

EINZELHANDELSKONZEPT

für die Stadt Lübbecke

- Endbericht (überarbeiteter Entwurf) -



Im Auftrag der Stadt Lübbecke

Junker und Kruse
Dortmund, Juli 2009

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke

Im Auftrag der Stadt Lübbecke

Endbericht (überarbeiteter Entwurf)

Bearbeiter:

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Andreas Mayer

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund

Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50

www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Dortmund, Juli 2009

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Inhaltsübersicht

1	Ausgangslage und Ziele der Untersuchung.....	8
2	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel	11
3	Methodik.....	14
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Lübbecke	22
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil	29
6	Nachfragesituation des Lübbecker Einzelhandels.....	67
7	Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Lübbecker Zentren- und Einzelhandelsentwicklung	76
8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke	90
Verzeichnisse		148
Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe		152

Detailliertes Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele der Untersuchung.....	8
2	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel	11
3	Methodik.....	14
3.1	Angebotsanalyse	15
3.2	Nachfrageanalyse	19
3.3	Städtebauliche Analyse	20
3.4	Kommunikationsstruktur.....	21
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Lübbecke	22
4.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	22
4.2	Bevölkerung und Siedlungsstruktur	23
4.3	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lübbecke	24
5	Einzelhandelsrelevantes Standortprofil.....	29
5.1	Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur	29
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Lübbecke.....	35
5.3	Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels	39
5.3.1	Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt Lübbecke.....	40
5.3.2	Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße	48
5.3.3	Gewerbegebiete Nord	51
5.4	Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung	54
5.5	Fazit der Angebotsanalyse	64
6	Nachfragesituation des Lübbecker Einzelhandels.....	67
6.1	Einzugsgebiet	67
6.2	Umsätze und Zentralitäten des Lübbecker Einzelhandels	69
6.3	Fazit der Nachfrageanalyse	74

7	Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Lübbecker Zentren- und Einzelhandelsentwicklung	76
7.1	Ökonomische Rahmenbedingungen	76
7.2	Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)	81
7.3	Entwicklungsleitbild für die Stadt Lübbecke: „Räumlich funktionale Gliederung“	87
8	Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke	90
8.1	Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Lübbecke	90
8.2	Standortstrukturmodell	94
8.3	Lübbecker Sortimentsliste	99
8.4	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Lübbecke	108
8.4.1	Zentrale Versorgungsbereiche	108
8.4.1.1	Hauptgeschäftszentrum Lübbecke	112
8.4.1.2	Perspektivisches Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen	123
8.4.2	Sonderstandorte	125
8.4.2.1	Sonderstandort Osnabrücker / Bohlenstraße	125
8.4.2.2	Zukünftiger Sonderstandort Blasekreuzung	127
8.4.3	Sicherung der Grund- und Nahversorgung	130
8.5	Tabubereiche des Einzelhandels in Lübbecke	134
8.6	Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Lübbecke	134
8.6.1	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1)	137
8.6.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 2)	141
8.6.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3)	143
	Verzeichnisse	148
	Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe	152

1 Ausgangslage und Ziele der Untersuchung

Die Expansionsbestrebungen einiger Konzerne und Betriebe wachsen ungebrochen, was sich auch in neuen Betriebskonzepten und -strategien ausdrückt. Nicht nur die immer größer werdenden Betriebsformen und die damit einhergehende Ausdifferenzierung des Warenangebotes (auch in Richtung Nicht-Lebensmittel), auch die in vielen Regionen dramatisch angestiegene Anzahl der Betriebe hat bei einem nahezu gleichbleibenden Nachfragepotenzial zu einem verschärften Konkurrenzettbewerb geführt, der in einzelnen Fällen bereits „kannibalöse Ausmaße“ annimmt.

Diese Entwicklung ist mit erheblichen potenziellen Folgewirkungen für Städte und Gemeinden verbunden, denn aus der beschriebenen Neuorientierung resultieren auch für die raumbezogene Planung veränderte Standortanforderungen und -muster. Dies ist auch in der Stadt Lübbecke festzustellen. Während integrierte, in der Regel den Nachfrageschwerpunkten zugeordnete Standorte zunehmend in Frage gestellt wurden bzw. werden, zielen Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen bevorzugt auf dezentrale Standorte. Die Folge solcher Entwicklungen besteht darin, dass ehemals funktionierende Nahversorgungsnetze zunehmend grobmaschiger werden und insbesondere gewachsene Nahversorgungszentren in ihrer Versorgungsfunktion geschwächt werden. Zudem erhalten derartige Standorte in der Regel eine stark autokundenorientierte Ausrichtung, wodurch insbesondere nicht-pkw-mobile Menschen in ihrer Grund- bzw. Nahversorgung und somit auch in ihrer Lebensqualität eingeschränkt werden.

Ähnliche Probleme sind bei Fachmärkten festzustellen, wenngleich sie auch nicht so aggressiv auftreten. Auch bei diesem Betriebstyp spielen neue Standortmuster und größer werdende Betriebseinheiten ebenso wie sich ändernde Betriebskonzepte eine Rolle, die im Wesentlichen durch die immer größer werdenden Anteile in den Rand- oder Nebensortimenten zum Ausdruck kommen. Die Konsequenzen dieser Entwicklung konzentrieren sich allerdings auf gewachsene Versorgungsbereiche, die in Folge potenzieller Kunden- und somit Umsatzverluste deutlich an Prosperität verlieren können, wodurch letztlich der gesamte Standortbereich (Zentrum / Nebenzentrum) gefährdet sein kann. Parallel zu dieser Entwicklung ist ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen zu beobachten. Traf dieses Phänomen bis Mitte der 90er Jahre in der Regel auf Rand- oder Streulagen zu, so gehören „zugelebte Schaufenster“ mittlerweile auch zum Erscheinungsbild der zentralen Geschäftslagen.

Diesen betrieblichen bzw. konzernimmanenten Entwicklungen stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen und gesetzliche Grundlagen auf Bundes- bzw. Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. So steht auch die Stadt Lübbecke vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortwünschen auf der einen und volkswirtschaftlichen bzw. städtebaulichen und stadtentwicklungspolitisch motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite einen auf die spezifische Situation in der Stadt ausgerichteten, konstruktiven Umgang mit den beschriebenen Strukturentwicklungen zu finden.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) der Erstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, ist in verschiedenen Urteilen des OVG Münster nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (früher: § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“¹ Die Verbindlichkeit eines solchen Konzeptes ist dabei durch einen entsprechenden Ratsbeschluss unbedingt herbeizuführen.

Aber auch für die Steuerung in – bisher – unbeplanten Innenbereichen ist ein solches Einzelhandelskonzept eine bedeutsame Grundlage. Denn nach der neuen Vorschrift des § 9 (2a) BauGB kann für „im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) [...] zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können; [...] Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.“

Zudem gibt auch das novellierte, im Juni 2007 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm des Landes Nordrhein-Westfalen (LEPro NRW) mit dem § 24a klare Zielvorgaben zur Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels. Danach sind zentrale Versorgungsbereiche von den „Gemeinden als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren räumlich und funktional“ (§ 24 a (2) LEPro NRW) ebenso festzulegen wie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente unter Berücksichtigung von spezifischen zentrenrelevanten Leitsortimenten. Angestrebt wird mit dem § 24a LEPro eine klare Steuerung des zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im Sinne einer geordneten Einzelhandelsstruktur sowie zum Schutz gewachsener zentraler Versorgungsbereiche.

Vor diesem Hintergrund wurde im September 2008 das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung, Dortmund mit der Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lübbecke beauftragt. Diese Untersuchung soll, unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen, Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung aufzeigen. Ziel ist dabei, insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung, eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Bewertungsgrundlage für aktuell anstehende Bebauungsplanverfahren und / oder Ansiedlungsanfragen zu liefern,

¹ OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2006 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2006 - 7 D 112/05.NE

als auch mögliche Entwicklungsperspektiven und erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen, so dass sowohl Stadtverwaltung als auch Politik der Stadt in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die städtische Versorgungsstruktur einschätzen zu können. Gleichzeitig bildet ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept auch eine wichtige (Argumentations- und Rechts-) Grundlage für eine Kommune, wenn es um die Abwehr geplanter Vorhaben in Nachbarkommunen geht, die sich ggf. negativ auf die Verwirklichung ihrer eigenen städtebaulichen Zielvorstellungen auswirken können (§ 2 (2) BauGB).

Mit Blick auf die Ausgangssituation und die untersuchungsrelevanten Fragestellungen wurden folgende Arbeitsschritte bzw. -bausteine bearbeitet:

- Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Lübbecke
- Einzelhandelsrelevantes Standortprofil / Angebotsseite des Einzelhandels in Lübbecke
- Analyse der Nachfrageseite
- Entwicklungsperspektiven und -leitlinien
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke mit dem künftigen Entwicklungsleitbild, welches übergeordnete Ziele, ein räumliches Zentrenkonzept, Grundsätze sowie ein ergänzendes bauplanungsrechtliches Instrumentarium beinhaltet

Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit zeigt, ist es mittlerweile nicht mehr nur damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten. Immer mehr muss auch schon während der Bearbeitung die spätere Umsetzung bedacht werden. Aus diesem Grund ist das vorliegende Einzelhandelskonzept auf der Basis eines breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozesses erarbeitet worden. Neben der Berichterstattung (z. B. Pressearbeit) erfolgte eine Rückkopplung der entsprechenden Zwischenergebnisse in einem regelmäßig stattfindenden Koordinierungskreis sowie dem Stadtentwicklungsausschuss als politischem Gremium.

Allen Mitwirkenden und Gesprächspartnern, die konstruktiv dazu beigetragen haben, dass das Einzelhandelskonzept in der vorliegenden, komplexen Form zustande gekommen ist, sei an dieser Stelle nachdrücklich gedankt.

2 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends im Einzelhandel

Nur in wenigen Wirtschaftsbereichen zeigten sich in den letzten Jahrzehnten derart dynamische Veränderungen wie im Einzelhandelssektor. Sowohl das Erscheinungsbild, als auch die Funktionsbedingungen und die räumliche Struktur im Einzelhandelsbereich stellen sich in diesem Wirtschaftssektor heute nachhaltig anders dar als noch vor wenigen Jahrzehnten. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen. Nachstehend werden diese Entwicklungen und aktuellen Trends zusammenfassend dargestellt:

Auf der **Angebotsseite** zeigen sich folgende Tendenzen:

- Eine fortschreitende Unternehmenskonzentration (neueste Entwicklung: Übernahme des Lebensmitteldiscounters Plus durch Edeka).
- Damit eng verbunden ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) und Rentabilitäten.
- Eine sinkende Zahl von Einzelhandelsbetrieben, nicht zuletzt bedingt durch Nachfolgeprobleme.
- Ein Wandel der Betriebsformen und -konzepte bei zunehmender Großflächigkeit und Discountorientierung sowie gleichzeitig steigendem Druck in Folge der Konzernstrategien auf inhabergeführte Geschäfte.
- Ein Wandel der Standortpräferenzen seitens der Konzerne / Betreiber.
- Eine zunehmende Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen.
- Eine Zunahme neuer Vertriebs- und Absatzschienen
- Zunehmende Insolvenzen ehemals namhafter Betreiber (zuletzt Woolworth, Wehmer, Adessa).

Aus Sicht der **Nachfrageseite** sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Insgesamt eine tendenziell in den nächsten Jahren sinkende Bevölkerungsanzahl mit erheblichen regionalen Unterschieden, überlagert durch eine steigende Mobilitätsbereitschaft.
- Eine Veränderung der Alterspyramide mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen.
- Ein akzentuiertes Preisbewusstsein (Stichwort: Schnäppcheneinkauf; „Geiz-ist-geil-Mentalität“), von dem insbesondere discountorientierte Anbieter profitieren.

- Eine aktuell wieder zu beobachtende „wachsende Kauflust“ nach Jahren der Kaufzurückhaltung, deren Anhalten aber angesichts der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage mehr als fraglich ist.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Einzelhandelslandschaft haben - im Falle einer „ungezügelter bzw. ungesteuerter Entwicklung“ - aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen für die Versorgung, die städtebaulich-funktionale Struktur sowie die wirtschaftliche und ökologische Situation.

- Eine bedeutsame **innerkommunale Standortkonkurrenz** führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von (vielen) innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht-integrierten Standorten, die sich häufig in Form einer nach wie vor geringen Angebotsbreite des kernstädtischen Einzelhandels und einem geringen Niveau im innerstädtischen Angebot durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestieren, verbunden mit einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht-integrierten Standorten. Die Situation wird durch die anhaltende Nachfrage nach Standorten außerhalb des Innenstadtkontextes weiter verschärft. Dabei sind es speziell die Vorhaben mit zentren- aber insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Warengruppen, die für die Funktionsfähigkeit der Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen (können).
- **Zunehmende Flächenansprüche** der Einzelhandelseinrichtungen, die vermeintlich nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Durch die größtenteils kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind die gewachsenen Zentren besonders von diesem Problem betroffen. Hier können die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden.
- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen“). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Lübbecke nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht-integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m² bis 1.000 m², häufig bis 1.200 oder sogar 1.500 m², liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Lübbecke so dass hier – wie auch bereits zu beobachten ist – entsprechende Anfragen bzw. Überlegungen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

- Aktuell sind allerdings (wieder) **Tendenzen zu kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern** zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie bspw. Tegut, Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit die Zentren „wiederentdeckt“ und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 700 und 1.000 m². In diesen „neuen“ bzw. wiederentdeckten City-Märkten wird das klassische Supermarktangebot mit Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten angeboten.

Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen (bisher nur in Mittel- und Großstädten) reagieren die Anbieter insbesondere auf zwei Trends: Zum einen auf Wanderungsbewegungen „Zurück in die Stadt“ mit einem steigenden Anteil der Wohnbevölkerung und der Wiederentdeckung gewachsener Zentren als Wohn- und Versorgungsstandort, zum anderen auf eine (insbesondere in NRW durch den novellierten § 24a des Landesentwicklungsprogramms) zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Noch ist dieser Trend insbesondere in den Haupt- und Nebenzentren der verdichteten Mittel- und Großstädte zu beobachten, in denen innerhalb eines Umkreises von rund 500-600 m etwa 5.000 Menschen und mehr wohnen und die mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen sind. Stimmen diese Rahmenbedingungen, wird die Anzahl der Parkplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert und die Märkte erfüllen tatsächlich eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Inwieweit sich dieser Trend zukünftig auch in Städten wie Lübbecke durchsetzen wird, bleibt abzuwarten.

3 Methodik

Das vorliegende Einzelhandelskonzept stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine **Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne²** sowie der Leerstände im Lübbecke Stadtgebiet durchgeführt. Zudem wurde eine **Kundenherkunftserhebung** in Lübbecke vorgenommen.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Lübbecke gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern aus dem Bereich der BBE Handelsforschung, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW darstellen und somit auch für eine spätere Steuerung des Einzelhandels durch entsprechende bauleitplanerische Umsetzungen zwingend erforderlich sind. Insgesamt ergibt sich somit in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einzelhandelssituation in Lübbecke.

² Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei, Konditorei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoff, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel im engeren Sinne zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

3.1 Angebotsanalyse

Im September / Oktober 2008 wurde eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Stadtgebiet und aller Dienstleistungsbetriebe in den Zentren vorgenommen. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels im engeren Sinne flächendeckend durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen³ unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen⁴ – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente differenziert erfasst (auf der Basis eines etwa 90 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt (siehe oben).

In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den der folgenden Tabelle zu entnehmenden (Haupt-) Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung Lübbecke

Hauptbranchen	Sortimentsgruppen
<i>Überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren) Bäckerei / Konditorei Metzgerei / Fleischerei Getränke
Blumen / Zoo	Blumen, Zoo
Gesundheit und Körperpflege	Drogerie, Körperpflege Parfümerie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Pharmazeutischer Bedarf (freiverkäuflich)
Schreibwaren / Papier / Bücher	Sortimentsbuchhandel Papier, Schreibwaren, Bürobedarf Zeitschriften

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

³ Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schau- fenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

⁴ Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

Überwiegend mittelfristiger Bedarf	
Bekleidung / Wäsche	Herren-, Damen- und Kinderbekleidung Bekleidung und Textilien allgemein Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
Spielwaren / Hobby / Basteln	Spielwaren Musikinstrumente Hobby- und Bastelbedarf Babyausstattung
Sport und Freizeit	Sportbekleidung Sportschuhe Sportartikel Sportgeräte Campingartikel
Überwiegend langfristiger Bedarf	
Wohnungseinrichtungsbedarf	Wohn- und Einrichtungsbedarf Haus- und Heimtextilien, Gardinen Sicht- und Sonnenschutz Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Rahmen Bettwaren, Matratzen Haus-, Bett- und Tischwäsche
Möbel	Möbel inkl. Bad-, Küchen, Büro- und Gartenmöbel
Elektrogeräte / Leuchten	Öfen, Herde, Kühlschränke (weiße Ware) Elektrobedarf, hochwertige Elektrohaushaltsgeräte Leuchten
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, Tonträger Videokameras und -geräte Mobiltelefone, Telefon- und Faxgeräte und Zubehör Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software Foto
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte Sanitätsbedarf Optik, Augenoptik
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Teppiche (Auslegware) Werkzeuge, Elektroartikel und -installationsbedarf Kfz-Zubehör Pflanzen, Sämereien Gartenbedarf, -geräte
Sonstiges	Aktionswaren, Kinderwagen, Erotikartikel
Quelle: Eigene Zusammenstellung	

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte Vollerhebung des Lübbecker Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Nicht nur durch die räumliche Lage der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes, sondern auch durch die im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführte räumliche Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können auch die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. So stellt die Einordnung nach Lagekategorien beispielsweise eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Lübbecker Sortimentsliste dar.

In diesem Zusammenhang wurden drei Lagekategorien unterschieden:

- Zentrum (z. B. Hauptgeschäftszentrum, Stadtteilzentrum)
- Integrierte Lage
- Nicht-integrierte Lage

Diese sind wie folgt definiert (Tabelle 2).

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien und Beispiele**Zentrum⁵**

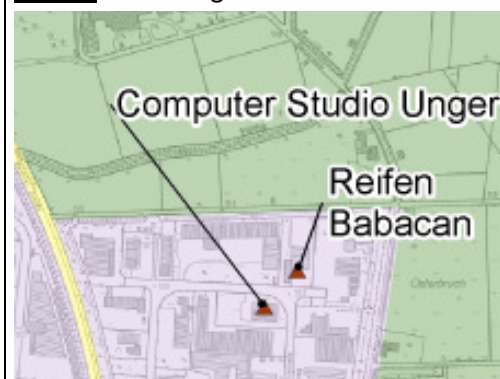
Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ihr Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW.

Beispiel: Hauptgeschäftszentrum Lübbecke**Integrierte Lage**

Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die unmittelbare Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.

Beispiel: Fleischerei in Nettelstedt**Nicht integrierte Lage**

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten.

Beispiel: Gewerbegebiet Lübbecke-Nord

Quelle: eigene Zusammenstellung und eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

⁵ Weiterführend zu Definition und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche siehe Kapitel 8.4.1.

Außerdem wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtteilen vorgenommen bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika (z. B. Fachmarktstandort). Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (ArcGIS), das u. a. eine gebäudescharfe kartographische Verortung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die entsprechenden kartographischen Darstellungen in diesem Gutachten wurden mit dem Programm ArcGIS auf Grundlage von Geobasisdaten des Kreis Minden - Lübbecke⁶ erzeugt.

