

Standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchung

unter Berücksichtigung der Erstellung einer Sortimentsliste für Lüdinghausen

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann

Huckarder Str. 12

44147 Dortmund

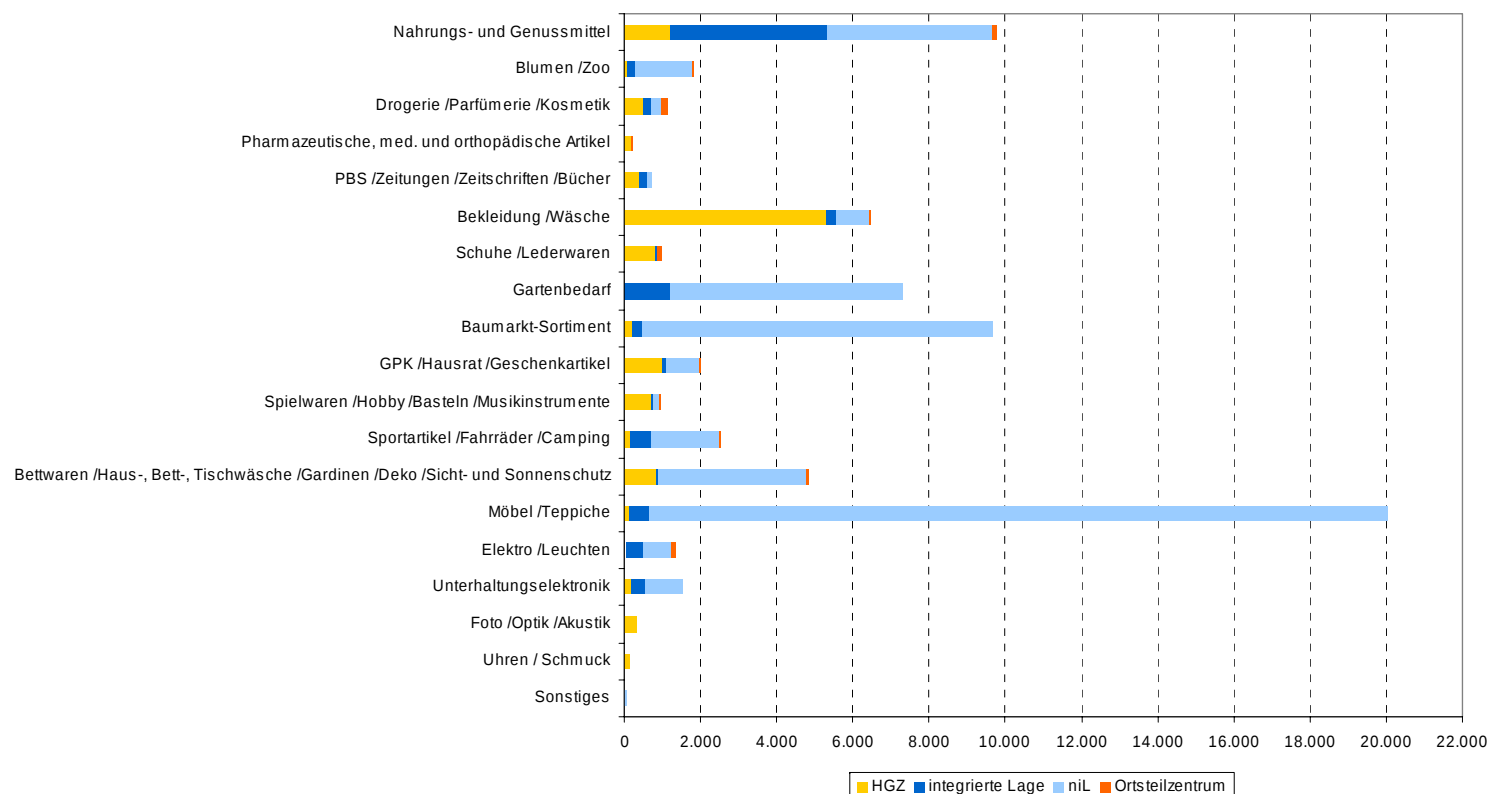
www.stadt-handel.de

Untersuchungsziel

- Erstellung einer rechtssicheren Sortimentsliste zentrenrelevanter Sortimente
- Ermittlung der einzelhandelsbezogenen Verträglichkeit für einen Lebensmitteldiscounter am ehemaligen Marktkauf-Standort

