



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART

CIMA-STELLUNGNAHME ZU DEN EINWENDUNGEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE - VERTRÄGLICHKEITSUNTERSUCHUNG ZUR ANSIEDLUNG EINES FACHMARKTZENTRUMS IN LÖHNE-MENNIGHÜFFEN

CIMA Beratung + Management GmbH
Glashüttenweg 34
23568 Lübeck

Tel.: 0451-38968-0
Fax: 0451-38968-28
E-Mail: cima.luebeck@cima.de
Internet: www.cima.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stadtplanung Beatrix Rehwinkel
rehwinkel@cima.de
Projektleitung:
Dipl.-Geogr. Martin Kremming
kremming@cima.de



Stadt- und Regionalmarketing
City-Management
Stadtentwicklung
Einzelhandel
Wirtschaftsförderung
Immobilienentwicklung
Personalberatung
Tourismus

Lübeck, 22. August 2013

© 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.

Dieser Bericht fällt unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Er ist 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.

Es wurden ggf. 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 GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

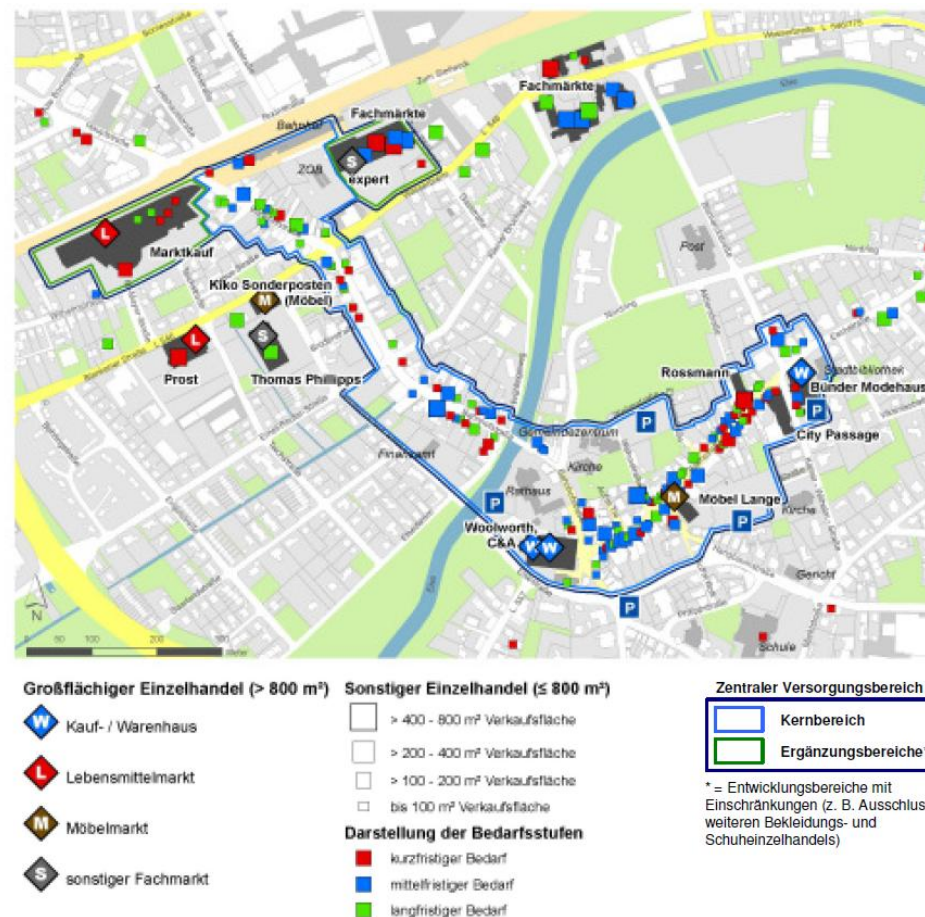
Auf Bitten des Projektentwicklers Profilia GmbH & Co. KG (Porta Westfalica) nimmt die CIMA Beratung + Management GmbH im Folgenden Stellung zu den mit Schreiben vom 6. Dezember 2012 von der **Stadt Bünde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch zum „Vorhaben-bezogenen Bebauungsplan Nr. 211 ‚Fachmarktzentrum Mennighüffen‘“ (Stadt Löhne) geäußerten Einwendungen / Anmerkungen.**

Bezug ist hier die von der CIMA in 3/2012 im Auftrag der Stadt Löhne vorgelegte Verträglichkeitsanalyse (Aktualisierung einer Untersuchung aus dem Jahr 2011) zu dem genannten Vorhaben.

Einwendungen / Anmerkungen Stadt Bünde:

Die Stadt Bünde merkt an, dass in der CIMA-Verträglichkeitsanalyse für obiges Vorhaben für die räumliche Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt nicht die Abgrenzung gemäß des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bünde (2010, vgl. Abb. 1) sondern eine CIMA-eigene Abgrenzung herangezogen wurde. Dies führt zu einer teilweise abweichenden Zuordnung einzelner Anbieter in den „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ und damit auch zu einer jeweils divergierenden Umsatzbasis nach den Lagebereichen „ZV Innenstadt“ und „Sonstige Lagen Bünde“ mit Konsequenzen für die Berechnung der Umverteilungsquoten.

Abb. 1: Abgrenzung ZV Innenstadt Bünde lt. Einzelhandelskonzept Stadt Bünde 2010



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Bünde (2010), S. 121

CIMA-Stellungnahme:

Die Neuberechnung der Umverteilungsquoten erfolgt auf Basis des in 2012 vorliegenden Vorhabenlayouts. Dieses hat sich aber gemäß Auskunft der Proflia (vgl. Anmerkungen in rot) zwischenzeitlich maßgeblich in Richtung einer Verkaufsflächen- und Angebotsreduzierung verändert.