3.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und –präferenzen der Lübbecker Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Kundenherkunftserhebung

In Kooperation mit repräsentativ ausgewählten Einzelhändlern in Lübbecke wurde in einem einwöchigen Zeitraum (03. – 08. November 2008) eine Kundenherkunftserhebung durchgeführt. Dazu wurden Listen in rd. 30 ausgewählten Geschäften verschiedener Branchen und Betriebstypen in der Lübbecker Innenstadt sowie in sonstigen Lagen ausgelegt. In diese Listen trugen die für den Kassivorgang zuständigen Personen den jeweiligen Wohnort des Kunden ein, so dass eine Grundlage für die Analyse des aktuellen Einzugsgebietes des Lübbecker Einzelhandels gewonnen werden konnte.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u.a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor.

⁶ Genehmigungsvermerk: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Ergänzend bilden eine Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u.a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u.a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also die Lübbecke Innenstadt sowie die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes/Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lübbecke. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Lübbecke Innenstadt. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.4 Kommunikationsstruktur

Ein begleitender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleitenden Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben.

Aus diesem Grund wurde die Untersuchung durch einen Arbeitskreis begleitet, der sich am 17. Dezember 2008, am 2. Februar sowie am 18. März 2009 traf und dessen Mitglieder die (Zwischen-)Ergebnisse diskutierten und ihren lokalen Sachverstand in die Untersuchung einbrachten. Somit konnte nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und ihrer Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure beigetragen werden.

Nachfolgend sind die Personen / Institutionen aufgeführt, die an den Arbeitskreissitzungen teilgenommen haben und denen für ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt wird.

Tabelle 3: Teilnehmer der Arbeitskreissitzungen (in alphabetischer Reihenfolge)

<i>Name</i>	<i>Institution</i>
Berger, Dr. Axel	Einzelhandelsverband OWL
Blaue, Karl-Hermann	Ratsmitglied
Bösch, Günter	Ratsmitglied
Bunke, Kersten	Ratsmitglied
Esdar, Heinrich	Ratsmitglied
Haering, Georg	Sachkundiger Bürger
Hagemann, Julia	Büro Junker und Kruse
Hunting, Karl-Ernst	IHK Ostwestfalen
Kolck-Pothe, Sabine	LK-Werbegemeinschaft
Kruse, Stefan	Büro Junker und Kruse
Langer, Wolfgang	Ratsmitglied
Lindemann, Susanne	Bürgermeisterin
Oevermann, Arnold	Ratsmitglied
Pöttker, Martin	Fachbereich Bauen
Rohleder, Jürgen	Ratsmitglied
Rose, Hans-Dieter	Ratsmitglied
Schmüser, Peter	Stadtmarketing
Schulte, Karin	Fachbereichsleiterin
Watermann, Klaus	Stadtmarketing
Wischnewski, Brigitte	LK-Werbegemeinschaft

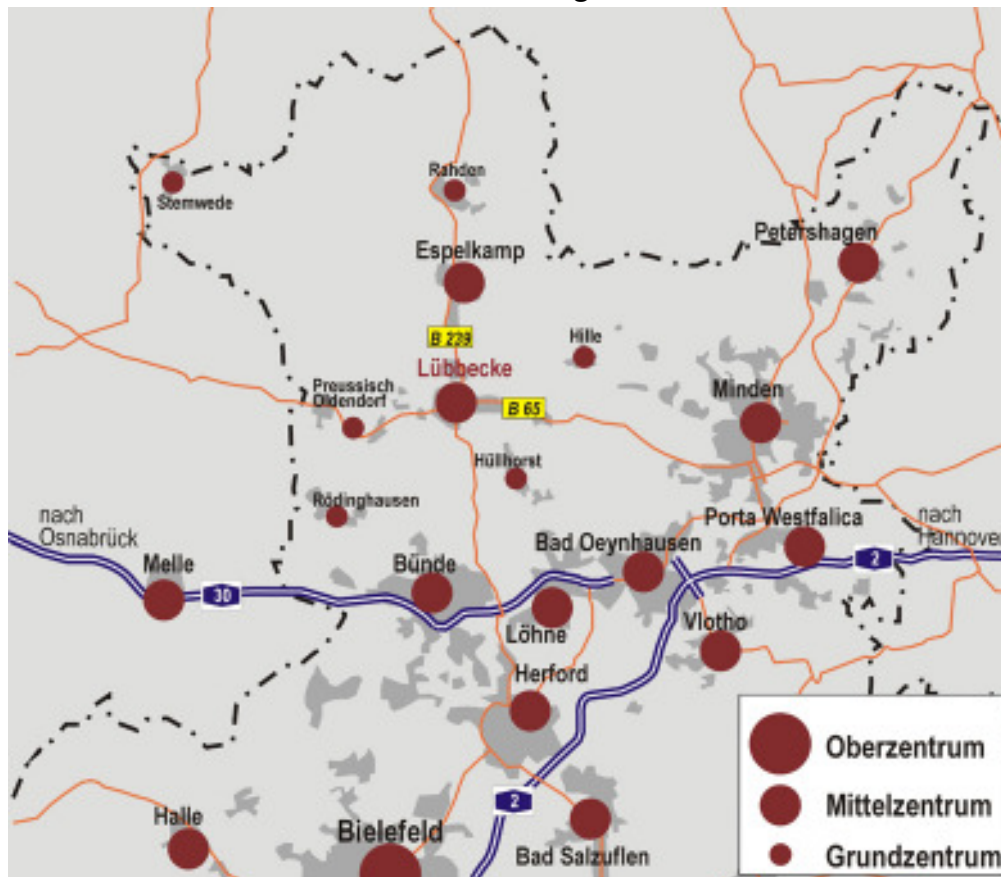
4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur in Lübbecke

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Lübbecke erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch Prosperität des Einzelhandelsstandortes Lübbecke auswirken können.

4.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Lübbecke gehört zum ostwestfälischen Kreis Minden-Lübbecke im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Stadt fungiert landesplanerisch als **Mittelzentrum** und soll somit eine entsprechende Versorgungsfunktion für angrenzende **Grundzentren** wie **Rödinghausen, Hüllhorst, Hille und Preußisch-Oldendorf** übernehmen. Konkurrierende **Mittelzentren** in der Region stellen die nördlich angrenzende Stadt **Espelkamp** sowie die ca. 13 km entfernte Stadt **Bünde** dar. Nächstgelegene **Oberzentren** sind die in rd. 45 bis 55 Minuten Fahrzeit erreichbaren Städte **Bielefeld** im Süden und **Osnabrück** im Westen.

Karte 1: Zentrenstruktur in der Region



Quelle: eigene Darstellung

Über zwei durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraßen ist die Stadt Lübbecke u. a. an die Umlandkommunen Preußisch-Oldendorf, Minden (B 65) und Espelkamp (B 239) regional gut angebunden. Ein Anschluss an die Autobahn A 30 (Niederlande-Bad Oeynhausens) ist bei Bünde gegeben. Auch die bei Bad Oeynhausens verlaufende A 2 ist in weniger als einer halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen.

Über den Bahnhof Lübbecke ist die Stadt an das Schienennetz der DB angeschlossen. Die Regionalbahn 71 (Bielefeld - Rahden) bedient die Stadt stündlich. Neben dem stadter-schließenden Nahverkehr ist die Stadt Lübbecke regional durch eine Schnellbuslinie sowie Regionalbusse an Espelkamp, Rahden und Preußisch-Oldendorf angebunden.

4.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Lübbecke verfügte zum Untersuchungszeitpunkt über rd. 27.500 Einwohner⁷. Sie setzt sich aus acht Stadtteilen zusammen: Alswede, Blasheim, Eilhausen, Gehlenbeck, Lübbecke, Nettelstedt, Obermehnen und Stockhausen (vgl. Tabelle 4 und Karte 2). Den Siedlungsschwerpunkt bildet mit knapp zwei Dritteln Einwohneranteil die Kernstadt Lübbecke (15.900 Einwohner). Die östlich anschließenden Stadtteile Gehlenbeck und Eilhau-sen besitzen zusammen rd. 4.100 Einwohner, ca. 15% der gesamten Bevölkerung Lübbeckes. Die sonstigen kleineren Stadtteile (jeweils rd. 800 bis 2.800 Einwohner) liegen sied-lungsstrukturell abgesetzt und sind durch eine lockere Bebauungsstruktur geprägt.

Tabelle 4: Lübbecke Stadtteile mit Einwohnerzahlen

Stadtteil	Einwohner*
Alswede	1.070
Blasheim	1.470
Eilhausen	760
Gehlenbeck	3.310
Lübbecke Kernstadt	15.930
Nettelstedt	2.780
Obermehnen	1.360
Stockhausen	800
Gesamt	27.470

* gerundete Werte; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen; Quelle: Angaben der Stadt Lübbecke, Stand 01/2008

⁷ Daten der Stadt Lübbecke, Stand Januar 2008

Das Stadtgebiet Lübbeckes erstreckt sich insgesamt auf einer Fläche von rund 65 Quadratkilometern. Über die Hälfte der Fläche wird von landwirtschaftlicher Nutzung beansprucht.

Karte 2: Siedlungsstruktur der Stadt Lübbecke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

4.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lübbecke

Anhand der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und differenziert nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in Lübbecke stellt sich im Jahr 2008 wie folgt dar:

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lübbecke 2008

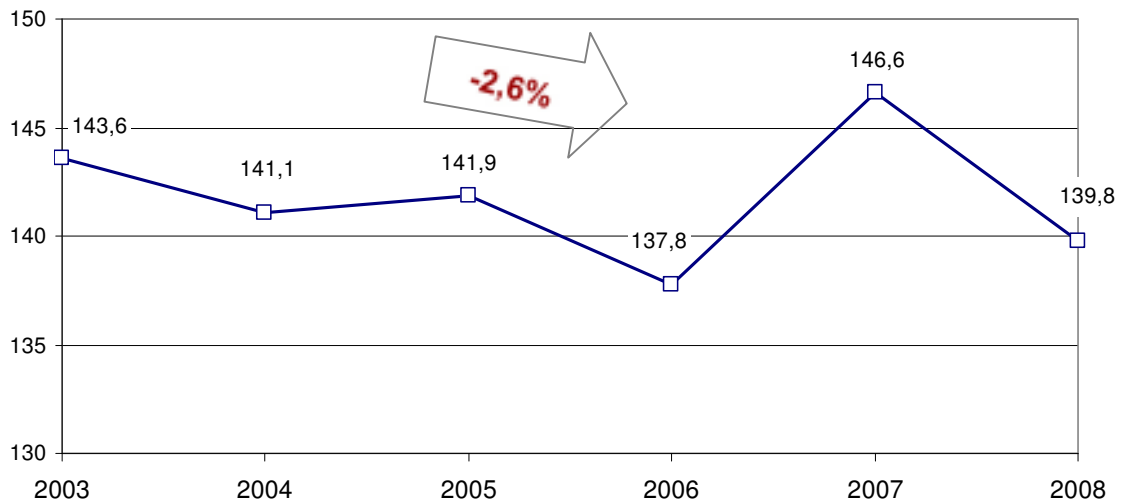
Warengruppe	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	55,4
Blumen / Zoo	2,0
Gesundheit und Körperpflege	8,7
Schreibwaren / Papier / Bücher	5,4
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	71,5
Bekleidung / Wäsche	13,1
Schuhe / Lederwaren	3,1
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	2,0
Spielwaren / Hobby / Basteln	3,1
Sport- und Freizeit	2,2
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	23,5
Wohnungseinrichtungsbedarf	3,3
Möbel	8,0
Elektrogeräte / Leuchten	3,6
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	10,2
Medizinische und orthopädische Artikel	2,0
Uhren / Schmuck	1,5
Bau- und Gartenmarktsortimente	15,1
Überwiegend langfristiger Bedarf	43,5
Sonstiges	1,2
Kaufkraftpotenzial gesamt	139,8

Quelle: BBE Retail Experts, Köln 2008; Angaben ohne rezeptpflichtige Waren

Dem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von rd. 140 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen - das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Lübbecke zu Grunde. Die sogenannte *einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt ($D=100$) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Lübbecke** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,2**. Das bedeutet, dass das Kaufkraftniveau der Lübbecker Bevölkerung leicht über dem bundesrepublikanischen Indexwert (100) liegt.

Das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen** in der Stadt Lübbecke hat seit dem Jahr 2003 einen **Rückgang um 2,6%** erfahren (Abbildung 1). Zu dieser Entwicklung trugen verschiedene Faktoren bei: So nahm die **einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft bundesweit** um 2,7% zu, während das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau** in Lübbecke von 105,6 auf 101,2 sank und die **Einwohnerzahl** Lübbeckes leicht um 0,4% zurückging.

Abbildung 1: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (in Mio. Euro) von 2003 - 2008 in Lübbecke*



* Angaben ohne rezeptpflichtige Waren

Quelle: Eigene Darstellung basierend auf BBE Retail Experts, Köln 2003-2008

Da das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial jedoch auch von spezifischen **regionalen** Einflussfaktoren abhängig ist, wird an dieser Stelle zusätzlich eine Einordnung in den regionalen Kontext gegeben (Karte 3). In den Nachbarkommunen Lübbeckes liegt das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau – zum Teil deutlich – unter dem Bundesdurchschnitt von 100. Lediglich die weiter südlich befindlichen Kommunen wie Rödinghausen, Bünde oder Bad Oeynhausen können – wie die Stadt Lübbecke selbst – ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau verzeichnen.

Karte 3: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

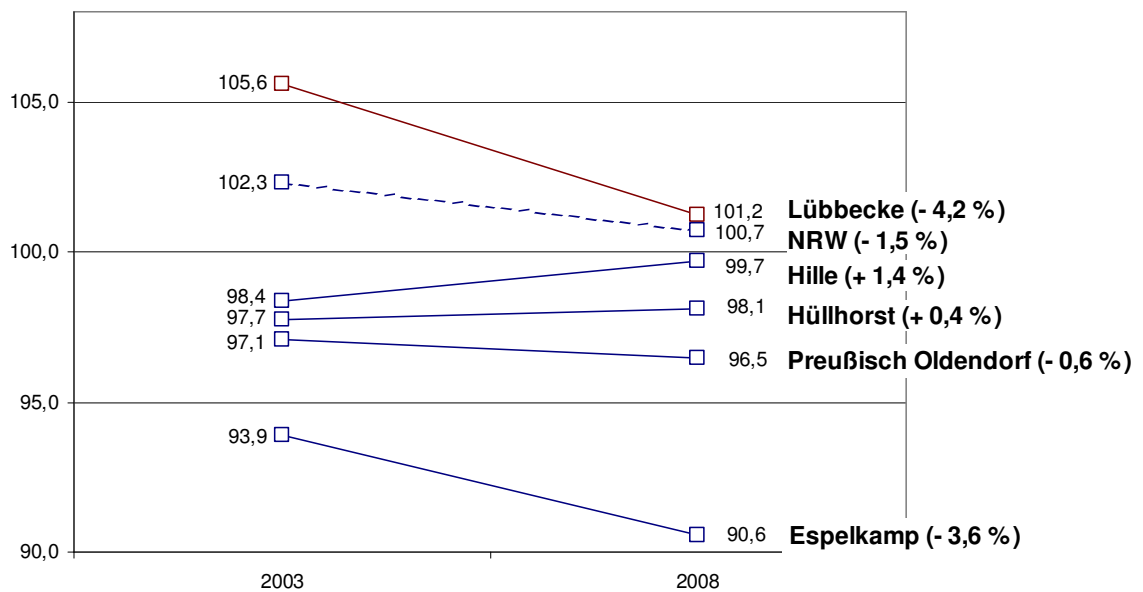


Quelle: eigene Darstellung basierend BBE Retail Experts, Köln 2008

Dabei verlief die Entwicklung in den letzten fünf Jahren in den Nachbarkommunen Lübbeckes deutlich unterschiedlich. Während das Kaufkraftpotenzial in den Grundzentren Hille und Hüllhorst leicht gestiegen ist, war die Entwicklung der übrigen Kommunen durch eine Abnahme der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer gekennzeichnet, die in der Stadt Lübbecke selbst am deutlichsten ausfiel (vgl. Abbildung 2).

Insgesamt hat eine regionale Angleichung des lokalen Kaufkraftniveaus gegenüber dem Jahr 2003 stattgefunden. Lediglich die Stadt Espelkamp weicht mit einem Kaufkraftniveau von derzeit nur 90,6 stark vom Bundesdurchschnitt wie auch dem regionalen Durchschnitt ab.

Abbildung 2: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2003 bis 2008 im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung basierend auf BBE Retail Experts, Köln 2003-2008

5 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Lübbecke unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt die detaillierte Betrachtung einzelner Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungssituation in der Stadt Lübbecke erfolgt.

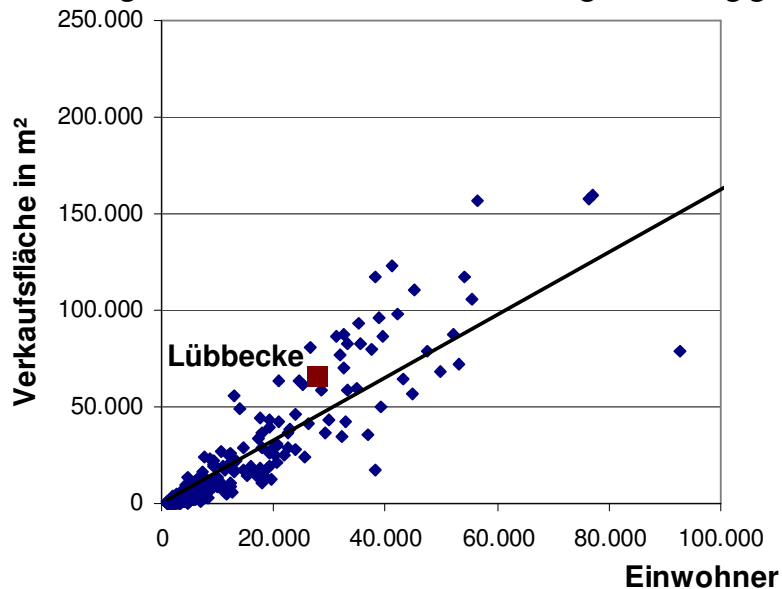
5.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

Zum Erhebungszeitpunkt (September / Oktober 2008) stellen sich die wesentlichen Kennwerte des Lübbecker Einzelhandels folgendermaßen dar:

- Es existieren **247 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne⁸ mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **66.800m²**.
- Die durchschnittliche **Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt mit **270 m²** über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m².
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,4 m²** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von rd. 1,4 m² pro Einwohner.

Die Einbettung der Stadt Lübbecke in die auf Basis deutschlandweiter eigener Erhebungen aufgebaute Datenbank von Junker und Kruse verdeutlicht die überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung der Stadt Lübbecke (Abbildung 3).

⁸ vgl. Kapitel 3

Abbildung 3: Verkaufsflächenausstattung in Abhängigkeit von der Stadtgröße

Zur Erläuterung: Jeder Datenpunkt repräsentiert eine Kommune.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis eigener Erhebungen 2001-2008

Auch die direkte Gegenüberstellung mit anderen Mittelzentren (Tabelle 6) verdeutlicht, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Lübbecke quantitativ insgesamt überdurchschnittlich ausfällt.