Einzelhandelsbestand in Lüdinghausen

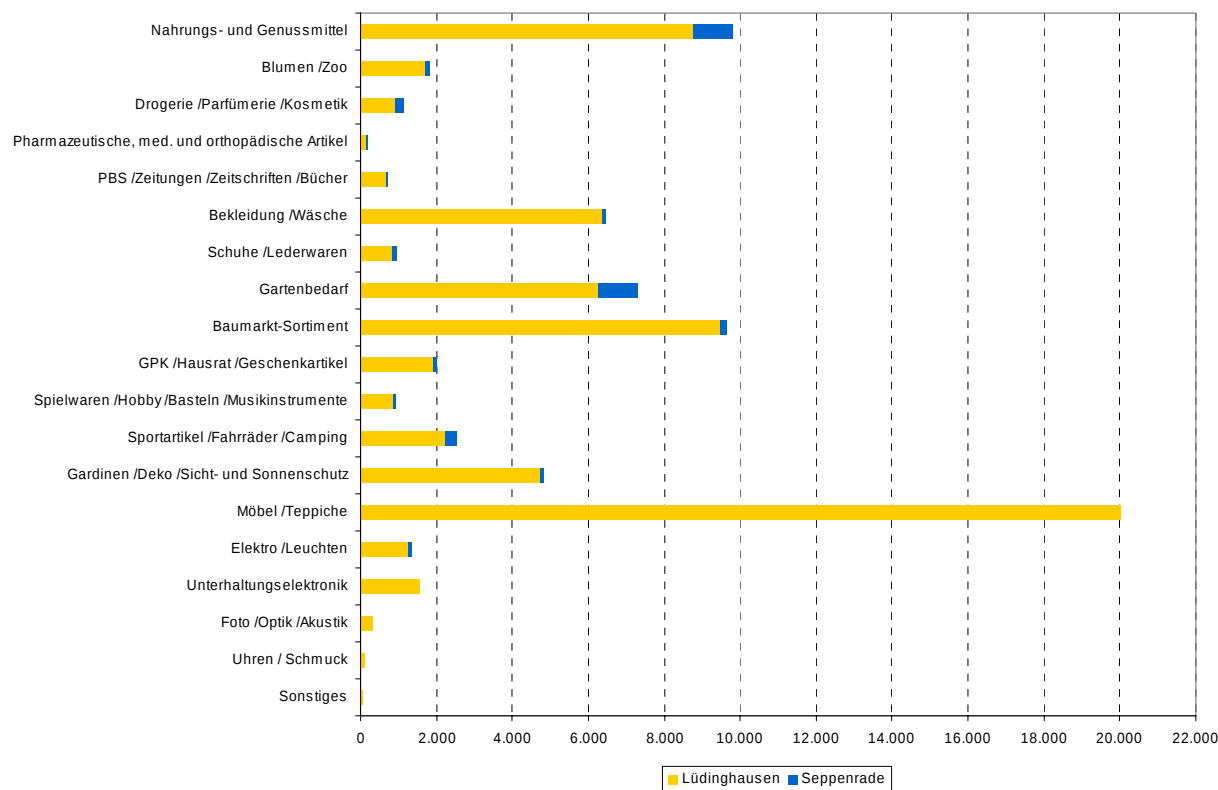
Verkaufsflächenbestand (nach städtebaulicher Lage, in qm)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Heinze + Partner 2006

Einzelhandelsbestand in Lüdinghausen

Verkaufsflächenbestand (nach Ortslagen, in qm)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Heinze + Partner 2006

