

Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Lüdenscheid

Nahversorgungszentrum
Berliner Straße/ Brückenstraße



Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12 Hirschstraße 89
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

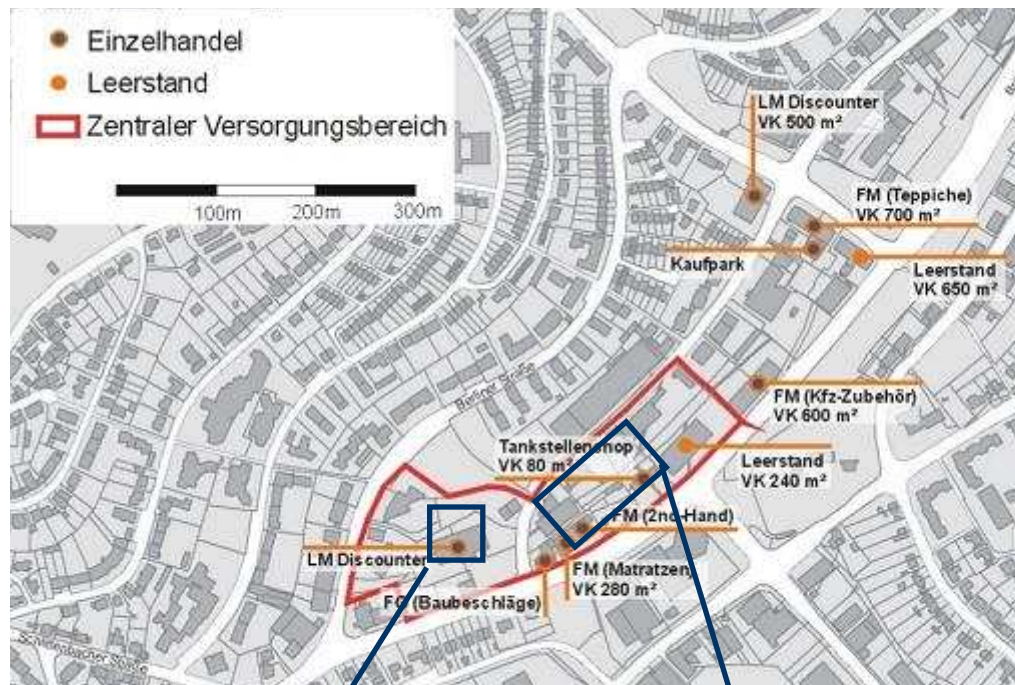
www.stadt-handel.de

Gliederung

1. Ausgangssituation
2. Anlass und Untersuchungsziel
3. Umsatzverteilung (ohne Erweiterung)
4. Umsatzannahme bei Erweiterung
5. Absatzwirtschaftliche Einordnung
6. Städtebauliche Einordnung
7. Empfehlungen

Ausgangssituation

Ein neuer zentraler Versorgungsbereich Berliner Straße/
Brückenstraße wurde ausgewiesen:



- Lidl-Markt (800 m² VKF)

- „Schwarz-Projekt“:

- Lebensmittelsupermarkt (1350 m² VKF)
- Lebensmitteldiscounter (800 m² VKF)
- Getränkefachmarkt (500 m² VKF)
- Backshop (50 m² VKF)
- Drogeriefachmarkt (600 m² VKF)
- Ergänzende Angebote (150 m² VKF)

VKF-Erweiterung: 200 m²

VKF-Erweiterung: 200 m²

Anlass und Untersuchungsziel

Die Verträglichkeitsanalyse soll die möglichen Auswirkungen der VKF-Erweiterungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel untersuchen. Dabei sind besonders folgende Fragestellungen zu beachten:

- Welche Bestandsstrukturen sind absehbar von dem Vorhaben tangiert?
 - » zusätzliche Umsatzerwartungen
 - » und der geplanten Vorhaben untereinander
- Welche absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand im Einzugsbereich sind zu erwarten?
- Welche städtebaulich-funktionalen Strukturen weisen die absehbar tangierten zentralen Versorgungsbereiche auf (insb. ZVB Bräuckenkreuz)?
- Ist eine Funktionseinschränkung/ ein Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche (insb. ZVB Bäuckenkreuz) zu erwarten?

Umsatzverteilung (ohne Erweiterung)

Nahrungs- und Genussmittel

Lage	Bestands- umsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung Variante „Substitution Bestand Honseler Bruch“	
		in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadt Lüdenscheid	27,2	0,5 – 0,6	~ 2
ZVB Brückenkreuz	6,1	0,5 – 0,6	8 – 10
ZVB Kluser Straße	2,5	~ 0,1	4 – 5
ZVB Honseler Bruch (gemäß EHK 2005)	4,9	-	-
Sonstige Lagen Untersuchungsraum	47,9	2,5 – 3,2	5 – 7
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	0,4 – 0,5	-
Gesamt**	88,7	3,9 – 5,0	-

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2006 sowie Aktualisierung 2009 und 2010; Kennziffern EHI 2008, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur. * Auf 0,1 Mio. Euro gerundet. ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt, angenommene Flächenproduktivität Lebensmitteldiscounter: 5.000- 5.500Euro/m² VKF.

