



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Das Westertor in Lübbecke

Verträglichkeitsgutachten zu einem innerstädtischen Einkaufsquartier



im Auftrag der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH
Hamburg, Januar 2019



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Das Westertor in Lübbecke

Verträglichkeitsgutachten zu einem innerstädtischen Einkaufsquartier

Projektnummer: 18DLP2334

Exemplarnummer: 01

Projektleitung: Boris Böhm

Bearbeitet unter Mitarbeit von: Albert Schmeer

im Auftrag der

HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH

Brooktorkai 22, 20457 Hamburg

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden

Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	3
	Tabellenverzeichnis	4
1	Einführung	6
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
1.2	Vorgehensweise	7
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	9
2.1	Mikrostandort	9
2.2	Vorhabenkonzeption	12
2.3	Ermittlung des Untersuchungsbedarfs	13
3	Rahmendaten des Makrostandorts	15
3.1	Lage im Raum	15
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	16
3.3	Zentrensystem und Verflechtungsbereich	17
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	18
4.1	Methodische Vorbemerkungen	18
4.2	Wettbewerb im Raum	18
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	20
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	22
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	24
5.1	Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur	24
5.1.1	Lebensmittel	24



5.1.2	Gesundheits- und Pflegeartikel	28
5.1.3	Textilien	30
5.1.4	Schuhe/ Lederwaren	31
5.1.5	Sport	33
5.1.6	Sonstige Hartwaren	35
5.2	Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen	38
5.2.1	ZVB Innenstadt Lübbecke (Mittelzentrum)	38
5.2.2	ZVB Nahversorgungszentrum Gehlenbeck/ Eilhausen (Mittelzentrum)	42
5.2.3	ZVB Espelkamp (Mittelzentrum)	43
5.2.4	ZVB Rahden (Grundzentrum)	46
5.2.5	ZVB Preußisch Oldendorf (Grundzentrum)	48
5.2.6	ZVB Nahversorgungszentrum Bad Holzhausen (Grundzentrum)	50
5.2.7	ZVB Hüllhorst (Grundzentrum)	52
5.2.8	ZVB Hille (Grundzentrum)	54

6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	57
----------	---------------------------------------	-----------

6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	57
6.2	Wirkungsprognose	60
6.2.1	Vorbemerkungen	60
6.2.2	Umverteilungswirkungen im Sortiment Lebensmittel	61
6.2.3	Umverteilungswirkungen im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel	63
6.2.4	Umverteilungswirkungen im Sortiment Textilien	65
6.2.5	Umverteilungswirkungen im Sortiment Schuhe/ Lederwaren	67
6.2.6	Umverteilungswirkungen im Sortiment Sport	69
6.2.7	Umverteilungswirkungen im Sortiment Sonstige Hartwaren	71

7	Bewertung des Vorhabens	74
----------	--------------------------------	-----------

7.1	Zu den Bewertungskriterien	74
7.2	Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel	75
7.3	Zur Bewertung gemäß dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold	77



7.4	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung	78
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke	92
8	Fazit	96



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Mikrostandort	9
■ Abbildung 2: Deerberg-Immobilie an der Lange Straße	11
■ Abbildung 3: Deerberg-Immobilie an der Niedernstraße	11
■ Abbildung 4: Parkhaus West an der Niedernstraße	12
■ Abbildung 5: Lage im Raum	15
■ Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstandorte im Raum	20
■ Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens	21
■ Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Lebensmittelvollsortiment	27
■ Abbildung 9: Abgrenzung ZVB Innenstadt Lübbecke	39
■ Abbildung 10: Lange Straße in der Lübbecker Innenstadt	40
■ Abbildung 11: Niedernstraße in der Lübbecker Innenstadt	41
■ Abbildung 12: Marktplatz in der Lübbecker Innenstadt	41
■ Abbildung 13: Abgrenzung ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	42
■ Abbildung 14: Verbrauchermarkt Edeka Kirschke im ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	43
■ Abbildung 15: Abgrenzung ZVB Espelkamp	44
■ Abbildung 16: Breslauer Straße im ZVB Espelkamp	45
■ Abbildung 17: Gerichtsstraße im ZVB Rahden	46
■ Abbildung 18: Abgrenzung ZVB Rahden	48
■ Abbildung 19: Abgrenzung ZVB Preußisch Oldendorf	49
■ Abbildung 20: Verbundstandort an der Mindender Straße im ZVB Preußisch Oldendorf	50
■ Abbildung 21: Abgrenzung ZVB Bad Holzhausen	51
■ Abbildung 22: Edeka-Verbrauchermarkt an der Berliner Straße (BAB 65) im ZVB Bad Holzhausen	52



■ Abbildung 23: Eigene Abgrenzung ZVB Hüllhorst	53
■ Abbildung 24: Hauptstraße im ZVB Hüllhorst	54
■ Abbildung 25: Eigene Abgrenzung ZVB Hille	55
■ Abbildung 26: Super WEZ-Verbrauchermarkt und Brauereimuseum im ZVB Hille	56

Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	13
■ Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	16
■ Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens	22
■ Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	22
■ Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Lebensmittel)	25
■ Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)	29
■ Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Textilien)	30
■ Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Schuhe/ Lederwaren)	32
■ Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Sport)	34
■ Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Sonstige Hartwaren)	36
■ Tabelle 11: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	58
■ Tabelle 12: Umsatzstruktur des Vorhabens	59
■ Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Lebensmittel	62



■ Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel	64
■ Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Textilien	66
■ Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Schuhe/ Lederwaren	68
■ Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Sport	70
■ Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Sonstige Hartwaren	72



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In dem nordrhein-westfälischen Mittelzentrum Lübbecke ist die Realisierung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers geplant. Auf dem Areal des ehemaligen Kaufhauses Deerberg und eines städtischen Parkhauses, am westlichen Ende der Fußgängerzone, soll das „Westertor“ Lübbecke entstehen. Geplant sind Verkaufsflächen auf zwei Ebenen, die sich zum einen zur Fußgängerzone orientieren (Ebene 1) sowie zum anderen nach hinten ebenerdig an einen neuen Parkplatz angebunden sind (Ebene 0). Ankermieter soll ein großer Verbrauchermarkt werden. Die Eröffnung des Einkaufsquartiers ist für Herbst 2021 vorgesehen.

Nach derzeitigem Stand sind folgende Sortimente mit maximalen Verkaufsflächen geplant:

- Lebensmittel = 3.000 qm
- Gesundheits- und Pflegeartikel = 1.000 qm
- Textilien = 1.200 qm
- Schuhe/ Lederwaren = 600 qm
- Sport = 800 qm
- Sonstige Hartwaren (z.B. Bücher, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc.) = 1.500 qm

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines B-Plans (Nr. 1/28/172 „Westertor“) umgesetzt werden. Für das Areal wird dabei ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Für die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist eine Verträglichkeitsprüfung zu dem geplanten Vorhaben notwendig, die Aufschluss darüber geben soll, ob die umliegenden Zentralen Orte durch das Vorhaben beeinträchtigt sein könnten.

Im Kern ging es bei der Verträglichkeitsuntersuchung um die Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den bestehenden Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung unter Beachtung des Zentrale-Orte-Konzepts.



1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Vorhabenkonzepts (Sortimente, prüfungsrelevante Verkaufsflächen) und des Mikrostandorts sowie dessen räumlich-funktionale Anbindung an die bestehenden Einzelhandelslagen von Lübbecke;
- Ermittlung und Bewertung der sozioökonomischen Rahmendaten am Makrostandort Lübbecke (Einwohnerentwicklung, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau, Pendlerbeziehungen, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Ermittlung und Bewertung der vorhabenrelevanten Angebotssituation des Einzelhandels im Untersuchungsraum: Hierfür wurden Erhebungen in allen Grundzentren und Mittelzentren durchgeführt, die innerhalb des Untersuchungsraums liegen (etwa 15- bis 20-Fahrminuten-Radius um den Vorhabenstandort); einzelbetriebliche Schätzungen von Flächenproduktivitäten und Umsätzen; Bewertung der Versorgungslage anhand von Verkaufsflächendichten und Einzelhandelszentralitäten;
- Charakterisierung und gründliche Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage in den von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (in Lübbecke und im Umland); Bewertung der Leistungsfähigkeit und der Versorgungsfunktion der Standortlagen sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen; in Bezug auf die Grundzentren wurde vor allem herausgearbeitet, ob es hier Magnetbetriebe des mittel- und/oder langfristigen Bedarfs gibt, die für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche eine wesentliche Rolle spielen;
- Identifikation und Bewertung ggf. vorhandener, vorhabenrelevanter Planvorhaben innerhalb des Untersuchungsraums;
- Vorhabenprognose bezüglich des prospektiven Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen, gegliedert nach Sortimenten;
- Wirkungsprognose (gegliedert nach Sortimenten) bezüglich der zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des bestehenden Einzelhandels unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung;
- städtebauliche und raumordnerische Bewertung der prospektiven Auswirkungen des Vorhabens im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs.



2 Satz 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Nordrhein-Westfalen¹ unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung; Interpretation der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz sowie Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf das raumordnerische Gleichgewicht innerhalb des Untersuchungsraums.

Folgende Primär- und Sekundärerhebungen waren insgesamt erforderlich, um das Untersuchungskonzept umsetzen zu können:

- Sekundäranalyse der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung² in den vorhabenrelevanten Sortimenten in den Zentralen Orten im Untersuchungsraum (Grundzentren und Mittelzentren)³;
- gründliche Begehungen des Mikrostandorts sowie der Innenstadt von Lübbecke;
- intensive Begehungen der zentralen Versorgungsbereiche und der wesentlichen weiteren Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet des Vorhabens zur Bestimmung und Bewertung der räumlich-funktionalen Struktur, der Angebotsqualität und Stabilität des Einzelhandelsgefüges.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2022 als erstes volles Jahr der Marktwirksamkeit des Einkaufsquartiers angesetzt.

¹ Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (gültig seit Januar 2017) und Regionalplan Regierungsbezirk Detmold.

² Die Bestandserhebungen erfolgten mittels physischer Begehungen der vorhabenrelevanten Einzelhandelslokale durch professionell geschultes Personal nach dem Angebotsprinzip. D.h. die erhobenen Verkaufsflächen wurden nicht dem Hauptsortiment zugeschlagen, sondern nach Haupt- und Randsortiment differenziert aufgenommen.

³ Erhoben wurde in sämtlichen zentralen Versorgungsbereichen sowie an sonstigen strukturprägenden Einzelhandelsstandorten.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der im Stadtzentrum von Lübbecke verortete Vorhabenstandort wird durch die Lange Straße, die Wallstraße, den Niederwall und die Gerichtstraße eingefasst und erstreckt sich damit auf das Gelände des ehemaligen Kaufhauses Deerberg und umfasst zudem das Parkhaus West sowie die Flächen des zentralen Omnibus-Bahnhofs.

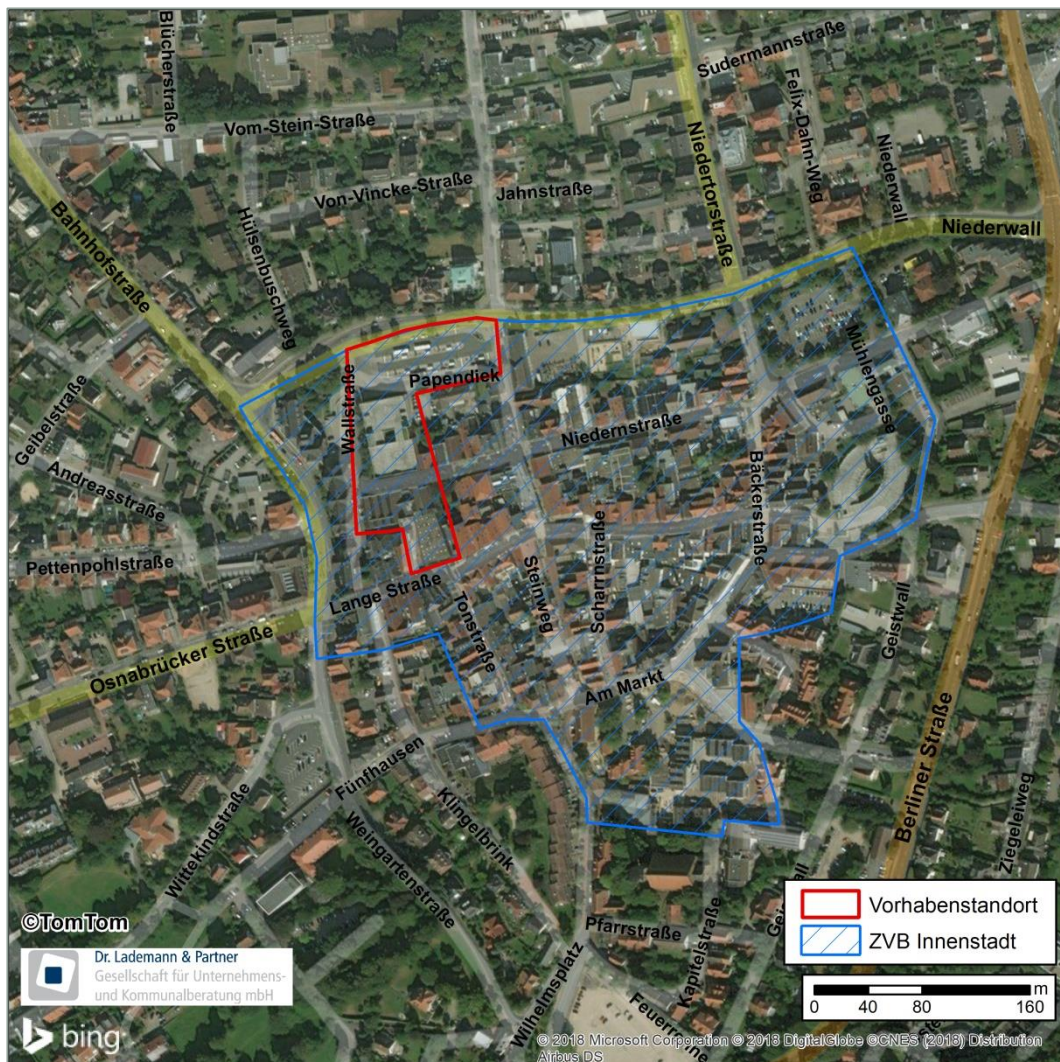


Abbildung 1: Mikrostandort



In der Stadt Lübbecke kreuzen sich die Bundesstraßen BAB 65 und BAB 239. Die BAB 565 ist über die Bahnhofstraße vom Vorhabenstandort zu erreichen. Die Anbindung an die BAB 239 erfolgt über den Niederwall nördlich des Standorts. Das Vorhaben ist damit überregional gut zu erreichen.

Die gute verkehrliche Erreichbarkeit schließt die ÖPNV-Anbindung mit ein. So ist die Verlagerung des ZOB Lübbecke vom Vorhabenstandort, nur wenige Meter nördlich, direkt an den Niederwall geplant. Von dort verkehren neben dem stadterschließenden Nahverkehr, eine Schnellbuslinie nach Minden und Regionalbusse nach Espelkamp, Rahden und Preußisch Oldendorf. Der Bahnhof Lübbecke ist rd. 800 m vom Vorhabenstandort entfernt. Zudem ist der Standort aufgrund der zentralen Lage von der gesamten Kernstadt aus fußläufig zu erreichen. Des Weiteren ist nördlich des Einkaufsquartiers eine neue Stellplatzanlage geplant.

Der Vorhabenstandort ist derzeit mit der leerstehenden Immobilie des ehemaligen Kaufhauses Deerberg bebaut. Bis 2011 wurde die Immobilie vom Kaufhausbetreiber Ceka genutzt. Heute stehen weite Teile leer. Kleine Teile werden vom Verein für berufliche Bildung e.V. genutzt. Bis auf einen K+K City-Schuh-Fachmarkt, werden die Flächen von keiner weiteren Einzelhandelsnutzung belegt. Zudem befindet sich das mehrgeschossige Parkhaus West auf dem Vorhabenareal.

Das Standortumfeld ist geprägt durch die kernstädtischen Strukturen Lübbeckes und wird durch innerstädtische Nutzungen dominiert. Das neue Einkaufsquartier bildet als ‚Westertor‘ den westlichen Eingangsbereich in die Lübbecker Fußgängerzone, die Lange Straße. Hier befinden sich mehrere Geschäfte, v.a. in den innenstadttypischen Sortimenten Bekleidung und Schuhe. Nördlich des Einkaufsquartiers auf einem niedrigeren Höhenniveau, erstreckt sich die Niedernstraße mit einem deutlich geringeren Anteil an Handelsnutzungen, aber deutlich mehr Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben. Darüber hinaus sind mehrere Wohngebiete angrenzend an die Innenstadt fußläufig zu erreichen.

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt.



Abbildung 2: Deerberg-Immobilie an der Lange Straße



Abbildung 3: Deerberg-Immobilie an der Niedernstraße



Abbildung 4: Parkhaus West an der Niedernstraße

2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Realisierung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers, des sog. Westertor in Lübbecke. Die Planungen setzen den vollständigen Abbruch der Deerberg-Immobilie und des Parkhauses West sowie die Verlagerung des ZOB Lübbecke voraus. Geplant sind dort auf zwei Geschossen ein großer Verbrauchermarkt sowie ergänzende Märkte. Beide Ebenen werden ebenerdig erschlossen. Von der Ebene 0 wird der Verbrauchermarkt an der Niedernstraße und die Stellplatzanlage erschlossen. Die Ebene 1 ist von der Langen Straße zugänglich und fügt sich damit in die bestehenden Strukturen der Fußgängerzone ein.



Die Sortimentsstruktur des Vorhabens sieht folgendermaßen aus:

Verkaufsflächenstruktur des Vorhabens	
Branchenmix	VKF in qm
periodischer Bedarf	4.000
davon Lebensmittel	3.000
davon Gesundheits- und Pflegeartikel	1.000
aperiodischer Bedarf	4.100
davon Textilien	1.200
davon Schuhe/ Lederwaren	600
davon Sport	800
davon sonst. Hartwaren*	1.500
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; *Bücher/Schreibwaren, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobbybedarf, Uhren/ Schmuck)	

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens

Es sei darauf hingewiesen, dass die Gesamtverkaufsfläche maximal 6.000 qm betragen soll. D.h. die angegebenen Verkaufsflächenobergrenzen können nicht in allen Sortimenten voll ausgenutzt werden und stellen lediglich den prüfungsrelevanten sektoralen Worst-Case dar.

2.3 Ermittlung des Untersuchungsbedarfs

Die geplante Ansiedlung des Einkaufsquartiers in der Lübbecker Innenstadt wird das Verkaufsflächenangebot der Stadt deutlich ausbauen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die künftigen Umsätze im Einkaufsquartier auch aus der Umsatzumverteilung aus dem Bestandseinzelhandel resultieren werden. Die Umsatzrückgänge im Bestandseinzelhandel sind zu ermitteln und im Hinblick auf mögliche städtebauliche/ raumordnerische Folgewirkungen zu bewerten.

Angeichts der geplanten Größenordnung kann von einer regionalen Bedeutung und einer weiträumigen Ausstrahlung des Einkaufsquartiers ausgegangen werden. Daher ist nicht nur eine Bewertung der Auswirkungen im Hinblick auf Lübbecke notwendig. Es müssen auch die Auswirkungen im Umland analysiert und bewertet werden.

Das Vorhaben soll über einen Bebauungsplan realisiert werden, der ein Kerngebiet festsetzt. Damit stehen die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen



Versorgungsbereiche und die verbrauchernahen Versorgung im Mittelpunkt der Untersuchung.

Geplant ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers mit einer Verkaufsfläche von rd. 5.000 qm bis 6.000 qm in der Lübbecker Kernstadt. Der Vorhabenstandort liegt im Hauptgeschäftsbereich des im kommunalen Zentrenkonzept abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Lübbecke. Das Einkaufsquartier ist direkt an die Fußgängerzone der Lübbecke Innenstadt angebunden und verfügt, aufgrund der unmittelbaren Lage am zukünftig verlagerten ZOB, über eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Lübbecke befindet sich in Ostwestfalen, im nordöstlichen Teil von Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Minden-Lübbecke im Regierungsbezirk Detmold. Neben der Kernstadt ist die Stadt in sieben weitere Ortsteile gegliedert.