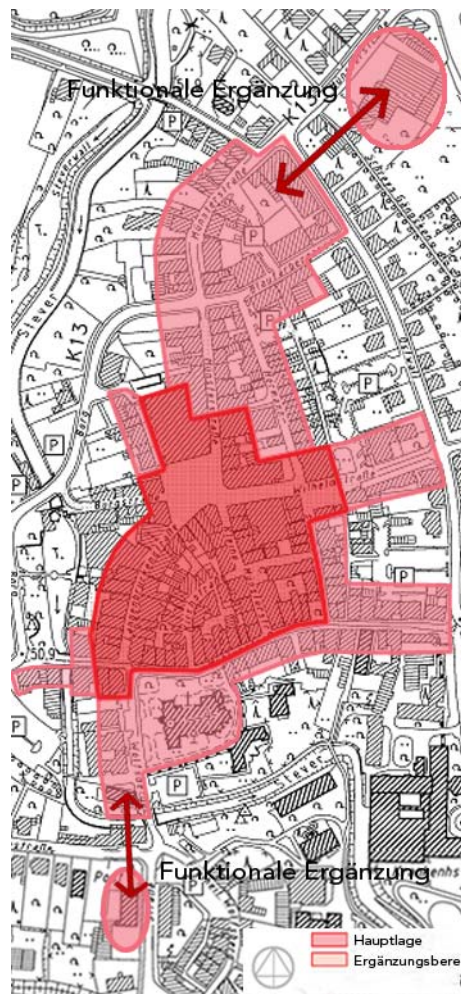
Kaufkraft- und Umsatzkennzahlen

	Kaufkraft [Mio. €/a]	Umsatz [Mio. €/a]	Bindungs- quote
Nahrungs- und Genussmittel	42,5	46,2	109%
Blumen / Zoo	1,8	2,1	115%
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	2,7	4,2	156%
Drogerie (WPR/Hygiene/Baby) / Parfümerie / Kosmetik	5,5	1,2	23%
PBS (privat) / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	4,9	3,4	71%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	57,3	57,2	100%
Bekleidung / Wäsche	11,5	22,4	195%
Schuhe, Lederwaren	2,6	3,3	126%
Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	1,9	6,1	316%
Baumarkt-Sortiment i.e.S. (Bau/TFL/Eisenwaren/SHK/Heimwerker etc.)	11,4	10,8	95%
GPK / Hausrat / Geschenkartikel	1,9	4,6	243%
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente	2,4	2,9	122%
Sportartikel / Fahrräder / Camping	2,0	7,5	370%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	33,7	57,5	171%
Bettwaren / Haus-, Bett- u. Tischwaren / Gardinen / Deko / Sicht- u. Sonnenschutz	2,1	4,2	206%
Möbel (inkl. Bad-/Gartenmöbel und Büromöbel gesamt) / Teppiche	8,0	31,8	399%
Elektro / Leuchten / sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	3,1	4,0	129%
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation	7,5	14,0	186%
Foto / Optik / Akustik	2,7	2,6	98%
Uhren / Schmuck	1,2	1,0	83%
Sonstiges	1,3	0,2	17%
Überwiegend langfristiger Bedarf	25,8	58,0	224%

Kundenherkunft

Einzugsgebiet nach Gewichtung	Kundenherkunft	Nennung durch die befragten Respondenten (Werte gerundet)	Einwohnerzahl (Werte gerundet)
Kerneinzugsgebiet	Lüdinghausen	66 %	17.500
	Seppenrade	6 %	6.500
Näheres Einzugsgebiet	Olfen	3 %	12.200
	Nordkirchen	3 %	10.300
Weiteres Einzugsgebiet	Selm	5 %	27.500
	Ascheberg	3 %	15.200
	Senden	2 %	20.300
	Sonstige	13 %	-----
	Gesamt	100 %	

Zentrenstruktur und -abgrenzung



Hauptgeschäftszentrum Lüdinghausen
Haupt- und Ergänzungslagen

Quelle: Eigene Darstellung



Ortsteilzentrum Seppenrade; Quelle: Eigene Darstellung

Lüdinghauser Sortimentsliste

Herleitung über
mehrstufiges Bewertungsverfahren:

1. Verkaufsflächenspezifische Analyse
2. Betriebsspezifische Analyse
3. Ausschlussindiz
4. Besondere Zielperspektive
5. Nahversorgungsrelevanz
6. Berücksichtigung des Einzelhandelserlasses