Tabelle 6: Angebotssituation des Einzelhandels der Stadt Lübbecke im Vergleich

Warengruppe	Lübbecke (27.500 Ew.)	Radevorm- wald (23.800 Ew.)	Schloß Holte- Stukenbrock (26.300 Ew.)	Bad Oeyn- hausen (50.700 Ew.)	Ø Städte 25 - 50 Tsd. Ew
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	247	148	163	430	271
Gesamtverkaufsfläche in m²	66.800	27.700	41.200	121.500	69.500
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb	270	190	250	280	260
Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner	2,4	1,2	1,6	2,0	2,0

Quelle: eigene Erhebungen 2005-2008, gerundete Werte

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Lübbecke Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, wie folgt dar:

Tabelle 7: Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Lübbecke

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m²*	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche	Einwohnerbezogene Verkaufsflächen-ausstattung in m²
Nahrungs- und Genussmittel	73	12.410	19%	0,45
Blumen / Zoo	2	610	1%	0,02
Gesundheit und Körperpflege	16	2.480	4%	0,09
Schreibwaren / Papier / Bücher	4	1.360	2%	0,05
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	95	16.860	25%	0,61
Bekleidung / Wäsche	37	9.560	14%	0,35
Schuhe / Lederwaren	9	2.080	3%	0,08
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	4	3.030	5%	0,11
Spielwaren / Hobby / Basteln	8	1.260	2%	0,05
Sport- und Freizeit	6	2.220	3%	0,08
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	64	18.150	27%	0,66
Wohnungseinrichtungsbedarf	8	2.420	4%	0,09
Möbel	12	8.680	13%	0,32
Elektrogeräte / Leuchten	4	1.620	2%	0,06
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	15	2.470	4%	0,09
Medizinische und orthopädische Artikel	8	500	1%	0,02
Uhren / Schmuck	5	210	< 1%	0,01
Bau- und Gartenmarktsortimente	36	15.870	24%	0,58
Überwiegend langfristiger Bedarf	88	31.770	48%	1,16
Sonstiges	-	-	-	-
Summe	247	66.790	100%	2,43
Leerstand	34	4.350	-	-
Summe zuzüglich Leerständen	281	71.130	-	-

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

Unter **quantitativen Gesichtspunkten** weist das Lübbecker Einzelhandelsangebot folgende Merkmale auf:

- Nahezu die Hälfte der Verkaufsflächen (48% bzw. rd. 31.800 m²) entfällt auf **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe**, hier insbesondere auf die typischerweise flächenintensiven Warengruppen **Bau- und Gartenmarkt** (rd. 24% aller Verkaufsflächen) sowie **Möbel** (13% aller Verkaufsflächen).
- Ebenfalls stark vertreten ist mit einer Verkaufsfläche von rd. **12.400 m²** die Branche **Nahrungs- und Genussmittel**. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** liegt mit ca. **0,45 m²** in dieser Warengruppe deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m² / Einwohner. Dies spiegelt die – gesamtstädtisch betrachtet – **gute Angebotsausstattung** in Lübbecke wider.

- Einen ebenfalls hohen Verkaufsflächenanteil von 14% vereinigt die zentrenprägende Branche **Bekleidung / Wäsche** mit rd. **9.600 m²** Verkaufsfläche auf sich. Insgesamt betrachtet liegt der Verkaufsflächenanteil der Branchen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** mit 27% bzw. rd. **18.200 m²** Verkaufsfläche sogar noch über dem der **kurzfristigen Bedarfsstufe** (25% bzw. **16.900 m²** Verkaufsfläche), was eine hohe Bedeutung dieser Warengruppen für das Mittelzentrum Lübbecke belegt.
- Sowohl in Bezug auf die branchenspezifische Verkaufsflächenausstattung als auch auf die Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe präsentiert sich die Struktur des Lübbecker Einzelhandels ohne Angebotslücken. Die meisten Branchen sind in einem **quantitativ durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Umfang** in der Lübbecker Einzelhandelslandschaft vertreten, wie ein exemplarischer Vergleich der branchenspezifischen Verkaufsflächenausstattungsgrade Lübbeckes mit Mittelzentren ähnlicher Größenordnung veranschaulicht (Tabelle 8).

Tabelle 8: Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner in Lübbecke im Vergleich zu anderen Kommunen mittelpzentraler Bedeutung

Warengruppe	Lübbecke	Radevormwald	Schloß Holte-Stukenbrock	Bad Oeynhausen	Ø Städte 25 - 50 Tsd. Ew.
Nahrungs- und Genussmittel	0,45	0,39	0,39	0,49	0,41
Gesundheit und Körperpflege	0,09	0,06	0,06	0,09	0,07
Schreibwaren / Papier / Bücher	0,05	0,03	0,02	0,05	0,04
Bekleidung / Wäsche	0,35	0,10	0,14	0,27	0,21
Schuhe / Lederwaren	0,08	0,02	0,03	0,05	0,06
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	0,11	0,05	0,05	0,10	0,08
Wohneinrichtungsbedarf / Möbel	0,40	0,19	0,09	0,27	0,28
Elektrogeräte / Leuchten	0,06	0,01	0,02	0,03	0,04
Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation	0,09	0,04	0,02	0,07	0,04
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,58	0,17	0,58	0,77	0,49
Übrige	0,17	0,10	0,14	0,19	0,23
Gesamt	2,43	1,16	1,56	2,39	1,96

Quelle: eigene Erhebungen 2005-2008, gerundete Werte

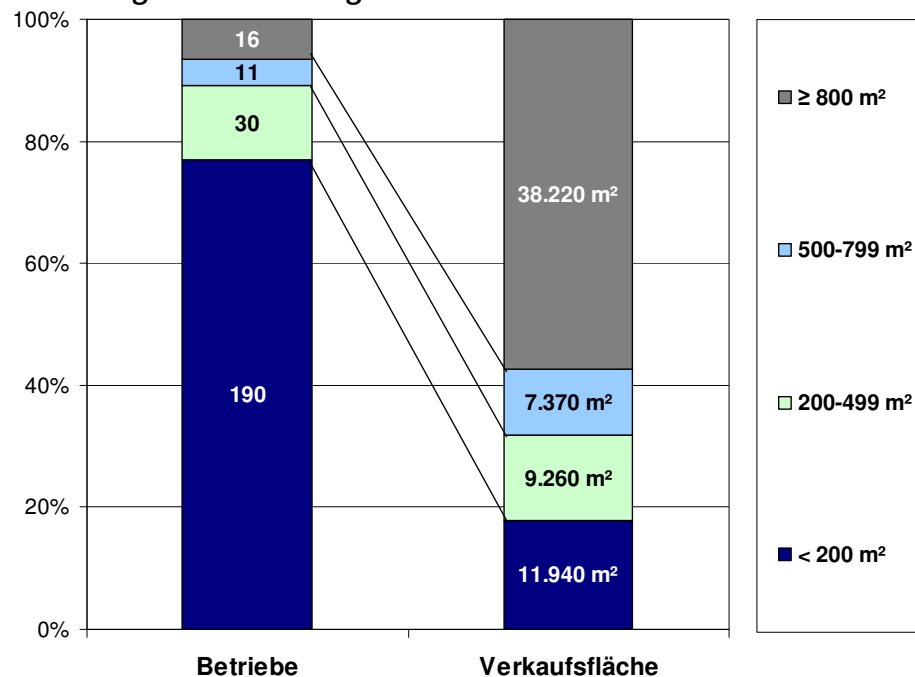
Betriebsgrößen

Die **rechnerische Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt in der Stadt Lübbecke mit durchschnittlich **270 m²** leicht über dem Bundesdurchschnitt von 230 m², worin sich eine vergleichsweise groß dimensionierte Betriebsgrößenstruktur widerspiegelt. Es handelt sich bei diesem Wert jedoch lediglich um ein arithmetisches Mittel; so steht in Lübbecke einer kleinen Zahl deutlich größerer Betriebe eine große Zahl kleinerer Betriebe gegenüber (vgl. Abbildung 4).

Über drei Viertel der Lübbecker Einzelhandelsbetriebe weisen eine Verkaufsfläche von **weniger als 200 m²** auf. Ein Großteil dieser Betriebe (158 von 190) ist sogar **kleiner als 100 m²**. Dies ist im Vergleich zu anderen Städten ein relativ hoher Wert, der u. a. auf die durchaus auch positiv zu bewertende Dominanz des Betriebstypus (kleines) Fachgeschäft im Lübbecker Einzelhandel zurückzuführen ist. Der **Verkaufsflächenanteil** der Betriebe mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche liegt jedoch insgesamt nur bei rd. **18%**.

Insgesamt bestehen **16 großflächige** (≥ 800 m² Verkaufsfläche) **Betriebe**, auf die bei einer hohen durchschnittlichen Verkaufsfläche von rd. 2.400 m² über die Hälfte der Lübbecker Verkaufsflächen entfällt. Als die sechs **größten Betriebe** der Stadt Lübbecke sind der Möbelfachmarkt **LK-Möbel-Börse** (~ 5.500 m² VKF) und der Fachmarkt **Jawoll-Sonderposten** (~ 5.200 m² VKF) in Gewerbegebietslage im Norden der Stadt, der Baumarkt **Toom** (~ 5.100 m² Verkaufsfläche) und der Verbrauchermarkt **Marktkauf** (~ 4.400 m² VKF) im Fachmarktbereich Osnabrücker / Bohlenstraße sowie die beiden innerstädtischen Kauf- bzw. Warenhäuser **Kolck** und **Ceka Toebeans** (~ 2.700 und 3.300 m² VKF) herauszustellen. Diese Betriebe vereinigen zusammen knapp **40 % der gesamtstädtischen Verkaufsflächen** auf sich.

Abbildung 4: Betriebsgrößenklassen des Lübbecker Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

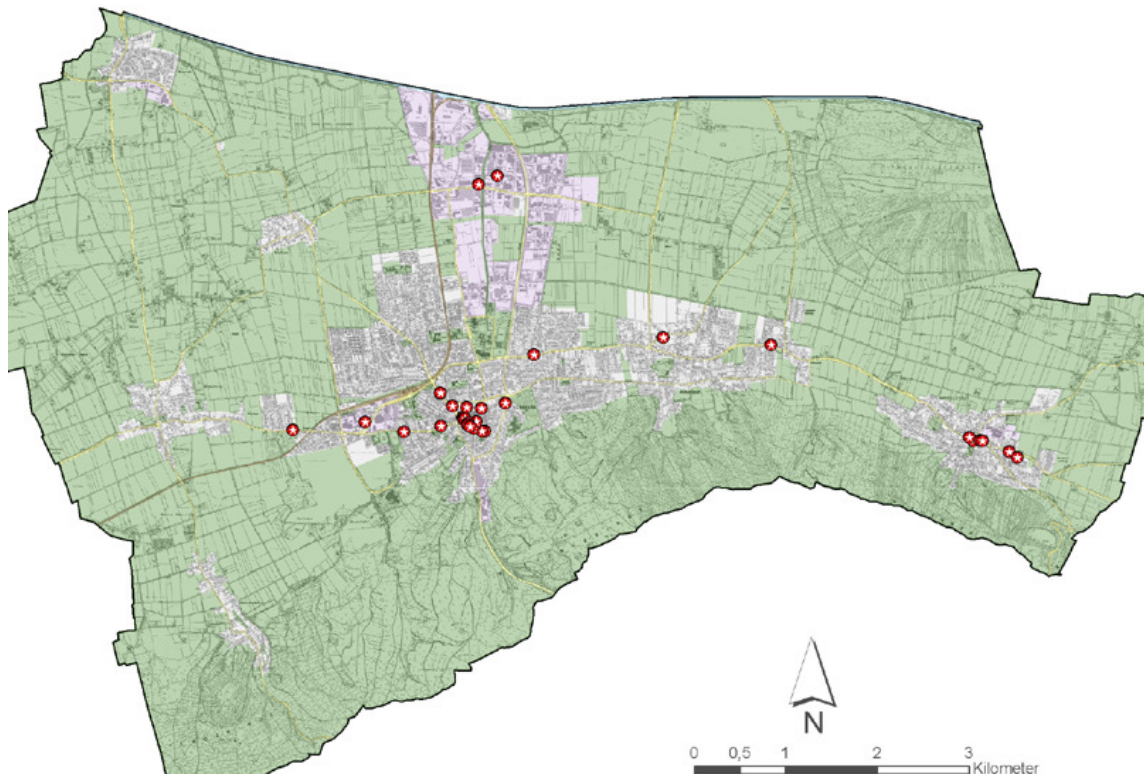
Leerstandssituation

Zum Erhebungszeitpunkt im September / Oktober 2008 bestanden im Stadtgebiet **34 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer geschätzten Verkaufsfläche von ca. **4.400 m²**. Die aktuelle **Leerstandsquote**, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt, liegt mit **6 %** in einem unproblematischen Bereich. Die durchschnittliche Größe der leerstehenden Ladenlokale fällt mit ca. **130 m²** vergleichsweise gering aus, was durch die Entwicklung erklärbar ist, dass von Leerständen in der Regel eher kleinteilige Ladenlokale betrof-

fen sind, die den heutigen Marktanforderungen nicht mehr gerecht werden. Auch in der Stadt Lübbecke weist mehr als die Hälfte der leerstehenden Ladenlokale eine Größe von weniger als 100 m² auf. Es existiert lediglich ein großflächiger Leerstand (Bereich Bahnhofstraße).

Konzentrationen von Leerständen ließen sich zum Zeitpunkt der Erhebung v. a. in Lübbecke-cker Innenstadtneben- und -randlagen sowie der Ravensberger Straße in Nettelstedt ausmachen (vgl. Karte 4).

Karte 4: Lage der Leerstände im Lübbecke-cker Stadtgebiet (Stand: September / Oktober 2008)



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Tabelle 9: Leerstandssituation im Stadtgebiet von Lübbecke

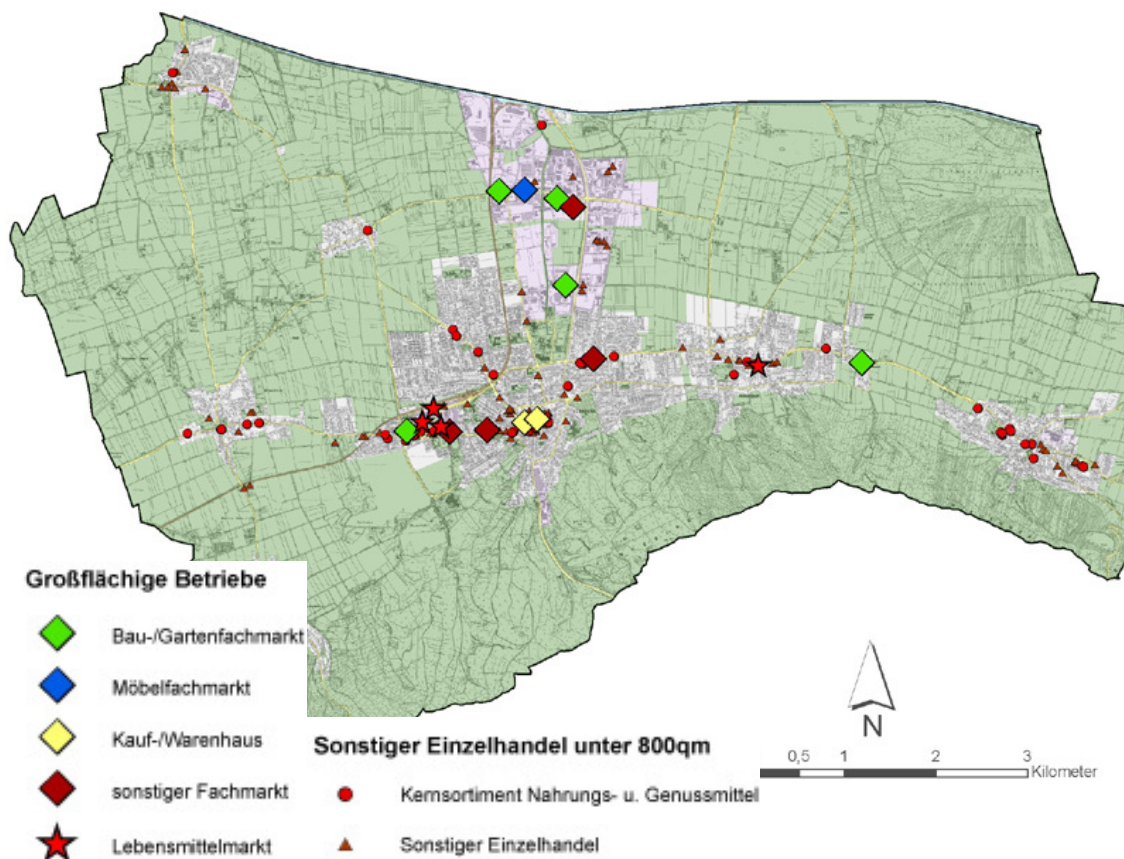
Stadtteil	Anzahl der Leerstände	Verkaufsfläche der Leerstände in m ² *
Lübbecke	25	3.470
Nettelstedt	7	780
Eilhausen	1	70
Gehlenbeck	1	30
Gesamt	34	4.350

* gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Lübbecke

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Lübbecke Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Stadtteile betrachtet, die anschließend durch die Definition funktional zusammenhängender Bereiche näher spezifiziert wird. Karte 5 gibt zunächst einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Lübbecke Stadtgebiet. Großflächige ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe wurden in der kartographischen Darstellung hervorgehoben. Einzelhandelsschwerpunkte befinden sich in der Innenstadt sowie westlich davon im Fachmarktbereich Osnabrücker / Bohnenstraße. Die Stadtteile Gehlenbeck, Eilhausen und Nettelstedt weisen einen bandartigen Einzelhandelsbesatz entlang der B 65 auf. Auch in den Gewerbegebietslagen im Norden der Stadt sind mehrere – auch großflächige – Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Nur vereinzelter, kleinteiliger Einzelhandelsbesatz befindet sich in den abgesetzten Stadtteilen Alswede, Blasheim, Obermehnen und Stockhausen.