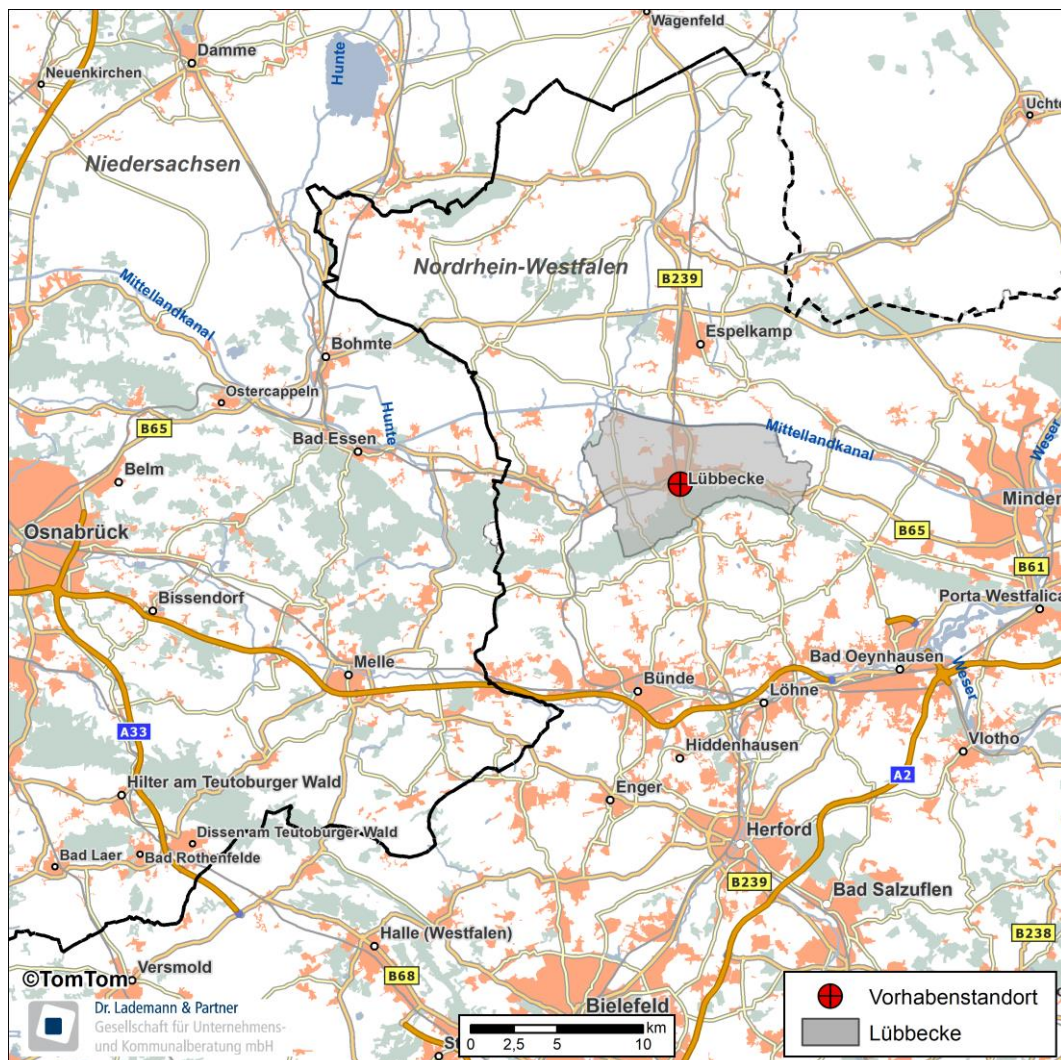


Abbildung 5: Lage im Raum

Die verkehrliche Anbindung Lübbeckes erfolgt zum einen über die BAB 2, die das Ruhrgebiet über Hannover mit Berlin verbindet. Lübbecke ist über die Anschlussstellen Herford/ Lübbecke oder Bad Eilsen gut erreichbar. Eine weitere Verbin-



derung besteht über die BAB 30 (Niederlande – Osnabrück – Bad Oeynhausen) mit der Anschlussstelle Kirch Lengern/ Lübbecke. Darüber hinaus kreuzen mit der B 65 und der B 239 zwei Bundesstraßen das Stadtgebiet, sodass auch eine gute Erreichbarkeit aus dem gesamten ostwestfälischen Raum gegeben ist.

Der Bahnhof Lübbecke wird von der Eurobahn bedient und liegt an der Strecke Bielefeld – Bünde – Lübbecke – Rahden. Darüber besteht eine direkte Anbindung an die Linie Berlin – Hannover – Köln der Deutschen Bahn. Lübbecke zählt außerdem zum ÖPNV-Netz Ostwestfalen-Lippe. Mittels mehrerer Buslinien besteht eine gute Erreichbarkeit aus den umliegenden Ortschaften.

Damit kann Lübbecke eine gute Verkehrsanbindung sowohl regional als auch überregional bescheinigt werden.

3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in Lübbecke verlief seit 2012 nahezu konstant. Die umliegenden Gemeinden sowie der Kreis Minden-Lübbecke konnten leichte Wachstumsraten verzeichnen. Etwas dynamischer verlief die Entwicklung in Nordrhein-Westfalen insgesamt mit rd. 0,5 % p.a.

Insgesamt lebten in Lübbecke Anfang 2016

gut 25.460 Einwohner.

Einwohnerentwicklung in Lübbecke im Vergleich					
Gemeinde, Landkreis, Land	2012	2016	± 12/16		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Lübbecke	25.426	25.462	36	0,1	0,0
Hüllhorst	13.143	13.271	128	1,0	0,2
Espelkamp	24.743	24.921	178	0,7	0,2
Bünde	45.406	45.615	0	0,0	0,0
Löhne	39.661	40.086	425	1,1	0,3
Minden	79.940	81.598	1.658	2,1	0,5
Minden-Lübbecke, Kreis	310.932	313.050	2.118	0,7	0,2
Nordrhein-Westfalen	17.544.938	17.865.516	320.578	1,8	0,5
Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Stand jeweils 01.01.)					

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich



Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Lübbecke kann in Anlehnung an die Prognose des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen⁴ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass die Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren leicht rückläufig sein werden. Im Jahr 2022 (erstes volles Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Lübbecke daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

etwa 25.200 Einwohnern.

Lübbecke verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁵ von 99,8. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Kreises Minden-Lübbecke (96,7) leicht überdurchschnittlich und damit nahezu ebenso hoch wie die des Landes Nordrhein-Westfalens (99,9) aus.

3.3 Zentrensystem und Verflechtungsbereich

Von Seiten der Regionalplanung wird die Stadt Lübbecke als Mittelzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für das Umland übernehmen. Dabei steht die Stadt im intensiven interkommunalen Wettbewerb mit den umliegenden Mittelzentren Espelkamp (rd. 9 km nördlich), Bünde (rd. 16 km südlich), Löhne (rd. 18 km südöstlich), Bad Oeynhausen (rd. 21 km südöstlich) und Minden (rd. 22 km östlich). Zudem ist auf die nächstgelegenen Grundzentren Hüllhorst (rd. 8 km südöstlich), Preußisch Oldendorf (rd. 11 km westlich), Hille (rd. 15 km östlich), Rahden (rd. 15 km nördlich) und Stemwede (rd. 20 km nordwestlich) hinzuweisen. Die nächstgelegenen Oberzentren Bielefeld und Osnabrück sind rd. 40 bis 50 km entfernt.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren eher keine zusätzlichen Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Lübbecke. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt. Lübbecke ist raumorderisch als Mittelzentrum eingestuft und hat damit einen Versorgungsauftrag für sein Umland wahrzunehmen.

⁴ Vgl. Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Vorausberechnung der Bevölkerung für die Gemeinden in Nordrhein-Westfalen 2014-2040.

⁵ Vgl. MB Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Durchschnitt Deutschland=100.



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in der Innenstadt von Lübbecke übertragen. Zudem wurden auf Informationen aus dem kommunalen Einzelhandelskonzept zum Marktgebiet der Stadt Lübbecke zurückgegriffen, die wiederum auf eine Kundenherkunftserhebung bei rd. 30 Einzelhändlern im Stadtgebiet beruhen.

Dabei ist neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens aufgrund der Innenstadtlage vor allem am Marktgebiet der Innenstadt orientieren wird.

4.2 Wettbewerb im Raum

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen/ typähnlichen Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern sowie mit den Innenstädten der zentralen Orte (Mittel- und Grundzentren).

Aufgrund der eher ländlichen Struktur ist die Wettbewerbssituation für das geplante Einkaufsquartier insgesamt moderat ausgeprägt. In Lübbecke selbst gibt es am Sonderstandort Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße ein SB-Warenhaus. Zwei kleine Verbrauchermärkte sind jeweils in der Innenstadt und in dem Nahversorgungszentrum Gehlenbeck/ Eilhausen angesiedelt. Ein weiterer Verbrauchermarkt befindet sich im Stadtteil Nettelstedt im östlichen Stadtgebiet. Die einzige Agglomeration vorhabenrelevanter Sortimente im Stadtgebiet, ist die Lübbecker Innenstadt, die zugleich der Standort des Vorhabens ist.

Außerhalb von Lübbecke gibt es in der gesamten Region mehrere Innenstädte mit Verbrauchermärkten und weiteren ergänzenden Handelsnutzungen. So befinden sich in Preußisch Oldendorf, Bad Holzhausen, Hille und Rahden mindestens ein Verbrauchermarkt und weitere, meist kleinteilige Handelsstrukturen. In Espelkamp, dem nächsten Mittelzentrum in Richtung Norden, ist kein Verbrauchermarkt angesiedelt, jedoch befinden sich im Stadtgebiet gleich zwei Sonder-



standorte mit einem SB-Warenhaus. Trotz der Wettbewerbsstandorte im Lebensmitteleinzelhandel, kann von einer weiträumigen Ausstrahlung durch das neue Einkaufsquartier ausgegangen werden, da es sich bei dem Vorhaben nicht um eine solitäre Verbrauchermarktentwicklung handelt, sondern um ein kleines Einkaufszentrum in agglomerierter Innenstadtlage mit entsprechenden Ausstrahlungseffekten. Im Marktgebiet des Lübbecker Einzelhandels⁶ finden sich lediglich Mittel- und Grundzentren, deren Innenstädte keine einzugsgebietsbegrenzende Wirkung entfalten. Deutlich breitere Angebotsstrukturen in Minden, Bünde, Bad Oeynhaus-
en und Löhne limitieren die Ausdehnung des Einzugsgebiets in Richtung Süden und Osten.

Insgesamt ist somit von einer moderaten vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, die sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

Nachfolgende Karte stellt die wesentlichen Wettbewerbsstandorte in den Mittel- und Grundzentren im Einzugsbereich dar:

⁶ Die Abgrenzung des Einzugsbereichs beruht auf eine Kundenherkunftserfassung im Jahr 2009 und wurde im Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke im Jahr 2015 veröffentlicht.

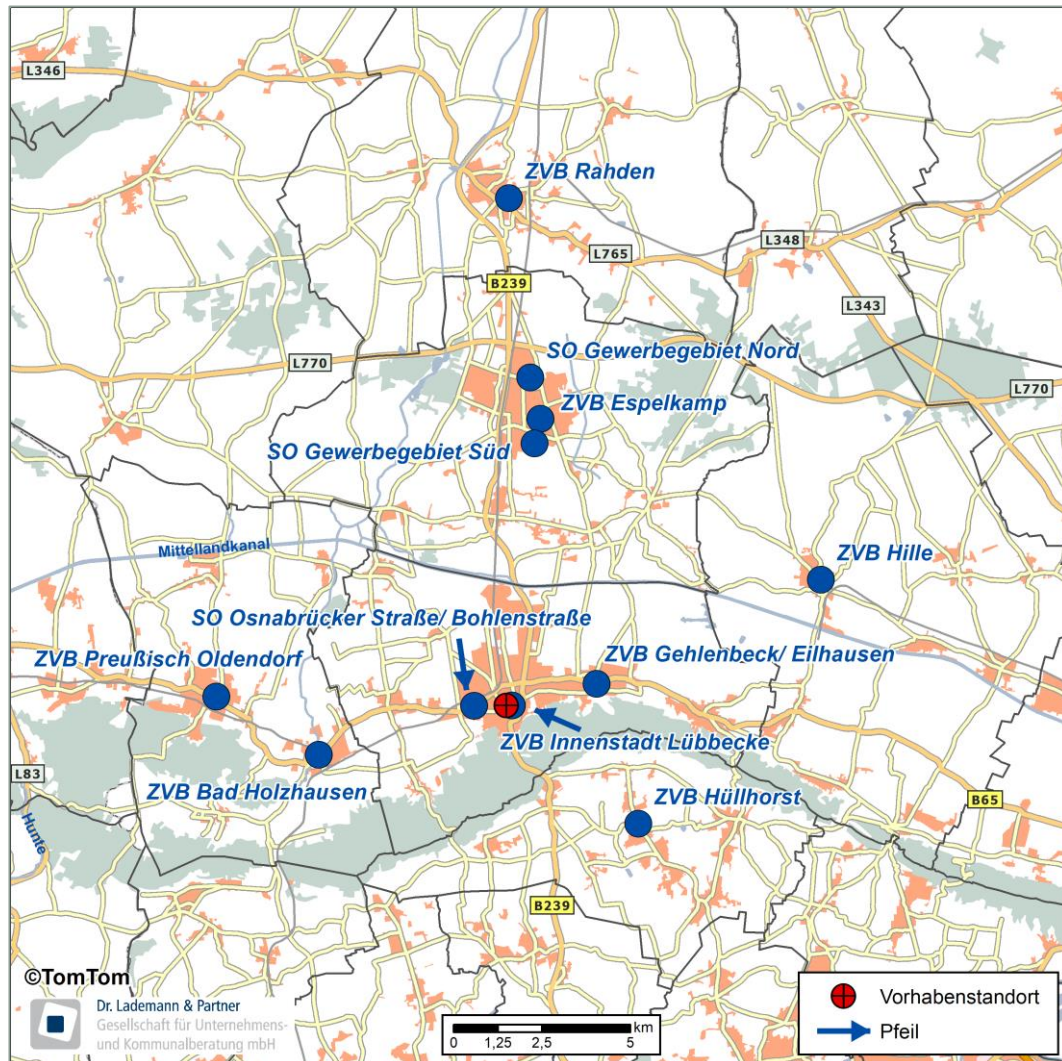


Abbildung 6: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstandorte im Raum

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über weite Teile des Kreises Minden-Lübbecke. Der Nahbereich (Zone 1) umfasst dabei insbesondere das Stadtgebiet von Lübbecke. Die Zone 2 (Fernbereich) erstreckt sich über die Stadt Espelkamp sowie die Gemeinde Stemwede und Stadt Rahden im Norden. In Richtung Osten umfasst das Einzugsgebiet die Gemeinde Hille und in Richtung Wes-

ten die Stadt Preußisch Oldendorf. Südlich des Wiehengebirges erstreckt sich das Einzugsgebiet lediglich über die Gemeinde Hüllhorst. Die umliegenden Mittel- und Oberzentren verhindern eine weitere Ausdehnung.

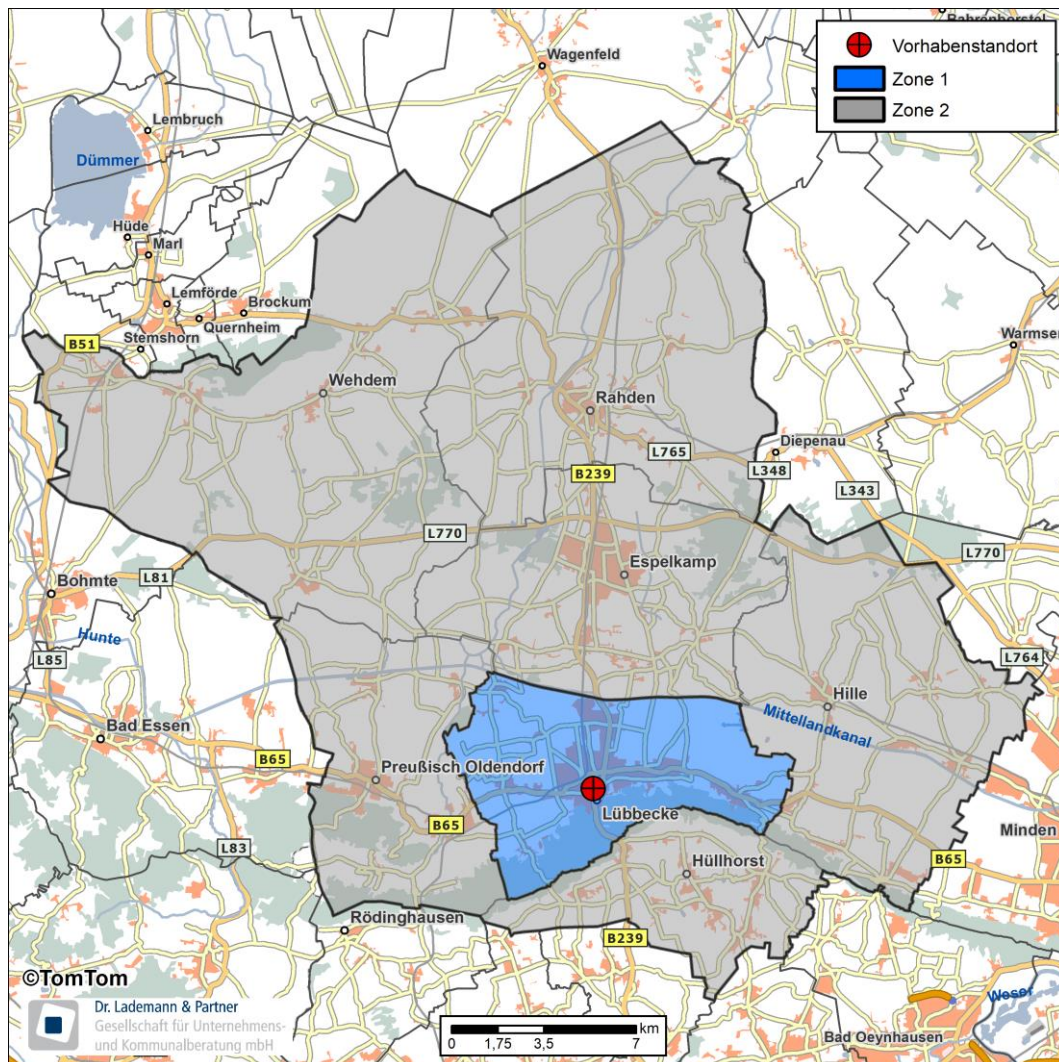


Abbildung 7: Einzugsgebiet des Vorhabens

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 122.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem leicht rückläufigen Kundenpotenzial in 2022 ausgegangen werden von insgesamt

rd. 119.500 Personen.



Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Lübbecke		
Bereich	2016	2022
Zone 1	25.632	25.370
Zone 2	96.453	94.150
Einzugsgebiet	122.085	119.520
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 3: Kundenpotenzial des Vorhabens

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 515,7 Mio. €.

Bis zur prospektiv vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2022 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungsrückgänge von einer Schrumpfung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 504,9 Mio. € (-10,8 Mio. €).

Davon entfallen rd. 327,6 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2022 in Mio. €			
Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	72,4	255,2	327,6
davon Lebensmittel	63,2	223,0	286,2
davon Gesundheits- und Pflegeartikel	9,1	32,3	41,4
Aperiodischer Bedarf	39,2	138,1	177,3
davon Textilien	14,9	52,4	67,3
davon Schuhe/ Lederwaren	4,3	15,1	19,4
davon Sport	4,0	13,9	17,9
davon sonst. Hartwaren*	16,1	56,7	72,7
Gesamt	111,5	393,4	504,9
Quelle: Eigene Berechnungen. *Bücher, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc.			

Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern der MB Research.



Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2022 etwa 119.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zum ersten vollen Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens auf etwa 505 Mio. € zurückgehen.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Im nachfolgenden Kapitel werden die Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert.

5.1 Vorhabenrelevante Einzelhandelsstruktur

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands⁸ im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens durchgeführt.

Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

5.1.1 Lebensmittel

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge, wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche in Sortiment Lebensmittel vorgehalten von

rd. 52.000 qm.

Mit rd. 13.100 qm Verkaufsfläche entfällt gerade mal 25 % auf das Stadtgebiet von Lübbecke (Zone 1). Der größte Standort ist mit rd. 5.000 qm das Sondergebiet Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße mit dem SB-Warenhaus Marktkauf. Demnach entfällt in Zone 1 mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche auf eine nicht-integrierte Agglomeration.

Rd. 75 % der Gesamtverkaufsfläche im Einzugsgebiet entfallen auf den Fernbereich (Zone 2). Dies entspricht einer Verkaufsfläche von rd. 39.000 qm. Fast die Hälfte dieses Angebots befindet sich in Streulage, außerhalb der zentralen Ver-

⁸ Vorhabenrelevant sind die Sortimente Lebensmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Sport und sonstige Hartwaren (*Bücher/Schreibwaren, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobbybedarf, Uhren/ Schmuck).



sorgungsbereiche. Die andere Hälfte verteilt sich gleichmäßig auf die Zentren der umliegenden Gemeinden sowie auf die beiden Sonderstandorte Gewerbegebiet Nord und Süd in Espelkamp. Die Verkaufsfläche der Zentren liegt zwischen 2.500 qm und 4.000 qm. Eine Ausnahme bildet der ZVB Hüllhorst mit lediglich 760 qm Verkaufsfläche im Lebensmittelsortiment.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Sortiments Lebensmittel im Einzugsgebiet		
Lebensmittel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Lübbecke	1.320	5,3
ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	1.250	5,1
SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	5.000	23,3
SO Blase Kreuzung	1.170	4,4
Streulage	4.430	16,8
Zone 1	13.170	54,9
ZVB Espelkamp	2.665	15,7
ZVB Rahden	2.590	11,7
ZVB Preußisch Oldendorf	3.460	15,0
ZVB Bad Holzhausen	2.125	8,3
ZVB Hüllhorst	760	3,3
ZVB Hille	2.545	12,6
SO Gewerbegebiet Nord	3.090	11,2
SO Gewerbegebiet Süd	3.950	13,9
Streulage	17.458	77,9
Zone 2	38.643	169,7
Einzugsgebiet gesamt	51.813	224,5
Quelle: Dr. Lademann & Partner		

Tabelle 5: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Lebensmittel)

Der Brutto-Umsatz im Sortiment Lebensmittel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 224,5 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet, entfällt der Schwerpunkt in Zone 1 auf den Sonderstandort Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße und stellt damit auch insgesamt die umsatzstärkste Agglomeration im Einzugsgebiet dar. Auf die Lübbecke Innenstadt entfällt ein Brutto-Umsatz von nur rd. 5,3 Mio. €. Dieser liegt damit unter den Werten der anderen zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet



(ausgenommen ZVB Hüllhorst). Hieraus lässt sich ein gewisser Nachholbedarf für die Innenstadt von Lübbecke ableiten.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für dieses Sortiment beträgt insgesamt rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche und wird vor allem durch die leistungsstarken Discounter (Aldi, Lidl) und sonstigen Anbieter in verkehrsorientierten und agglomerierten Lagen getrieben.

Daraus resultiert eine Einzelhandelszentralität für die Stadt Lübbecke (Zone 1) für das Sortiment Lebensmittel von rd. 86 %. Dies deutet somit nicht auf signifikante Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hin. Vielmehr ist von Kaufkraftabflüssen, vor allem in Richtung der nicht integrierten Standorte in den Umlandgemeinden, auszugehen.

Dies lässt sich auch aus der Verkaufsflächendichte im Lebensmittelsegment ableiten, die für Lübbecke bei rd. 420 qm je Tausend Einwohner liegt (Bundesdurchschnitt etwa 520 qm/1.000 Einwohner) und damit unterdurchschnittlich ausfällt.

Die flächengrößten Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets sind:

- das SB-Warenhaus Marktkauf im SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße in Lübbecke,
- das SB-Warenhaus Marktkauf im SO Gewerbegebiet Süd in Espelkamp,
- das SB-Warenhaus Real im SO Gewerbegebiet Nord in Espelkamp,
- das EDEKA-Center in Streulage in Stemwede,
- der Super WEZ-Verbrauchermarkt im ZVB Hille in Hille.

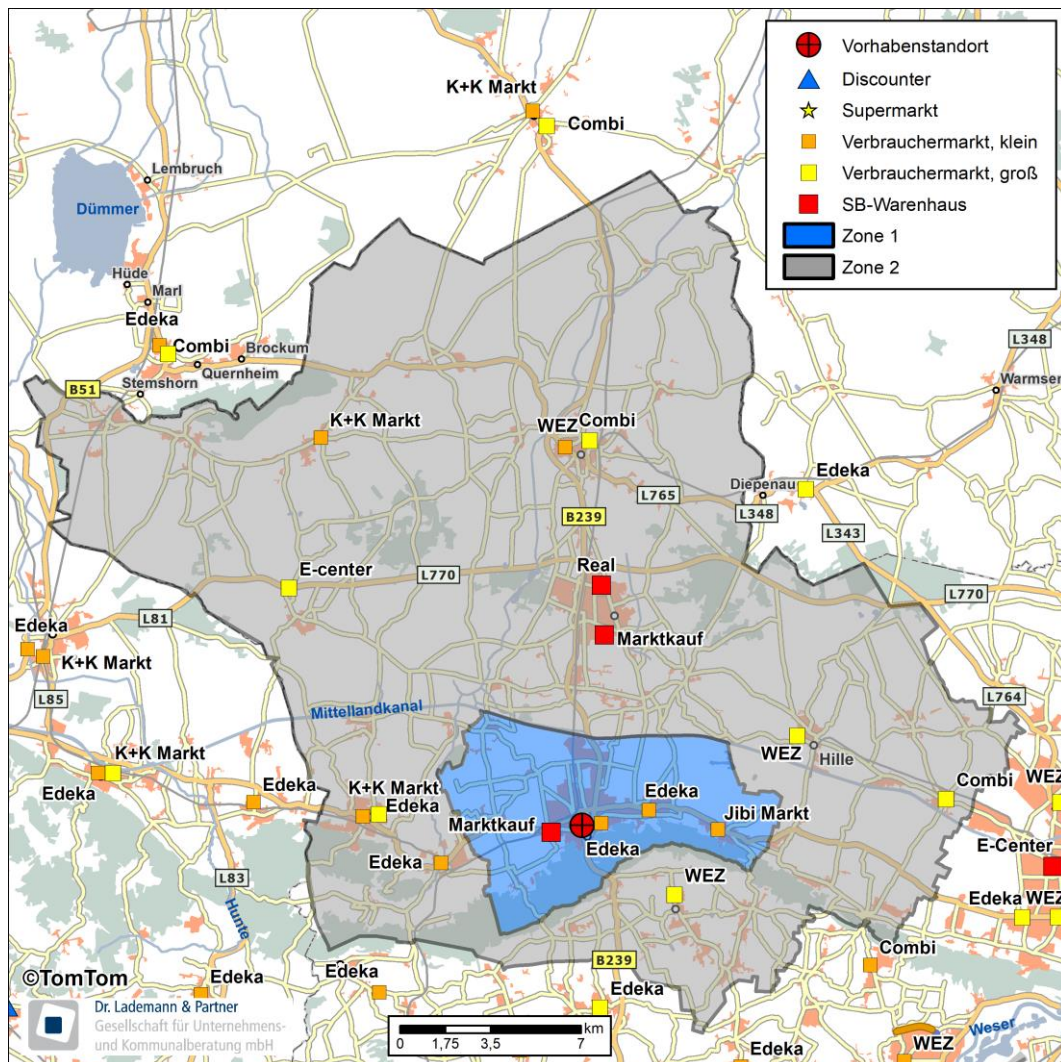


Abbildung 8: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Lebensmittelvollsortiment

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Sortiment Lebensmittel von insgesamt rd. 13.200 qm innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets Lübecke werden rd. 55 Mio. € Umsatz generiert. Derzeit bestehen Kaufkraftabflüsse aus Lübecke, vor allem in Richtung der nicht integrierten Standorte in den Umlandgemeinden, die auf signifikantes Ansiedlungspotenzial hindeuten.



5.1.2 Gesundheits- und Pflegeartikel

Den Ergebnissen der durchgeführten Erhebung zufolge, wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel

von rd. 7.800 qm vorgehalten.

Mit rd. 2.100 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon (funktionsgerecht) auf das Mittelzentrum Lübbecke (u.a. Rossmann). Zu je einem Drittel verteilt sich hier das Angebot auf die Lübbecker Innenstadt, das Sondergebiet Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße sowie die Streulagen in Lübbecke. Das Nahversorgungszentrum Gelenbeck/ Eilhausen spielt, ebenso wie der Sonderstandort Blase Kreuzung, mit einer Verkaufsfläche von unter 100 qm nur eine untergeordnete Rolle.

Mit rd. 1.100 qm Verkaufsfläche stellt die Innenstadt von Espelkamp – u.a. mit einem Müller-Drogeriefachmarkt, den größten Standort des Sortiments Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des gesamten Einzugsgebiets dar. Auf die umliegenden Orte in der Zone 2 verteilen sich insgesamt rd. 5.700 qm.

Der Brutto-Umsatz im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 39,9 Mio. €.

Umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel auch auf die beiden Mittelzentren Lübbecke und Espelkamp. Umsatzstärkste Agglomeration ist die Espelkamper Innenstadt mit rd. 7,0 Mio € Umsatz, gefolgt von der Innenstadt Lübbecke mit einem Brutto-Umsatz von rd. 4,9 Mio. €.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 5.100 € je qm Verkaufsfläche und wird vor allem durch die Drogeriefachmärkte Rossmann und Müller getrieben.

Hieraus errechnet sich eine Einzelhandelszentralität für die Stadt Lübbecke für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel von rd. 114 %. Insgesamt ist somit von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland auszugehen, dessen Angebotsausstattung im Bedarfsbereich Gesundheits- und Pflegeartikel nicht so hoch ist. Diese Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zeigen sich auch an der unterdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von rd. 89 % in der Zone 2.



Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Sortiments Drogeriewaren im Einzugsgebiet		
Gesundheits- und Pflegeartikel	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Lübbecke	710	4,9
ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	90	0,4
SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	650	2,9
SO Blase Kreuzung	80	0,4
Streulage	600	2,0
Zone 1	2.130	10,5
ZVB Espelkamp	1.115	7,0
ZVB Rahden	130	2,1
ZVB Preußisch Oldendorf	745	4,7
ZVB Bad Holzhausen	180	0,7
ZVB Hüllhorst	80	0,7
ZVB Hille	375	2,1
SO Gewerbegebiet Nord	580	1,6
SO Gewerbegebiet Süd	435	1,4
Streulage	2.060	9,0
Zone 2	5.700	29,4
Einzugsgebiet gesamt	7.830	39,9
Quelle: Dr. Lademann & Partner		

Tabelle 6: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Gesundheits- und Pflegeartikel)

Die flächengrößten Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets sind:

- der Drogeriefachmarkt Müller im ZVB Espelkamp,
- der Drogeriefachmarkt Rossmann im ZVB Rahden,
- der Drogeriefachmarkt Rossmann im ZVB Preußisch Oldendorf,
- der Drogeriefachmarkt Rossmann im ZVB Innenstadt Lübbecke,
- zudem verfügen die SB-Warenhäuser in Lübbecke (Marktkauf) und Espelkamp (Marktkauf, real) über ein breites Gesundheits- und Pflegeartikelsortiment.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel von insgesamt rd. 7.800 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 40 Mio. € Umsatz generiert. Derzeit bestehen Kaufkraftzuflüsse nach Lübbecke aus den umliegenden Gemeinden.



5.1.3 Textilien

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 15.000 qm.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Sortiments Textilien im Einzugsgebiet		
Textilien	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Lübbecke	4.610	15,5
ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	150	0,3
SO Osnabrücker Straße/ Bohnenstraße	1.050	2,3
SO Blase Kreuzung	0	0,0
Streulage	950	2,1
Zone 1	6.760	20,3
ZVB Espelkamp	2.285	5,1
ZVB Rahden	2.885	7,8
ZVB Preußisch Oldendorf	490	0,8
ZVB Bad Holzhausen	0	0,0
ZVB Hüllhorst	0	0,0
ZVB Hille	925	2,1
SO Gewerbegebiet Nord	580	1,6
SO Gewerbegebiet Süd	435	1,2
Streulage	730	1,6
Zone 2	8.330	20,3
Einzugsgebiet gesamt	15.090	40,6
Quelle: Dr. Lademann & Partner		

Tabelle 7: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Textilien)

Mit rd. 6.800 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf das Mittelzentrum Lübbecke. In den Innenstädten der umliegenden Mittel- und Grundzentren wird deutlich weniger Verkaufsfläche im Sortiment Textilien vorgehalten. Am stärksten ist hierbei die Innenstadt von Rahden aufgestellt.

Der Brutto-Umsatz im Sortiment Textilien innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 40,6 Mio. €.



Auch umsatzseitig betrachtet entfällt mit 50 % der Schwerpunkt auf das Mittelzentrum Lübbecke. Davon entfallen rd. 38 %-Punkte auf die Lübbecke Innenstadt. Die Innenstadt des Mittelzentrums Espelkamp spielt mit einem Brutto-Umsatz von rd. 5,1 Mio. € eine eher untergeordnete Rolle.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.700 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine Einzelhandelszentralität im Sortiment Textilien für die Stadt Lübbecke von rd. 135 %, die auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet. Für das Einzugsgebiet insgesamt ist allerdings von deutlichen Kaufkraftabflüssen auszugehen, z.B. an umliegende Oberzentren, Outlet-Center sowie in den Onlinehandel.

Die flächengrößten Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets sind:

- der Multilabel-Filialist Modehaus Böckmann im ZVB Innenstadt Lübbecke,
- das Herrenmodegeschäft Lange im ZVB Rahden,
- das Bekleidungsgeschäft Modetreff Oldemeier in Streulage im Lübbecke Stadtgebiet,
- sowie mehrere Textilfachdiscounter wie KiK, NKD und Takko im ZVB Innenstadt Lübbecke, ZVB Espelkamp, ZVB Rahden, ZVB Hille und ZVB Preußisch Oldendorf.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Sortiment Textilien von insgesamt rd. 15.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 41 Mio. € Umsatz generiert. Während für Lübbecke ein erheblicher Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu konstatieren ist, muss für das Einzugsgebiet insgesamt von deutlichen Kaufkraftabflüssen ausgegangen werden.

5.1.4 Schuhe/ Lederwaren

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 5.400 qm.

Mit rd. 2.600 qm bzw. rd. 1.400 qm Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe/ Lederwaren liegen die Einzelhandelsschwerpunkte funktionsgerecht auf den Mittelzentren Lübbecke und Espelkamp. In den Innenstädten der umliegenden Grund-



zentren wird deutlich weniger Verkaufsfläche im vorhabenrelevanten Sortiment vorgehalten.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Sortiments Schuhe im Einzugsgebiet		
Schuhe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Lübbecke	2.020	6,8
ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	80	0,2
SO Osnabrücker Straße/ Bohnenstraße	300	0,9
SO Blase Kreuzung	0	0,0
Streulage	180	0,3
Zone 1	2.580	8,2
ZVB Espelkamp	1.372	3,3
ZVB Rahden	740	1,9
ZVB Preußisch Oldendorf	20	0,1
ZVB Bad Holzhausen	0	0,0
ZVB Hüllhorst	0	0,0
ZVB Hille	105	0,3
SO Gewerbegebiet Nord	130	0,4
SO Gewerbegebiet Süd	65	0,2
Streulage	430	0,9
Zone 2	2.862	7,0
Einzugsgebiet gesamt	5.442	15,2
Quelle: Dr. Lademann & Partner		

Tabelle 8: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Schuhe/ Lederwaren)

Der Brutto-Umsatz im Sortiment Schuhe/ Lederwaren innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 15,2 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt mit einem Umsatz von rd. 6,8 Mio. € der Schwerpunkt auf die Innenstadt des Mittelzentrums Lübbecke sowie mit rd. 3,3 Mio. € auf die Espelkamper Innenstadt. Insgesamt entfallen 54 % auf das Stadtgebiet von Lübbecke und 46 % auf die Umlandstädte und -Gemeinden.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.800 € je qm Verkaufsfläche.



Daraus resultiert eine Einzelhandelszentralität im Sortiment Schuhe/ Lederwaren für die Stadt Lübbecke von rd. 190 %, die, wie schon im Textilsortiment, auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland hindeutet. Für das Einzugsgebiet insgesamt ist allerdings auch hier von deutlichen Kaufkraftabflüssen auszugehen, z.B. an umliegende Oberzentren sowie in den Onlinehandel.

Die flächengrößten Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets sind:

- das K+K Schuh-Center im ZVB Innenstadt Lübbecke,
- das Schuhfachgeschäft Schuhhaus Meyer im ZVB Innenstadt Lübbecke,
- das Schuhfachgeschäft Schuh Okay im ZVB Espelkamp,
- das Schuhfachgeschäft MyShoes im ZVB Espelkamp,
- Schuhfachgeschäft Deichmann im ZVB Espelkamp.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe/ Lederwaren von insgesamt rd. 5.400 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 15 Mio. € Umsatz generiert. Während für Lübbecke ein erheblicher Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu konstatieren ist, muss für das Einzugsgebiet insgesamt von deutlichen Kaufkraftabflüssen ausgegangen werden.

5.1.5 Sport

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 2.600 qm.

Mit rd. 1.500 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf das Mittelzentrum Lübbecke – hier insbesondere auf die Lübbecker Innenstadt. Aber auch die Innenstadt von Rahden verfügt mit einer Verkaufsfläche von rd. 620 qm über ein vergleichsweise großes Angebot in diesem Sortiment. In den Innenstädten der umliegenden Mittel- und Grundzentren wird deutlich weniger Verkaufsfläche im Sortiment Sport vorgehalten.

Der Brutto-Umsatz im Sortiment Sport innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 6,9 Mio. €.



Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf das Mittelzentrum Lübbecke.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.700 € je qm Verkaufsfläche.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Sortiments Sport im Einzugsgebiet		
Sport	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Lübbecke	755	2,3
ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	150	0,3
SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	250	0,8
SO Blase Kreuzung	0	0,0
Streulage	345	0,5
Zone 1	1.500	3,9
ZVB Espelkamp	112	0,2
ZVB Rahden	620	1,7
ZVB Preußisch Oldendorf	25	0,1
ZVB Bad Holzhausen	15	0,0
ZVB Hüllhorst	0	0,0
ZVB Hille	75	0,2
SO Gewerbegebiet Nord	110	0,2
SO Gewerbegebiet Süd	20	0,1
Streulage	117	0,5
Zone 2	1.094	3,0
Einzugsgebiet gesamt	2.594	6,9
Quelle: Dr. Lademann & Partner		

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Sport)

Daraus resultiert eine Einzelhandelszentralität im Sortiment Sport für die Stadt Lübbecke von etwa 96 %, die auf ausgeglichene Marktverhältnisse hindeutet. Für das Einzugsgebiet insgesamt ist allerdings von deutlichen Kaufkraftabflüssen auszugehen, z.B. an umliegende Oberzentren, Outlet- Center sowie in den Onlinehandel.