Lüdinghauser Sortimentsliste

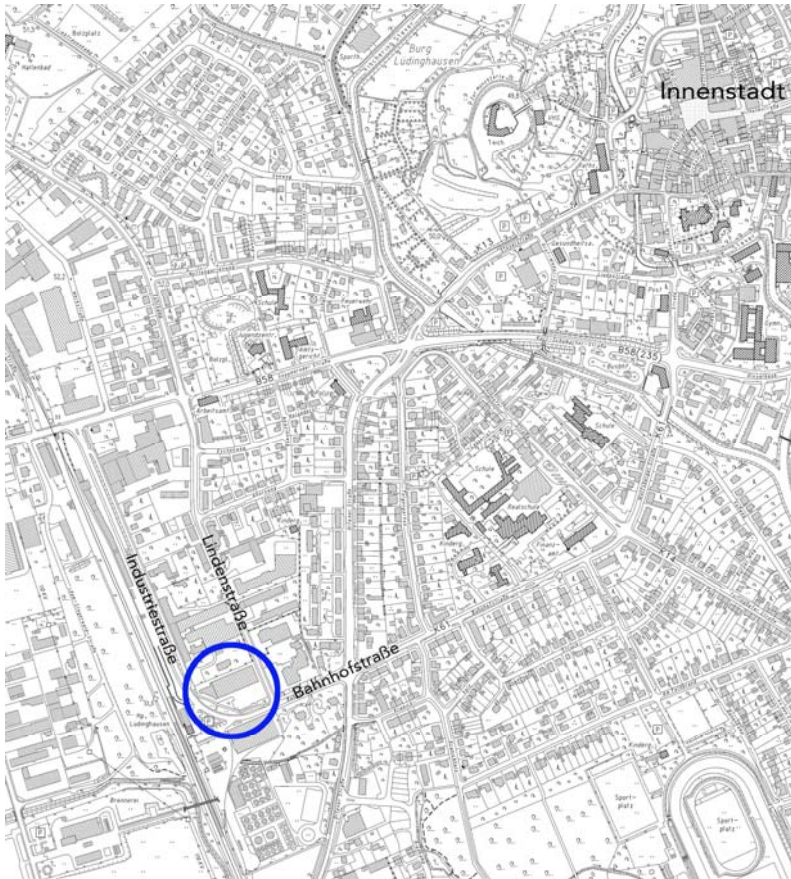
Sortimentsliste für Lüdinghausen: Optionen nach kommunalem Entwicklungsleitbild

zentrenrelevant	zentren- und nahversorgungsrelevant	nicht zentrenrelevant
Bastelartikel Bekleidung ¹⁾ , Lederwaren, Schuhe Blumen Brillen, Kontaktlinsen, optische Geräte und Zubehör, Akustik Bücher Büroartikel Elektroartikel und Elektrokleingeräte Fotokameras, Videokameras, Zubehör Geschenkartikel Glas, Porzellan, Keramik Haus- und Heimtextilien ²⁾ Haushaltswaren Musikalienhandel Sanitätswaren Spielwaren Sportbekleidung/ -schuhe Sportgeräte/ Sportartikel (außer Reitsportartikel und Angelsportartikel) Telekommunikationsartikel Uhren, Schmuck	Drogerie, Kosmetik ³⁾ Nahrungs- und Genussmittel ⁴⁾ (außer Getränke) Papier, Schreibwaren (außer Büroartikel) Pharmazeutika, Reformwaren Zeitungen, Zeitschriften	Antiquitäten Baumarktspezifisches Kernsortiment ⁵⁾ Beleuchtungskörper und Lampen Bodenbeläge Büromaschinen Computer und Computerezubehör (außer Telekommunikationsartikel) Elektrogroßgeräte Gartensortiment ⁶⁾ Kfz-Zubehör Möbel ⁷⁾ Zoologischer Bedarf ⁸⁾
Anhand kommunaler Entwicklungsziele noch vorzunehmende Zuordnung:		
zentrenrelevant		nicht zentrenrelevant
Angelsportartikel	← →	Angelsportartikel
Fahrräder	← →	Fahrräder
Reitsportartikel	← →	Reitsportartikel
Unterhaltungselektronik, bespielte Tonträger	← →	Unterhaltungselektronik, bespielte Tonträger
Waffen	← →	Waffen

- 1) einschließlich Wäsche
- 2) Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle;
Gardinen und Zubehör
- 3) Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel;
Wasch- und Putzmittel
- 4) Backwaren, Fleischwaren, sonstige Lebensmittel
- 5) Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör; Bauelemente, Baustoffe;
Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial, Heizungen,
Öfen; Rollläden, Markisen; Werkzeuge; Farben, Tapeten, Lacke
- 6) Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, Gartengeräte;
Pflanzen und Pflanzgefäße
- 7) einschließlich Büro-, Küchen- und Gartenmöbel
- 8) Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung Heinze + Partner 2006
und eigener Bewertung

Standortbezogene Verträglichkeitsuntersuchung



- Vorhabenstandort
Industriestraße/Lindenstraße
- Ca. 1,8 km südwestlich des Haupt-
geschäftszentrums Lüdinghausen