Umsatzannahme bei Erweiterung

Insgesamt: Erweiterung der Verkaufsfläche um 400 m²

- rd. 300 m² VKF Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel
- rd. 30 m² VKF Sortimentsbereich Drogeriewaren
- rd. 70 m² VKF auf sonstige Sortimente (wie z. B. Aktionswaren)



Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt die Erweiterung auf je 150 m² VKF

Umsatzannahme bei Erweiterung

Für den ZVB Berliner Straße/ Bräuckenstraße sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- gute standortspezifische Rahmenbedingungen (Verkehr, Lage, usw.)
- Verkaufsflächenerweiterungen sind nicht vollständig umsatzrelevant, sie können auch einer Optimierung der logistischen und arbeitsprozessualen Abläufe dienen. Die Umsatzsteigerung kann auf 5-10%* geschätzt werden.
- aufgrund des Wettbewerbsverhältnisses werden Umsatzumverteilungen im hohen Maße innerhalb des NVZ Bräuckenstraße selbst wirksam.
- rd. 20% des Umsatzes des geplanten Lebensmitteldicounters im Projekt „Schwarz“ dürften durch Umverteilungen zu Lasten des LIDL-Marktes an der Bromberger Straße rekrutiert werden → gilt auch für die Erweiterung

* basierend auf Erfahrungswerten – für die Berechnung gehen wird von 10 % ausgegangen

Umsatzannahme bei Erweiterung

Nahrungs- und Genussmittel

	Erweiterung LIDL	Erweiterung LM-D im Vorhaben „Schwarz“	SUMME
Anteil NuG	+ 150 m² VKF	+ 150 m² VKF	+ 300 m² VKF
Umsatzrelevanz der Erweiterungsfläche	rd. 0,4 Mio. Euro	rd. 0,3 Mio. Euro	rd. 0,7 Mio. Euro
Umverteilung innerhalb des Nahversorgungs- zentrums	- 0,08 Mio. Euro	- 0,06 Mio. Euro	- 0,14 Mio. Euro
Umverteilungs- relevant zu Lasten von Standorten außerhalb des NVZ Berliner Str./ Brückenstr.	0,32 Mio. Euro	0,24 Mio. Euro	~ 0,56 Mio. Euro

Quelle: Eigene Berechnungen * gerundet

Absatzwirtschaftliche Einordnung

Umsatzumverteilung Nahrungs- und Genussmittel

Lage	Bestandsumsatz in Mio. Euro*	Umsatzumverteilung Variante „Substitution Bestand Honseler Bruch“	
		in Mio. Euro*	in %
ZVB Innenstadt Lüdenscheid	27,2	0,6 – 0,7	2 – 3
ZVB Brückenkreuz	6,1	0,6 – 0,7	9 – 11
ZVB Kluser Straße	2,5	~ 0,1	5 – 6
ZVB Honseler Bruch (Bestandsabgrenzung)	4,9	-	-
Sonstige Lagen Untersuchungsraum (ohne LIDL)	44,0	2,7 – 3,5	6 – 8
Streuumsatz i. H. v. 10 % des Gesamtumsatzes	-	0,5 – 0,6	-
Gesamt**	88,7	4,5 – 5,6	-

Quelle: Berechnungen Stadt + Handel auf Basis: Bestandserhebung Stadt + Handel 2006 sowie Aktualisierung 2009 und 2010; Kennziffern EHI 2008, ständige Auswertung handelspezifischer Fachliteratur. * Auf 0,1 Mio. Euro gerundet. ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt

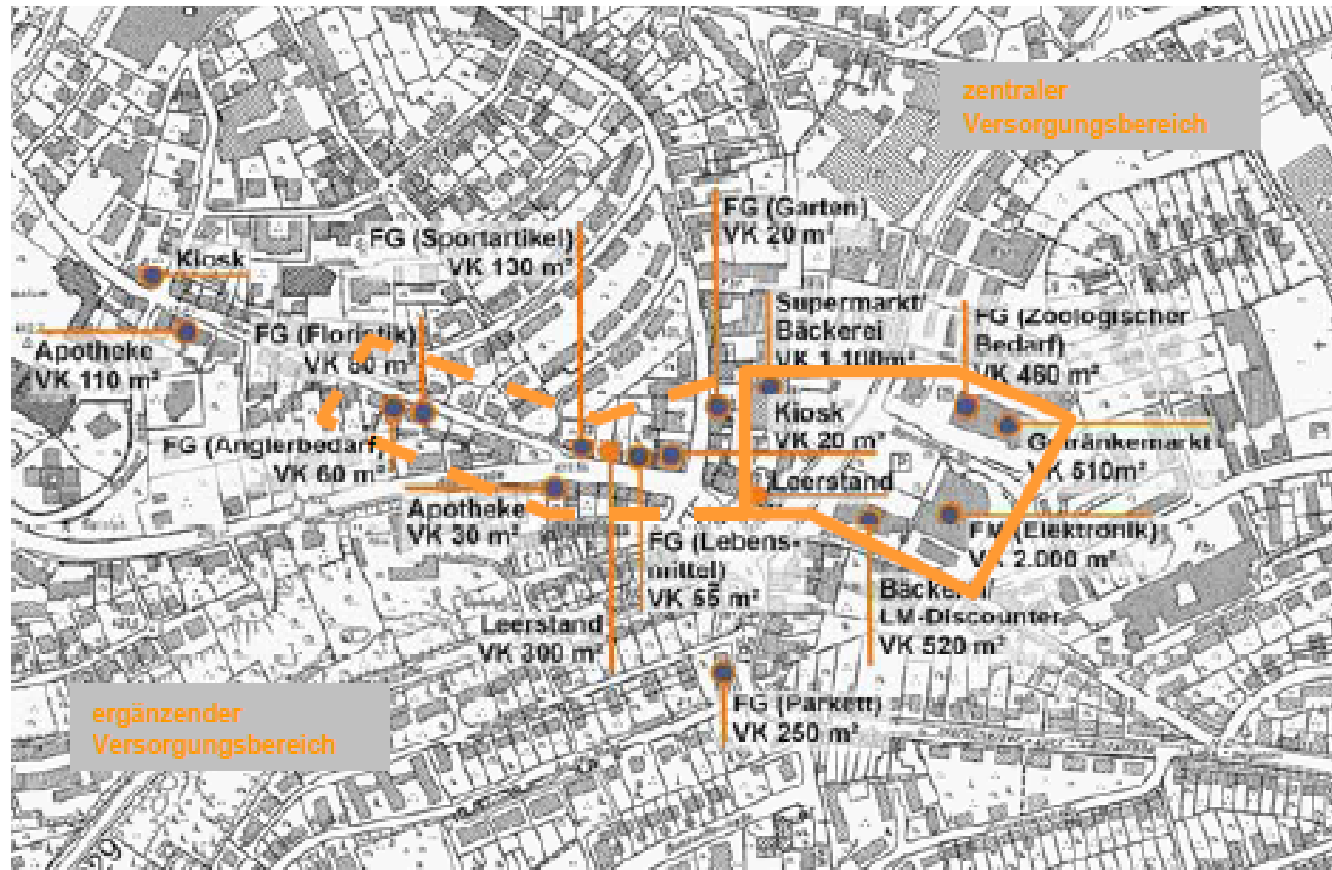
Städtebauliche Einordnung

Benachbarter ZVB Brückenkreuz:

- keine negative städtebaulich-funktionale Vorprägung (bspw. durch hohe Leerstandsrate, einseitiges Angebot)
- sehr gute verkehrliche Anbindung (B229 und L 561)
- Die bestehenden Lebensmittelbetriebe sind gut sichtbar und haben genügend Parkplatzflächen
- Agglomerationsvorteile in Form von Kopplungspotenzialen (zwischen den unterschiedlichen Angebotsformen)
- Durch die Angebotsvielfalt (kleinflächig und großflächig) und die Funktionsmischung besteht ein Systemunterschied zum zentralen Versorgungsbereich Berliner Straße/ Brückenstraße
- Ein hohes Bevölkerungspotenzial bzw. Mantelbevölkerung macht den Standort gerade in Hinblick auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel auch weiterhin für Ansiedlungen von Lebensmittelbetrieben interessant

Zentraler Versorgungsbereich Bräuckerkreuz

Nutzungsvielfalt



Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Lüdenscheid 2005

Empfehlungen



Gute Standortrahmenbedingungen und das gegebene Bevölkerungspotenzial im Bräuckenkreuz zeigen, dass grundsätzlich keine wesentlichen Auswirkungen von dem geplanten Vorhaben zu erwarten sind.

Eine moderate Reduktion der Gesamtattraktivität des Nahversorgungszentrums Berliner Straße/ Bräuckenstraße



Die geplanten 150 m² VKF mit kleinteiligen Nutzungen des „Schwarz-Projektes“ stehen in Konkurrenz zu dem ZVB Bräuckenkreuz. Eine teilweise Rücknahme der Fläche würde zum Schutz der Funktionsvielfalt dessen beitragen.
→ Reduktion um 50 m²

Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die Stadt Lüdenscheid

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Stadt + Handel
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR
Huckarder Str. 12 Hirschstraße 89
44147 Dortmund 76137 Karlsruhe

www.stadt-handel.de