Die flächengrößten Anbieter innerhalb des Einzugsgebiets sind:

- das Sportfachgeschäft Intersport im ZVB Innenstadt Lübbecke,
- das Sportfachgeschäft Obermann Schuh+Sport im ZVB Rahden



- sowie die SB-Warenhäuser Marktkauf und real in Lübbecke und Espelkamp mit ihren Sportabteilungen.

Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Sortiment Sport von insgesamt rd. 2.600 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 7 Mio. € Umsatz generiert. Während für Lübbecke ein ausgeglichenes Kaufkraftverhältnis zu konstatieren ist, muss für das Einzugsgebiet insgesamt von deutlichen Kaufkraftabflüssen ausgegangen werden.

5.1.6 Sonstige Hartwaren

Den Ergebnissen der Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche vorgehalten von

rd. 13.900 qm.

Mit rd. 7.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon auf das Mittelzentrum Lübbecke – hier v.a. auf das Sondergebiet Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße gefolgt von der Lübbecker Innenstadt. Mit rd. 3.000 qm Verkaufsfläche befindet sich jedoch das flächengrößte Angebot der Zone 1 in Streulage. Auffällig ist zudem ein signifikant höheres Flächenangebot in der Innenstadt von Rahden als in den anderen Innenstädten der Umlandgemeinden. Dies ist auf das Haushaltswarengeschäft Ortgies Haus&Co zurückzuführen. Insgesamt verfügen die Zone 1 und Zone 2 über eine fast identisch hohe Verkaufsflächenausstattung.

Der Brutto-Umsatz im Sortiment Sonstige Hartwaren innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 35,4 Mio. €.

Auch umsatzseitig betrachtet entfällt der Schwerpunkt auf das Mittelzentrum Lübbecke.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 2.600 € je qm Verkaufsfläche.

Daraus resultiert eine Einzelhandelszentralität im Sortiment Sonstige Hartwaren für die Stadt Lübbecke von etwa 115 %. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass z.B. Hausrat/Wohnaccessoires als Teilsortiment der Gruppe Sonstige Hartwaren in größerem Umfang auch als Randsortiment von Möbelhäusern angeboten werden (z.B. SB-Möbel Boss).



Für das Einzugsgebiet insgesamt ist aber dennoch von Kaufkraftabflüssen in Richtung umliegender Oberzentren sowie in den Onlinehandel auszugehen.

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des Sortiments Sonstige Hartwaren im Einzugsgebiet		
Sonstige Hartwaren*	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Innenstadt Lübbecke	1.940	8,6
ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	25	0,1
SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	2.100	5,0
SO Blase Kreuzung	20	0,1
Streulage	2.953	4,8
Zone 1	7.038	18,6
ZVB Espelkamp	188	0,9
ZVB Rahden	2.140	4,7
ZVB Preußisch Oldendorf	315	1,1
ZVB Bad Holzhausen	25	0,1
ZVB Hüllhorst	70	0,2
ZVB Hille	760	1,8
SO Gewerbegebiet Nord	1.680	3,6
SO Gewerbegebiet Süd	730	2,2
Streulage	933	2,2
Zone 2	6.841	16,8
Einzugsgebiet gesamt	13.879	35,4
Quelle: Dr. Lademann & Partner. *Bücher/Schreibwaren, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Geschenkartikel, Spielwaren/ Hobbybedarf, Uhren/ Schmuck)		

Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets (Sonstige Hartwaren)

Die flächengrößten Anbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und strukturprägenden Fachmarktagglomerationen im Einzugsgebiet sind:

- das Haushaltwarengeschäft Ortgies Haus&Co im ZVB Rahden,
- der Einrichtungsfilialist Dänisches Bettenlager im SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße in Lübbecke,
- der Einrichtungsfilialist Dänisches Bettenlager im SO Gewerbegebiet Nord in Espelkamp,
- der Non-Food-Discounter TEDI im ZVB Rahden,
- der Einrichtungsfilialist DEPOT im ZVB Innenstadt Lübbecke.



Auf einer vorhabenrelevanten Verkaufsfläche im Sortiment Sonstige Hartwaren von insgesamt rd. 14.000 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 35 Mio. € Umsatz generiert. Während für Lübbecke ein Kaufkraftzufluss aus dem Umland zu konstatieren ist, muss für das Einzugsgebiet insgesamt von leichten Kaufkraftabflüssen ausgegangen werden.



5.2 Städtebauliche/versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen

Im Folgenden sollen die Innenstädte, Ortskerne sowie die ergänzenden Nahversorgungszentren der Mittel- und Grundzentren einer kurzen Charakterisierung sowie einer Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Ausgangslage unterzogen werden. Dabei steht vor allem die Frage im Vordergrund, ob die Innenstädte stabil und funktionsfähig aufgestellt sind oder als fragil und vorgeschädigt eingestuft werden müssen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Städte und Gemeinden Lübbecke, Espelkamp, Rahden sowie Preußisch Odendorf ergeben sich aus den jeweiligen kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden Hüllhorst und Hille wurden aus Vorortbegehungen abgeleitet. Für die Gemeinde Stemwede konnte kein zentraler Versorgungsbereich bestimmt werden, da kein Standort die Voraussetzungen zur Einstufung als solcher erfüllt.

5.2.1 ZVB Innenstadt Lübbecke (Mittelzentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße im Westen, dem Niederwall im Norden, den Straßen Geistwall und Bäckerstraße im Osten sowie dem Bereich Markt/ Fünfhausen im Süden. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst darüber hinaus die nördlichen Neben- und Ergänzungslagen Niedernstraße, Gerichtsstraße, westliche Ostertorstraße und nördliche Bäckerstraße sowie im Süden die Ergänzungslagen südliche Bäckerstraße, Tonstraße, Steinweg, Scharnstraße, den Bereich des Marktes sowie die Straße Fünfhausen. Hier befinden sich viele kleinteilige oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte, die von einem stärkeren Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz flankiert werden.

Die Lübbecker Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe zum Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 65/ B 239 und ist damit hervorragend an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Bahnhof Lübbecke (Westf.) befindet sich rd. 800 m vom Hauptzentrum entfernt. Somit ist auch die Anbindung an den ÖPNV als gut zu bewerten.

Die wichtigste Einkaufslage in der Lübbecker Innenstadt ist die Lange Straße, die als Fußgängerzone den dichtesten Geschäftsbesatz aufweist. Das Einzelhandelsangebot ist geprägt durch Anbieter der innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung und Schuhe. Der großflächige Modeanbieter Modehaus Böckmann ist an

zentraler Stelle der Fußgängerzone verortet. Das übrige Angebot ist überwiegend kleinteilig strukturiert und weist einen hohen Filialisierungsgrad auf (z.B. Rossmann, Esprit, Liberty Woman, Bonita, Hunkemöller, Fielmann). Die Fußgängerzone wurde in den vergangenen Jahren neugestaltet und mit hochwertigem Natursteinbelag sowie einem Wasserspiel ausgestattet und weist damit eine anspruchsvolle Aufenthaltsqualität und Einrichtungsatmosphäre auf.



Abbildung 9: Abgrenzung ZVB Innenstadt Lüneburg

Parallel zur Langen Straße verläuft die Niedernstraße. Die Bebauungsstruktur der Geschäftslage ist heterogen. Neben historischen Gebäuden finden sich neben städtisch anmutenden, mehrgeschossigen Baukörpern, auch Baulücken. Dieser Straßenzug ist nur in geringem Maße durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Sie stellt jedoch mit zahlreichen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben eben-

falls einen wichtigen Teil der Innenstadt dar. An der Bäckerstraße befinden sich mit dem Lebensmittelvollsortimenter Edeka und dem Schuhgeschäft Schmidt zwei größere Anbieter.

Der Bereich ‚Am Markt‘ bildet die städtebauliche Mitte der Stadt und ist ein wichtiger historischer Identifikationsfaktor für die Lübbecker Innenstadt. Der Marktplatz wird im Norden und Westen von historischen Gebäuden gesäumt, so prägen insbesondere das Alte Rathaus und der Burgmannshof sowie öffentliche und kulturelle Einrichtungen diesen Bereich. Der weitläufige Platz liegt allerdings etwas abseits des eigentlichen Geschäftszentrums, was sich als zentrale Schwäche der Handelslage erweist. Ansässige Einzelhandelsbetriebe wie der großflächige Filialist Intersport, sind somit nur unzureichend in die Hauptgeschäftslage integriert.



Abbildung 10: Lange Straße in der Lübbecker Innenstadt

Insgesamt ist die Innenstadt von Lübbecke städtebaulich ansprechend gestaltet und kann als funktionsfähig eingestuft werden. Im westlichen Bereich des Zentrums zwischen Ton- und Bahnhofstraße, besteht hingegen infolge des weitgehend leerstehenden Kaufhauses Deerberg bzw. Ceka sowie einer unattraktiven Wegeführung deutlicher Aufwertungsbedarf.



Abbildung 11: Niedernstraße in der Lübecker Innenstadt



Abbildung 12: Marktplatz in der Lübecker Innenstadt

5.2.2 ZVB Nahversorgungszentrum Gehlenbeck/ Eilhausen (Mittelzentrum)

Der ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen ist als Nahversorgungszentrum der Stadt Lübbecke eingeordnet und liegt rd. 3 km vom Vorhabenstandort entfernt. Das Nahversorgungszentrum befindet sich in den Ortsteilen Gehlenbeck/ Eilhausen und erstreckt sich verkehrsgünstig gelegen entlang der Lindenstraße (B 65). Der größte Einzelhandelsbetrieb ist der Lebensmittelvollsortimenter Edeka Kirschke, der eine Grundversorgungsfunktion für die Ortsteile übernimmt. Wenige kleinere Anbieter wie ein Bäcker, ein Blumenladen, ein Fahrradgeschäft und ein Brautmodengeschäft ergänzen das Angebot. Daneben sind Dienstleistungs- und Gastronomieangebote (Bank, Fahrschule und Pizzeria) vorzufinden.



Abbildung 13: Abgrenzung ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen

Der zentrale Versorgungsbereich lässt sich insgesamt als stabil bezeichnen und erfüllt seine Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum.



Abbildung 14: Verbrauchermarkt Edeka Kirschke im ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen

5.2.3 ZVB Espelkamp (Mittelzentrum)

Das Mittelzentrum Espelkamp befindet sich rd. 10 km nördlich vom geplanten Standort ‚Westertor‘ in Lübbecke entfernt. Die Innenstadt von Espelkamp erstreckt sich entlang der Breslauer Straße und beinhaltet zusätzlich die direkt angrenzenden Bereiche zwischen der Rahdener Straße im Westen und der Insensstedter Straße im Osten. Die Innenstadt zeichnet sich durch einen modernistischen Städtebau der Nachkriegszeit aus. So bildet eine Parkanlage entlang der Breslauer Straße, mit verschiedenen Freiraumelementen wie Brunnen und Spielplätzen, den Kern des Zentrums. Gebäuderiegeln an der Straße fassen den Platz räumlich. Die Hauptgeschäftslage ist mit rd. 50 m deutlich breiter, als klassische Einkaufsstraßen in historischen Altstädten.

Die Hauptverkehrsstraße zur Erschließung des Zentrums ist die Insensstedter Straße im Osten und die Rahdener Straße im Westen, die eine Verbindung zur regionalen Anbindung der B 239 herstellt, und die den Ort in Nord-Süd-Richtung

durchzieht. Die verkehrliche Erreichbarkeit der Innenstadt Espelkamps über den motorisierten Individualverkehr ist als durchschnittlich zu bewerten. Der Bahnhof Espelkamp liegt an der Bahnstrecke Rahden–Bünde und rd. 700 m vom zentralen Versorgungsbereich entfernt.



Abbildung 15: Abgrenzung ZVB Espelkamp

Der Entwicklungsschwerpunkt der letzten Jahre konzentrierte sich vordergründig auf den östlichen Bereich der Innenstadt. An dieser Stelle befinden sich ein Verbundstandort mit einem Lidl- und Aldi-Lebensmitteldiscounter, einem Müller-Drogeriefachmarkt sowie verschiedenen Textil- und Schuhanbieter wie NKD, Kik, MyShoes und Schuh Okay. Mit der Standortaufgabe eines Combi-Verbrauchermarktes, verlor das Zentrum 2016 seinen wichtigsten Magnetbetrieb. Eine Nachnutzung ist bisher ungeklärt. Der Verbundstandort war während der Bestands-

aufnahme nichtsdestotrotz hochfrequentiert, was sich an der hohen Auslastung der Stellplatzanlage zeigte. Als weitere bedeutende Anbieter außerhalb des räumlichen Schwerpunkts im Osten sind ein NP-Lebensmitteldiscounter sowie Deichmann und Takko in einem neuen Geschäftshaus zu nennen. Zahlreiche kleinere Einzelhandelsbetriebe aus dem unteren Preissegment sowie eine Vielzahl an Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten entlang der Breslauer Straße ergänzen den Einzelhandelsbesatz.

Der ZVB Espelkamp macht insgesamt einen stabilen und funktionsfähigen Eindruck. Die Betriebsaufgabe des Combi-Marktes als Magnetbetrieb schwächt allerdings die Handelsstruktur des Zentrums. Angesichts der großen SB-Warenhäuser nördlich und südlich des Hauptzentrums, die eine bessere verkehrliche Erschließung vorweisen, ist eine hohe Wettbewerbsintensität festzustellen, die nur bedingt Ansiedlungspotenzial für die Innenstadt offeriert.



Abbildung 16: Breslauer Straße im ZVB Espelkamp

5.2.4 ZVB Rahden (Grundzentrum)

Die Innenstadt von Rahden liegt rd. 15 km nördlich vom Vorhabenstandort entfernt. Die verkehrliche Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Osnabrücker Straße, die eine Verbindung zur B 239 herstellt. Der Bahnhof Rahden ist rd. 400 m vom zentralen Versorgungsbereich entfernt. Die verkehrliche Anbindung ist somit nur als durchschnittlich zu bewerten.

Der zentrale Versorgungsbereich Rahden umfasst mit der Steinstraße, Gerichtsstraße und Lange Straße die gewachsenen Einzelhandelslagen der Innenstadt. Hier befinden sich in erster Linie inhabergeführter Facheinzelhandel in überwiegend kleinteiliger Struktur, aber auch ergänzende Dienstleistungsbetriebe und vereinzelt Gastronomie. Strukturprägende Betriebe dieser Lagen sind das Herrenmodegeschäft Lange an der Lange Straße und das Haushaltswarengeschäft Ortgies Haus&Co an der Gerichtsstraße. Einen weiteren Nutzungsschwerpunkt bilden öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, das Standesamt, die Stadtkasse, die Touristinfo Rahden und das Amtsgericht. Die Marktstraße, die den südöstlichen Bereich des Zentrums markiert, weist nur noch vereinzelt Einzelhandel auf, stattdessen befinden sich an dieser Stelle verschiedene Dienstleistungsangebote.



Abbildung 17: Gerichtsstraße im ZVB Rahden



Große Bedeutung hinsichtlich der Handelsstruktur hat der nordöstliche Bereich entlang der Weher Straße und der Gartenstraße. Hier sind überwiegend Nahversorgungsbetriebe und Fachmärkte mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ansässig, deren Geschäftseinheiten über eine entsprechende Verkaufsfläche verfügen. Die Betriebe des periodischen Bedarfsbereichs (Combi, Netto und Rossmann) sind starke Frequenzbringer, die in Kombination mit weiteren Fachmärkten wie K+K Schuhcenter, Kik und Takko eine Gesamtattraktivität entfalten, die deutlich über die Stadtgrenzen hinaus reicht. Aufgrund des zwischen den Betrieben liegenden Parkplatzes, trennen sich die Magnetbetriebe von den gewachsenen Einzelhandelslagen ab, was aus städtebaulicher Sicht nachteilig zu werten ist. Auch wenn das Dersa Kino als publikumsbezogene Nutzung ein Verbindungselement zwischen den Handelslagen darstellt, ist ein Austausch von Kundenströmen nur begrenzt zu verzeichnen.

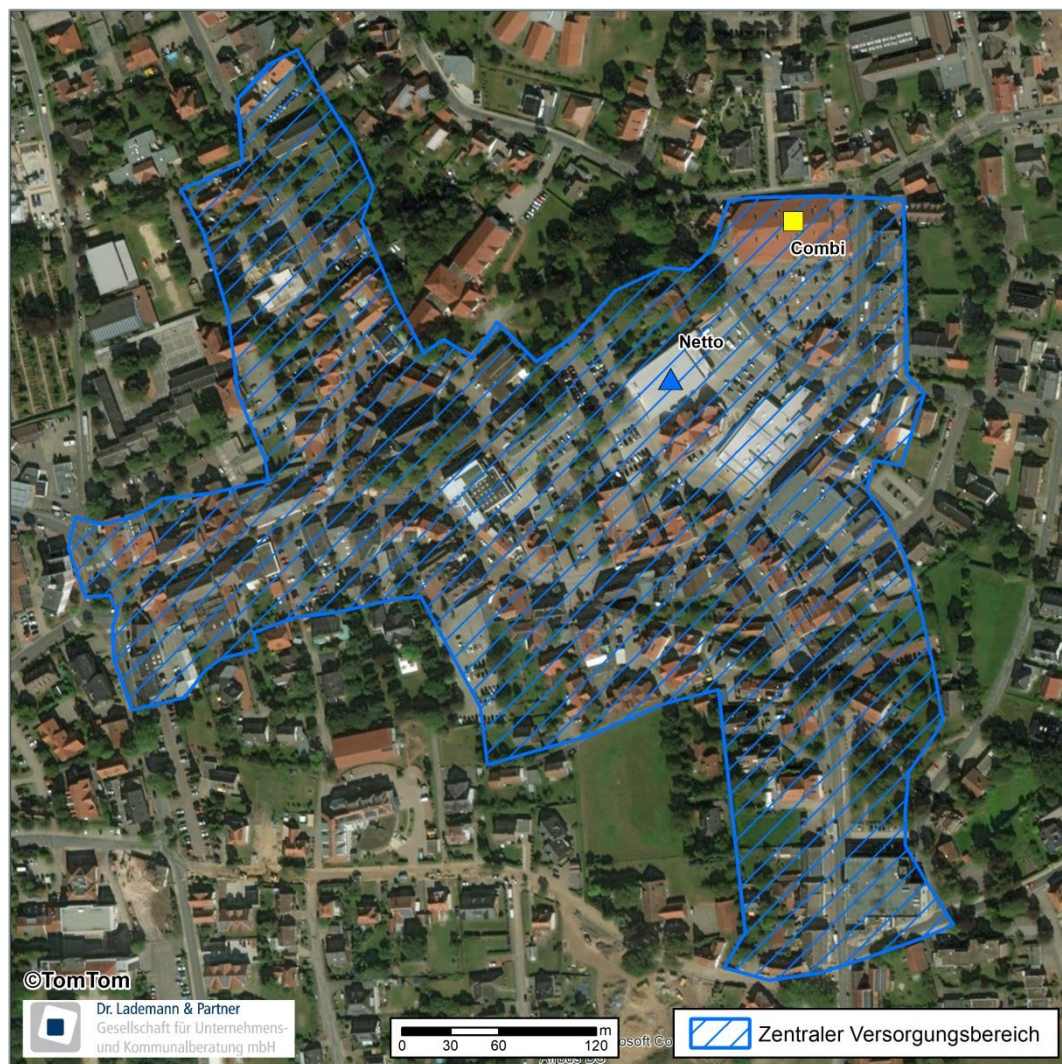




Abbildung 18: Abgrenzung ZVB Rahden

Der im Einzelhandelskonzept der Stadt Rahden aus dem Jahr 2010 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich lässt sich insgesamt als stabil bezeichnen und erfüllt seine grundzentrale Versorgungsfunktion, wenngleich die Nutzungsschwerpunkte städtebaulich nur bedingt miteinander verknüpft sind.