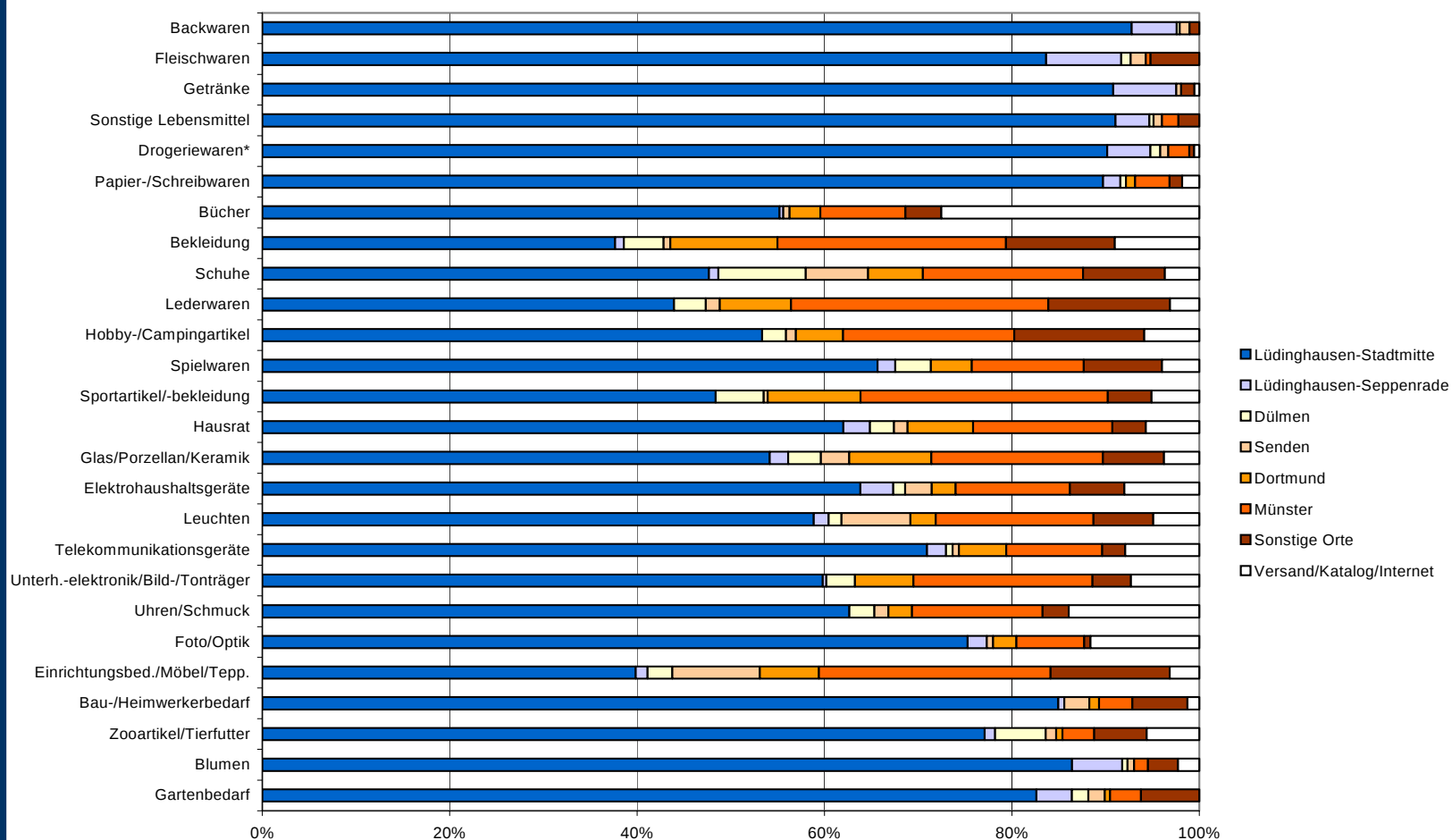
Merkmale des Vorhabenstandorts

- Gebäude derzeit überwiegend leerstehend
- Umgebung geprägt von gewerblichen und (ehemals) industriellen Nutzungen
- Keine Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe
- Gute verkehrliche Anbindung durch
 - die Seppenrader Straße und
 - die Olfener Straße (Bundesstraßen) sowie
 - den ÖPNV (in der Nachbarschaft des Bahnhofs gelegen)

