**Städtebauliche und raumordnerische
Verträglichkeitsanalyse
für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums auf
dem Postgelände in Lemgo**

- Ergänzung Warengruppe Bekleidung-

Verfasser:

Dipl.-Ing. Marc Föhler
Dipl.-Ing. Nina Droletz

Dortmund, 13. November 2013

Im Auftrag von:

Amandla Post Project Lemgo GmbH, Heinrich-Hertz-Straße 1, 59423 Unna

Auftragnehmer

Stadt + Handel

Stadt + Handel

Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhler GbR

Huckarder Str. 12
44147 Dortmund

Hirschstraße 89
76137 Karlsruhe

Markt 9
04109 Leipzig

Tel. 0 231. 8 62 68 90

Fax. 0 231. 8 62 68 91

0 721. 14 51 22 62

0 721. 14 51 22 63

0 341. 92 72 39 42

0 341. 92 72 39 43

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de

Ausgangslage

Amandla International GmbH & Co. KG plant in Lemgo am Standort Bruchweg die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit rd. 3.000 – 3.500 m² Verkaufsfläche. Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Lemgo (CIMA 2008) abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Historischer Stadtkern (Hauptzentrum). Im Rahmen einer städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsanalyse wurden bereits Empfehlungen und Bewertungen für die untersuchten Verkaufsflächen und Betriebstypen gegeben. Die Empfehlungen orientieren sich an dem Ziel den Vorhabenstandort Bruchweg im Sinne einer Steigerung der Attraktivität des Hauptzentrums Historischer Stadtkern sowie der Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Lemgo zu entwickeln:

Abbildung 1: Empfohlene sortimentspezifische Verkaufsflächengrößenordnungen und Betriebstypen

Warengruppen	Empfehlungen zum Betriebstyp	Empfohlene Verkaufsfläche (bis zu...)
Aktuell geplante Fachmärkte		
Unterhaltungselektronik, Elektroartikel etc.	Elektronikfachmarkt	~ 1.800 m ²
Bekleidung	Niedrig- bis mittelpreisiger Bekleidungsfachmarkt	~ 800 m ²
Schuhe, Lederwaren	Niedrig- bis mittelpreisiger Schuhfachmarkt	nachrangige Empfehlung rechnerisch unbedenklich rd. 350 m ² VKF, leicht größere VKF (400 m ² VKF) im Rahmen der Gesamtentwicklung zu diskutieren
Lebensmittel	Priorität: (Bio-)Lebensmittelmart; nachrangig „klassischer“ Lebensmittelmarkt	~ 800 m ²
Kleinteilige Ergänzungen im Bereich Blumen, Loto/Toto, Backshop	Fachgeschäfte	nachrangige Empfehlung ca. 3 Fachgeschäft à ~ 50 m ² (sowohl im Neubau als auch im bestehenden denkmalgeschützten Gebäude möglich)
Weitere Nutzungsoptionen		
Drogerieartikel	nur als Randsortiment	-
Babybedarf etc.	Babyfachmarkt	~ 500 m ²
GPK, Hausrat etc.	nur als Randsortiment	-
Sanitätswaren	Sanitätsfachmarkt/-geschäft	~ 500 m ²
VKF im Postgebäude	-	~ 100 m ² nahversorgungsrelevante Sortimente (im bestehenden denkmalgeschützten Gebäude)

Quelle: Eigene Darstellung.

Die aktuelle Vorhabenplanung sieht in der Warengruppe Bekleidung nicht wie empfohlen einen großflächigen Bekleidungsfachmarkt sondern zwei kleinere Bekleidungsfachmärkte/ -geschäfte mit maximalen Verkaufsflächen von 500 bzw. 280 m² vor. In der Summe liegt die geplante Verkaufsfläche somit im Bereich der Empfehlungen für diese Warengruppe. Allerdings stellen sich die Auswirkungen bei der Realisierung zweier kleiner Betriebseinheiten insbesondere aufgrund von i. d. R. höheren Flächenproduktivitäten anders dar. Auch das Verhältnis hinsichtlich der Angebotsstrukturen des Historischen Stadtkerns muss neu bewertet werden. Gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Lemgo soll eine Entwicklung am Vorhabenstandort eine Ergänzung und keine Konkurrenz für die Hauptlage des Einzelhandels im Historischen Stadtkern darstellen.

Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Einordnung der Vorhabenplanung: Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen

Die folgende Tabelle stellt die aktualisierte Verkaufsfläche, die abgeleitete Flächenproduktivität sowie Umsatzprognose in Spannweiten dar. Im Vergleich zu einem großflächigen Fachmarktvorhaben (bisher empfohlen rd. 800 m² Verkaufsfläche) wird von einer leicht höheren Flächenproduktivität von 2.500 – 3.000 Euro/ m² Verkaufsfläche ausgegangen.

Tabelle 1: Aktualisierte Verkaufsfläche, Flächenproduktivität und Umsatzprognose in der Warengruppe Bekleidung

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Flächenproduktivität in Euro/ m ² VKF	Umsatzprognose in Mio. Euro
Bekleidung	780 (aufgeteilt auf zwei kleinere Bekleidungsfachmärkte/ -geschäfte)	2.500 – 3.000	2,0 – 2,3

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet.

Auch weiterhin wird für die Warengruppe Bekleidung im Zusammenhang mit der Realisierung eines Fachmarktzentruns ein umverteilungsneutraler Umsatzanteil von rd. 10 % angenommen, der an Standort außerhalb des Untersuchungsraums fließt. Somit liegt der **umsatzumverteilungsrelevante Vorhabenumsatz bei rd. 1,8 – 2,1 Mio. Euro**, welcher für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen von Relevanz ist.

Die Umsatzumverteilungen stellen sich ausgehend davon für die Warengruppe Bekleidung wie folgt dar.

Tabelle 2: Umsatzumverteilung in der Warengruppe Bekleidung

Lagebereiche	Bekleidung	
	in Mio. Euro	in %
HZ Historischer Stadtkern	1,4 – 1,7	7 – 8
STZ Brake	**	**
NVZ Leopoldstraße	**	**
NVZ Detmolder Weg	**	**
SO Grevenmarsch	**	**
SO Steinweg/ Lagesche Straße	0,1 – 0,2	8 – 9
Sonstige Lagen in Lemgo	~ 0,2	4 – 5
Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umsatzumverteilungsneutraler Anteil („Streuumsatz“) i. H. v. 10 %	~ 0,2	-
Gesamt*	2,0 – 2,3	-

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur; Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 2013; VKF-Angaben des Vorhabenträgers; Werte gerundet;

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt;

** Umsatzumverteilungen rechnerisch nicht nachweisbar.

Die höchsten Umsatzumverteilungen sind für das Hauptzentrum Historischer Stadtkern und den SO Steinweg/ Lagesche Straße ermittelt worden. Das Hauptzentrum zeichnet sich durch ein vielfältiges Angebot in dieser Warengruppe aus, die auch perspektivisch erhalten werden sollte. Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe und damit verbunden städtebauliche negativen Auswirkungen auf die Hauptlage des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich sind angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen von 7 – 8 % bzw. i. H. v. 1,4 – 1,7 Mio. Euro zunächst nicht zu erwarten. Im Folgenden wird vertiefend eine Einordnung hinsichtlich der Angebotsstrukturen des Historischen Stadtkerns vorgenommen.

Einordnung hinsichtlich der Angebotsstrukturen des Historischen Stadtkerns

Da die Warengruppe Bekleidung auch in Lemgo das wesentliche Leitsortiment des Hauptzentrums ist wird im Folgenden nochmals eine vertiefende Einordnung der Verträglichkeit insbesondere hinsichtlich der Angebotsstrukturen des Historischen Stadtkerns vorgenommen.

Die folgende Tabelle stellt zunächst zusammenfassend die Angebotsstrukturen in der Warengruppe Bekleidung in Lemgo dar.