Karte 5: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Lübbecke Stadtgebiet



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Stadtteilspezifische Betrachtung

Derzeit stellt sich die Verteilung der Verkaufsflächen bzw. der Betriebe auf die einzelnen Stadtteile wie folgt dar:

Tabelle 10: Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Lübbecke Stadtteile

Stadtteil	Einwohner	Betriebe		Verkaufsflächen		
		Anzahl der Betriebe	Anteil an allen Betrieben in %	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche in %	Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²
Alswede	1.070	8	3%	1.440	2%	1,4
Blasheim	1.470	10	4%	670	1%	0,5
Eilhausen	760	3	1%	1.870	3%	2,5
Gehlenbeck	3.310	16	6%	2.260	3%	0,7
Lübbecke Kernstadt	15.930	185	75%	56.510	85%	3,5
Nettelstedt	2.780	22	9%	3.930	6%	1,4
Obermehnen	1.360	2	1%	80	< 1 %	0,1
Stockhausen	800	1	< 1 %	20	< 1 %	< 0,1
Gesamt	27.470	247	100%	66.790	100%	2,4

Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

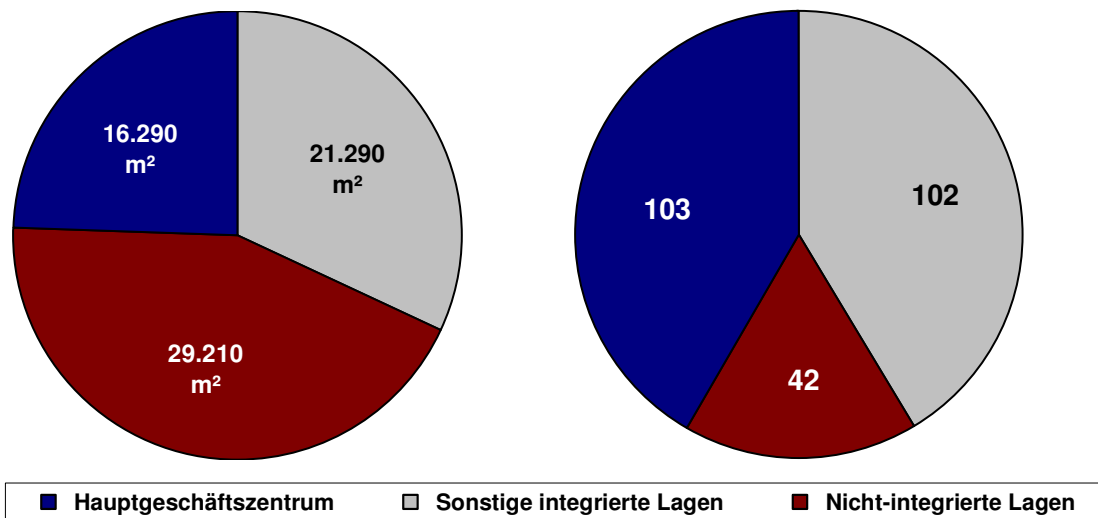
- Der deutliche Angebotsschwerpunkt der Stadt befindet sich mit **drei Vierteln der Betriebe** und **85% der Verkaufsflächen** (rd. 56.500 m²) im **Stadtteil Lübbecke**. 9% der Betriebe und 6% der Verkaufsflächen (3.900 m²) sind in Nettelstedt verortet. Die übrigen Stadtteile weisen Verkaufsflächen zwischen 20 m² (Stockhausen) und 2.300 m² (Gehlenbeck) auf.
- Der Stadtteil **Lübbecke** erreicht mit **3,5 m² pro Einwohner** die höchste **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung**. Aber auch in weiteren Stadtteilen liegt das Verkaufsflächen- Einwohnerverhältnis bei über 1: Dies trifft auf die Stadtteile Eilhausen (2,5 m² Verkaufsfläche pro Einwohner), Nettelstedt und Alswede (je 1,4 m² Verkaufsfläche pro Einwohner) zu.

Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich (Hauptgeschäftszentrum), integrierte Lage und nicht-integrierte Lage (vgl. hierzu Kapitel 3) vorgenommen.

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage ergibt folgendes Bild:

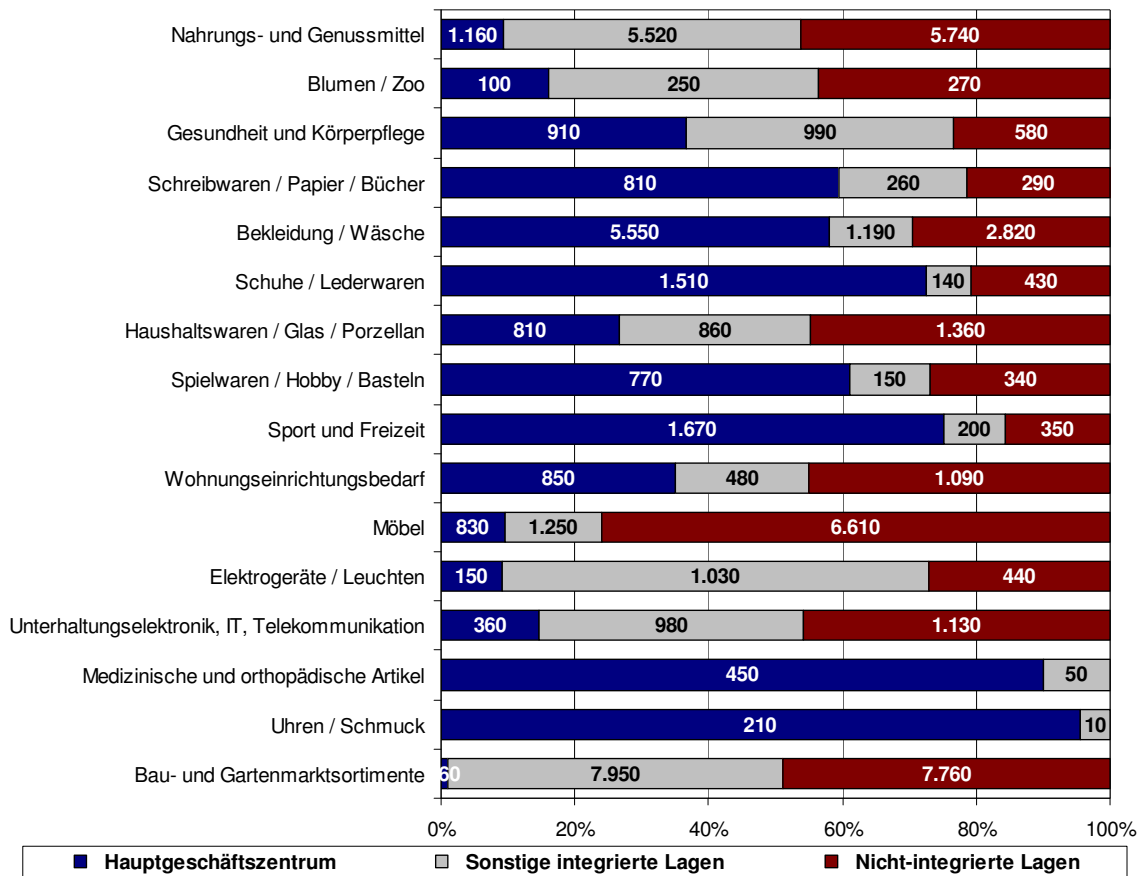
Abbildung 5: Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Lübbecke nach Lagen



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

- **44%** der Gesamtverkaufsfläche im Stadtgebiet befindet sich in **nicht-integrierten Lagen**. Ein Großteil dieser Verkaufsfläche entfällt auf die Gewerbegebiete im Norden der Stadt sowie den Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße. Die insgesamt **42 Betriebe** in nicht-integrierten Lagen sind mit einer durchschnittlichen Größe von rd. 700 m² überproportional groß dimensioniert. In den sonstigen **integrierten Lagen** sind **rd. 40%** der Betriebe und knapp **ein Drittel der Verkaufsflächen** verortet (durchschnittliche Betriebsgröße rd. 210 m² VKF).
- **42% der Betriebe** und nahezu ein **Viertel der Verkaufsflächen** der Stadt befindet sich im Lübbecker Hauptgeschäftszentrum. Mit einer durchschnittlichen **Betriebsgröße** von rd. 160 m² sind die **Betriebsstrukturen** hier deutlich **kleinteiliger** als in den sonstigen Lagen.

Einen Überblick über die branchenspezifischen Lagezuordnungen gibt Abbildung 6.

Abbildung 6: Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Lübbecke nach Lagen und Branchen

Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

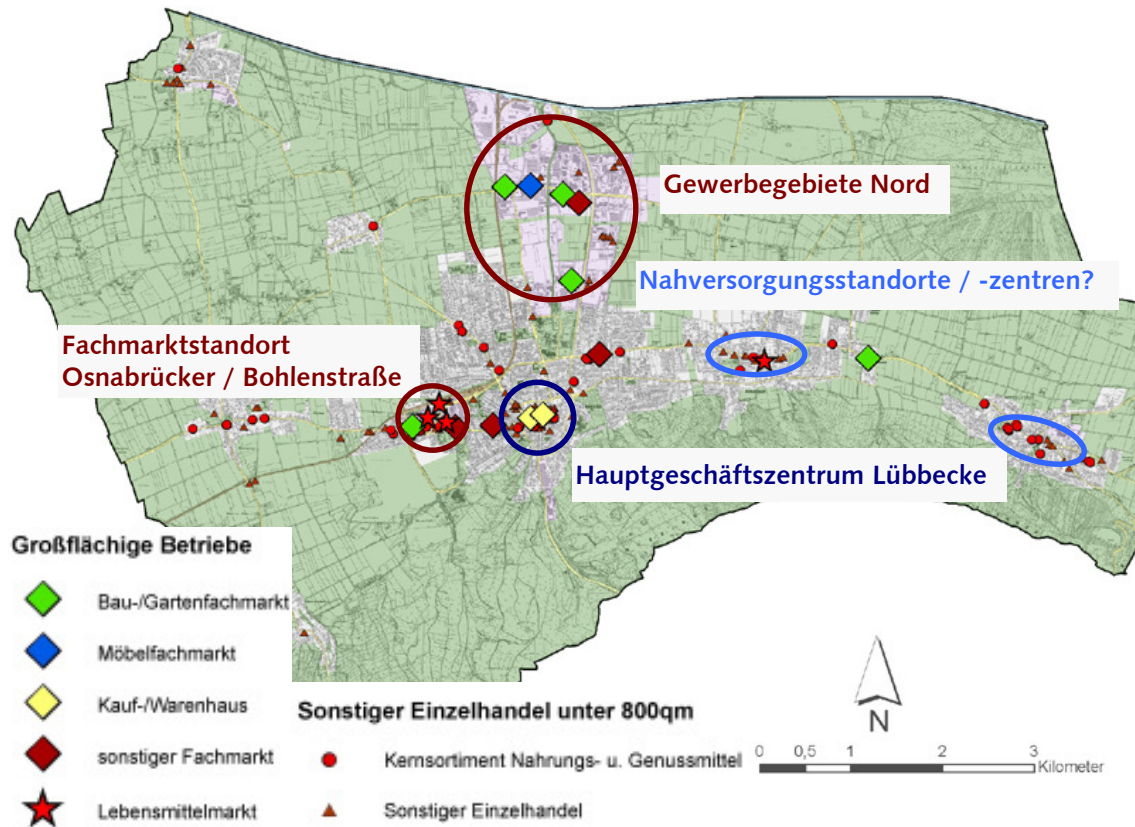
- Erfreulich viele Branchen insbesondere der mittelfristigen Bedarfsstufe (u. a. Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit) haben ihren quantitativen **Verkaufsflächenschwerpunkt innerhalb des Lübbecke Hauptgeschäftszentrums**.
- Jedoch verzeichnen auch die nicht-integrierten Lagen in nahezu allen Branchen relevante Verkaufsflächenanteile. Dies betrifft nicht nur Branchen wie **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarkt**; auch im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** befindet sich mit rd. **5.700 m²** nahezu die Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsflächen in nicht-integrierten Lagen. Relevante **Verkaufsflächenanteile** von jeweils rd. **45%** kommen den nicht-integrierten Lagen auch in den Branchen **Blumen / Zoo**, **Haushaltswaren / Glas / Porzellan**, **Wohneinrichtungsbedarf** und **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** zu.

Fazit: Der Angebotsschwerpunkt im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt erfreulicherweise im **Lübbecke Hauptgeschäftszentrum**. Jedoch zeichnet sich in weiteren Branchen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation) eine **räumliche „Schieflage“** zugunsten nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte ab.

5.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels

Aktuell existiert in Lübbecke mit dem Hauptgeschäftszentrum ein räumlich-funktionales Zentrum. Darüber hinaus bilden der Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße und die Einzelhandelslagen in den nördlichen Gewerbegebieten weitere Angebotsschwerpunkte in Lübbecke (vgl. Karte 6).

Karte 6: Bestehende Einzelhandelsstandorte in Lübbecke



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Es existieren weitere Versorgungsstandorte in integrierten Lagen (z. B. entlang der Ravensberger Straße in Gehlenbeck). Für diese Lagen wird im Folgenden (Kapitel 5.4) zu überprüfen sein, inwiefern sie – mit Blick auf die in Kapitel 8.4.1 zu definierenden Kriterien – städtebaulich-funktionale Zentren darstellen bzw. perspektivisch zu solchen entwickelt werden können.

5.3.1 Hauptgeschäftszentrum der Innenstadt Lübbecke

Lage und Struktur der Innenstadt von Lübbecke

Eine Innenstadt ist durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägt. Neben dem Einzelhandel definieren Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten sowie Freizeit, Kultur und Erholung den Bereich. Sie stellt den Mittelpunkt städtischen Lebens dar und ist wichtigster Kristallisations- und Identifikationspunkt der Gesellschaft.

Die Innenstadt von Lübbecke befindet sich innerhalb der Kernstadt in zentraler Lage. Der Durchgangsverkehr wird zu großen Teilen von der Berliner- und der Bohlenstraße aufgenommen und am Kern vorbeigeführt. Insbesondere in Ost-West-Richtung verlaufende Straßen mit der Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße gliedern die Innenstadt. Schmale Straßen und Gassen sowie der weitläufige Markt-/ Kirchplatz im Süden aber auch größere „Freiflächen“ wie der Busbahnhof und der als Parkplatz genutzte Gänsemarkt prägen den Stadtgrundriss. Die kleinteilige, historische Grundstruktur wird dabei an einigen Stellen durch großformatige Einfügungen der Neuzeit ergänzt, wie z.B. durch die Kaufhäuser in der Fußgängerzone oder den 60er-Jahre Komplex am Markt.

Innerstädtischer Hauptgeschäftsbereich

Innerhalb der Innenstadt lässt sich ein zentraler Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen erkennen, der Hauptgeschäftsbereich. Der Bereich umfasst in vielen Städten nur einen Teil der Innenstadt, ist aber in Lübbecke im Wesentlichen mit dieser identisch. Der innerstädtische Hauptgeschäftsbereich einer Stadt ist aufgrund seiner gesamtstädtischen und je nach Zentralitätsstufe auch regionalen Funktion insbesondere bzgl. Einzelhandel und (private und öffentliche) Dienstleistungen in der Hierarchie der Zentren einer Stadt an oberste Stelle zu setzen.

Ein wichtiges Kriterium für die Abgrenzung des Geschäftszentrums und die Differenzierung in Haupt-, Neben- und Ergänzungs-/ Streulagen ist die Nutzungsstruktur. Die Darstellung der Einzelhandelsdichten und relevanter Magnetbetriebe (vgl. Karte 7) ergibt dabei ein anschauliches und vergleichbares Bild der unterschiedlichen Geschäftslagen und Konzentrationspunkte. Die Einzelhandelsdichte beschreibt das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung.

Die **Hauptlage** (A-Lage) ist die „beste Adresse“ und das Aushängeschild eines Hauptgeschäftszentrums. Sie zeichnet sich grundsätzlich durch eine hohe Einzelhandelsdichte aus. In Toplagen größerer Städte und in Einkaufszentren beträgt diese meist zwischen 90 und 100 %. Als gut sind auch Werte zwischen 75 und 90 % einzustufen, die in vielen Geschäftszentren mittlerer und größerer Städte vorzufinden sind. Die Zentren vieler kleinerer Städte, Stadtteilzentren oder auch die Randbereiche der Hauptlagen weisen Einzelhandelsdichten von 50 - 75 % auf. Darüber hinaus sind an Hauptlagen hohe Anforderungen an Qualität und Darstellung der Einzelhandelsbetriebe und des öffentlichen Raums zu stellen.

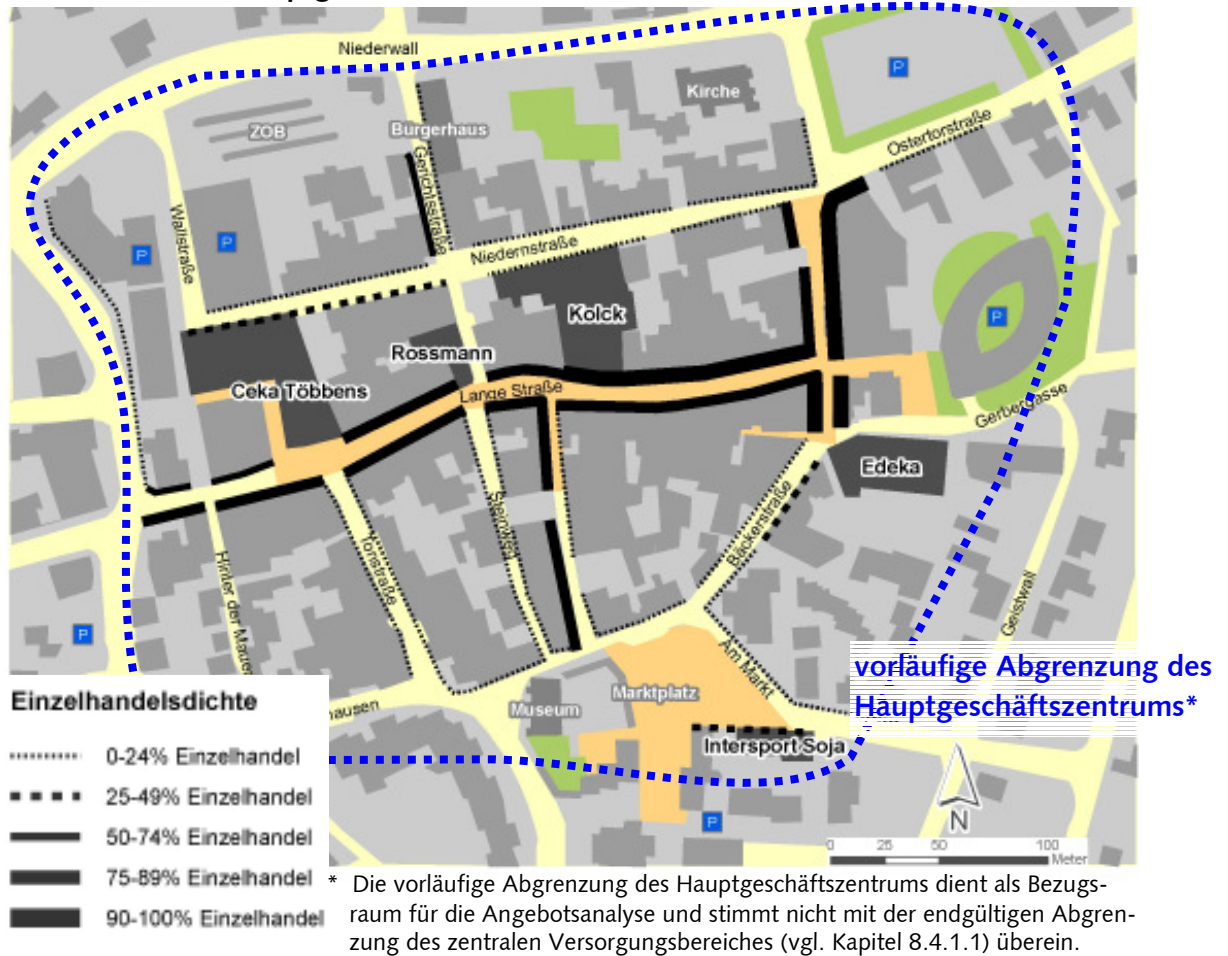
Auch in **Nebenlagen** (B-Lagen) stellt der Einzelhandel in der Regel noch die Leitnutzung dar und steht in deutlichem funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Hauptlage. Gute Nebenlagen weisen Einzelhandelsdichten über 50 % auf und ermöglichen damit noch einen Einkaufsbummel entlang von Geschäftsauslagen. Die Qualität des Einzelhandels und des öffentlichen Raumes lassen meist nach, es gelten diesbezüglich weniger „strenge“ Anforderungen. Vor allem in größeren, teilweise auch in stark touristisch geprägten Geschäftszentren existieren Nebenlagen mit hohen Einzelhandelsdichten und teilweise hochwertigen Spezialanbietern.