5.2.5 ZVB Preußisch Oldendorf (Grundzentrum)

Das Hauptzentrum der Stadt Preußisch Oldendorf liegt rd. 11 km vom Vorhabenstandort entfernt. Der zentrale Versorgungsbereich ‚Hauptzentrum Preußisch Oldendorf‘ erstreckt sich entlang der B 65 in Abschnitten der Mindener Straße und der Spiegelstraße. Agglomerationen sind am westlichen und östlichen Rand festzustellen. Die Bundesstraße 65 durchquert Preußisch Oldendorf in west-östlicher Richtung und schlägt im Stadtkern einen Bogen. Die verkehrliche Anbindung des Ortskerns kann somit als gut bezeichnet werden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Holzhausen-Heddinghausen rd. 5 km vom Hauptzentrum entfernt. Hier besteht ein Anschluss über die Regionalbahn 71.

Den räumlichen Versorgungsschwerpunkt bildet ein Verbundstandort an der Mindener Straße mit einem K+K Lebensmittelvollsortimenter, einem Lidl-Lebensmitteldiscounter, einem Rossmann Drogeriefachmarkt, einem Kik Non-Food-Discounter und weiteren kleinteiligen Handelsangeboten. Ergänzt wird die Nutzungsstruktur an dieser Stelle mit einzelnen Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

Im historischen Bereich im Umfeld der St. Dionysius Kirche, die von der B 65 in einem Bogen umgeben wird, finden sich vereinzelt Gastronomiebetriebe und Dienstleister. Dieser Bereich wird aber vor allem durch seine hohe Anzahl an Leerständen und Mindernutzungen (Spielhallen, etc.) geprägt.

Die westliche Grenze des ZVBs markiert ein Edeka-Lebensmittelvollsortimenter. Der Markt entspricht jedoch nicht den heutigen Standards hinsichtlich Flächenzuschnitt und –Dimensionierung sowie der Stellplatzorganisation eines modernen Lebensmittelmarktes. Zudem bietet der Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten, da der Markt in ein Wohn- und Geschäftshaus integriert ist.

Mit Blick auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs ‚Hauptzentrum Preußisch Oldendorf‘ zeigt sich kein eindeutiges Bild. Während der Verbundstandort im östlichen Bereich als stabil und funktionsfähig eingestuft werden kann, ist im mittleren und westlichen Bereich von Vorschädigungen in der

grundzentralen Versorgungsfunktion auszugehen. Das Erscheinungsbild vieler Geschäftshäuser in diesem Bereich deutet auf einen Investitionsstau hin, der schon mehrere Jahre anhält. Weder Eigentümer noch Betriebsinhaber scheinen derzeit motiviert, etwas zur Aufwertung der Einkaufslage beizutragen. Dies dürfte vor allem auf die wirtschaftliche Situation zurückzuführen sein. Die zahlreichen Leerstände und Dienstleistungsbetriebe in Ladenlokalen, in denen ursprünglich Einzelhandelsnutzungen platziert oder vorgesehen waren, belegen, dass die Erfolgsaussichten für gewerbliche Nutzungen in diesen Bereichen des ZVBs schlecht sind. Somit ist die Funktionsfähigkeit des Zentrums nur eingeschränkt gegeben.



Abbildung 19: Abgrenzung ZVB Preußisch Oldendorf



Abbildung 20: Verbundstandort an der Mindender Straße im ZVB Preußisch Oldendorf

5.2.6 ZVB Nahversorgungszentrum Bad Holzhausen (Grundzentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich Bad Holzhausen ist als Nahversorgungszentrum eingeordnet und befindet sich im Stadtgebiet von Preußisch Oldendorf. Das Zentrum ist rd. 6 km vom Vorhaben in Lübbecke entfernt.

Die Ortschaft Bad Holzhausen gilt als Kurort mit einem großen Kurpark und zieht viele Touristen an. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Berliner Straße. Die Angebotsstruktur im Einzelhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf die Nahversorgungsfunktion. Strukturprägende Betriebe sind ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Beide Handelsstandorte werden räumlich durch Bahntrassen voneinander getrennt, sodass es sich nicht um einen Verbundstandort handelt. Das Angebot an ergänzenden Betrieben ist eher gering. Viele Dienstleistungsbetriebe sind entlang der Bahnhofstraße, in der Nähe des Bahnhofs Holzhausen-Heddinghausen und dem historischen Ortskern, angesiedelt und damit kein Teil des zentralen Versorgungsbereichs.

Die Verkehrserschließung des ZVBs erfolgt über die B 65, die durch das Zentrum führt und eine gute verkehrliche Erreichbarkeit gewährleistet, wenngleich sie für eine hohe Verkehrsbelastung sorgt. Das Zentrum ist stadträumlich als solches durch eine Eingangssituation o.ä. kaum zu erkennen. Auch die Aufenthaltsqualität des zentralen Versorgungsbereichs an der Berliner Straße trägt nicht dazu



bei, das Image eines touristischen Standorts zu transportieren oder Kurgäste zum Flanieren zu motivieren.

Der zentrale Versorgungsbereich zeigt zwar einige Schwächen, lässt sich insgesamt aber als stabil bezeichnen und erfüllt seine Versorgungsfunktion als Nahversorgungszentrum.



Abbildung 21: Abgrenzung ZVB Bad Holzhausen



Abbildung 22: Edeka-Verbrauchermarkt an der Berliner Straße (BAB 65) im ZVB Bad Holzhausen

5.2.7 ZVB Hüllhorst (Grundzentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Hüllhorst liegt in der Ortschaft Hüllhorst und befindet sich rd. 6,5 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die Bundesstraße 239 führt am westlichen Rand an Hüllhorst in Nord-Süd-Richtung vorbei. Die Anbindung des Ortskerns an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über Landstraßen. In der Gemeinde Hüllhorst besteht kein Anschluss an das Schienennetz. Regionalbusse verbinden das Zentrum mit den Städten Löhne, Bad Oeynhausen und Lübbecke. Die verkehrliche Erreichbarkeit ist insofern allenfalls als durchschnittlich zu bewerten.

Das Zentrum umfasst den Bereich von der Alte Straße bis zum Kreisverkehr/ Löhner Straße entlang der Hauptstraße. Magnetbetriebe sind ein Penny-Lebensmitteldiscounter und ein GP Getränke Partner-Getränkefachmarkt. Ergänzt werden die Magnetbetriebe durch mehrere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe wie eine Apotheke, ein Blumengeschäft, eine Buchhandlung und mehrere Bäckereien. Des Weiteren befinden sich im ZVB Hüllhorst eine Vielzahl an Dienstleistungen wie Banken und Ärzte sowie Gastronomiebetriebe. Ein Lebensmittelvollsor-



timenten ist im Zentrum nicht angesiedelt. Der nächstgelegene Vollsortimenten WEZ befindet sich rd. 1 km in nördlicher Richtung entfernt.

Der zentrale Versorgungsbereich in Hüllhorst weist keine Vorschädigungen auf, erfüllt seine grundzentrale Versorgungsfunktion und lässt sich insgesamt als stabil bezeichnen.

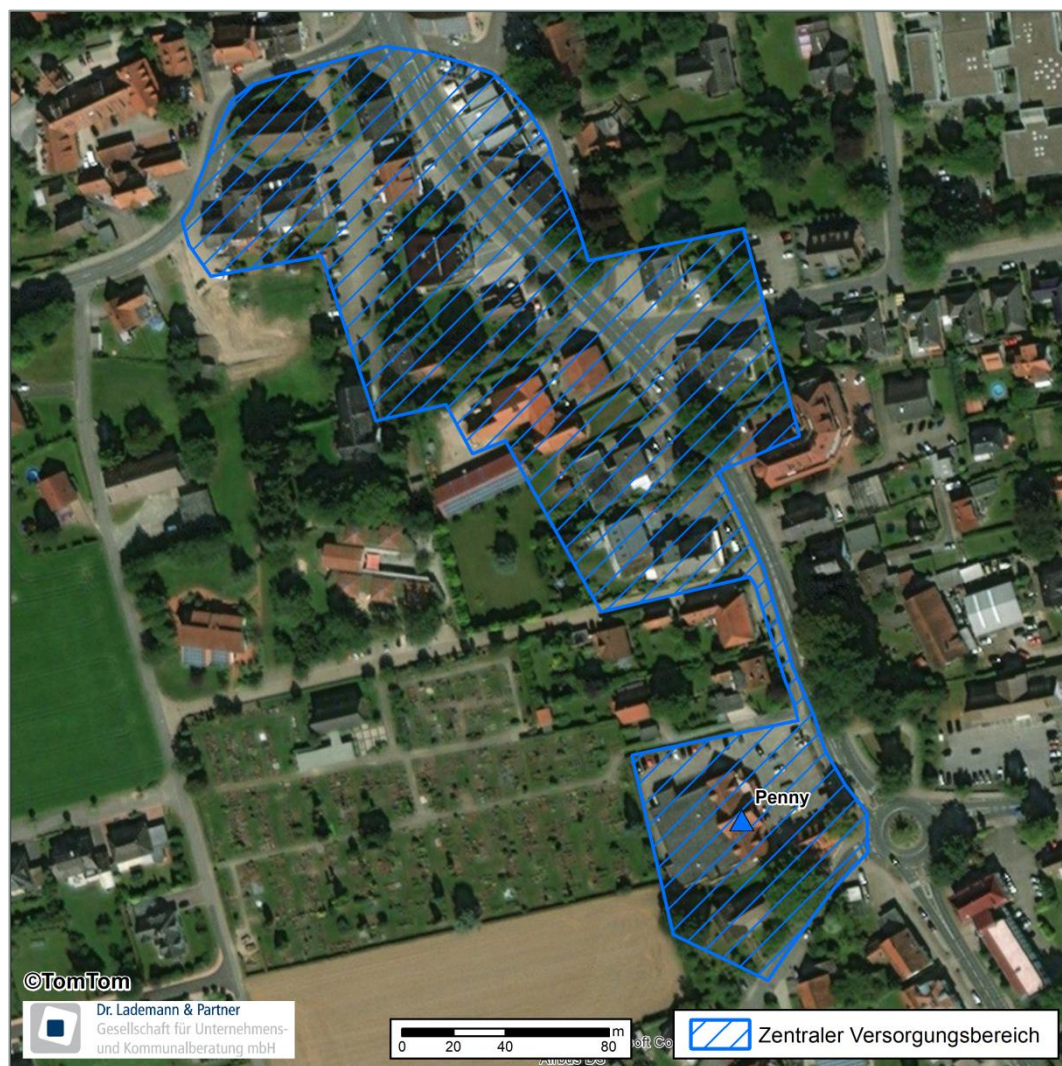


Abbildung 23: Eigene Abgrenzung ZVB Hüllhorst



Abbildung 24: Hauptstraße im ZVB Hüllhorst

5.2.8 ZVB Hille (Grundzentrum)

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Hille liegt in der gleichnamigen Ortschaft Hille und befindet sich rd. 13,5 km vom Vorhabenstandort in Lübbecke entfernt.

Die verkehrliche Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über Landstraßen. Die wichtigste Verbindung stellt die B 65 rd. 4 km südlich des ZVBs dar. Nächstgelegene Bahnhöfe sind Minden, Bad Oeynhausen und Lübbecke. Die Erreichbarkeit über den ÖPNV wird durch Regional- und Anrufbusse hergestellt. Sofern ist das Zentrum allenfalls durchschnittlich verkehrlich erreichbar.

Das Zentrum in Hille umfasst das historische Gelände der ehemaligen Kornbrennerei Meyer nördlich der Mindener Straße und östlich der Brennhorster Straße sowie den Bereich südlich der Mindener Straße. Strukturprägende Betriebe sind ein großer Super WEZ-Verbrauchermarkt und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot der Lebensmittelmärkte durch filialisierte Bekleidungsgeschäfte wie Ernstings family und NKD. Zudem

befinden sich der Sonderpostenmarkt Posten Börse und der regionale Fachmarkt Magro im ZVB. Weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzungen wie Bäckereien und eine Fleischerei erweitern das Handelsangebot. Zudem befinden sich mehrere Dienstleistungsbetriebe und Gastronomiebetriebe im Zentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt für ein Grundzentrum eine hohe städtebauliche Qualität und einen breiten Handelsbesatz auf und verhältnismäßig stark frequentiert. Eine städtebauliche Besonderheit stellt die historische Kornbrennanlage auf dem Gelände dar, die heute als Museum genutzt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich zeigt sich insgesamt als sehr stabil und funktionsfähig.



Abbildung 25: Eigene Abgrenzung ZVB Hille



Abbildung 26: Super WEZ-Verbrauchermarkt und Brauereimuseum im ZVB Hille



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die Umsatzprognose für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet je nach Sortiment zwischen 4 und 11 % erreichen wird. Naturgemäß fällt der Marktanteil in der Zone 1 höher als in der Zone 2 aus. Die höchsten Marktanteile sind in den Sortimenten Gesundheits- und Pflegeartikel (insgesamt rd. 10 %, bezogen auf die Zone 1 rd. 25 %) sowie Sport (insgesamt rd. 11 %, bezogen auf die Zone 1 rd. 22 %) zu erwarten.⁹

⁹Die Gutachter gehen davon aus, dass die Umsatzherkunft des Vorhabens in den Segmenten Lebensmittel sowie Gesundheits- und Pflegeartikel (aufgrund der hohen Distanzsensibilität der Verbraucher in diesen Segmenten) aus der Zone 1 weitaus höher einzuschätzen ist als bei den übrigen Sortimenten.



Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung**			
Lebensmittel	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	63,2	223,0	286,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,2	4,9	11,1
Marktanteile	10%	2%	4%
Gesundheits- und Pflegeartikel	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	9,1	32,3	41,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	2,3	1,8	4,1
Marktanteile	25%	6%	10%
Textilien	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	14,9	52,4	67,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,2	1,4	2,6
Marktanteile	8%	3%	4%
Schuhe	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	4,3	15,1	19,4
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,6	0,8	1,4
Marktanteile	14%	5%	7%
Sport	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	4,0	13,9	17,9
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	1,1	1,9
Marktanteile	22%	8%	11%
Sonstige Hartwaren*	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	16,1	56,7	72,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	1,5	1,9	3,4
Marktanteile	9%	3%	5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Bücher, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc.			
**Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 10 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der o.g. Potenzialreserve gespeist werden, errechnet sich das Umsatzpotenzial des Vorhabens für die jeweiligen Sortimente. Der Schwerpunkt entfällt dabei auf den periodischen Bedarf. Die Umsatzpotenziale werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:



Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)			
Branchenmix	Verkaufs- fläche in qm	Flächen- produk- tivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	4.000	4.300	16,8
davon Lebensmittel	3.000	4.100	12,3
davon Gesundheits- und Pflegeartikel	1.000	4.500	4,5
aperiodischer Bedarf	4.100	2.525	10,3
davon Textilien	1.200	2.400	2,9
davon Schuhe	600	2.500	1,5
davon Sport	800	2.700	2,2
davon sonst. Hartwaren*	1.500	2.500	3,8
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers; *Bücher, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc.)			

Tabelle 12: Umsatzstruktur des Vorhabens

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 4 bis 11 % auszugehen. Die höchsten Umsatzerwartungen ergeben sich im periodischen Bedarfsbereich.



6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2022 voll versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf der Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Ansiedlungsvorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind nicht direkt am Marktanteil ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2022) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Vorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einer Marktschrumpfung infolge des Bevölkerungsrückgangs negativ betroffen sein. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, mindert allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsverstärkend zu berücksichtigen.
- Wirkungsmildernd schlägt zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird



wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

6.2.2 Umverteilungswirkungen im Sortiment Lebensmittel

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Mehrumsatz von rd. 11,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen negativ betroffen sein werden (zusammen rd. 4,4 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 2,3 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 13,2 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 5,9 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) deutlich höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Somit liegen die Umverteilungsquoten in der Zone 1 bei rd. 10,6 % und in der Zone 2 bei rd. 4,4 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Lübbecke am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 13,7 %). Dies betrifft in erster Linie den Edeka-Verbrauchermarkt an der Bäckerstraße. An den sonstigen Standorten innerhalb der Zone 1 bewegen sich die Quoten zwischen 9 und 11 %. Die Standorte in der Zone 2 (Umland) weisen dagegen mit Werten zwischen 4 und 6 % deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Tabelle 13: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Lebensmittel



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in Lübbecke erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Lebensmittel Werte von im Schnitt etwa 6 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 14 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Lübbecke zu erwarten.

6.2.3 Umverteilungswirkungen im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Mehrumsatz von rd. 4,1 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverstärkend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen negativ betroffen sein werden (zusammen rd. 0,7 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,3 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 4,7 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 11,7 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Somit liegen die Umverteilungsquoten in der Zone 1 bei rd. 23,2 % und in der Zone 2 bei rd. 7,5 %.

Der ZVB Innenstadt Lübbecke wird mit rd. 25,5 % am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein. Dies betrifft vor allem den Drogeriefachmarkt Rossmann an der Lange Straße. An den sonstigen Standorten innerhalb der Zone 1 bewegen sich die Quoten zwischen 17 und 22 %. Die Standorte in der Zone 2 (Umland) weisen dagegen mit Werten zwischen 3 und 10 % deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Lübbecke (2020) - Gesundheits- und Pflegeartikel																	
Gesundheits- und Pflegeartikel	ZVB Innenstadt Lübbecke	ZVB Gehlenbeck/Eilhausen	SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	SO Blase Kreuzung	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Espelkamp	ZVB Rahden	ZVB Preußisch Oldendorf	ZVB Bad Holzhausen	ZVB Hüllhorst	ZVB Hille	SO Gewerbegebiet Nord	SO Gewerbegebiet Süd	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
	Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €																
	1,15	0,06	0,6	0,1	0,4	2,25	0,52	0,17	0,12	0,05	0,05	0,11	0,09	0,07	0,62	1,80	4,05
	zzzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €																
	0,01	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,04
zzzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,03	0,00	0,0	0,0	0,0	0,1	0,17	0,05	0,04	0,02	0,02	0,03	0,03	0,02	0,20	0,58	0,65
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,06	- 0,00	- 0,0	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,06	- 0,02	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,01	- 0,07	- 0,21	- 0,33
zzzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,11	0,01	0,1	0,0	0,0	0,2											0,21
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	1,25	0,06	0,6	0,1	0,4	2,4	0,64	0,20	0,14	0,07	0,07	0,13	0,11	0,09	0,76	2,21	4,65
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	25,5%	17,0%	21,9%	20,7%	21,2%	23,2%	9,1%	9,8%	3,0%	9,0%	9,1%	6,4%	6,8%	6,4%	8,4%	7,5%	11,7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar																	

Tabelle 14: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in Lübbecke erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel Werte von im Schnitt etwa 12 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit durchschnittlich rd. 25 % prospektiv für die Lübbecker Innenstadt zu erwarten.