Abbildung 2: Angebotsstrukturen in der Warengruppe Bekleidung in Lemgo

Historischer Stadtkern	
VKF/ Anzahl Betriebe	~ 6.600 m ² VKF/ 35 Betrieb mit der Hauptwarengruppe Bekleidung
Betriebsstruktur	~ 77 % < 200 m ² VKF Ø Betriebsgröße: ~ 205 m ² VKF ~ 125 m ² VKF (ohne die größten Anbieter C&A, H&M)
Verkaufsflächenrelation Planvorhaben/ Bestand Historischer Stadtkern	~ 12 %
Lemgo gesamt (bezogen auf Betriebe in ZVBs und strukturprägende Betriebe außerhalb ZVBs)	
Kaufkraft	~ 18,7 Mio. Euro
VKF/ Umsatz	~ 9.700 m ² / ~ 26,6 Mio. Euro
Zentralität	~ 141 %
Verkaufsflächenanteil innerhalb/ außerhalb ZVBs	~ 69/ 31 %

Quelle: Stadt + Handel 2013; IfH 2012; Werte gerundet.

Hinsichtlich der **Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarkts mit rd. 500 m² Verkaufsfläche** kann folgendes festgehalten werden:

- Die weiteren Bekleidungsgeschäfte (neben H&M, C&A) sind wesentlich kleinflächiger aufgestellt (rd. 77 % aller Bekleidungsbetriebe sind kleiner als 200 m² Verkaufsfläche). Es handelt sich hierbei überwiegend um Fachgeschäfte (durchschnittlich rd. 125 m² Verkaufsfläche) in unterschiedlichen Qualitäts- und Preisklassen, so dass in diesem Bereich eine gute Ausstattung des Historischen Stadtkerns festgestellt werden kann.
- Der Betriebstyp, welcher am Vorhabenstandort Bruchweg (Fachmarkt, rd. 500 m² VKF) angesiedelt werden soll, ist derzeit im Lemgoer Hauptzentrum nicht verortet. In Lemgo sind lediglich zwei weitere Bekleidungsfachmärkte in vergleichbarer Größenordnung am Sonderstandort Steinweg/ Lagesche Straße bzw. in nicht integrierter Lage an der Lagesche Straße verortet (Takko, Bruno Klein).

- Ein in Rede stehende Bekleidungsfachmarkt mit rd. 500 m² Verkaufsfläche kann somit grundsätzlich zu einer Steigerung der Angebotsvielfalt beitragen.

Hinsichtlich der Ansiedlung eines weiteren **Bekleidungsfachmarkts mit rd. 280 m² Verkaufsfläche** kann folgendes festgehalten werden:

- Auch bei den kleineren Bekleidungsbetrieben liegt der Schwerpunkt eindeutig bei Betrieben mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche (durchschnittliche Verkaufsfläche rd. 125 m²; ohne H&M, C&A).
- Der Betriebstyp, welcher am Vorhabenstandort Bruchweg (Fachmarkt, rd. 280 m² VKF) angesiedelt werden soll, tritt somit nur deutlich begrenzt in Konkurrenz zu den bestehenden Bekleidungsgeschäften im Historischen Stadtkern. Vielmehr kann der Betrieb dazu beitragen die Angebotsvielfalt in der Größenklasse zwischen 200 und 500 m² Verkaufsfläche zu erhöhen.

Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Einordnung der Vorhabenplanung sowie der Einordnung hinsichtlich der Angebotsstrukturen des Historischen Stadtkerns kann abschließend festgehalten werden, dass städtebaulich negative Auswirkungen (insbesondere auf den Historischen Stadtkern) ausgehend von der aktuellen Vorhabenplanung in der Warengruppe Bekleidung nicht zu erwarten sind. Die geplanten Betriebstypen (Bekleidungsfachmärkte mit 500 bzw. 280 m² Verkaufsfläche) stellen eine Ergänzung des vorhanden Bestands dar und können zu einer Erhöhung der Angebotsvielfalt im Lemgoer Hauptzentrum beitragen.