Das in **2012** geprüfte **Vorhaben** stellte sich folgendermaßen dar:

- **Lebensmittelvollsortimenter** mit 1.800 qm Verkaufsfläche (als Erweiterung des Bestandsmarktes),
- **Lebensmitteldiscounter** mit **1.000 qm** Verkaufsfläche,
- **Drogeriefachmarkt** mit **750 qm** Verkaufsfläche,
- **Textilfachmarkt 1** mit **500 qm** Verkaufsfläche,
- **Textilfachmarkt 2** mit **250 qm** Verkaufsflächen,
- **Schuhfachmarkt** mit **400 qm** Verkaufsfläche,
- **Haushaltswarendiscounter** mit **450 qm** Verkaufsfläche
→ entfällt,
- **Elektrofachmarkt** mit **2.000 qm** Verkaufsfläche
→ entfällt,
- **Einrichtungsfachmarkt** mit **700 qm** Verkaufsfläche
→ entfällt.

Bezugnehmend auf die Vorhabenkonstellation und Verträglichkeitsanalyse aus 2012 lässt sich festhalten, dass sich an dem insgesamt durch das Vorhaben gegenüber dem vorhabenrelevanten Wettbewerb in Bünde ausgelösten Verdrängungsumsatz in Höhe von 3,45 Mio. € p. a. (vgl. S. 54 in der Verträglichkeitsanalyse aus 2012) plausibler Weise nichts ändert, da dieser ja auch schon in 2012 gegenüber dem konkreten Wettbewerb abgeleitet wurde.

Abb. 2: Umverteilungsquoten gemäß Lageabgrenzungen Einzelhandelskonzept Bünde auf Basis Vorhabenstand 2012

Sortiment	Stadt Bünde	
	Zentraler Versorgung	Sonstige Lagen
	Umverteilungsquote	Umverteilungsquote
	in %	in %
vorhabenrelevanter periodischer Bedarf	0,9%	0,6%
Lebensmittel, Reformwaren	0,5%	0,5%
Gesundheit und Körperpflege	1,6%	1,5%
übriger periodischer Bedarf	***	***
vorhabenrelevanter aperiodischer Bedarf	2,6%	2,0%
Bekleidung, Wäsche	0,5%	***
Schuhe, Lederwaren	1,2%	0,7%
Bücher, Schreibwaren	0,6%	0,5%
Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien	11,4%	5,6%
Spielwaren	0,3%	***
Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat	5,4%	3,1%
Gardinen, Heimtextilien	0,3%	0,3%
Zoobedarf	***	***
vorhabenrelevanter Einzelhandel insgesamt	2,1%	0,8%

* Kernbereich und Ergänzungsbereiche zusammengefasst; *** unterhalb der Nachweisgrenze

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2013; Datenstand Wettbewerb: wie in CIMA-Verträglichkeitsanalyse aus 3/2012 angesetzt

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2013

Die obige Abbildung stellt auf Basis der veränderten Lageabgrenzungen die neu ermittelten Umverteilungsquoten (s. hierzu zum Vergleich auch die Darstellung ab S.62 in der Verträglichkeitsanalyse) bezogen auf den Vorhabenstand 2012 dar, die wie folgt kommentiert werden:

Durch das Planvorhaben in der **alten** Verkaufsflächendimensionierung werden bis für **das Sortiment Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien** mit einer Quote von rd. 11 % gegenüber der Bündler Innenstadt nur Werte erreicht, die klar unterhalb des Abwägungsschwellenwertes von 10 % liegen. Dabei ist anzumerken, dass sich die Umverteilungswirkung in einem betriebswirtschaftlich tolerablen Rahmen bewegt.

Da das Vorhaben nun ohne Elektrofachmarkt realisiert werden soll, treffen diese rd. 11 % nicht mehr zu. Es ist von wirkungsanalytisch nicht relevanten, geringen Umverteilungsquoten auszugehen, die aus dem geringfügigen diesbezüglichen Randsortimentumsatz des modifizierten Vorhabens resultieren.

Mit einer Quote von gut 5 % in der Warengruppe **Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat** in der **alten** Verkaufsflächendimensionierung wird weiterhin modellhaft in der Bündler Innenstadt die sortimentsbezogen höchste Umsatzumverteilungsquote in einem Zentralen Versorgungsbereich außerhalb Löhnes ausgelöst. Vor dem Hintergrund der guten Aufstellung der Bündler Innenstadt sollte diese Umsatzumverteilung gut tolerierbar sein.

Tatsächlich ist nun auch hier von deutlich geringeren Quoten auszugehen. Aus dem Wegfall des ursprünglich geplanten Haushaltwarendiscount-Marktes sowie des Einrichtungsfachmarktes resultieren signifikant reduzierte Vorhabenumsätze in dieser Warengruppe.

Fazit:

In der Gesamtschau präsentiert sich das Vorhaben auch bei Berücksichtigung der Lageabgrenzung „ZV Innenstadt“ wie im Einzelhandelskonzept der Stadt Bünde dargestellt bezogen auf das Vorhabenlayout aus 2012 als verträglich.

Real hat die Vorhabenbrisanz zwischenzeitlich deutlich abgenommen, da nun die ursprünglich geplanten Anbieter Elektrofachmarkt, Einrichtungsfachmarkt und Haushaltswarendiscounter ersatzlos entfallen. So ist bspw. für die Warengruppe Sortiment „Elektroartikel / Unterhaltungselektronik, Foto, Computer und Zubehör, Neue Medien“ nun von drastisch reduzierten Umverteilungsquoten auszugehen.