6.2.4 Umverteilungswirkungen im Sortiment Textilien

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverschärfend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen negativ betroffen sein werden (zusammen rd. 0,6 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,5 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,4 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 5,1 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Somit liegen die Umverteilungsquoten in der Zone 1 bei rd. 7,4 % und in der Zone 2 bei rd. 2,7 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Lübbecke am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 7,7 %). Dies betrifft vor allem den Bekleidungseinzelhandelsbesatz entlang der Lange Straße, an der sich auch das geplante Einkaufsquartier befindet. Alle weiteren Standortlagen innerhalb der Zone 1 weisen ebenfalls Quoten von unter 10 % auf. Die Standortlagen in der Zone 2 (Umland) sind mit Quoten zwischen 2 und 3 % noch deutlich geringer betroffen.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Lübbecke (2020) - Textilien													
Textilien	ZVB Innenstadt Lübbecke	ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Espelkamp	ZVB Rahden	ZVB Preußisch Oldendorf	ZVB Hille	SO Gewerbegebiet Nord	SO Gewerbegebiet Süd	Streulage	Zone 2 Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,92	0,01	0,1	0,1	1,16	0,42	0,46	0,07	0,17	0,12	0,09	0,12	1,44
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	0,00	0,0	0,0	0,0	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,10	0,00	0,0	0,0	0,1	0,13	0,14	0,02	0,05	0,03	0,03	0,03	0,44
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,14	- 0,00	- 0,0	- 0,0	- 0,2	- 0,40	- 0,44	- 0,07	- 0,16	- 0,11	- 0,08	- 0,11	- 1,36
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,31	0,00	0,0	0,0	0,4								0,39
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	1,20	0,01	0,2	0,2	1,5	0,16	0,18	0,03	0,07	0,04	0,03	0,04	0,55
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	7,7%	2,6%	6,4%	7,1%	7,4%	3,1%	2,3%	3,3%	3,1%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.													
													5,1%

Tabelle 15: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Textilien



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in Lübbecke erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Textilien Werte von im Schnitt etwa 5 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 8 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Lübbecke zu erwarten.

6.2.5 Umverteilungswirkungen im Sortiment Schuhe/ Lederwaren

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverstärkend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen negativ betroffen sein werden (zusammen rd. 0,2 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,6 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,5 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,5 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 9,6 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Somit liegen die Umverteilungsquoten in der Zone 1 bei rd. 12,5 % und in der Zone 2 bei rd. 6,1 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass auch hier der ZVB Innenstadt Lübbecke am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 12,9 %). Dies betrifft maßgeblich die bereits in der Fußgängerzone der Stadt Lübbecke angesiedelten Schuhfachgeschäfte. Auch der Sonderstandort an der Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße weist mit 11,3 % eine hohe Umsatzumverteilungsquote auf. Die Standortlagen in der Zone 2 (Umland) sind mit Quoten zwischen 4 und 6 % deutlich geringer betroffen.



Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Lübbecke (2020) - Schuhe/ Lederwaren													
Schuhe	ZVB Innenstadt Lübbecke	ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Espelkamp	ZVB Rahden	ZVB Preußisch Oldendorf	ZVB Hille	SO Gewerbegebiet Nord	SO Gewerbegebiet Süd	Streulage	Zone 2 Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,51	0,01	0,1	0,0	0,60	0,38	0,21	0,00	0,02	0,03	0,02	0,09	0,75
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	0,00	0,0	0,0	0,0	0,01	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
zzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,03	0,00	0,0	0,0	0,0	0,07	0,04	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,14
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,08	- 0,00	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,25	- 0,13	- 0,00	- 0,01	- 0,02	- 0,01	- 0,06	- 0,48
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,41	0,01	0,0	0,0	0,5								0,48
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,88	0,02	0,1	0,0	1,0	0,22	0,12	0,00	0,01	0,02	0,01	0,05	0,43
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	12,9%	8,7%	11,3%	10,3%	12,5%	6,5%	6,3%	4,4%	4,0%	5,2%	5,2%	5,5%	6,1%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachw. eisbar.													
Gesamt													
Gesamt													

Tabelle 16: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Schuhe/ Lederwaren



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in Lübbecke erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Schuhe/ Lederwaren Werte von im Schnitt etwa 10 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 13 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Lübbecke zu erwarten.

6.2.6 Umverteilungswirkungen im Sortiment Sport

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Mehrumsatz von rd. 1,9 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverstärkend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen negativ betroffen sein werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,7 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,1 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 15,7 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Somit liegen die Umverteilungsquoten in der Zone 1 bei rd. 20,0 % und in der Zone 2 bei rd. 10,1 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Innenstadt Lübbecke am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 22,1 %). Dies betrifft in erster Linie den Intersport-Sportfachmarkt auf dem Marktplatz in der Lübbecke Innenstadt. Auch die anderen Standortbereiche der Zone 1 weisen mit über 10 % hohe Umverteilungsquote auf. Die Standortbereiche der Zone 2 (Umland) sind etwa geringer betroffen. Hier bewegen sich die Umsatzumverteilungswirkungen zwischen rd. 8 und 11 %.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose des Ansiedlungs/vorhabens in Lübbecke (2020) - Sport															
Sport	ZVB Innenstadt Lübbecke	ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	SO Osnabrücker Straße/ Bohlensstraße	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Espelkamp	ZVB Rahden	ZVB Preußisch Oldendorf	ZVB Bad Holzhausen	ZVB Hille	SO Gewerbegebiet Nord	SO Gewerbegebiet Süd	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,56	0,05	0,2	0,1	0,86	0,08	0,64	0,02	0,01	0,06	0,08	0,02	0,16	1,08	1,94
zzzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,04
zzzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,02	0,00	0,0	0,0	0,0	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,06	0,09
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,08	- 0,01	- 0,0	- 0,0	- 0,1	- 0,06	- 0,51	- 0,02	- 0,01	- 0,05	- 0,06	- 0,02	- 0,13	- 0,56	- 0,69
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,50	0,05	0,1	0,1	0,8	0,02	0,18	0,01	0,00	0,02	0,02	0,01	0,05	0,31	1,08
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	22,1%	15,4%	18,0%	16,4%	20,0%	9,3%	10,7%	9,3%	9,7%	8,0%	9,3%	9,2%	10,1%	10,1%	15,7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.															

Tabelle 17: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Sport



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in Lübbecke erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Sport Werte von im Schnitt etwa 16 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 22 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Lübbecke zu erwarten.

6.2.7 Umverteilungswirkungen im Sortiment Sonstige Hartwaren

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen vorhabenrelevanten Mehrumsatz von rd. 3,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsverstärkend ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einer leichten Marktschrumpfung aufgrund von Bevölkerungsrückgängen negativ betroffen sein werden (zusammen rd. 0,6 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,7 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den Betrieben innerhalb des Einzugsgebiets von außerhalb zugeflossen sind (rd. 0,2 Mio. €) und auf diese wirkungsverstärkend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,5 Mio. €. Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 7,2 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2). Somit liegen die Umverteilungsquoten in der Zone 1 bei rd. 8,7 % und in der Zone 2 bei rd. 5,5 %.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass, wie auch in den anderen Sortimenten, der ZVB Innenstadt Lübbecke am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 9,4 %). An den sonstigen Standorten innerhalb der Zone 1 bewegen sich die Quoten um ca. 8 %. Die Standorte in der Zone 2 (Umland) weisen dagegen mit Werten zwischen 5 und 7 % deutlich geringere Umsatzumverteilungsquoten auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.



Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Lübbecke (2020) - Sonstige Hartwaren															
Sonstige Hartwaren*	ZVB Innenstadt Lübbecke	ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen	SO Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße	Streulage	Zone 1 Gesamt	ZVB Espelkamp	ZVB Rahden	ZVB Preußisch Oldendorf	ZVB Hüllhorst	ZVB Hille	SO Gewerbegebiet Nord	SO Gewerbegebiet Süd	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,75	-	0,4	0,4	1,50	0,11	0,56	0,13	0,03	0,17	0,39	0,24	0,24	1,88	3,38
zzzgl. Wirkungsverschärfung durch Marktschrumpfung zu Lasten des Vorhabens in Mio. €	0,01	-	0,0	0,0	0,0	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,05	0,06
zzzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktschrumpfung in Mio. €	0,06	-	0,0	0,0	0,1	0,02	0,11	0,03	0,01	0,03	0,07	0,05	0,05	0,36	0,49
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,11	-	- 0,1	- 0,1	- 0,2	- 0,08	- 0,41	- 0,10	- 0,02	- 0,12	- 0,28	- 0,18	- 0,18	- 0,45	- 0,68
zzzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,10	-	0,1	0,1	0,2										0,21
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,81	-	0,4	0,4	1,6	0,05	0,27	0,06	0,01	0,08	0,19	0,12	0,12	0,91	2,54
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	9,4%		8,2%	8,4%	8,7%	6,2%	5,8%	5,6%	7,2%	4,7%	5,2%	5,4%	5,4%	5,5%	7,2%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückläufe < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar. *Blücher, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc.															

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar. *Bücher, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc.

Tabelle 18: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Sortiment Sonstige Hartwaren



Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in Lübbecke erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Sortiment Sonstige Hartwaren Werte von im Schnitt etwa 7 %. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rd. 9 % prospektiv für den ZVB Innenstadt Lübbecke zu erwarten.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Lübbecke mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.000 bis 6.000 qm ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Bestimmungen der Landesplanung in Nordrhein-Westfalen¹⁰ und der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Detmold¹¹ zu bewerten.

Damit stehen insbesondere die Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und auf die verbrauchernahe Versorgung im Mittelpunkt der Bewertung.

Ergänzend ist das Vorhaben auf Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke aus dem Jahre 2009 welches im Jahre 2015 fortgeschrieben wurde¹², zu überprüfen und im Abgleich mit den Befunden aus der vorliegenden Einzelhandelsstrukturuntersuchung abzugleichen.

¹⁰ Die Verordnung über den neuen Landesentwicklungsplan (i.F. LEP NRW) trat im Januar 2017 in Kraft.

¹¹ Vgl. Regionalplan Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (i.F. RP Detmold; Stand: 2004).

¹² Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke – Fortschreibung – Februar 2015; Junker & Kruse.



7.2 Zur Bewertung gemäß dem Landesentwicklungsplan NRW Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Seit Januar 2017 hat der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen Gültigkeit. Dabei sind im Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel folgende für das Vorhaben relevante Ziele als verbindliche Vorgaben zu beachten und folgende Grundsätze in die Abwägung einzustellen:

6.5-1 (Ziel) Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Entwurf 2014) sowie nach dem derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (GEP TA OB BI) befindet sich das Vorhabenareal im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Dort sind Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig.

6.5-2 (Ziel) Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,*

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- *die Sortimente gemäß Anlage 1¹³ und*
- *weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).*

¹³ Neben den klassischen Innenstadtleitsortimenten zählen hierzu Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel, die gleichzeitig auch nahversorgungsrelevant sind.



Ausnahme dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Vorhaben soll innerhalb der Abgrenzung des im Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke räumlich konkretisierten zentralen Versorgungsbereichs ‚Hauptgeschäftszentrum Lübbecke‘ realisiert werden. Die Voraussetzungen des Ziels 2 werden demnach uneingeschränkt erfüllt. Der Vorhabenstandort entspricht der räumlichen und funktionalen Zuweisung des zentralen Versorgungsbereichs mit der gesamtstädtisch bedeutsamen Funktion für die Versorgung der Einwohner im Raum.

6.5-3 (Ziel) Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Raum mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Außerdem war zu prüfen, ob das Vorhaben mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke kompatibel ist.

Das bereits über BauNVO und BauGB erfasste Beeinträchtungsverbot wird im separaten Kapitel 7.4 behandelt.



Das Vorhaben liegt im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), in dem Einzelhandelsvorhaben allgemein zulässig sind. Zudem liegt das Vorhaben in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich und dient zur Funktionsabrundung des innerstädtischen Angebots- und Sortimentsspektrums. Den Bestimmungen des ‚Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel‘ wird entsprochen.

7.3 Zur Bewertung gemäß dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold

Innerhalb des Regionalplans des Regierungsbezirks Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand 2004) sind folgende, für das Vorhaben relevanten Ziele für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Kapitel B I. 7. Großflächiger Einzelhandel) definiert:

Ziel 1:

Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind grundsätzlich auf den Siedlungsflächen des ASB zu entwickeln. Es ist im Einzelfall im Rahmen der Bauleitplanung wie auch im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, warum ein Abweichen von diesem Ziel notwendig ist.

Der Vorhabenstandort befindet sich im zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereich.

Ziel 3:

Im ländlich strukturierten Bereich des Planungsgebietes, aber auch in den Kommunen, die von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen sind, ist eine ausreichende Nahversorgung der Wohnstandorte mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) zu sichern.

Eine Konzentration von großflächigen Angeboten, die der Nahversorgung dienen, auf wenige Standorte ist zu verhindern. Das Ziel ist eine möglichst ausreichende und ausgewogene, räumlich dezentrale, ortsnahe Versorgung der Bevölkerung.

Das Vorhaben befindet sich in der Lübbecker Innenstadt und dient der Versorgung der Wohnbevölkerung in der Kernstadt.



Ziel 4:

Neuplanungen, Erweiterungen und Umstrukturierungen von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen die vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region nicht beeinträchtigen oder verhindern.

Bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist es Aufgabe der Gemeinde darauf hinzuwirken, dass diese in Größenordnung und Standort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Die Größe der Verkaufsfläche ist so zu begrenzen, dass der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

Aussagen zur Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungsfunktionen sowie die absehbaren Entwicklungsmöglichkeiten der eigenen und der benachbarten Zentren der Region werden in Kapitel 7.4 getroffen.

Das Vorhaben in Lübbecke ist mit den Zielen des Regionalplans der Bezirksregierung in Detmold kompatibel.

7.4 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen des Vorhabens hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine



größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Mit der Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers ist eine deutliche Stärkung des Mittelzentrums Lübbecke zu erwarten. Auch bei Umverteilungswirkungen von über 10 % im Stadtgebiet von Lübbecke in mehreren betrachteten Sortimenten (ausgenommen Textilien und Sonstige Hartwaren), wird Lübbecke durch die Vorhabenrealisierung in seiner zentralörtlichen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum insgesamt betrachtet mehr gestärkt als geschwächt. In den untersuchten Nachbargemeinden- und Städten bewegt sich der prospektive Umsatzrückgang (mit Ausnahme im Segment Sport) unter 10 %, sodass diese in der Ausübung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass eine hohe Quote alleine noch keine Aussage zur tatsächlichen Betroffenheit eines zentralen Versorgungsbereichs zulässt. So werden an einigen Standorten zwar vergleichsweise hohe Umverteilungsquoten erreicht (z.B. im Sortiment Textilien im ZVB Gehlenbeck/ Eilhausen in Lübbecke), die dahinter stehenden absoluten Umsatzrückgänge werden jedoch äußerst gering sein, da nur sehr wenig Bestand vorhanden ist. Es stellt sich daher für jeden Standort die Frage, ob ein geprüftes Sortiment an einem Standort überhaupt eine zentrenprägende Funktion hat und die Umsatzrückgänge in absoluten Zahlen auch ein gewisses Gewicht haben, sodass sich diese spürbar in der entsprechenden Einzelhandelsstruktur niederschlagen würden oder ob die Umsatzumverteilungsquote nur rein rechnerisch hoch ausfällt, da wenig Bestand da ist. M.a.W.: Eine hohe Umverteilungsquote allein sagt noch nichts über die tatsächliche Betroffenheit eines Standorts aus.

Im Folgenden werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich ihrer möglichen städtebaulichen Auswirkungen für jeden betroffenen zentralen Versorgungsbereich interpretiert. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass



Standorte in peripheren Lagen (z.B. Fachmarkttagglomerationen) nicht als zentrale Versorgungsbereiche einzustufen sind und sich für diese demnach auch kein Schutzstatus nach den Bestimmungen des BauGB und der Landes- und Regionalplanung entfaltet. Auswirkungen auf solche Standorte (SO Osnabrücker Straße/Bohlenstraße in Lübbecke, SO Gewerbegebiet Nord und SO Gewerbegebiet Süd in Espelkamp) sind als rein wettbewerbliche Effekte zu beurteilen, die keine städtebauliche Relevanz haben. Im Folgenden werden daher nur die „echten“ zentralen Versorgungsbereiche einer städtebaulichen Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen unterzogen.

ZVB Innenstadt Lübbecke

Die Innenstadt von Lübbecke weist zwar eine weitgehend intakte Einzelhandelsstruktur auf, erreicht gemessen an der mittelzentralen Versorgungsfunktion Lübbeckes aber noch nicht die notwendige Dominanz, um sich als Einkaufsinnenstadt für die Region zu positionieren. Eine deutliche funktionale und städtebauliche Schieflage ist nicht zu erkennen, jedoch bietet die Innenstadt weiteres Entwicklungspotenzial in der Angebotsquantität und -qualität sowie in der städtebaulichen Gestaltung und der Aufenthaltsqualität.

Insgesamt ist die Innenstadt durch eine disperse Struktur mit unterschiedlich starken funktional und räumlich entwickelten Bereichen gekennzeichnet. Als eines der wesentlichen Ziele für die künftige Innenstadtentwicklung wurde daher im kommunalen Zentrenkonzept die Weiterentwicklung des ehemaligen Deerberg bzw. Ceka Kaufhauses mit einer Magnetfunktion im westlichen Bereich der Innenstadt festgelegt.

Derzeit fehlt es der Innenstadt an einem mit dem Modehaus Böckmann vergleichbaren Anker am westlichen Ende der Fußgängerzone, da das Kaufhaus Deerberg bzw. Ceka bereits seit vielen Jahren leer steht oder nur in geringen Teilen genutzt wird. Die Revitalisierung dieses für die Innenstadtentwicklung strategisch wichtigen Areals durch die Planungen zum innerstädtischen Einkaufsquartier ist daher grundsätzlich zu begrüßen und werden dazu beitragen, durch die Etablierung zweier sogstarker Anker an unterschiedlichen Bereichen, die Attraktivität der gesamten Innenstadt zu stärken. Per Saldo wird die Lübbecker Innenstadt daher insgesamt einen Umsatzzuwachs verzeichnen (unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen bei den Bestandsbetrieben) und damit deutlich attraktiver und sogstärker aufgestellt sein als heute.

Prägend für die Lübbecker Innenstadt sind vor allem die Sortimente Textilien und Schuhe. In diesen Sortimenten ist mit einem Umsatzrückgang bei den Bestandsbetrieben infolge der Ansiedlung des Einkaufsquartiers von bis zu rd. 8 %



bei Textilanbietern und 13 % bei Schuhanbietern zu rechnen. Die Wirkungen werden damit durchaus spürbar sein. Von einem Marktaustritt der relevanten Magnetbetriebe wie dem Modehaus Böckmann oder dem Schuhfachgeschäft Meyer ist jedoch nicht auszugehen. So sind die Magnetbetriebe im Modesortiment eher dem gehobenen Segment zuzuordnen, sodass es zu geringen Angebotsüberschneidungen mit den eher im mittleren und unteren Preissegment anzusiedelnden Formaten im Westertor kommt. Auch künftig wird von diesen Betrieben eine wesentliche Magnetfunktion ausgehen. Zudem ist im Sortiment Schuhe/ Lederwaren zu berücksichtigen, dass mit der Realisierung des Einkaufsquartiers voraussichtlich eine Verlagerung des zurzeit in der Deerberg-Immobilie angesiedelten K+K Schuh-Centers in die neue Immobilie bzw. ein vergleichbare Schuhfachmarktbetreiber geplant ist. Somit generiert das neue Einkaufsquartier im Sortiment Schuhe/ Lederwaren keinen signifikanten Mehrumsatz (Nullsummenspiel) zulasten der übrigen Bestandbetriebe.

Im Sortiment Lebensmittel ist eine Umverteilungsquote von rd. 14 % zu erwarten. Betroffen ist hier vor allem der Edeka-Verbrauchermarkt an der Bäckerstraße. Der Standort befindet sich, aufgrund einer zu geringen Flächendimensionierung und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten, in keinem marktfähigen Zustand. Als eine Option wird daher auch eine Verlagerung von Edeka in das geplante Einkaufsquartier diskutiert. Die ermittelten Umsatzrückgänge in der Innenstadt beziehen sich somit v.a. auf einen Markt, der ohnehin aufgegeben werden soll und müssen daher relativiert werden. Insgesamt generiert der im Einkaufsquartier geplante Verbrauchermarkt im Vergleich zum bestehenden Edeka-Standort in der Innenstadt einem Mehrumsatz von rd. 9 Mio. € für die Innenstadt, sodass vielmehr mit einer deutlichen Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zu rechnen ist. Eine Nachnutzung des Edeka-Altstandorts an der Bäckerstraße durch einen anderen Lebensmittelmarkt (z.B. Discounter) ist zudem denkbar. Da Lebensmittelvollsortimenter und -Discounter in einem sich wechselseitig ergänzenden Wettbewerbsverhältnis stehen, bestehen deutlich geringere Angebotsüberschneidungen zwischen den Betrieben.