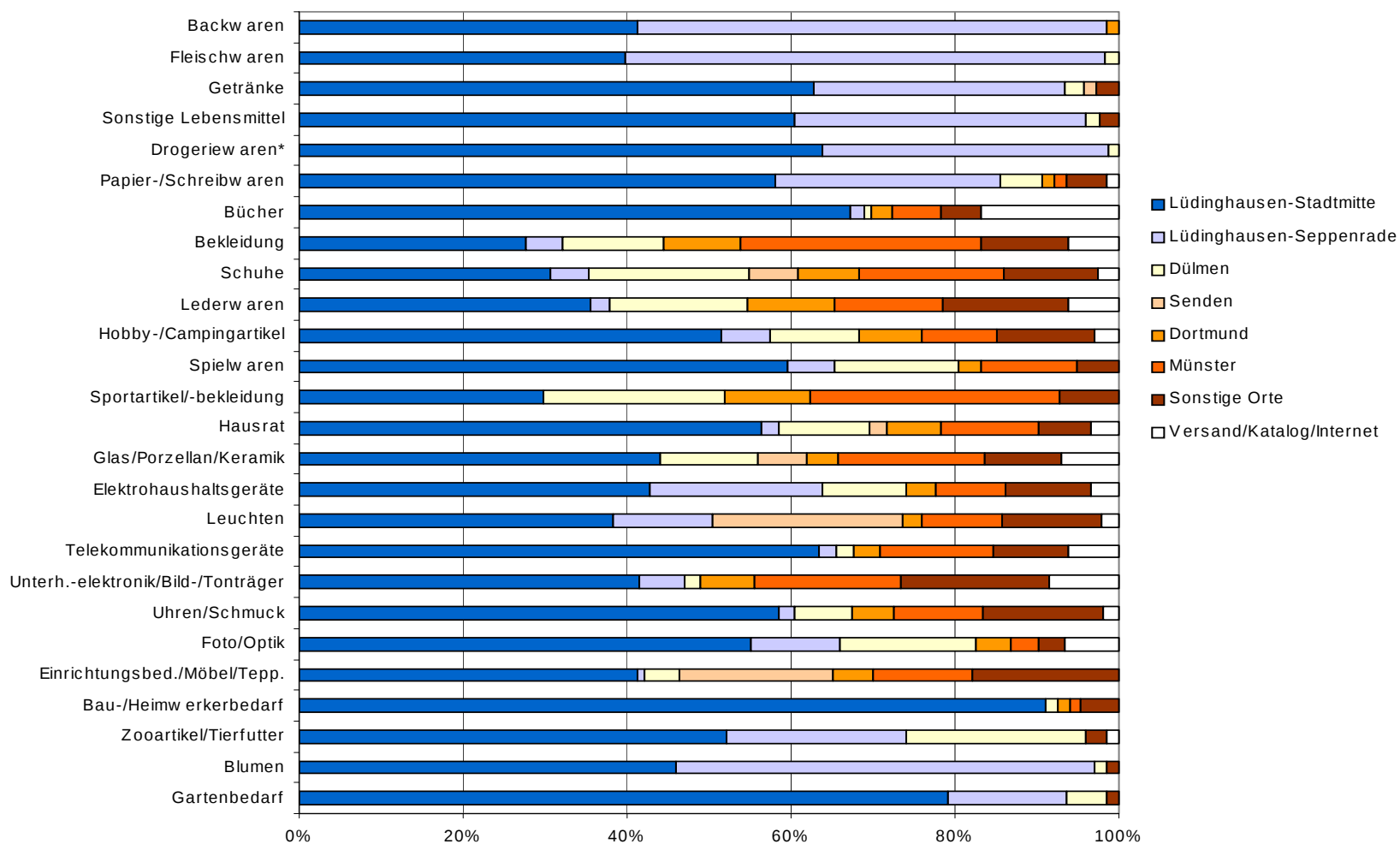
Kaufkraftbindung und -abfluss

- Kaufkraftkennziffer BBE 2006: 101,6
- Nahrungs- und Genussmittel;
Durchschnittliches einzelhandelsrelevantes
Ausgabevolumen: 42,5 Mio. €
- Ortslage Lüdinghausen:
Hohe Kaufkraftbindung im kurzfristigen Bedarf (Nahrungs-
und Genussmittel)
- Ortslage Seppenrade:
Nennenswertes Kaufkraftpotenzial zur Erhöhung der
Kaufkrafteigenbindung in Seppenrade zur Versorgung mit
Gütern des täglichen Bedarfs

Kaufkraftbindungs- und Abflussquoten Wohnbevölkerung der Ortslage Lüdinghausen [in %]



