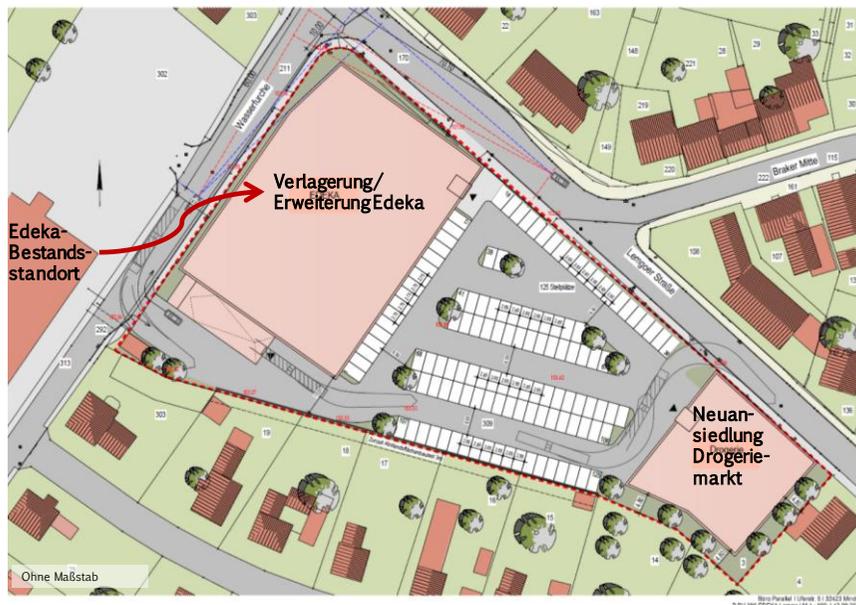
Berücksichtigt man für den Bäcker dessen Gesamtnutzfläche von 180 qm als „Verkaufsfläche“, d. h. bezieht auch die Kunden-WCs sowie die internen Vorbereitungs- und Personalräume des Bäckers mit ein, ergibt sich nach Verlagerung und Erweiterung rechnerisch für Edeka und den Bäcker eine Verkaufsfläche von zusammen 2.150 qm.

Die am 2.9.2016 von der cima vorgelegte Umsatzschätzung, und damit die mit ihr in Zusammenhang stehenden Umsatzumverteilungsquoten und wirkungsanalytischen Bewertungen, bleiben davon unberührt. Die Umsatzschätzung für den Einzelhandelsumsatz berücksichtigt den – branchenüblichen – Gesamtauftritt des Bäckers.

3 Aktueller Stand städtebauliches Vorhabenlayout

Maßgeblich ist nun für die Prüfvariante A das unten abgebildete städtebauliche Vorhabenlayout. Auch in der Prüfvariante B – d. h. mit Nachnutzung der Edeka-Altfläche (für diesen Bereich liegt der cima kein städtebauliches Vorhabenlayout vor) würde sich der Neustandort Edeka/Bäcker/Drogeriemarkt wie unten abgebildet darstellen.

Prüfvariante A – städtebauliches Vorhabenlayout Stand 10/2016



Bearbeitung: cima 2016, Quelle: Büro Parallel (Minden)