Im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel ist eine sehr hohe Umverteilungsquote von rd. 26 % zu erwarten. Dies betrifft in erster Linie den Drogeriefachmarkt Rossmann in der Lange Straße, der mit einer Verkaufsfläche von rd. 450 qm und verwinkeltem Gebäudezuschnitt nicht mehr den gängigen Objektanforderungen von modernen Drogeriemarktkonzepten entspricht. Aktuelle Planungen sehen daher die Verlagerung des Rossmann-Fachmarkts in das Einkaufsquartier vor. Umsatzrückgänge sind daher der Verlagerung geschuldet. Der Status quo lässt sich durch die leistungsfähige Marktorganisation verbessern. Zudem ist



nicht zu erwarten, dass mit der Verlagerung von Rossmann ein struktureller Leerstand entsteht. Die bestehende Rossmann-Immobilie weist eine hervorragende Lage innerhalb der Lübbecker Innenstadt auf, sodass eine Nachnutzung durch Einzelhandel, z.B. im Textilsegment, denkbar ist.

Im Sortiment Sport werden Umsatzrückgänge von rd. 22 % erwartet. Die Wirkungen werden vor allem gegenüber dem Magnetbetrieb Intersport am Marktplatz wirksam. Die Wirkungen übersteigen damit deutlich den Schwellenwert von 10 %, sodass mit massiven Auswirkungen zu rechnen ist und eine Standortaufgabe dieses Magnetbetriebs nicht ausgeschlossen werden kann. Dies hätte nicht nur versorgungsstrukturelle Folgen, sondern auch städtebauliche Auswirkungen auf die Lübbecker Innenstadt. Mit der Schließung des Sportfachmarkts Intersport würde der einzige Magnetbetrieb des Marktplatzes wegfallen, sodass ein zunehmender Funktionsverlust des ohnehin deutlich frequenzschwächeren südlichen Innenstadtbereichs zu erwarten ist. Dr. Landemann & Partner empfehlen daher eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortiment Sport um 500 qm von 800 qm auf 300 qm, um negative Auswirkungen im Sinne eines Marktaustritts von Intersport auszuschließen.

Im Sortiment Sonstige Hartwaren ist eine Umverteilungsquote von rd. 9 % zu erwarten. Die Wirkungen verteilen sich auf viele verschiedene Sortimente, sodass die Auswirkungen je Einzelsortiment eher gering sind. Zudem weist der Handelsbesatz der Lübbecker Innenstadt im Sortiment Sonstige Hartwaren ein mittleres bis hohes Preisniveau (z.B. DEPOT, Juweliere) auf. Aktuelle Planungen sehen allerdings die Ansiedlung des Niedrigpreis-Kaufhauses Woolworth vor. Die Angebotsüberschneidungen werden somit eher gering sein.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die geplante Entwicklung des Einkaufsquartiers eher zu einer Stärkung der Lübbecker Innenstadt als zu einer Schwächung führen wird. Zwar sind durchaus spürbare Umsatzrückgänge im Bestandseinzelhandel zu erwarten, diese werden aber durch den mit der Vorhabenrealisierung verbundenen Anstieg des Umsatzvolumens insgesamt mehr als kompensiert. Die derzeitigen Magnetbetriebe sind in ihrem Bestand zudem nicht gefährdet. Eine Ausnahme bildet das Sortiment Sport. Hier empfehlen Dr. Lademann & Partner die Reduzierung der Verkaufsfläche auf 300 qm.

Mit der Vorhabenrealisierung wird die Anziehungskraft und Attraktivität der Lübbecker Innenstadt letztendlich deutlich ausgebaut. Das Vorhaben beseitigt nicht nur einen langjährigen Leerstand, sondern wird auch dazu beitragen, das Einzelhandelsangebot stärker auf den Kernbereich der Innenstadt zu konzentrieren und im westlichen Teil der Fußgängerzone als ‚Westertor‘ einen dringend benötigten



Ausbau des Einzelhandelsangebots zu erzielen, um die Laufachse wieder über die gesamte Länge der Lange Straße auszudehnen. Die geplante Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers ‚Westertor‘ würde somit die städtebaulichen Entwicklungslinien der Lübbecker Innenstadt aufgreifen und einzelhandelsseitig einen attraktiven Kundenmagneten schaffen, von dem die gesamte Innenstadt profitieren kann.

ZVB Nahversorgungszentrum Gehlenbeck/ Eilhausen

Das Nahversorgungszentrum Gehlenbeck/ Eilhausen befindet sich rd. 3 km vom Vorhabenstandort entfernt. Einziger strukturprägender Magnetbetrieb des Zentrums ist der Edeka-Verbrauchermarkt an der Lindenstraße, der von den zu erwartenden Umsatzrückgängen von rd. 9 % hauptsächlich betroffen ist. Die Umverteilungsquote liegt damit zwar nur knapp unter dem Schwellenwert von 10 %, ein Marktaustritt ist gleichwohl nicht zu erwarten. Aufgrund der großen Entfernung zum Vorhabenstandort, wird der Markt auch zukünftig eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadtteile Gehlenbeck und Eilhausen erfüllen und die präferierte Einkaufsalternative der Bevölkerung bleiben. Denn die Nähe zu einem Lebensmittelanbieter spielt für die Verbraucher empirisch nachgewiesen eine stärkere Rolle als die Größe.

Für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel beläuft sich die Umverteilungsquote auf 17 %. Tangiert von der hohen Quote, ist ebenfalls einzig der Edeka-Verbrauchermarkt. Gesundheits- und Pflegeartikel stellen jedoch lediglich ein Randsortiment des Verbrauchermarkts dar, sodass keine ruinösen Wirkungen zu erwarten sind. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist auch nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Verbrauchermärkten gehören und nicht ausgelistet, sondern ggf. auch quersubventioniert werden.

Die Gutachter gehen für das Sortiment Textilien von einer Umsatzumverteilung von rd. 3 % aus. Die Wirkungen werden daher für das Nahversorgungszentrum kaum spürbar sein. Zudem betrifft dies allein ein Brautmodengeschäft, das sich als Spezialanbieter hinsichtlich seines Angebots vom Westertor stark unterscheidet. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe kann daher ausgeschlossen werden.

Im Sortiment Schuhe/ Lederwaren werden mit rd. 9 % höhere Wirkungen erwartet. Die Wirkungen werden aber ebenfalls keine städtebaulichen Folgewirkungen haben. Maßgeblich betroffener Betrieb ist ein orthopädisches Schuhgeschäft, das sich auf besondere Kunden konzentriert und somit kaum Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten Vorhaben hat. Der Umsatzrückgang ist insofern zu relativieren.



Im Sportsegment fungiert ein Fahrradgeschäft als einziger Einzelhändler des Nahversorgungszentrums Gehlenbeck/ Eilhausen. Die Umverteilungsquote liegt bei rd. 15 % und übersteigt damit den Schwellenwert von 10 %. Allerdings ist zu beachten, dass die Ansiedlung eines Fahrradhändlers im Einkaufsquartier aktuell nicht geplant ist, sodass es zu keinen Angebotsüberschneidungen und damit auch zu keiner vorhabeninduzierten Standortaufgabe kommen wird.

Das Angebot im Sortiment Sonstige Hartwaren fokussiert sich einzig auf Randsortimente und entfaltet angesichts des geringen Verkaufsflächenumfangs keine Zentrenprägung. Die Umsatzrückgänge in diesem Segment haben demnach keine städtebauliche Relevanz.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht in städtebaulich relevante Folgewirkungen für das Nahversorgungszentrum umgeschlagen werden. Eine vorhabeninduzierte Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs kann ausgeschlossen werden. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass das Angebot in erster Linie der Versorgung der Stadtteile Gehlenbeck und Eilhausen dient. Der lokale Einzelhandel erwirtschaftet einen großen Teil seiner Umsätze mit Kunden aus den umliegenden Wohngebieten.

ZVB Espelkamp

Die Innenstadt von Espelkamp ist rd. 10 km vom Vorhabenstandort entfernt. Angesichts der mittelfunktionalen Versorgungsfunktion Espelkamps ist die Innenstadt vergleichsweise schwach aufgestellt. Auch wenn der Einzelhandelsbesatz vor allem im östlichen Teil der Innenstadt noch verhältnismäßig dicht besetzt ist, lässt sich entlang der Breslauer Straße keine klassische Haupteinkaufslage ausmachen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es mit den beiden SB-Warenhäusern real und Marktkauf nördlich und südlich der Innenstadt zwei Sonderstandorte in räumlicher Nähe zum Hauptzentrum gibt, die als starke Wettbewerbsstandorte fungieren.

Als Innenstadtleitbranche fungieren die Sortimente des periodischen Bedarfs. Als Magnetbetriebe sind hier neben Drogerie Müller, die Discounter Aldi und Lidl zu nennen. Der Lebensmittelvollsortimenter Combi hat die Espelkamper Innenstadt 2016 verlassen. Angesichts des im Sortiment Lebensmittel prognostizierten Umsatzrückgangs von rd. 4 % können mehr als unwesentliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel liegt die Umverteilungsquote bei rd. 9 %. Drogerie Müller ist der einzige Drogeriefachmarkt in Espelkamp und ist an einer der frequenzstärksten Lagen in der Innenstadt verortet (Eingangsbereich des Verbundstandorts im östlichen Bereich der



Innenstadt). Eine vorhabeninduzierte Aufgabe von Drogerie Müller kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden, zumal der im Westertor geplante Drogeriemarkt voraussichtlich keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung darstellen wird und sich die Umsatzumverteilungsquoten dadurch noch erheblich reduzieren werden (nur der Mehrumsatz gegenüber der heutigen Situation wird dann umverteilungsrelevant).

Beim Sortiment Textilien wird eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 3 % prognostiziert. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden. Die Umsatzrückgänge werden hier kaum spürbar sein.

Für das Sortiment Schuhe/ Lederwaren wird ein Umsatzrückgang von bis zu 7 % prognostiziert. Die Umsatzrückgänge werden hier also durchaus spürbar sein. Die Gutachter gehen jedoch nicht davon aus, dass es in dessen Folge zu Marktaustritten kommen wird, zumal die Händler in diesem Sortiment überwiegend gut aufgestellt sind und das Schuhsegment im Westertor lediglich einen ohnehin am Standort bestehenden Anbieter ersetzen wird, wodurch sich die tatsächlichen eintretenden Umverteilungswirkungen noch weiter abmildern werden.

Im Sortiment Sport beschränkt sich das innerstädtische Angebot nahezu ausschließlich auf kleine nicht mehr marktfähige Fachgeschäfte mit Outlet-Angeboten. Die für dieses Sortiment ermittelten Umsatzrückgänge (rd. 9 %) werden demnach keine städtebauliche Relevanz haben, zumal diese Anbieter nicht zentrenprägend sind. Die ermittelten Umverteilungsquoten werden sich zudem noch verringern, da eine Flächenreduzierung in diesem Sortiment vorzunehmen sein wird.

Für das Segment Sonstige Hartwaren wird eine Umverteilungsquote von rd. 6 % prognostiziert, die sich auf mehrere Betriebe verteilen. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben sind somit nicht zu erwarten.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die für die Innenstadt von Espelkamp ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebaulich relevante Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt umschlagen werden. Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass der innerstädtische Einzelhandel eher mit den Anbietern in den nahe gelegenen Sonderstandorten (SO Gewerbegebiet Nord und Süd) im Wettbewerb steht als mit dem geplanten Einkaufsquartier in Lübbecke, da die beiden SB-Warenhäuser in räumlicher Nähe über ein breites Angebot mit signifikanten Überschneidungen verfügen.



ZVB Rahden

Die Innenstadt des Grundzentrums Rahden ist mit 15 km vergleichsweise weit vom Vorhabenstandort entfernt. Die Rahdener Innenstadt verfügt für ein Zentrum mit grundzentraler Funktion über eine hohe Angebotsquantität und –qualität und lässt keine Vorschädigungen erkennen.

Im Lebensmittelsortiment werden die Umsatzrückgänge mit im Schnitt rd. 4 % kaum spürbar sein, da die Märkte zudem gut aufgestellt sind. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben können hier ausgeschlossen werden. Für das Segment Gesundheits- und Pflegeartikel liegen die Umverteilungswirkungen mit knapp 10 % im deutlich spürbaren Bereich. Dies betrifft primär den Drogeriefachmarkt Rossmann im Standortbereich Weher Straße/ Gartenstraße. Als einziger Drogeriefachmarkt in der Stadt Rahden erfüllt der Markt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung und weist eine starke Marktposition auf. Eine Standortaufgabe des Betreibers ist daher nicht zu erwarten, zumal der im Westertor geplante Drogeriemarkt voraussichtlich keine Neuansiedlung, sondern eine Verlagerung darstellen wird und sich die Umsatzumverteilungsquoten dadurch noch erheblich reduzieren werden (nur der Mehrumsatz gegenüber der heutigen Situation wird dann umverteilungsrelevant).

Die Umverteilungsquoten im Sortiment Textilien belaufen sich auf rd. 2 % und werden daher keine städtebaulichen Auswirkungen haben. Zudem ist der Magnetbetrieb, das Herrenmodegeschäft Lange, in einem deutlich höheren Preissegment als die geplanten Textilangebote des Westertors in Lübbecke anzusiedeln. Auswirkungen, die zur Standortaufgabe dieses Magnetbetriebes führen würden, können ausgeschlossen werden.

Im Sortiment Schuhe/ Lederwaren rechnen die Gutachter mit Umsatzumverteilungsquoten von rd. 6 %. Diese betreffen vordergründig den Schuhfachmarkt K+K. Der Schuhfachmarkt befindet sich im Verbundstandort mit verschiedenen Lebensmittelmärkten sowie weiteren Bekleidungsfilialisten wie Kik und Takko, die eine Gesamtattraktivität entfalten, die über die Stadtgrenzen hinaus reicht und stabil aufgestellt sind.

Im Sportsegment ist hingegen mit einer vergleichsweise hohen Umsatzumverteilungsquote von rd. 11 % zu rechnen, wovon v.a. das Fachgeschäft Obermann Schuh+Sport betroffen ist. Die ermittelten Umverteilungsquoten werden sich aber noch verringern, da eine Flächenreduzierung in diesem Sortiment vorzunehmen sein wird.



Das Sortiment Sonstige Hartwaren wird in der Rahdener Innenstadt durch das hochpreisige Haushaltswarengeschäft Ortgies Haus&Co, das als Magnetbetrieb in einer der frequenzstärksten Lagen in der Innenstadt verortet ist, bedient. Eine Betriebsaufgabe kann angesichts der ermittelten Umverteilungsquoten ausgeschlossen werden. Die Umverteilungsquoten von rd. 6 % im Sortiment sonstige Hartwaren werden daher keine städtebaulichen Auswirkungen auf das Zentrum haben.

Für die Innenstadt von Rahden können keine absatzwirtschaftlichen Auswirkungen, die zu städtebaulich relevanten Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Innenstadt führen können, festgestellt werden. Die Innenstadt verfügt über einen starken Nahversorgungsstandort sowie einen gehobenen Handelsbesatz in allen vorhabenrelevanten Sortimenten. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Rahden nur eine grundzentrale Versorgungsfunktion aufweist. Damit stehen v.a. die Wirkungen im periodischen Bedarfsbereich im Fokus (Lebensmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel), die nur geringfügig ausfallen.

ZVB Preußisch Oldendorf

Das Hauptzentrum des Grundzentrums Preußisch Oldendorf befindet sich rd. 11 km vom Vorhabenstandort entfernt. Die Funktionsfähigkeit und Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs zeigt kein eindeutiges Bild. Während der Verbundstandort im östlichen Bereich als stabil und funktionsfähig einzuordnen ist, sind im mittleren und westlichen Bereich Vorschädigungen (Leerstände, Mindernutzungen) zu konstatieren. In der Ausübung seiner grundzentralen Versorgungsfunktion ist das Hauptzentrum jedoch derzeit gut aufgestellt.

Die durch die Gutachter ermittelten Umverteilungsquoten durch das Vorhaben in der Lübbecker Innenstadt bewegen sich zwischen 3 und 6 % und werden daher überwiegend nur geringfügig spürbar sein. Eine Ausnahme bildet das Sortiment Sport mit Umsatzrückgängen von rd. 9 %. Jedoch wird das Sportsegment ausschließlich in Form von Randsortimenten der Lebensmittelmärkte K+K, Edeka und Lidl angeboten und ist damit weder zentrenprägend noch für die Marktfähigkeit der genannten Betriebe von tragender Bedeutung. Mit der vorzunehmenden Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment werden sich die Wirkungen zudem noch deutlich abmildern. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben können daher in der Innenstadt von Preußisch Oldendorf ausgeschlossen werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die für die Innenstadt von Preußisch Oldendorf ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen nicht in städtebaulich relevante Wirkungen im Sinne einer weiteren Funktionsstörung der Innenstadt umschlagen werden. Dabei ist zum einen zu berücksichtigen, dass die In-



nenstadt sehr stark von nahversorgungsrelevanten Angeboten geprägt ist, die jedoch keine spürbaren Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten haben. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Preußisch Oldendorf ebenfalls nur eine grundzentrale Versorgungsfunktion aufweist. Damit stehen v.a. die Wirkungen im periodischen Bedarfsbereich im Fokus (Lebensmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel), die nur geringfügig ausfallen.

ZVB Nahversorgungszentrum Bad Holzhausen (Preußisch Oldendorf)

Das Nahversorgungszentrum Bad Holzhausen befindet sich mit rd. 6 km verhältnismäßig nah am Vorhabenstandort. Die Angebotsstruktur im Einzelhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf die Nahversorgungsfunktion. Strukturprägende Betriebe sind ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Penny-Lebensmitteldiscounter. Städtebauliche Relevanz haben somit lediglich die Umsatzumverteilungsquoten des periodischen Bedarfs. Die Gutachter ermitteln im Lebensmittelsegment eine Quote von rd. 6 % und im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel eine Quote von rd. 9 %. Beide Märkte befinden sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage und erfüllen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Ortschaft Bad Holzhausen, die als Kurort auch Kunden von außerhalb anzieht. Zwar sind die Umsatzrückgänge spürbar, vorhabeninduzierte Marktaustritte der beiden Lebensmittelmärkte können Dr. Lademann & Partner allerdings weitgehend ausschließen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Edeka und Penny als maßgebliche Magnetbetriebe im Segment Gesundheits- und Pflegeartikel nur in ihren Randsortimenten betroffen sein werden. Die vergleichsweise hohen Umsatzrückgänge führen demnach nicht zu einer Betriebsgefährdung. Auch ein Auslisten von Drogeriewaren mit der Folge einer sortimentsseitigen Angebotslücke im Nahversorgungszentrum steht nicht zu befürchten, da Drogeriewaren als Standardsortiment von Lebensmittelanbietern von den Verbrauchern erwartet werden und notfalls auch quersubventioniert werden. Sofern es in Lübbecke im Drogeriemarktsegment nur um eine Verlagerung gehen sollte (wovon auszugehen ist), werden sich die Umverteilungswirkungen ohnehin noch erheblich abmildern, da nur der Zusatzumsatz gegenüber der heutigen Situation umverteilungsrelevant ist.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht in städtebaulich relevante Folgewirkungen für das Nahversorgungszentrum umgeschlagen werden.



ZVB Hüllhorst

Das gewachsene Zentrum der Gemeinde Hüllhorst liegt in der gleichnamigen Ortschaft Hüllhorst und befindet sich rd. 6,5 km vom Vorhabenstandort entfernt. Magnetbetriebe sind ein Penny-Lebensmitteldiscounter und ein GP Getränke Partner-Getränkefachmarkt. Ergänzt werden die Filialisten durch mehrere kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe wie eine Apotheke, ein Blumengeschäft, eine Buchhandlung und mehrere Bäckereien. Die Versorgungsfunktion konzentriert sich somit vollständig auf die Gemeinde Hüllhorst, was der zentral-örtlichen Versorgungsfunktion als Grundzentrum entspricht.