Kaufkraftbindungs- und Abflussquoten Wohnbevölkerung der Ortslage Seppenrade [in %]



Perspektivische Bestandsdaten

- Ausgangslage Nahrungs- und Genussmittel
 - Kaufkraft rd. 42,5 Mio.€
 - Umsatz rd. 45,8 Mio. €
 - Kaufkrafteigenbindung rd. 96%
 - Gesamtbindungsquote (Zentralität) 108%
- Berücksichtigung von Vorhaben
 - im Bau
 - in der Planung / planerisch verfolgt
- Modelltheoretische Gegenüberstellung

Perspektivische Bestandsdaten

- ... nach Erweiterung/Verlagerung Edeka-Wiewel
 - Umsatz rd. 48,6 – 52,5 Mio. €
 - Gesamtbindungsquote rd. 114 – 123 %
- ... nach Fertigstellung Lidl Valve-Südwest
 - Umsatz rd. 52,7 – 56,9 Mio. €
 - Gesamtbindungsquote rd. 124 – 134 %
- ... nach Ansiedlung/Erweiterung Seppenrade
 - Umsatz rd. 56,8 – 61,3 Mio. €
 - Gesamtbindungsquote rd. 134 – 144 %

Absatzwirtschaftliche Modellrechnung

- Raumökonomisches Gravitationsmodell
- Zwei Szenarien („worst-case“ als obere Variante und „moderate-case“ als untere Variante)
- Berechnungsgrundlage: Absatzwirtschaftliche Kennwerte (Flächenproduktivität), Kaufkraftbindung, Entfernungen, Fahrtzeiten, Konkurrenzsituation, Einzugsbereiche
- Untersuchte Sortimentsgruppe: Nahrungs- und Genussmittel

Ergebnisse der Modellrechnung

- Umsatzumverteilung (in %; bei einer Vorhabengröße von 1.600m²)
- Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Lagen und Varianten
- 70% Verkaufsflächennutzung durch Nahrungs- und Genussmittel

	Nahrungs- und Genussmittel Bestandsvariante Moderate-Case	Nahrungs- und Genussmittel Bestands- variante Worst- Case	Nahrungs- und Genussmittel Planungs- variante Moderate- Case	Nahrungs- und Genussmittel Planungs- variante Worst- Case
Lüdinghausen Hauptgeschäftszentrum	-5,8	- 6,8	- 5,3	- 6,2
Sonstige integrierte Lagen Lüdinghausen	- 18,4	- 21,6	-11,1	- 13,1
Seppenrade Ortsteilzentrum	- 17,0	- 20,0	- 15,6	- 18,3
Sonstige integrierte Lagen Seppenrade	- 7,8	- 9,2	- 4,6	- 5,4

Quelle: Eigene Berechnungen

Ergebnisse der Modellrechnung

- Umsatzumverteilung (in %; bei einer Vorhabengröße von 2.200m²)
- Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Lagen und Varianten
- Vollständige Verkaufsflächennutzung durch Nahrungs- und Genussmittel

	Nahrungs- und Genussmittel Bestandsvariante Moderate-Case	Nahrungs- und Genussmittel Bestands- variante Worst- Case	Nahrungs- und Genussmittel Planungs- variante Moderate- Case	Nahrungs- und Genussmittel Planungs- variante Worst- Case
Lüdinghausen Hauptgeschäftszentrum	- 9,3	- 11,3	- 8,5	- 10,4
Sonstige integrierte Lagen Lüdinghausen	- 29,7	- 36,1	-18,0	- 21,8
Seppenrade Ortsteilzentrum	- 27,5	- 33,4	- 25,1	- 30,6
Sonstige integrierte Lagen Seppenrade	- 12,6	- 15,4	- 7,4	- 9,0