Ergänzungslagen (C-Lagen) und **Streulagen** werden nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen dominiert; vielfach existiert ein dichter Dienstleistungsbesatz. Dementsprechend liegen die Werte für die Einzelhandelsdichte unter 50 %. Teilweise weisen Streulagen nur noch vereinzelt oder gar keine Einzelhandelsnutzungen mehr auf und sind ausschließlich durch Dienstleistungsanbieter geprägt. Die Qualität der Angebote sowie des öffentlichen Raums lässt in der Regel deutlich nach. Wichtige „Ergänzungslagen“ von Geschäftszentren sind u.a. gastronomisch geprägte Abschnitte oder auch Altstadtbereiche.

Generell gilt es, möglichst hohe Einzelhandelsdichten in einer kompakten Anordnung anzustreben. Insbesondere die Hauptlagen der gewachsenen Geschäftszentren sollten sich dabei an den hohen Werten der Toplagen und Einkaufszentren orientieren.

Karte 7 stellt die Einzelhandelsdichte in der Innenstadt von Lübbecke dar. Das Hauptgeschäftszentrum erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße im Westen, dem Niederwall im Norden, der Bäckerstraße im Osten sowie dem Bereich Markt / Fünfhausen im Süden. Die Lange Straße fungiert dabei als Hauptlage und weist einen durchgängigen und für ein Zentrum dieser Größenordnung dichten Einzelhandelsbesatz auf. Die wichtigen Magnetbetriebe sind dort lokalisiert. Auch die Bäcker- und die Scharnstraße weisen Abschnitte mit dichtem Einzelhandelsbesatz auf. Trotz einer grundsätzlich stark ausgeprägten Linearität der Einzelhandelsstruktur bestehen für Kunden und Besucher gute Möglichkeiten zu Rundläufen durch Nutzung der Verbindungsstraßen (z. B. Bäckerstraße, Gerichtsstraße, Tonstraße, Steinweg) zu der im Norden parallel zur Lange Straße verlaufenden Niederstraße sowie dem Bereich Markt / Fünfhausen im Süden.

Karte 7: Hauptgeschäftszentrum Lübbecke mit Einzelhandelsdichte



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Angebotssituation

Im Hauptgeschäftszentrum sind 103 Einzelhandelsbetriebe (ohne Leerstände) mit rund 16.300 m² Verkaufsfläche angesiedelt, was einem gesamtstädtischen Verkaufsflächenanteil von knapp einem Viertel entspricht. Einen Überblick über die Aufteilung des Angebotes nach Branchen gibt Tabelle 11.

Tabelle 11: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Lübbecke

Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m ² *	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	15	1.160	9%
Blumen / Zoo	-	100	16%
Gesundheit und Körperpflege	9	910	37%
Schreibwaren / Papier / Bücher	3	810	60%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	27	2.970	18%
Bekleidung / Wäsche	25	5.550	58%
Schuhe / Lederwaren	8	1.510	73%
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	3	810	27%
Spielwaren / Hobby / Basteln	7	770	61%
Sport- und Freizeit	5	1.670	75%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	48	10.310	57%
Wohnungseinrichtungsbedarf	5	850	35%
Möbel	3	830	10%
Elektrogeräte / Leuchten	-	150	9%
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	5	360	15%
Medizinische und orthopädische Artikel	7	450	91%
Uhren / Schmuck	5	210	98%
Bau- und Gartenmarktsortimente	3	160	1%
Überwiegend langfristiger Bedarf	28	3.000	9%
Sonstiges	-	-	-
Summe	103	16.290	24%
Leerstand	14	1.380	32%
Summe zuzüglich Leerständen	117	17.660	25%

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

- Insgesamt verfügt das Hauptgeschäftszentrum von Lübbecke über ein **vollständiges Einzelhandelsangebot**, wobei der deutliche Angebotsschwerpunkt im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt: In diesen Branchen befindet sich mehr als die Hälfte (**57%**) des gesamtstädtischen Angebotes im Hauptgeschäftszentrum.
- Die innerstädtische **Leitbranche Bekleidung** nimmt innerhalb des Lübbecke Hauptgeschäftszentrums eine besonders dominante Rolle ein; rd. ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche des Hauptgeschäftszentrums entfällt allein auf diese Branche, ein weiteres Drittel auf die übrigen Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe.

- Auch in der Branche **Nahrungs- und Genussmittel** ist ein relevantes Angebot (Hauptanbieter: Supermarkt Edeka) vorhanden, wenngleich das Hauptgeschäftszentrum in dieser Branche als Angebotsstandort in gesamtstädtischer Betrachtung mit einem Verkaufsflächenanteil von 9% quantitativ nur eine untergeordnete Rolle spielt. Höhere Verkaufsflächenanteile verzeichnen die Branchen **Gesundheit und Körperpflege** (910 m² Verkaufsfläche bzw. 37% gesamtstädtischer Anteil) und **Schreibwaren / Papier / Bücher** (810 m² bzw. 60% gesamtstädtischer Anteil).
- **3.000 m²** Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen der **langfristigen Bedarfsstufe**, davon mehr als die Hälfte auf den Bereich **Wohneinrichtung / Möbel**. Schwach repräsentiert sind hingegen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 500 m² die Branchen **Elektrogeräte / Leuchten** und **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation**. Für einen umfangreichen und attraktiven innerstädtischen Angebotsmix sind auch in diesen bisher nur gering vertretenen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe höhere Verkaufsflächenanteile denkbar.
- Die Betriebsstruktur besteht vorwiegend aus kleinen, **inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften**; nur vereinzelt finden sich größere Ladeneinheiten. Von 103 Betrieben in der Innenstadt weisen 75 eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf. Lediglich sechs Betriebe (**Kolck, Ceka Toebebens, Edeka, Intersport Soja, Möbel Scholle und Rossmann**) verfügen über Verkaufsflächen von **rd. 400 m² und mehr**. Filialbetriebe (u. a. Esprit, ABC-Schuhe, Quick Schuh, Liberty, NKD, Rossmann, Schlecker) sind insbesondere entlang der Hauptlage Lange Straße vertreten.

Leerstandsituation

- Im Hauptgeschäftszentrum wurden **14 leerstehende Ladenlokale** mit einer **Gesamt-leerstandsfläche** von rd. **1.400 m²** erhoben; insgesamt ein unproblematischer Wert. Die durchschnittliche Größe der Leerstände beträgt rd. 100 m², der mit rd. 350 m² größte Leerstand befindet sich im Bereich des Busbahnhofs.
- Erfreulicherweise gibt es im Bereich der Hauptlage nur sehr vereinzelt leerstehende Ladenlokale; lediglich im Bereich Ceka Toebebens / Blütenstraße zeichnet sich eine gewisse Problematik ab. Stärker betroffen von Leerständen sind hingegen einige Neben- und Randlagen, so vor allem die Tonstraße, aber auch der Bereich des Marktes. Seit dem Jahr 2001 ist es in diesen Lagen zu einer Zunahme von Leerständen gekommen, wie der Vergleich mit dem früheren Einzelhandelskonzept der GMA zeigt⁹. Es wird deutlich, dass die wirtschaftliche Nutzbarkeit in diesen weniger frequentierten Bereichen in Verbindung mit der **Kleinteiligkeit der Leerstände** sich zunehmend schwierig gestaltet.

⁹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg-Berlin-Erfurt-Köln-Wien (2001): Die Stadt Lübbecke als Einzelhandelsstandort. GMA-Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Stadt Lübbecke. Köln, S. 47.

Karte 8: Leerstände im Hauptgeschäftszentrum von Lübbecke

Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Nutzungsstruktur und Profil einzelner Geschäftslagen

Die einzelnen Geschäftsstraßen eines Hauptgeschäftsbereiches weisen unterschiedliche Merkmale und Kennzeichen auf. Sie lassen sich anhand des Einzelhandelsbesatzes sowie der städtebaulichen Struktur differenziert betrachten und analysieren.

Wie bereits erwähnt, fungiert die **Lange Straße** als Hauptlage. Mit ca. 11.300 m² Verkaufsfläche (inkl. Leerstände) sind etwa zwei Drittel der Verlaufsfläche des Geschäftszentrums dort lokalisiert. Das Freizeit und Sport-Kaufhaus Ceka Többens (VKF: ~ 3.300 m²) und das Textilkaufhaus Kolck (VKF: ~ 2.700 m²) stellen die Ankerbetriebe. Deutlich kleiner sind die nächstgrößeren Betriebe, der Drogerist Rossmann (VKF: ~ 400 m²), der Textildiscounter NKD (VKF: ~ 330 m²) sowie das Schuhhaus Meyer (VKF: ~ 270 m²). Typische „Innenstadtfilialisten“ wie u.a. die Textilten Esprit, Buddelei, Bonita, Wissmach, Ernsting's, die Filialisten ABC-Schuhe und Schlecker sowie zahlreiche inhabergeführte Betriebe runden das Angebot ab. Insgesamt besteht in der Hauptlage ein ausgewogener Mix aus großflächigen und kleineren Angeboten in Fachgeschäften, aus inhabergeführten und filialisierten Betrieben sowie ein typisches innerstädtisches textilgeprägtes Angebotsprofil.

Die Lange Straße wird zur Zeit umgebaut und mit einem hochwertigen Natursteinbelag ausgestattet, so dass der öffentliche Raum in Kürze der Bedeutung der Geschäftslage entsprechend gestaltet sein wird.

Foto 1 und 2: Hauptlage Lange Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

Der Erhaltungs- und Pflegezustand der Bausubstanz und auch die Außendarstellung der Gewerbebetriebe entsprechen teilweise einem guten Standard. Neben kleineren Ladenlokalen weisen insbesondere die beiden großen Magnetbetriebe gestalterische Schwächen auf. Dabei besteht im Bereich Ceka Többens aufgrund von Leerständen und unattraktiven Wegeführungen ein deutlicher Aufwertungsbedarf. Die Hauptlage ist insgesamt abwechslungsreich strukturiert und macht einen lebendigen Gesamteindruck.

Die **Bäckerstraße** weist ca. 2.200 m² VKF und im Bereich der Fußgängerzone weitgehend hohe Einzelhandelsdichten auf. Lediglich dieser Teilabschnitt ist aus Einzelhandelssicht von Belang. Größte Anbieter sind der Supermarkt Edeka Neukauf (~ 730 m² VKF) und das Fachgeschäft Hehemeyer (~ 290 m² VKF). Insgesamt besteht ein niedrigeres Angebotsniveau als in der Hauptlage, ein wenig innerstädtisches Einzelhandelsprofil und eine teilweise einfache Gebäudestruktur. Der Bereich ist als Nebenlage einzuordnen.

Foto 3 und 4: Bäckerstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Der Bereich **Am Markt** liegt „etwas abseits“ des eigentlichen Geschäftszentrums und bildet die städtebauliche Mitte der Stadt. Der Bereich ist ein wichtiger Identitätsfaktor des Zentrums. Der weitläufige Platz wird im Norden und Westen von historischen Gebäuden gesäumt. Prägend sind insbesondere der Rathausbau und der Burghof sowie die öffentlichen und kulturellen Nutzungen. Dominant ist aber auch ein Komplex aus den 1960er Jahren, der den Übergang zur Kirche und zum höhergelegenen Kirchplatz bildet.

In den Erdgeschossen am Markt finden sich Dienstleister, Gastronomie und Einzelhandel, ohne dass dieser Dichte entwickeln kann.

Trotz vorhandener Qualitäten und guter Potenziale weist der Markt auch deutliche Schwächen auf. Der ansässige Filialist Intersport (~ 700 m² VKF) ist unzureichend in das Geschäftszentrum integriert. Der 1960er-Jahre-Komplex wirkt veraltet und schwach, insbesondere auch aufgrund zahlreicher Leerstände in der oberen Ebene. Insgesamt ist der städtebauliche Zusammenhang der unterschiedlichen Bereiche am Markt aufgrund der Größe, der Topografie und der Platzgestaltung undeutlich.

Foto 5 und 6: Markt



Quelle: eigene Aufnahmen

Der Markt ist über die **Tonstraße**, den **Steinweg** und die **Scharnstraße** mit der Lange Straße verbunden. Dabei besitzt vor allem die Scharnstraße aufgrund des dichten Einzelhandelsbesatzes auf einer Straßenseite aus Einzelhandelsicht Bedeutung. Ansonsten prägen Dienstleister und Wohnnutzungen die schmalen Straßen. Sie sind als Ergänzungslagen einzuordnen. Insgesamt ist das Niveau der Außendarstellungen der gewerblichen Anbieter relativ hoch und der öffentliche Raum weist gute Aufenthaltsqualitäten auf.

Foto 7 und 8: Tonstraße und Scharnstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Auch die **Niedernstraße** mit ihren sehr geringen Einzelhandelsdichten ist als Ergänzungslage einzuordnen. Der Straßenzug ist vor allem als Gastronomie- und Dienstleistungsstandort von Bedeutung. Die Bebauungsstruktur der Straße ist heterogen. Neben historischen Gebäuden finden sich städtisch anmutende, mehrgeschossige Baukörper. Es bestehen auch Baulücken. Aufgrund dieser Gegensätze, der teilweise hohen Qualitäten der Gebäude und seiner Bedeutung als Gastronomiestandort stellt der Bereich jedoch einen wichtigen Stadtbaustein des Zentrums dar.

Foto 9 und 10: Niedernstraße

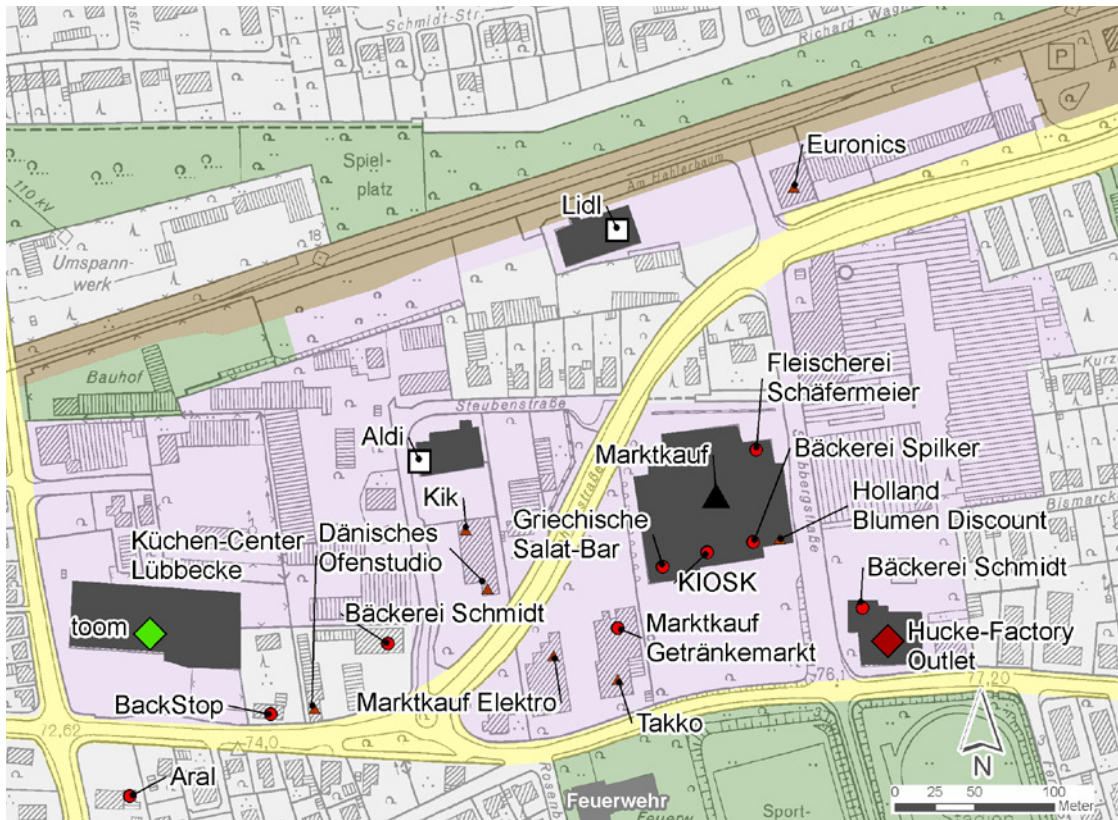


Quelle: eigene Aufnahmen

5.3.2 Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße

Ca. 800 Meter westlich der Innenstadt befindet sich im Bereich der Straßen Osnabrücker, Bohlen, Steuben- und Strubbergstraße sowie Am Hahlenbaum ein autokundenorientierter Fachmarktstandort. Mit rd. **15.900 m² Verkaufsfläche** erreicht er annähernd die quantitative Größenordnung der Lübbecke Innenstadt (rd. 16.300 m² Verkaufsfläche). Die nur **20 Anbieter** am Standort vereinen somit fast ein Viertel der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich. Städtebaulich ist der Standort als **teilintegriert** einzustufen. So ist er zwar in großräumiger Betrachtung im Norden, Osten und Westen in Siedlungsbereiche eingefasst, jedoch bilden im Norden die Gleisanlagen der DB eine Barriere und auch in östlicher Richtung ist eine direkte Anbindung an Wohnsiedlungsbereiche nicht gegeben (vgl. Karte 9).

Karte 9: Lage und Ausdehnung des Fachmarktstandortes Osnabrücker / Bohnenstraße



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

- Der Standort setzt sich zusammen aus mehreren, z. T. großformatigen Baukörpern in einfacher und funktionaler Bauweise mit jeweils zugeordneten Parkflächen (vgl. Karte 9). Insgesamt sind in dem Bereich fünf großflächige Anbieter ansässig, darunter mit dem Verbrauchermarkt **Marktkauf** (~ 4.400 m² Verkaufsfläche), dem Bau- und Gartenmarkt **Toom** (~ 5.100 m² Verkaufsfläche) zwei der größten Betriebe der Stadt. Darüber hinaus sind die Lebensmitteldiscounter **Aldi** (~800 m² Verkaufsfläche) und **Lidl** (~1.000 m² Verkaufsfläche) am Standort angesiedelt sowie ein Fabrikverkauf der Firma **Hücke** (~900 m² Verkaufsfläche). Weitere kleinflächige (< 800 m² Verkaufsfläche), z. T. discountorientierte Fachmärkte u. a. der Branchen **Bekleidung** und **Unterhaltungselektronik** wie Takko, kik und Euronics runden das Angebot ab.

Foto 11 und 12: Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße



Quelle: eigene Aufnahmen (November 2008)

- Das Angebotsspektrum am Standort umfasst alle Bedarfsstufen. Deutliche Schwerpunkte liegen in den Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** (~ 4.500 m² Verkaufsfläche), **Bekleidung** (~ 2.300 m² Verkaufsfläche) sowie **Bau- und Gartenmarkt** (~ 5.400 m² Verkaufsfläche). Insbesondere in den Branchen **Nahrungs- und Genussmittel, Elektrogeräte / Leuchten, Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** sowie **Bau- und Gartenmarkt** vereint der Standort hohe Anteile an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich (jeweils über ein Drittel). Einen Überblick über die Angebotssituation am Standort gibt Tabelle 12.