Im Sortiment Lebensmittel wird eine Umsatzumverteilungsquote von rd. 5 % prognostiziert. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden, zumal Penny als Discounter nur in einem indirekten Wettbewerbsverhältnis zum geplanten Vollsortimenter in Lübbecke steht. Die Umsatzrückgänge werden hier kaum spürbar sein.

Die höchsten Umverteilungswirkungen mit rd. 9 % werden für das Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel ermittelt. Dies betrifft einzig den Penny-Lebensmitteldiscounter, der ebenjenes Sortiment als Teilsortiment führt. Die Umsatzrückgänge in diesem Bedarfsbereich werden zwar spürbar sein, jedoch zu keiner vorhabenbedingten Betriebsschließung führen, da Penny hier nur in einem Randsortiment betroffen ist. Eine Versorgungslücke aufgrund einer Verkaufsflächenreduzierung in diesem Sortiment ist ebenfalls nicht zu erwarten, da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Discountern gehören und ggf. quersubventioniert werden. Sofern es in Lübbecke im Drogeriemarktsegment nur um eine Verlagerung gehen sollte (wovon auszugehen ist), werden sich die Umverteilungswirkungen ohnehin noch erheblich abmildern, da nur der Zusatzumsatz gegenüber der heutigen Situation umverteilungsrelevant ist.

Darüber hinaus werden Umsatzrückgänge von rd. 7 % im Sortiment sonstige Hartwaren prognostiziert. Die Umverteilungswirkungen betreffen überwiegend die Buchhandlung Hüllhorst an der Hauptstraße. Da das Sortiment sonstige Hartwaren ein breites Warenangebot umfasst, müssen Umverteilungseffekte relativiert werden. Das aktuelle Nutzungskonzept sieht für dieses Sortiment die Ansiedlung des Niedrigpreis-Kaufhauses Woolworth vor. Das Angebot hat somit eher geringe Überschneidungen mit der Buchhandlung in Hüllhorst. Eine Betriebsaufgabe im Zuge der Ansiedlung des Einkaufsquartiers ist daher nicht zu erwarten.

In den weiteren Sortimenten Textilien, Schuhe/ Lederwaren und Sport wurde kein Handelsbesatz lokalisiert, sodass keine Auswirkungen in den Sortimenten



ermittelt werden konnten und somit Schädigungen der Versorgungsfunktion auszuschließen sind.

Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des Gemeindezentrums Hüllhorst durch die ermittelten absatzwirtschaftlichen Umsatzrückgänge können ausgeschlossen werden. Das Zentrum erfüllt überwiegend eine Versorgungsfunktion für weite Teile der ländlichen Gemeinde Hüllhorst, die durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt wird.

ZVB Hille

Das Ortszentrum der Gemeinde Hille liegt rd. 13,5 km vom Vorhabenstandort in Lübbecke entfernt. Die strukturprägenden Betriebe sind ein großer Super WEZ-Verbrauchermarkt sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter. Ergänzt wird das nahversorgungsrelevante Angebot der Lebensmittelmärkte durch filialisierte Bekleidungsgeschäfte wie Ernstings family und NKD. Zudem befinden sich der Sonderpostenmarkt Posten Börse und der regionale Fachmarkt Magro im zentralen Versorgungsbereich. Weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzungen wie Bäckereien und eine Fleischerei erweitern das Handelsangebot.

Für das Lebensmittelsegment werden Umsatzrückgänge von rd. 4 % erwartet. Die Umsatzrückgänge werden für die sehr gut aufgestellten Lebensmittelmärkte WEZ und Lidl kaum spürbar sein. Städtebauliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden. Auch der Umsatzrückgang von 6 % im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel wird insbesondere auf die Lebensmittelmarktbetreiber wirksam. Da dies lediglich ein Teilsortiment der Märkte darstellt, ist die Standorterhaltung nicht gefährdet.

Umsatzrückgänge im Sortiment Sport belaufen sich auf rd. 8 %. Die Auswirkungen werden im größten Maße vom Bekleidungsgeschäft Pfister spürbar sein, dass auch Sportbekleidung anbietet. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Bekleidungsgeschäfts durch den Umsatzrückgang im Teilsortiment Sport kann ausgeschlossen werden, zumal die geplante Verkaufsfläche ohnehin noch zu reduzieren ist.

Im den Sortimenten Textilien, Schuhe/ Lederwaren und sonstige Hartwaren werden Umsatzumverteilungsquoten von unter 5 % prognostiziert. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können damit ausgeschlossen werden. Die Umsatzrückgänge werden hier kaum spürbar sein.

Das Zentrum macht einen überaus stabilen und funktionsfähigen Eindruck. Betriebsaufgaben durch die Ansiedlung des Einkaufsquartiers in Lübbecke sind angesichts der eher geringen Umverteilungswirkungen in den zentrenprägenden



Sortimenten nicht zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung sind damit auszuschließen. Das Zentrum erfüllt überwiegend eine Versorgungsfunktion für weite Teile der ländlichen Gemeinde Hille, die durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt wird.

Zu den Auswirkungen auf die Nahversorgung

In den Streulagen im Stadtgebiet von Lübbecke ist mit einem Umsatzrückgang von rd. 9 % im Sortiment Lebensmittel zu rechnen. Die betrifft v.a die NP-Lebensmitteldiscounter an der Alsweder Straße und der Bohlenstraße sowie den Jibi-Vollsortimenter und den Netto-Lebensmitteldiscounter im Stadtteil Nettelstedt. Aufgrund der großen Entfernung von rd. 7 km zum Vorhabenstandort, sind die Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur in Nettelstedt als eher gering einzustufen. Der Jibi-Markt und der Netto-Discounter erfüllen in erster Linie eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil und bleiben auch nach der Realisierung des Einkaufsquartiers die erste Einkaufsalternative für die Wohnbevölkerung vor Ort. Die Auswirkungen auf die beiden NP-Discounter sind höher einzuschätzen. Beide Discounter befinden sich in siedlungsstrukturell-integrierter Lage und erfüllen eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, jedoch wird vor allem der Markt an der Alsweder Straße den heutigen Anforderungen eines modernen Lebensmitteldiscounters nicht mehr gerecht und ist damit als nicht marktfähig einzuordnen. Auch unabhängig von der Vorhabenrealisierung muss somit langfristig von einer Betriebsaufgabe ausgegangen werden, die jedoch nicht vorhabeninduziert ist.

Die Umverteilungsquote von rd. 21 % im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel in den Streulagen der Zone 1 ist als relativ hoch einzuordnen, trifft allerdings lediglich ein Teilsortiment der Betriebe, sodass nicht mit einer Standortaufgabe zu rechnen ist. Da Gesundheits- und Pflegeartikel zum Standardsortiment von Lebensmittelmärkten gehören, werden diese im Zweifel auch quersubventioniert und nicht aus dem Sortiment genommen. Versorgungslücken durch vorhabeninduzierte Marktaustritte können Dr. Lademann & Partner angesichts der Höhe der Auswirkungen ausschließen. Sofern es im Drogeriemarktsegment nur um eine Verlagerung gehen sollte (wovon auszugehen ist), werden sich die Umverteilungswirkungen ohnehin noch erheblich abmildern, da nur der Zusatzumsatz gegenüber der heutigen Situation umverteilungsrelevant ist.

Die Umsatzumverteilungsquoten auf die Streulagen in der Zone 2 sind mit rd. 4 % im Lebensmittelsortiment und rd. 8 % im Sortiment Gesundheits- und Pflegeartikel vergleichsweise gering, sodass mit Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers in der Lübbecker Innenstadt keine negativen Auswirkungen auf



die Nahversorgung in den umliegenden Gemeinden und Städten zu erwarten sind.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann für die geplante Neuansiedlung ausgeschlossen werden. Die Zentralen Orte im Umland werden in der Ausstattung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktion zudem nicht beeinträchtigt. Dem städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben gerecht.

7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke

Die Stadt Lübbecke verfügt über ein Einzelhandelskonzept aus 2009, welches im Jahre 2015 fortgeschrieben wurde.¹⁴ Darin enthalten ist ein Zielsystem, auf dem die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lübbecke basieren sollte. Als übergeordnetes Hauptziel wird die *„Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum sowie eines attraktiven und wettbewerbsfähigen Einzelhandelsangebots in der Stadt“* definiert. Hieraus leiten sich folgende Unterziele ab:

- *„Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion“*

Die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers wird zu einer signifikanten Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion führen. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Angebotsvielfalt hinsichtlich von Branchen/Sortimenten und Betriebsformaten zu steigern und damit die Anziehungskraft der Stadt insbesondere in Richtung des Umlands zu erhöhen. Innerstädtische Einkaufsquartiere gehören regelmäßig zum Angebotsspektrum einer mittel- und oberzentralen Innenstadt.

- *„Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild“*

¹⁴ Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke – Fortschreibung – Februar 2015; Junker & Kruse.



Die Realisierung des Einkaufsquartiers entspricht dem Entwicklungsleitbild des Einzelhandelskonzepts dahingehend, dass mit der der Ansiedlung der Handelsnutzungen eine Optimierung der Angebotsstruktur der Innenstadt verbunden ist und der Angebotsverschiebung von autoorientierten Standorten zu Lasten der Innenstadt entgegengewirkt wird. Die räumlich-funktional gegliederte Versorgungsstruktur mit der Lübbecker Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich wird damit gestärkt. Des Weiteren wird mit dem neuen Einkaufsquartier die mittelzentrale Ausstrahlungskraft Lübbeckes weiter ausgebaut.

- *„Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Lübbecker Hauptgeschäftsbereichs in der Innenstadt“*

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Entwicklung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers. Der Vorhabenstandort ist Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt Lübbecke“. Die Ansiedlung wird somit zu einer Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche beitragen und Kaufkraft an die Innenstadt binden, die über die Jahre auch an periphere Standorte (S0 Osnabrücker Straße/ Bohlenstraße und S0 Blase Kreuzung) oder in den Online-Handel verloren gegangen ist.

Für die Lübbecker Innenstadt wird im Zentrenkonzept konkret empfohlen, den Einzelhandelsstandort Innenstadt durch eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. -größenstrukturen, weiterzuentwickeln. So sollen moderne Filialisten und Magnetbetriebe sowie weitere Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten angesiedelt werden. Durch die Realisierung des Einkaufsquartiers wird der bestehende Einzelhandelsangebotsmix des Lübbecker Hauptgeschäftsbereichs durch ebenjene neuen Strukturen und Betriebsformen erweitert.

- *„Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch ein Netz funktionsfähiger Nahversorgungsstandorte“*

Mit der Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers ist auch ein Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots in der Innenstadt verbunden. Zwar herrscht in der Lübbecker Innenstadt keine räumliche Versorgungslücke, jedoch verfügt der heutige Edeka-Standort an der Bäckerstraße über keinerlei Flächenpotenziale zur räumlichen Entwicklung. Eine Vergrößerung der Fläche, die häufig eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit darstellt, ist somit nicht möglich. Bezüglich der Planung des Einkaufsquartiers sollte demnach darauf hingearbeitet werden, dass sich hier u.a. ein leistungsstarker Verbrauchermarkt ansiedelt. Auf



diese Weise wird dem primären Ziel, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) qualitativ zu verbessern und zu stärken, Rechnung getragen.

- *Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Einzelhandelsstandorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit regionaler Ausstrahlungskraft*

Das Vorhaben befindet sich im Hauptzentrum „ZVB Innenstadt Lübbecke“ und damit nicht in einem ergänzenden Einzelhandelsstandort. Die Realisierung des innerstädtischen Einkaufsquartiers steht somit nicht der zentrenverträglichen Weiterentwicklung entgegen, sondern ist dieser sogar in hohem Maße zuträglich.

- *„Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe“*

Der Vorhabenstandort liegt in der Innenstadt von Lübbecke. Der Sicherung der Gewerbegebiete steht das Vorhaben damit nicht entgegen.

- *„Vermeidung ‚neuer‘ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen“*

Dieses Ziel ist im Hinblick auf die Lübbecker Innenstadt vor allem mit der Konzentration des zentralen Versorgungsbereichs verbunden, um die Kompaktheit der bislang zum Teil dispersen Einzelhandelsstruktur zu erhöhen. Das Vorhabenareal schließt sich an einen Bereich an, der mit die höchste Einzelhandels- und Nutzungsdichte der Innenstadt aufweist (Lange Straße). Zugleich wird das geplante Einkaufsquartier den westlichen Eingangsbereich in die Innenstadt ausbilden. Insofern ist das geplante Einkaufsquartier auch von großer städtebaulicher Bedeutung und wird dazu beitragen, die Innenstadt ausgehend von ihrem Kernbereich zu stärken.

Insgesamt kann somit festgehalten werden, dass das Vorhaben den im kommunalen Zentrenkonzept definierten Zielen zur Einzelhandelsentwicklung nicht nur nicht entgegensteht, sondern diese sogar in hohem Maße fördert.

Des Weiteren wird im Rahmen konkreter Entwicklungsziele und -empfehlungen für die Innenstadt von Lübbecke eine *„angemessen dimensionierte Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kaufhauses Ceka mit attraktiven Frequenzbringern und/oder Handelsmagneten innerhalb der Innenstadt [...] als ein ‚Tor zur Innenstadt‘*“ vorgeschlagen. Das untersuchte Vorhaben sieht die Umstrukturierung dieses Standorts mit einem Verbrauchermarkt als attraktiven Frequenzbringer neben ergänzenden Handelsnutzungen vor und setzt damit die Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts baulich um.



Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung:

- *Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten werden zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen sowie – je nach Lage und Verkaufsflächendimension – auch zur wohnortnahen Grundversorgung an städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten in den Ortsteilen und Siedlungsbereichen ermöglicht.*

Bestandteil des Vorhabens ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Das Vorhaben liegt in der Lübbecke Innenstadt und daher in einem zentralen Versorgungsbereich. Das Vorhaben erfüllt somit den Grundsatz 1.

- *Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Hauptsortimente) sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt und Gehlenbeck / Eilhausen möglich.*

Das Vorhaben sieht auch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten vor. Da sich das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Lübbecke“ befindet, wird auch der Grundsatz 2 erfüllt.

- *Grundsatz 3: Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment im Sinne der Lübbecke Sortimentsliste sollen zukünftig im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und vorrangig an dafür vorgesehenen Sonderstandorten angesiedelt werden. Zentrenrelevante Randsortimente bei Betriebsstandorten großflächiger Betriebe außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sind zu begrenzen.*

Das Vorhaben sieht nicht die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten vor. Da sich das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt Lübbecke“ befindet, wird auch der Grundsatz 3 erfüllt.

Das Vorhaben entspricht somit allen definierten Steuerungsgrundsätzen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Zentrenkonzepts nicht nur kompatibel, sondern diesen sogar vollständig zuträglich.



8 Fazit

In dem nordrhein-westfälischen Mittelzentrum Lübbecke ist die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers geplant. Auf dem Areal des ehemaligen Kaufhauses Deerberg am westlichen Ende der Fußgängerzone soll das „Westertor“ Lübbecke entstehen. Geplant sind zwischen 5.000 qm und 6.000 qm Verkaufsflächen auf zwei Ebenen. Ankermieter soll ein großer Verbrauchermarkt werden. Die Eröffnung des Einkaufsquartiers ist für Herbst 2021 vorgesehen.

Das Vorhaben soll über die Aufstellung eines B-Plans (Nr. 1/28/172 „Westertor“) umgesetzt werden. Für das Areal wird dabei ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

Für das Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in 2022 (erstes volles Jahr der Marktwirksamkeit etwa 119.500 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit aufgrund des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs auf etwa 505 Mio. € absinken.

Die Branchenstruktur des geplanten Einkaufsquartiers sieht die Sortimente Lebensmittel, Gesundheits- und Pflegeartikel, Textilien, Schuhe/ Lederwaren, Sport und Sonstige Hartwaren vor. Die durchschnittliche Flächenproduktivität im periodischen Bedarf beziffert sich auf etwa 4.300 € je qm und im aperiodischen Bedarf auf etwa 2.500 € je qm Verkaufsfläche und bildet einen standortadäquaten, realitätsbezogenen worst case ab. Die höchsten Umsatzpotenziale ergeben sich in absoluten Zahlen im periodischen Bedarfsbereich.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner in den Sortimenten Sport (rd. 15 %) sowie Gesundheits- und Pflegeartikel (rd. 12 %) die höchsten Werte. Dabei sind in allen Sortimenten die größten Auswirkungen prospektiv im Lübbecker Stadtgebiet (Nahbereich) zu erwarten. Dies betrifft vor allem die Innenstadt von Lübbecke als Hauptgeschäftsbereich.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass auch bei Umverteilungswirkungen von über 10 % kein Funktionsverlust der Lübbecker Innenstadt zu erwarten ist. Vielmehr führt die Entwicklung des innerstädtischen Einkaufsquartiers ‚Westertor‘ zu einer Stärkung als zu einer Schwächung des Einkaufsstandorts Lübbecke. Die geplante Ansiedlung greift die städtebaulichen Entwicklungslinien der Stadt auf (Neuent-



wicklung des Standorts Deerberg-Immobilie) und schafft einzelhandelsseitig einen attraktiven Kundenmagneten im strukturschwachen westlichen Teil des Zentrums, von dem die gesamte Innenstadt profitiert. Per Saldo wird die Lübbecke Innenstadt einen Umsatzzuwachs verzeichnen (unter Berücksichtigung von Umsatzumverteilungen bei den Bestandsbetrieben) und damit deutlich attraktiver und sogstärker aufgestellt sein als heute.

Eine Ausnahme bildet das Sortiment Sport. Die Umsatzrückgänge von rd. 22 % übersteigen hier deutlich den kritischen Schwellenwert von 10 % und betreffen im Wesentlichen den am Marktplatz bestehenden Intersport, der somit von erheblichen Umsatzrückgängen betroffen sein wird. Eine Standortaufgabe dieses einzigen Magnetbetriebs im Bereich des Marktplatzes kann nicht ausgeschlossen werden. Dies hätte nicht nur versorgungsstrukturelle Folgen, sondern auch städtebauliche Auswirkungen auf die Lübbecke Innenstadt. Dr. Lademann & Partner empfehlen daher eine Reduzierung der Verkaufsfläche im Sortiment Sport auf 300 qm.

In den untersuchten Nachbargemeinden- und Städten bewegt sich der prospektive Umsatzrückgang in allen Sortimentsgruppen (unter der Maßgabe, dass Sport auf 300 qm Verkaufsfläche begrenzt wird) unter 10 %, sodass von keinen städtebaulichen und funktionalen Schädigungen der zentralen Versorgungsbereichen durch die Ansiedlung des innerstädtischen Einkaufsquartiers auszugehen ist. Ebenfalls können Marktaustritte von Lebensmittelanbietern im Einzugsgebiet, die für die wohnortnahe Grundversorgung eine wichtige Rolle spielen, ausgeschlossen werden.

Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist Lübbecke als Mittelzentrum klar geeignet für die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufsquartiers, noch dazu, da es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, der Teil des zentralen Versorgungsbereichs 'Innenstadt Lübbecke' ist. Die zentralen Orte sowie insbesondere deren Stadt- und Ortskerne werden durch das Vorhaben zudem nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Damit entspricht das Vorhaben auch den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Darüber hinaus ist das Vorhaben mit den Zielsetzungen des kommunalen Zentrenkonzepts nicht nur kompatibel, sondern diesen sogar weitgehend zuträglich.



Dr. Lademann & Partner
Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Hamburg, 17. Januar 2019

Boris Böhm

Uwe Seidel

Dr. Lademann & Partner GmbH