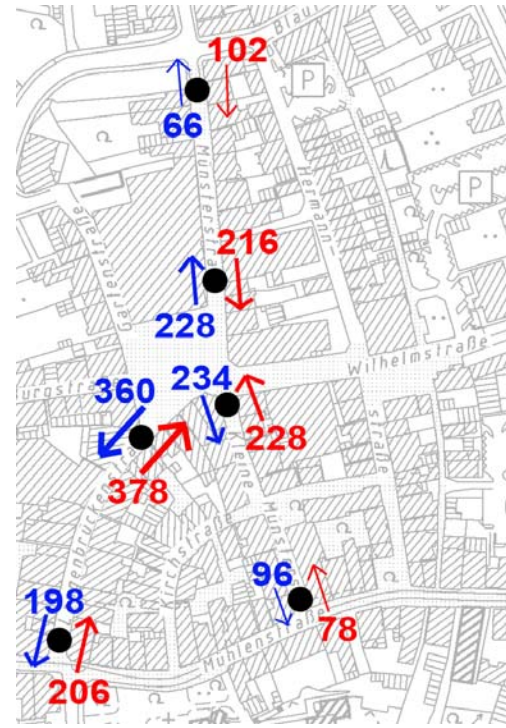
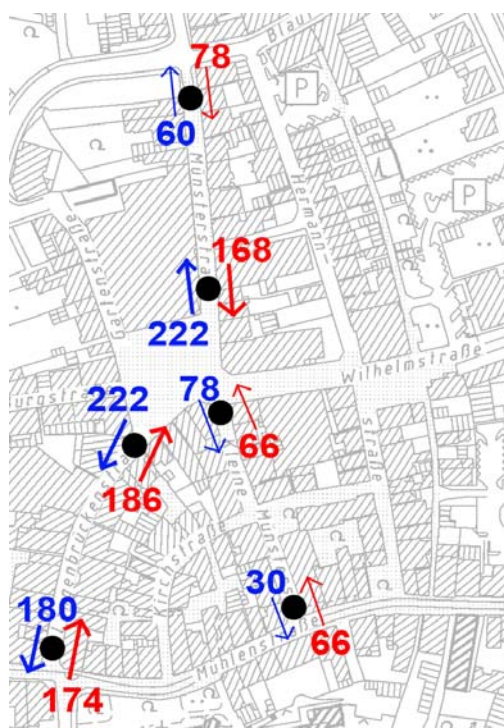
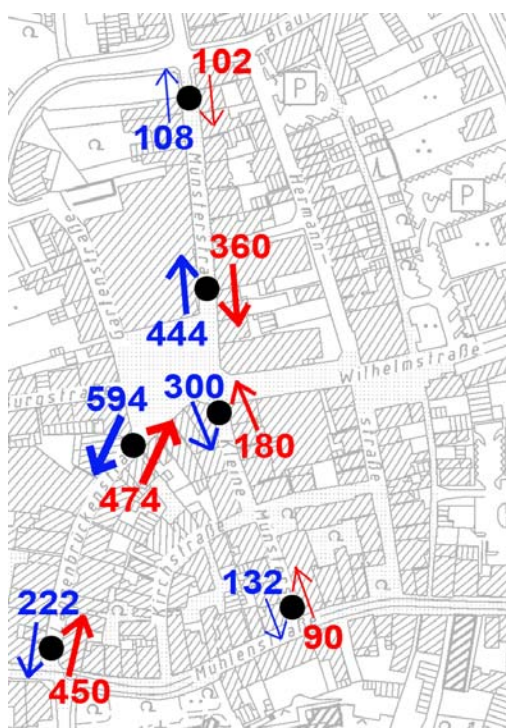
Quelle: Eigene Berechnungen

Zusammenfassung Umsatzumverteilung

- Mehr als unerhebliche Umsatzumverteilung im
 - Ortsteilzentrum Seppenrade
 - sonstigen integrierten Lagen im Ortsteil Lüdinghausen
 - Worst-Case-Variante bei 2.200 m² VKF
Spannweiten bis zu 36,1%
 - Bei Vorhabengröße von 1.600 m² VKF
Umsatzumverteilungswerte bis zu 26,3%
- Auch für Hauptgeschäftszentrum problematische Größenordnung
- „10-Prozent-Schwelle“ in allen Untersuchungsvarianten überschritten

Passantenfrequenzzählung

Mittwoch: 11 Uhr, 14 Uhr und 17 Uhr



Schlussfolgerung / Fazit

- Von dem untersuchten Vorhaben sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die Struktur der wohnungsnahen Versorgung sowie die zentralen Versorgungsbereiche nicht auszuschließen

- ➔ Aus stadtplanerischen Erwägungen sollten daher – bei Verfolgung eines entsprechenden Leitbildes im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts und daraus resultierender Priorisierung der verschiedenen Vorhaben – die Standorte in den Zentren und zur wohnortnahen Versorgung bevorzugt verfolgt werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Dipl.-Ing. Ralf M. Beckmann

Huckarder Str. 12

44147 Dortmund

www.stadt-handel.de