Tabelle 12: Angebotssituation des Einzelhandels am Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße

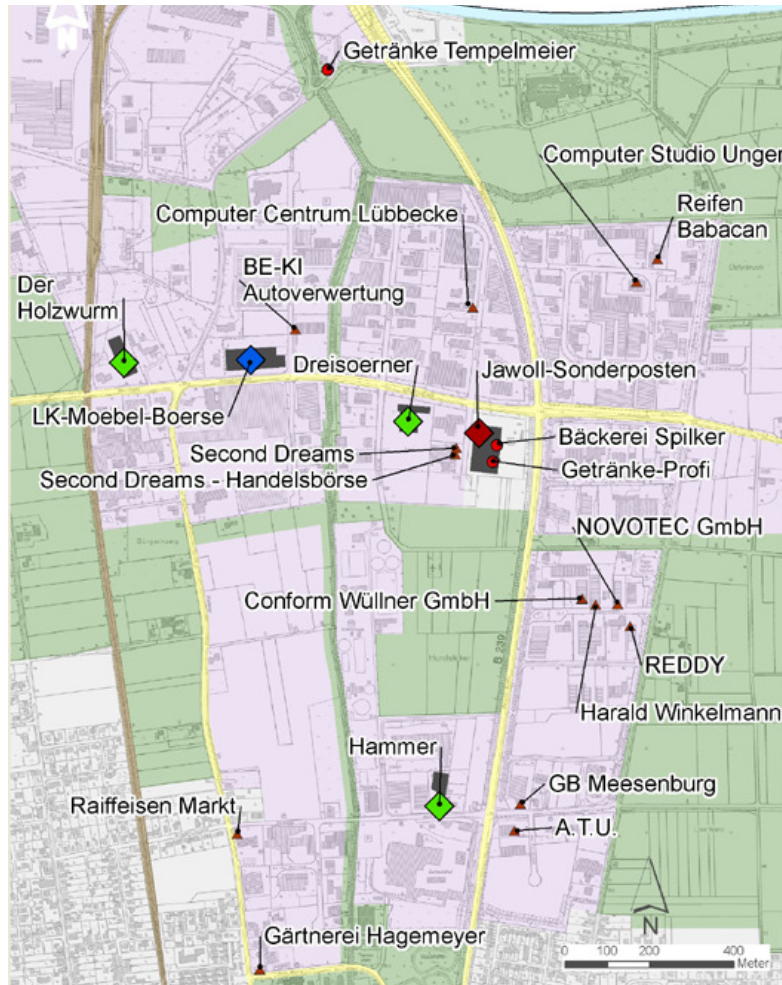
Warengruppe	Anzahl der Anbieter (Hauptbranche)	Verkaufsfläche in m ² *	Anteil an der Verkaufsfläche der Gesamtstadt
Nahrungs- und Genussmittel	11	4.540	37%
Blumen / Zoo	-	130	22%
Gesundheit und Körperpflege	-	460	18%
Schreibwaren / Papier / Bücher	-	150	11%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	11	5.280	31%
Bekleidung / Wäsche	3	2.250	24%
Schuhe / Lederwaren	-	200	10%
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	-	580	19%
Spielwaren / Hobby / Basteln	-	190	15%
Sport und Freizeit	-	150	7%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	3.370	19%
Wohnungseinrichtungsbedarf	-	120	5%
Möbel	1	250	3%
Elektrogeräte / Leuchten	1	600	37%
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	1	850	34%
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Bau- und Gartenmarktsortimente	3	5.430	34%
Überwiegend langfristiger Bedarf	6	7.240	23%
Sonstiges	-	-	-
Summe	20	15.890	24%
Leerstand	1	300	7%
Summe zuzüglich Leerständen	21	16.190	23%

*gerundete Werte; Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

5.3.3 Gewerbegebiete Nord

Die im Norden der Stadt Lübbecke befindlichen Gewerbegebiete sind auch Standort für rd. zwanzig autokundenorientierte Einzelhandelsbetriebe. Die Betriebe weisen eine starke Streuung über die Gewerbegebiete auf (u. a. in den Bereichen Jockweg, Industrie-, Thyssen-, Rahdener und Zeiss-Straße), ohne einen Sonderstandort im Sinne einer punktuellen Agglomeration auszubilden (vgl. Karte 10).

Karte 10: Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten Nord



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

- Mit insgesamt rd. **18.300 m² Verkaufsfläche** befindet sich mehr als ein Viertel der Verkaufsflächen der Gesamtstadt in diesem Bereich. Angebotsschwerpunkte liegen in den langfristigen, flächenintensiven Branchen **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarkt** (jeweils rd. **6.600 m² Verkaufsfläche**).
- Aber auch viele nahversorgungs- und zentrenrelevante Branchen wie **Nahrungs- und Genussmittel** (~ 1.300 m² Verkaufsfläche), **Bekleidung / Wäsche** (~ 600 m² Verkaufsfläche), **GPK / Haushaltswaren / Geschenkartikel** (~ 900 m² Verkaufsfläche) finden sich in diesen Lagen in größerem Umfang. Ein Großteil hiervon entfällt auf den **Jawoll Sonderpostenmarkt** (~ 5.200 m² Verkaufsfläche).

Foto 13 und 14: Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten Nord



Quelle: eigene Aufnahmen (November 2008)

- Die weiteren großflächigen Anbieter haben ihren Angebotsschwerpunkt in typischerweise nicht-zentrenprägenden Branchen, so **Dreisörner** (~ 900 m² Verkaufsfläche), **Hammer** (~ 1.600 m² Verkaufsfläche) und **Der Holzwurm** (~ 1.200 m² Verkaufsfläche) (alle Baumarkt-Kernsortiment) sowie die **LK Möbel-Börse** (~ 5.500 m² Verkaufsfläche).

5.4 Struktur und räumliche Verteilung der wohnungsnahen Grundversorgung

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe, auch in solitären Lagen, ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang **die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, **die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.**

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier / Bücher / Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen sowie Blumen / Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnah Grundversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 13: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung

„idealtypische“ Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Schnittblumen Tierfutter (zoologischer Bedarf)
	Arzt Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

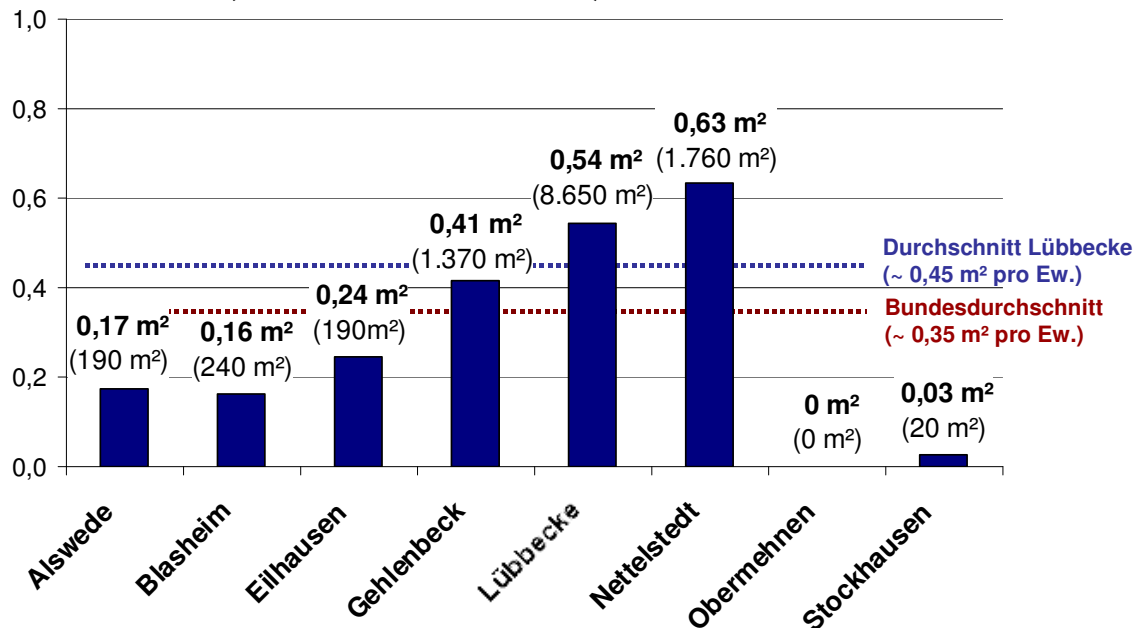
Quelle: eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Lübbecke auf Basis der ermittelten Verkaufsfläche von rd. **12.400 m²** für die Hauptbranche **Nahrungs- und Genussmittel** eine **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von **0,45 m²**. Dieser Wert liegt damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 0,35 m² - 0,38 m² pro Einwohner und weist somit in einer ersten Einschätzung – gesamtstädtisch betrachtet – auf eine ausgeprägte quantitative Versorgung und Wettbewerbssituation hin.

Bei einer stadtteilspezifischen Betrachtung wird jedoch deutlich, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtteilen festzustellen sind (Abbildung 7).

Abbildung 7: Lebensmittelverkaufsflächen pro Einwohner und insgesamt (Gesamtwerte in Klammern) in den Stadtteilen der Stadt Lübbecke



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008, gerundete Werte

Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung in den Lübbecker Stadtteilen festzuhalten:

- Die höchste Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist im **Stadtteil Nettelstedt** mit einem Wert von **0,63 m² pro Einwohner** vorzufinden. Das Angebot in Form von zwei Lebensmitteldiscountern und einem Lebensmittelmarkt (zzgl. Getränkemarkt) reicht deutlich über den Stadtteil (2.800 Einwohner) hinaus.
- Ähnlich verhält es sich im **Stadtteil Lübbecke**, in dem mit rd. **8.700 m² Lebensmittelverkaufsfläche** bzw. **0,54 m² pro Einwohner** ebenfalls ein deutlich über die Eigenversorgung hinausgehendes Angebot existiert.
- Bei gemeinsamer Betrachtung der benachbarten Stadtteile **Gehlenbeck** und **Eilhausen** (zusammen rd. 4.100 Einwohner) ergibt sich mit einer Lebensmittelverkaufsfläche von **0,38 m² pro Einwohner** eine als ausreichend zu bewertende Verkaufsflächenausstattung.
- Eine **unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung** liegt in den kleinen (jeweils < 1.500 Einwohner) Stadtteilen **Alswede**, **Blasheim**, **Obermehren** und **Stockhausen** vor. **Obermehren** (1.360 Einwohner) weist als einziger Stadtteil überhaupt keine Lebensmittelverkaufsflächen auf, während die übrigen Stadtteile mit **0,03 bis 0,17 m² Verkaufsfläche pro Einwohner** und jeweils **20 bis 240 m² Lebensmittelverkaufsfläche** erfreulicherweise zumindest über ein rudimentäres Nahversorgungsangebot verfügen. So sind in **Alswede** (1.070 Einwohner) ein kleiner Getränkemarkt und ein Drogerist vorhanden, in **Blasheim** (1.470 Einwohner) ein Lebensmittelladen (Schwerpunkt Getränke), Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellenshops sowie in **Stockhausen** (800 Einwohner) zumindest ein größerer Kiosk.

Neben der quantitativen Analyse ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der **Betriebstypen-mix** einerseits und die **fußläufige Erreichbarkeit** der Anbieter andererseits.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 14: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
Supermarkt	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25% der Gesamtverkaufsfläche.
Verbrauchermarkt	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden und -märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche und Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte), Getränkefachmärkte und Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot.

Tabelle 15: Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel in Lübbecke nach Betriebstypen

Betriebstyp	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
SB-Warenhaus (≥ 5.000 m ²)	-	-
Verbrauchermarkt (1.500 - 4.999 m ²)	1	2.310
Supermarkt (400 - 1.499 m ²)	2	1.650
Lebensmitteldiscounter	6	3.340
Getränkefachmarkt (> 400 m ²)	2	1.020
Lebensmittelmarkt / -laden < 400 m ²	6	610
Sonstige (u. a. Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, Kiosk) ¹	56	3.480
Summe	73	12.410

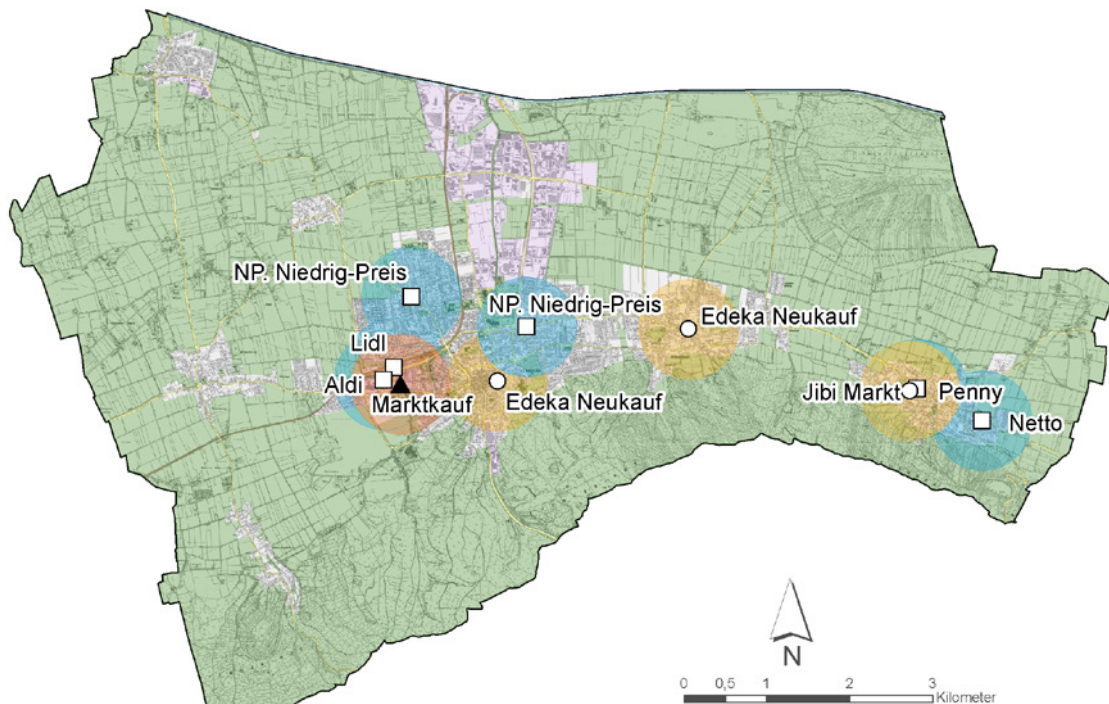
¹ inklusive der Verkaufsflächen von Lebensmitteln als Randsortiment

Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008, gerundete Werte

- Der Betriebsformenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist breit gefächert. Der hohe Anteil sonstiger Betriebe ist auf die Berücksichtigung sämtlicher Fachgeschäfte, aber auch Lebensmittelhandwerksbetriebe oder Kioske, in dieser Rubrik zurück zu führen.
- Insgesamt existieren **zehn strukturprägende** ($\geq 300 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) **Betriebe**: Ein Verbrauchermarkt ($\sim 4.400 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche), zwei Supermärkte (700 bzw. 1.200 m^2 Gesamtverkaufsfläche), ein Lebensmittelsmarkt ($\sim 300 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche zzgl. 200 m^2 Getränkemarkt) und sechs Lebensmitteldiscounter (jeweils ~ 350 bis 1.000 m^2 Gesamtverkaufsfläche).
- Das quantitativ mit Abstand umfangreichste Angebot der Stadt konzentriert sich am **Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße**. Mit dem Verbrauchermarkt **Marktkauf** und den zwei großflächigen Discountern **Aldi** und **Lidl** befinden sich drei der insgesamt vier großflächigen Lebensmittelanbieter der Stadt an diesem Standort.
- Einziger großflächiger Anbieter in integrierter Lage ist der **Supermarkt Edeka in Gehlenbeck** ($\sim 1.200 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche zzgl. 150 m^2 Getränkemarkt).

In einem zweiten Schritt der räumlichen Betrachtung muss vor allem die **fußläufige Erreichbarkeit** der Lebensmittelbetriebe als Bewertungsmaßstab herangezogen werden. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wegschwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann. In der folgenden Darstellung wurde daher ein Wert von rd. 600 Meter zu Grunde gelegt.

Karte 11: Strukturprägende ($\geq 300 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Lübbecke mit 600-Meter-Radien



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

- **Strukturprägende Lebensmittelbetriebe** befinden sich ausschließlich in den Stadtteilen **Lübbecke**, **Gehlenbeck** und **Nettelstedt**. Mit Ausnahme der Angebotskonzentration am Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße weisen sie eine relativ ausgewogene Verteilung auf und befinden sich überwiegend in **integrierten Lagen**, so dass sie einen wichtigen Beitrag zur **wohnungsnahen Grundversorgung** leisten. Lediglich für den in siedlungsstruktureller Randlage im Osten der Stadt befindlichen Lebensmitteldiscounter Netto (im Verbund mit fünf weiteren kleinflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben) gilt diese Aussage nur mit Einschränkungen.
- Während es in einigen Siedlungsbereichen in Folge einer Konzentration mehrerer Anbieter zu einer Überlappung der Versorgungsradien kommt, präsentieren sich andere Bereiche **räumlich unterversorgt**. Dies betrifft insbesondere die abgesetzten Stadtteile **Alswede**, **Blasheim**, **Obermehnen** und **Stockhausen**, aber auch Teile der **Kernstadt**. Infolge der hohen Angebotskonzentration im Westen des Stadtteils Lübbecke weisen die übrigen Bereiche der Kernstadt mit dem Supermarkt **Edeka** ($\sim 700 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche) und dem Discounter **NP** ($\sim 350 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche) nur eine sehr „**dünne**“ **Versorgung** auf (vgl. Karte 11).

- Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in Alswede, Blasheim, Obermehren und Stockhausen durch zusätzliche strukturprägende Lebensmittelanbieter ist zu beachten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende **Mantelbevölkerung** (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Diese Schwelle liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen mit rd. 5.000 Einwohnern deutlich über dem Potenzial dieser Stadtteile.

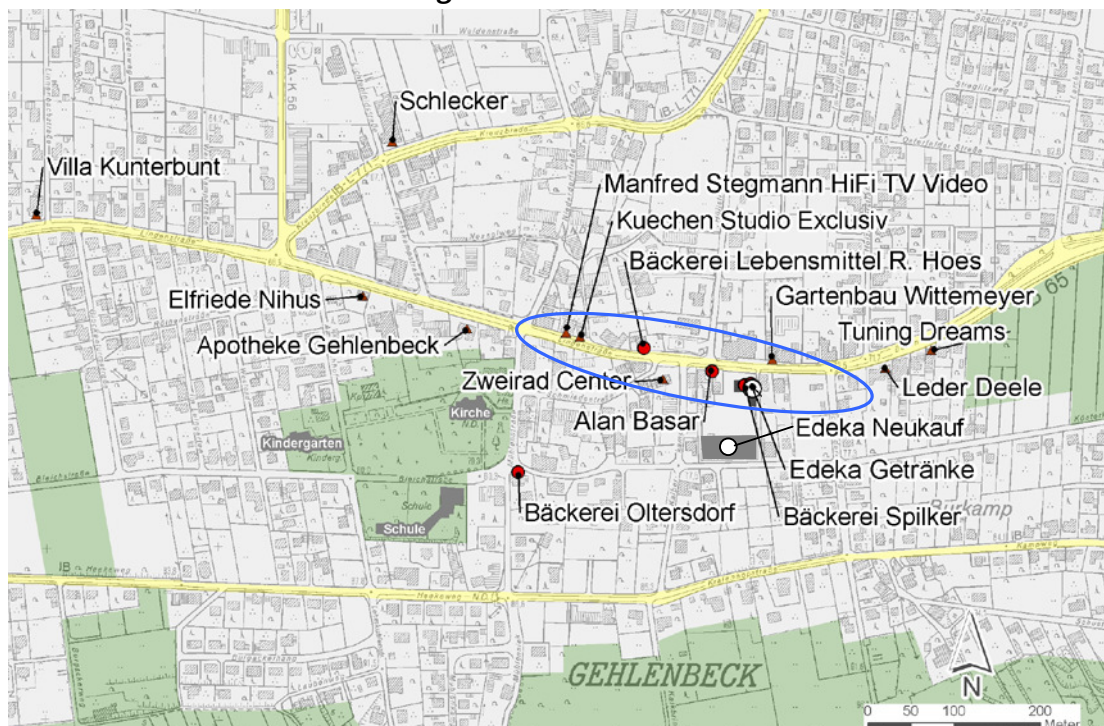
Nahversorgungsstandorte

Anders als die in **solitären Streulagen** befindlichen **NP-Niedrig-Preis-Märkte** im Stadtteil **Lübbecke** stehen die strukturprägenden Lebensmittelmärkte **Edeka, Jibi, Penny** und **Netto** in den Stadtteilen **Nettestedt** und **Gehlenbeck** in räumlichem Zusammenhang zu weiteren Grundversorgungsangeboten. Um zu einer Einschätzung darüber zu gelangen, inwiefern diese Lagen – mit Blick auf die in Kapitel 8.4.1 zu definierenden Kriterien – städtebaulich-funktionale Zentren darstellen, ist eine strukturelle Einordnung notwendig.

Einzelhandelslagen im Stadtteil Gehlenbeck

Im Stadtteil Gehlenbeck existiert eine bandartige Anordnung von – überwiegend grundversorgungsorientierten – Einzelhandelsbetrieben mit rd. **1.700 m² Verkaufsfläche** entlang der B65 aus, in die auch der strukturprägende Anbieter Edeka eingebunden ist (vgl. Karte 12).

Karte 12: Einzelhandelslagen im Stadtteil Gehlenbeck



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

In unmittelbarer Umgebung des **Magnetbetriebes Edeka** ($\sim 1.200 \text{ m}^2$ Gesamtverkaufsfläche zzgl. 150 m^2 Getränkemarkt) befinden sich sieben **Fachgeschäfte** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **400 m²**. Neben Betrieben des Lebensmittelhandwerks und einem kleinen Lebensmittelladen handelt es sich hierbei um ein Fahrradgeschäft, ein Pflanzen- und Blumengeschäft, ein Unterhaltungselektronikfachgeschäft und ein Küchenstudio. Des weiteren sind mehrere Dienstleister (u. a. Bank, Versicherung, Arzt, Frisör) und Gastronomie in dem Bereich ansässig. Der Standort ist stark verkehrsdominiert und weist derzeit städtebaulich keinen zentralen Charakter auf. Er übernimmt jedoch eine wichtige Grundversorgungsfunktion sowohl für die 3.300 Einwohner des Stadtteils Gehlenbeck als auch für die 800 Einwohner des westlich angrenzenden Stadtteils Eilhausen. Eine Einbindung in den ÖPNV ist gegeben.

Foto 15 und 16: Einzelhandelslagen im Stadtteil Gehlenbeck

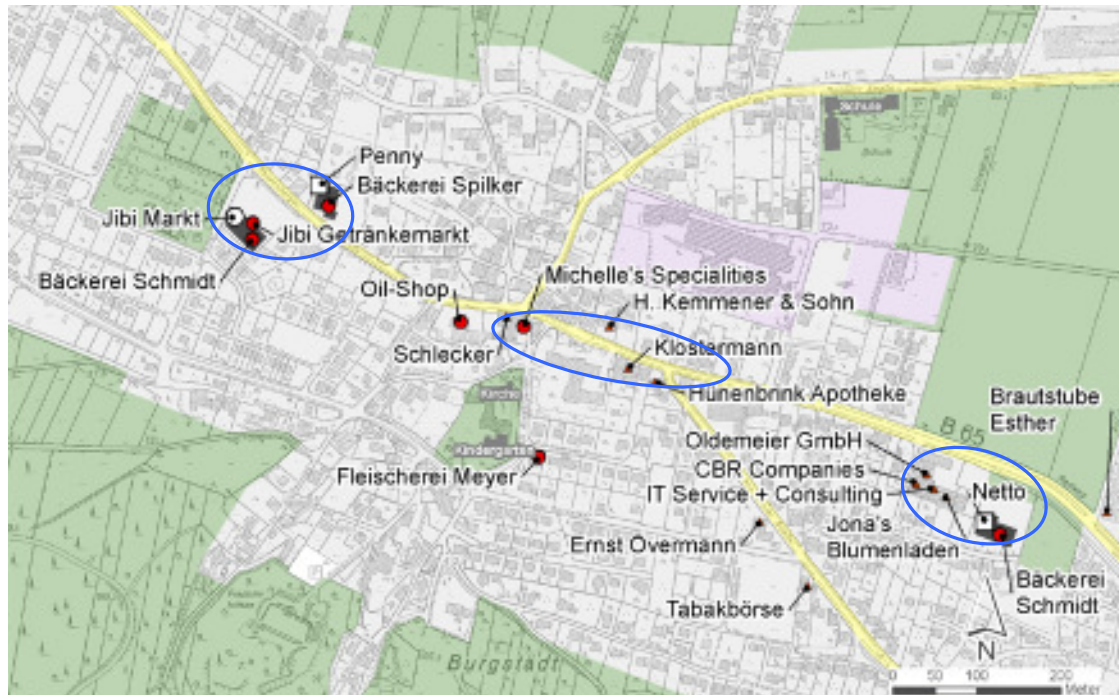


Quelle: eigene Aufnahmen (November 2008)

Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt

Auch im Stadtteil Nettelstedt, der mit $0,63 \text{ m}^2$ pro Einwohner unter allen Stadtteilen die höchste einwohnerbezogene Lebensmittelverkaufsflächenausstattung aufweist, orientiert sich der vorhandene Einzelhandelsbesatz vorrangig an der B65. Hier existieren mehrere Einzelhandelsschwerpunkte (vgl. Karte 13), die jedoch für sich genommen derzeit weder funktional noch städtebaulich Zentrencharakter aufweisen.

Karte 13: Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Es handelt sich hierbei zum einen um eine Agglomeration aus dem Lebensmittelmarkt Jibi (~ 300 m² Gesamtverkaufsfläche zzgl. 200 m² Getränkemarkt) und dem Lebensmitteldiscounter Penny (~ 650 m² Gesamtverkaufsfläche). Beide Anbieter weisen eine starke Autokundenorientierung auf. Mit Ausnahme der jeweils in die Betriebe integrierten Bäckerein findet sich an dem Standort kein ergänzender Einzelhandelsbesatz.

Foto 17 und 18: Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt (Bereich Jibi/Penny)



Quelle: eigene Aufnahmen (November 2008)

Rund 200 Meter östlich abgesetzt von diesem Standortbereich ist weiterer kleinteiliger (jeweils < 150 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbesatz (u. a. **Schlecker**, **Englischer Lebensmittelladen**, **Apotheke**) sowie ein größerer Möbelanbieter (**Klostermann**, ~ 800 m² Verkaufsfläche) angesiedelt. Ein größerer Lebensmittelanbieter als Frequenzerzeuger fehlt in diesem Bereich. Der Standortbereich ist durch auffällig viele **leerstehende Ladenlokale** geprägt. Den sechs Betrieben mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² stehen fünf Leerstände mit einer geschätzten Gesamtverkaufsfläche von 600 m² gegenüber.

Foto 19 und 20: Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt (Bereich Klostermann / Schlecker)



Quelle: eigene Aufnahmen (November 2008)

Schließlich befindet sich weitere rd. 300 Meter östlich dieses Standortbereiches eine kleinere autokundenorientierte Agglomeration von sechs nahversorgungs- und zentrenrelevanten Anbietern mit Fachmarktcharakter und einer Gesamtverkaufsfläche von **1.300 m²** sowie ergänzender Gastronomie. Hauptanbieter ist hier der Lebensmitteldiscounter **Netto** (~700 m² Verkaufsfläche), zweitgrößter Betrieb der Bekleidungsanbieter **Oldemeier** (~400 m² Verkaufsfläche).

Foto 21 und 22: Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt (Bereich Netto)



Quelle: eigene Aufnahmen (November 2008)

Der Fachmarktstandort befindet sich in siedlungsstruktureller Randlage. Eine unmittelbare Anbindung an die südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche existiert nicht.

Intertemporärer Vergleich

Für die Stadt Lübbecke liegt ein Einzelhandelskonzept der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg-Berlin-Erfurt-Köln-Wien (GMA) vor¹⁰, auf dessen Grundlage im Folgenden einige wichtige angebotsseitige Kennzahlen des Lübbecker Einzelhandels einem intertemporären Vergleich unterzogen werden (Tabelle 16).

Tabelle 16: Wichtige Kennwerte des Lübbecker Einzelhandels 2001 und 2008

	2001 (GMA)	2008 (Junker und Kruse)
Gesamtzahl der Betriebe (ohne Leerstände)	283	247
Betriebsanteil Innenstadt / Hauptgeschäftszentrum	42%	42%
Betriebsanteil des Stadtteils Lübbecke	75%	75%
Gesamtverkaufsfläche in m ² (gerundet)	64.100	66.800
Verkaufsflächenanteil Innenstadt / Hauptgeschäftszentrum	29%	25%
Verkaufsflächenanteil des Stadtteils Lübbecke	87%	85%
Durchschnittliche Betriebsgröße Gesamtstadt in m ²	230	270
Durchschnittliche Betriebsgröße Innenstadt / Hauptgeschäftszentrum in m ²	160	160

Quelle: GMA 2001; Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008, gerundete Werte

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund unterschiedlicher methodischer Vorgehensweisen die Vergleichbarkeit nur eingeschränkt gilt. Dies betrifft u. a. die etwas weitläufigere Abgrenzung der Innenstadt seitens der GMA. Dennoch lassen sich folgende **Entwicklungstendenzen** erkennen:

- **Rückläufige Betriebsanzahl** bei auf hohem Niveau **leicht wachsender Gesamtverkaufsfläche**
- **Zunahme der Betriebsgröße** auf Ebene der Gesamtstadt, jedoch **gleichbleibend unterdurchschnittliche Betriebsgrößen in der Innenstadt**
- **Leichte Abnahme des Verkaufsflächenanteils der Innenstadt an der Gesamtstadt** bei gleichbleibendem Betriebsanteil
- Nahezu konstante **Dominanz des Stadtteils Lübbecke in der gesamtstädtischen Einzelhandelsstruktur**

¹⁰ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg-Berlin-Erfurt-Köln-Wien (2001): Die Stadt Lübbecke als Einzelhandelsstandort. GMA-Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Stadt Lübbecke. Köln.

5.5 Fazit der Angebotsanalyse

Zusammenfassend lassen sich im Hinblick auf die Lübbecke Einzelhandelsstruktur folgende Aspekte festhalten:

Gesamtstädtische Ebene

- Auf gesamtstädtischer Ebene verfügt die Stadt Lübbecke mit **247 Betrieben** des Einzelhandels im engeren Sinne und rd. **66.800m² Verkaufsfläche** über eine insgesamt **überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung** von **2,4 m² / Einwohner**.
- **Branchenspezifisch** präsentiert sich die Struktur des Lübbecke Einzelhandels **ohne Angebotslücken**. Die meisten Branchen sind in einem vergleichsweise **durchschnittlichen bis überdurchschnittlichen Umfang** in der Lübbecke Einzelhandelslandschaft vertreten.
- Nahezu die Hälfte der Verkaufsflächen (48% bzw. rd. 31.800 m²) entfällt auf **Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe**, hier insbesondere auf die typischerweise flächenintensiven Warengruppen **Bau- und Gartenmarkt** (rd. 24% aller Verkaufsflächen) sowie **Möbel** (13% aller Verkaufsflächen).
- Ebenfalls stark vertreten ist mit einer Verkaufsfläche von rd. **12.400 m²** die Branche **Nahrungs- und Genussmittel**. Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** liegt mit ca. **0,45 m²** in dieser Warengruppe deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 m² / Einwohner, was die – gesamtstädtisch betrachtet – **gute Angebotsausstattung** in Lübbecke widerspiegelt.
- Einen vergleichsweise hoher Verkaufsflächenanteil von **27%** bzw. rd. **18.200 m²** Verkaufsfläche entfällt auf die Branchen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** (insbesondere **Bekleidung**), was eine hohe Bedeutung dieser Warengruppen für das Mittelzentrum Lübbecke belegt.
- Die rechnerische **Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt in der Stadt Lübbecke mit durchschnittlich **270 m²** über dem Bundesdurchschnitt von 230 m². Tatsächlich besitzt aber nur ein kleiner Anteil der Betriebe der Stadt eine entsprechende Größenordnung; vielmehr steht einer großen Zahl kleiner (< 200 m²) Betriebe eine kleine Zahl sehr großer Betriebe gegenüber, wobei die sechs größten dieser Betriebe fast 40% der gesamtstädtischen Verkaufsflächen auf sich vereinigen.
- Die gesamtstädtische **Leerstandsquote** von **6 %** ist als unproblematisch einzustufen. Die durchschnittliche Größe der leerstehenden Ladenlokale fällt mit ca. 130 m² vergleichsweise gering aus, was durch die Entwicklung erklärbar ist, dass von Leerständen in der Regel eher kleinteilige Ladenlokale betroffen sind, die den heutigen Marktanforderungen nicht mehr gerecht werden. Konzentrationen von Leerständen lassen sich v. a. in Lübbecke Innenstadtneben- und -randlagen sowie der Ravensberger Straße in Nettelstedt ausmachen.

Standortstruktur

- Der deutliche Angebotsschwerpunkt der Stadt befindet sich mit **drei Vierteln** der **Betriebe** und **85%** der **Verkaufsflächen** (rd. **56.500 m²**) im **Stadtteil Lübbecke**. **9%** der Betriebe und **6%** der Verkaufsflächen (3.900 m²) sind in **Nettelstedt** verortet. Die übrigen Stadtteile weisen Verkaufsflächen zwischen 20 m² (Stockhausen) und 2.300 m² (Gehlenbeck) auf.
- Der **Stadtteil Lübbecke** erreicht mit **3,5 m² pro Einwohner** die höchste **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung**. Aber auch in den Stadtteilen **Eilhausen**, **Nettelstedt** und **Alswede** liegt das Verkaufsflächen-Einwohnerverhältnis bei über 1.
- Der Angebotsschwerpunkt im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (u. a. Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit) liegt erfreulicherweise im **Lübbecker Hauptgeschäftszentrum**. Jedoch zeichnet sich in weiteren Branchen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation) eine **räumliche „Schieflage“** zugunsten nicht-integrierter Einzelhandelsstandorte ab (insbes. **Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße**).
- Der Angebotsschwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe in den nördlichen **Gewerbegebietslagen** liegt v. a. in nicht-zentrenprägenden Branchen **Möbel** oder **Bau- und Gartenmarkt**. Eine Konkurrenzsituation zum Hauptgeschäftszentrum wie auch zu integrierten Versorgungsstrukturen ergibt sich jedoch dadurch, dass auch einige nahversorgungs- und zentrenrelevante Branchen in größerem Umfang vertreten sind (u. a. Jap. Jap. Sonderpostenmarkt).
- Das Lübbecker **Hauptgeschäftszentrum** präsentiert sich insgesamt **attraktiv** und verfügt über ein **vollständiges Einzelhandelsangebot** mit Angebotsschwerpunkt im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (v. a. **Innenstadtleitbranche Bekleidung**). Schwach repräsentiert sind hingegen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 500 m² die typischerweise zentrenprägenden Branchen **Elektrogeräte / Leuchten** und **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation**. Für einen umfangreichen und attraktiven innerstädtischen Angebotsmix sind auch in diesen bisher nur gering vertretenen Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe höhere Verkaufsflächenanteile denkbar.
- Die Betriebsstruktur besteht vorwiegend aus kleinen, **inhabergeführten Einzelhandelsgeschäften**; nur vereinzelt finden sich größere Ladeneinheiten. Lediglich sechs Betriebe (**Kolck, Ceka Toebbens, Edeka, Intersport Soja, Möbel Scholle** und **Rossmann**) verfügen über Verkaufsflächen von **rd. 400 m²** und mehr. **Filialbetriebe** sind insbesondere entlang der Hauptlage Lange Straße vertreten.

Nahversorgungssituation

- Gesamtstädtisch verfügt Lübbecke in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**, die als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune dient, mit rd. **12.400 m² Verkaufsfläche** bzw. **0,45 m² pro Einwohner** über eine gute quantitative Ausstattung. Mit einem Verbrauchermarkt, zwei Supermärkten, einem Lebensmittelmarkt und sechs Lebensmitteldiscountern kann Lübbecke ein umfassendes **Betriebstypenspektrum** anbieten. Die strukturprägenden Betriebe befinden sich ausschließlich in den Stadtteilen **Lübbecke**, **Gehlenbeck** und **Nettelstedt**.
- Infolge der **hohen Angebotskonzentration** im Westen des Stadtteils Lübbecke (v. a. Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße) weisen die übrigen Bereiche der Kernstadt trotz der guten Ausstattung im Stadtteil von **0,54 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner** nur eine sehr „**dünne**“ **Versorgung** auf. Drei der insgesamt vier großflächigen Lebensmittelanbieter der Gesamtstadt sind am Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße ansässig.
- Die höchste Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner ist im **Stadtteil Nettelstedt** mit einem Wert von **0,63 m² pro Einwohner** vorzufinden. Das Angebot in Form von drei strukturprägenden Betrieben reicht deutlich über den Stadtteil (2.800 Einwohner) hinaus. Hier existieren mehrere Nahversorgungsschwerpunkte, die jedoch für sich genommen jeweils **weder funktional noch städtebaulich Zentrencharakter** aufweisen.
- In den benachbarten Stadtteilen **Gehlenbeck** und **Eilhausen** ergibt sich mit einer Lebensmittelverkaufsfläche von **0,38 m² pro Einwohner** eine als ausreichend zu bewertende Verkaufsflächenausstattung. Es existiert ein bandartiger **Einzelhandelsschwerpunkt** von – überwiegend grundversorgungsorientierten – Einzelhandelsbetrieben entlang der B65 (Hauptanbieter: Supermarkt Edeka), der sich jedoch derzeit **städttebaulich** nur **eingeschränkt** als **Nahversorgungszentrum** darstellt.
- Eine **unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung** liegt in den kleinen abgesetzten Stadtteilen **Alswede**, **Blasheim**, **Obermehnen** und **Stockhausen** vor. Erfreulicherweise verfügen diese Stadtteile, in denen die Mantelbevölkerung mit jeweils weniger als 1.500 Einwohnern für die Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelanbieter nicht ausreicht, zumindest über ein Basisangebot in Form kleinerer Anbieter (Ausnahme: Obermehnen).

6 Nachfragesituation des Lübbecke Einzelhandels

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind, neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Lübbecke, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Lübbecke Einzelhandels ermöglichen.

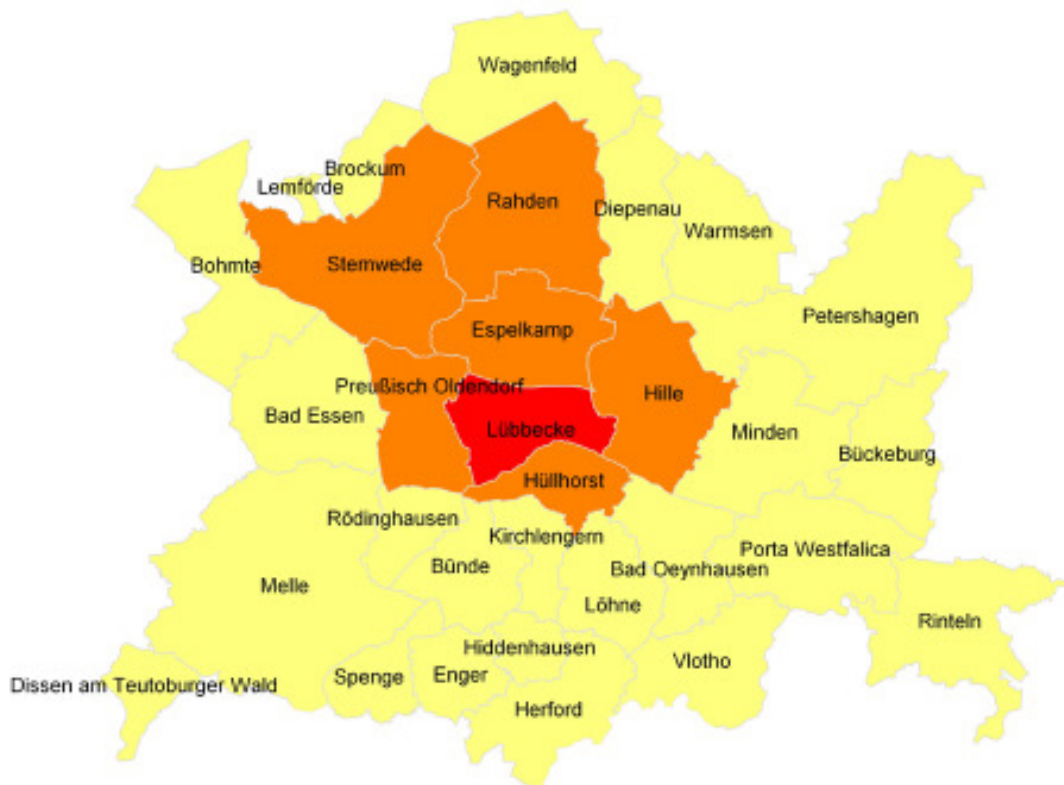
6.1 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Lübbecke Einzelhandels, zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials.

Kundenherkunftserhebung

Die in der durchgeführten Kundenherkunftserhebung (vgl. Kapitel 3.2) ermittelten absoluten Kundenzahlen wurden in Relation zur Bevölkerungsanzahl des jeweiligen Herkunftsortes gesetzt, um die relative Bedeutung Lübbeckes als Einkaufsort ermitteln zu können. Auf Grundlage der so berechneten Kundenherkunftskoeffizienten sowie der Berücksichtigung von Raumwiderständen und der Einordnung / Bewertung von Konkurrenzstandorten / -zentren lässt sich das Einzugsgebiet Lübbeckes wie folgt abgrenzen (siehe Karte 14):

Karte 14: Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Lübbecke



Quelle: Kundenherkunftserhebung Lübbecke November 2008

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet von **Lübbecke** mit einem Kundenpotenzial von rund 27.500 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert, da der überwiegende Anteil der Kunden des Untersuchungsgebietes (**61%**) aus diesem Bereich stammt.

Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungskommune liegen und deren Einwohner in einer gewissen Regelmäßigkeit dort einkaufen. Im Fall von Lübbecke umfasst dieses Gebiet die angrenzenden Nachbarkommunen **Preußisch Oldendorf, Hüllhorst, Espelkamp und Hille**, sowie **Stemwede und Rahden**, die über insgesamt rd. **100.000 Einwohner** verfügen. **31%** der Kunden des Lübbecke Einzelhandels kommen aus dem näheren Einzugsgebiet, davon ein Großteil (23%) aus Preußisch Oldendorf, Hüllhorst und Espelkamp.

Ferneinzugsgebiet

Das Ferneinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Lübbecke Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine wesentlich stärkere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und nicht auf Lübbecke festgelegt sind. **7 %** Kundenanteil generieren sich aus den **Umlandkommunen** wie Minden, Melle und Porta Westfalica, in denen insgesamt rd. **600.000 Einwohner** leben.

Als sogenannte **Streuumsätze** des Einzelhandels in Lübbecke werden daneben Einkäufe von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet (z. B. Touristen). Dieser Kundenanteil fällt mit **1%** für ein Mittelzentrum ohne besondere touristische Relevanz durchschnittlich aus.

Bezüglich der Herkunftsorte der Kunden ist weiterhin zwischen den Lübbecker Angebotsstandorten zu differenzieren:

- Der in der **Innenstadt von Lübbecke** ermittelte Anteil auswärtiger Kunden des Einzelhandels liegt mit knapp **39%** exakt im gesamtstädtischen Durchschnitt. Dies lässt darauf schließen, dass die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Lübbecke sich nicht nur über die Innenstadt, sondern auch über **nicht-zentrale Lagen** wie z. B. den Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße entfaltet.
- Auch in den randstädtischen Stadtteilen wie z. B. **Nettelstedt** wurden sehr hohe Anteile auswärtiger Kunden ermittelt.

Fazit: Insgesamt weist die Stadt Lübbecke ein für ein (kleines) Mittelzentrum sehr **großes Einzugsgebiet** auf. Analog fällt der **Anteil auswärtiger Kunden** mit nahezu **40%** sehr hoch aus. Dieses Ergebnis der Kundenherkunftserhebung spiegelt einerseits die **Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Lübbecke** wider, deutet aber gleichzeitig auch darauf hin, dass bezüglich der Erschließung auswärtiger Kundenpotenziale **kein Steigerungspotenzial** mehr gegeben ist, sondern hier vielmehr der Sicherungsgedanke im Vordergrund stehen sollte.

6.2 Umsätze und Zentralitäten des Lübbecker Einzelhandels

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen pro Warengruppe und die bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mit berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Lübbecke. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich daraus für die einzelnen Warengruppen folgende **sortimentsspezifische Umsätze** für das Jahr 2008:

Tabelle 17: Sortimentsspezifische Umsätze der Lübbecker Einzelhandelsbetriebe

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Durchschnittliche Flächenproduktivität (Euro/ m²)	Umsatz geschätzt (Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	12.400	4.500	55,6
Blumen / Zoo	600	1.500	0,9
Gesundheit und Körperpflege	2.500	4.100	10,1
Schreibwaren / Papier / Bücher	1.400	4.200	5,7
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	16.900	4.300	72,4
Bekleidung / Wäsche	9.600	3.100	29,8
Schuhe / Lederwaren	2.100	3.300	7,0
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	3.000	2.000	5,9
Spielwaren / Hobby / Basteln	1.300	3.200	4,0
Sport und Freizeit	2.200	2.800	6,3
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	18.200	2.900	53,0
Wohnungseinrichtungsbedarf	2.400	1.400	3,5
Möbel	8.700	1.200	10,0
Elektrogeräte / Leuchten	1.600	2.600	4,2
Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation	2.500	6.800	16,7
Medizinische und orthopädische Artikel	500	6.600	3,3
Uhren / Schmuck	200	8.800	1,8
Bau- und Gartenmarktsortimente	15.900	1.000	16,3
Überwiegend langfristiger Bedarf	31.800	1.800	55,8
Summe / Durchschnitt	66.800	2.700	181,2

Gerundete Werte; Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008

- Insgesamt setzt der Einzelhandel in Lübbecke im Jahr 2008 über alle Warengruppen auf rd. 66.800 m² Verkaufsfläche rd. **181 Mio. Euro** um.
- Die **Flächenproduktivität** des Lübbecker Einzelhandels fällt mit durchschnittlich **2.700 Euro pro m²** vergleichsweise gering aus. Dies ist nicht nur auf den relativ hohen Verkaufsflächenanteil von typischerweise niedrigproduktiven Branchen wie Möbel und Baumarktsortimente zurückzuführen. Auch weisen viele Branchen des Lübbecker Einzelhandels – u. a. als Folge einer sehr hohen Verkaufsflächenausstattung und der damit einhergehenden intensiven Wettbewerbssituation – **unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten** auf. So verfügen z. B. die Branchen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** in Lübbecke über eine geschätzte mittlere Flächenproduktivität von nur **2.900 Euro pro m²**, ein im Vergleich mit Mittelzentren ähnlicher Größenordnung unterdurchschnittlicher Wert.

- Bei der **sortimentspezifischen** Darstellung der durchschnittlichen Umsätze der Betreiber ergeben sich in Abhängigkeit von Angebotsform und konkreten Anbietern z. T. erhebliche Unterschiede. Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** ein, der mit etwa **56 Mio. Euro** fast ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Lübbecke umfasst. Den zweithöchsten Umsatzanteil (**rd. 16%**) erreicht mit **30 Mio. Euro** im Mittelzentrum Lübbecke erfreulicherweise die Innenstadtleitbranche **Bekleidung**.
- **Ein Drittel** der Umsätze des Lübbecker Einzelhandels wird mit rd. **60 Mio. Euro** im **Hauptgeschäftszentrum** generiert. Der Umsatzanteil des **Fachmarktstandortes Os-nabrücker / Bohlenstraße** beträgt mit geschätzten **49 Mio. Euro** ca. **ein Viertel**.

Ein weiterer Indikator für die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Lübbecke ist die **Zentralität** der einzelnen Warengruppen. Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

Tabelle 18: Zentralitäten des Einzelhandels in Lübbecke nach Warengruppen

Warengruppe	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrele- vante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	55,6	55,4	1,00
Blumen / Zoo	0,9	2,0	0,46
Gesundheit und Körperpflege	10,1	8,7	1,16
Schreibwaren / Papier / Bücher	5,7	5,4	1,05
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	72,4	71,5	1,01
Bekleidung / Wäsche	29,8	13,1	2,29
Schuhe / Lederwaren	7,0	3,1	2,25
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	5,9	2,0	2,95
Spielwaren / Hobby / Basteln	4,0	3,1	1,28
Sport und Freizeit	6,3	2,2	2,81
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	53,0	23,5	2,26
Wohnungseinrichtungsbedarf	3,5	3,3	1,07
Möbel	10,0	8,0	1,25
Elektrogeräte / Leuchten	4,2	3,6	1,17
Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation	16,7	10,2	1,64
Medizinische und orthopädische Artikel	3,3	2,0	1,66
Uhren / Schmuck	1,8	1,5	1,25
Bau- und Gartenmarktsortimente	16,3	15,0	1,09
Überwiegend langfristiger Bedarf	55,8	43,5	1,28
Summe / Durchschnitt	181,2	139,8*	1,30

* inklusive 1,2 Mio. Euro „Sonstiges“; Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008 und BBE Retail Experts 2008; gerundete Werte

- Die **Zentralität** der Stadt Lübbecke von **1,30** ist für ein kleines **Mittelzentrum** als **überdurchschnittlich** und als erfreulich positive Ausgangssituation zu bewerten. Der vor Ort getätigte Umsatz überschreitet in nahezu allen Branchen das lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, was auf entsprechende Zuflüsse aus dem Umland schließen lässt.
- Die höchste Zentralität von durchschnittlich **2,26** lässt sich in den zentrenprägenden Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** (u. a. **Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren, Haushaltswaren / Glas / Porzellan**) belegen, was die hohe Relevanz dieser Warengruppen für das Mittelzentrum Lübbecke widerspiegelt.
- Aber auch in den Warengruppen des **langfristigen Bedarfs** überkompensieren die Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland Abflüsse lokaler Kaufkraft bei einer durchschnittlichen Zentralität von **1,28**.
- Eine nahezu ausgeglichene Zentralität von 1,01 liegt in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe vor. Lediglich in der Warengruppe **Blumen / Zoo** überwiegen bei einer Zentralität von **0,46** per Saldo die Abflüsse. Die ist insbesondere auf das derzeit geringe Angebot in der Branche Zoo zurückzuführen, das jedoch zukünftig mit der bereits genehmigten Ansiedlung eines Zoofachmarktes ausgeweitet wird (vgl. Kapitel 8.4.2.2).

Eine standortspezifisch differenzierte Betrachtung der Zentralitätswerte Lübbeckes ergibt folgendes Bild (Tabelle 19). Die branchenspezifischen Maximalwerte wurden jeweils hervorgehoben.

Tabelle 19: Zentralitäten des Einzelhandels in Lübbecke nach Warengruppen und ausgewählten Standorten

Warengruppe	Haupt- geschäfts- zentrum Lübbecke	Fachmarkt- standort Osnabrücker / Bohlenstraße	Gewerbe- gebiete Nord	Sonstige
Nahrungs- und Genussmittel	0,12	0,42	0,08	0,38
Blumen / Zoo	0,09	0,12	0,10	0,16
Gesundheit und Körperpflege	0,54	0,24	0,04	0,35
Schreibwaren / Papier / Bücher	0,71	0,12	0,07	0,15
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	0,22	0,37	0,08	0,35
Bekleidung / Wäsche	1,46	0,48	0,11	0,24
Schuhe / Lederwaren	1,75	0,20	0,19	0,12
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	0,94	0,63	0,72	0,65
Spielwaren / Hobby / Basteln	0,87	0,20	0,11	0,10
Sport und Freizeit	2,26	0,18	0,19	0,18
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1,45	0,39	0,18	0,23
Wohnungseinrichtungsbedarf	0,42	0,06	0,44	0,15
Möbel	0,17	0,04	0,90	0,14
Elektrogeräte / Leuchten	0,12	0,45	0,06	0,53
Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation	0,25	0,62	0,15	0,60
Medizinische und orthopädische Artikel	1,55	< 0,01	< 0,01	0,11
Uhren / Schmuck	1,23	0,00	< 0,01	0,02
Bau- und Gartenmarktsortimente	0,01	0,34	0,52	0,21
Überwiegend langfristiger Bedarf	0,25	0,31	0,42	0,30
Summe / Durchschnitt	0,43	0,35	0,20	0,31

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008 und BBE Retail Experts 2008; gerundete Werte

- Das Hauptgeschäftszentrum stellt mit **0,43** den Lübbecke Einzelhandelsstandort mit der höchsten Zentralität dar. Erfreulicherweise entfaltet sich die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Lübbecke insbesondere in den Warengruppen der **mittelfristigen** Bedarfsstufe wie z. B. Bekleidung ganz überwiegend über die **Lübbecke Innenstadt**.
- Immerhin **0,35** beträgt die Gesamtzentralität des **Fachmarktstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße**. Hiervon sind auch einige zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen betroffen. Eine besonders starke Dominanz besitzt dieser Standort in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (Zentralität 0,42) und **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** (Zentralität 0,62) sowie **Elektrogeräte / Leuchten** (Zentralität 0,45). Hier entfaltet sich die Ausstrahlungskraft der Stadt Lübbecke nicht über die Innenstadt, sondern den Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße.

- Die **Gewerbegebiete Nord** haben eine hohe Ausstrahlungswirkung vorrangig in den Branchen **Möbel** (0,90), **Wohneinrichtung** (0,44) sowie **Bau-** (0,48) und **Gartenmarktsortimente** (0,52), weisen z. T. aber auch relevante Zentralitätswerte in weiteren, üblicherweise zentrenprägenden Warengruppen wie Haushaltswaren / Glas / Porzellan (0,72) auf.

Intertemporärer Vergleich

Anhand des Einzelhandelskonzeptes der GMA¹¹ aus dem Jahr 2001 lassen sich weitere wichtige Kennzahlen des Lübbecke Einzelhandels einem intertemporären Vergleich unterziehen.

- Die **Ausstrahlungskraft** des Lübbecke Einzelhandels war bereits im Jahr 2001 ähnlich hoch wie heute. Der ermittelte Anteil auswärtiger Kunden betrug in der damals durchgeführten Erhebung ebenfalls ca. **40%**.
- Die **Zentralität** konnte ebenfalls in den vergangenen Jahren auf einem hohen Niveau von ca. **1,3** gehalten werden.

6.3 Fazit der Nachfrageanalyse

Zusammenfassend lassen sich bezüglich der nachfrageseitigen Analyse folgende Aspekte festhalten:

- Der Lübbecke Einzelhandel kann hohe einzelhandelsrelevante **Kaufkraftzuflüsse** aus dem **Umland der Stadt** verbuchen, insbesondere aus den direkten Nachbarkommunen Preußisch Oldendorf, Hüllhorst und Espelkamp. Im Rahmen der Kundenherkunftserhebung wurde ein durchschnittlicher Anteil auswärtiger Kunden von fast **40%** ermittelt. Die regionale Ausstrahlungskraft des Mittelzentrums Lübbecke entfaltet sich hierbei nicht nur über die **Innenstadt**, sondern auch über **nicht-zentrale Lagen** wie z. B. den Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße und Standorte in Stadtrandlagen wie z. B. in Nettelstedt.
- Die **Umsätze** des Einzelhandels in Lübbecke belaufen sich auf insgesamt **181 Mio. Euro**. Viele Branchen des Lübbecke Einzelhandels weisen **unterdurchschnittliche Flächenproduktivitäten** auf. Den weitaus größten Einzelanteil am **Umsatz** in den verschiedenen Warengruppen nimmt der Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** mit rd. **56 Mio. Euro** ein, aber auch die Innenstadtleitbranche **Bekleidung** erreicht mit **30 Mio. Euro** einen hohen Umsatzanteil von 16%.

¹¹ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg-Berlin-Erfurt-Köln-Wien (2001): Die Stadt Lübbecke als Einzelhandelsstandort. GMA-Einzelhandelsgutachten im Auftrag der Stadt Lübbecke. Köln.

- Ein Drittel der Umsätze des Lübbecker Einzelhandels wird mit ca. **60 Mio. Euro** im **Hauptgeschäftszentrum** generiert. Der Umsatzanteil des **Fachmarktstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße** beträgt mit geschätzten **49 Mio. Euro** ca. ein Viertel.
- Die **Zentralität** der Stadt Lübbecke von **1,30** ist für ein (kleines) Mittelzentrum als **überdurchschnittlich** zu bewerten. Der vor Ort getätigte Umsatz überschreitet in einem Großteil der Branchen deutlich das lokale Kaufkraftvolumen, was u. a. der hohen regionalen Strahlkraft der Standorte Innenstadt (in erster Linie) und Osnabrücker / Bohlenstraße geschuldet ist. Gleichzeitig deuten die erzielten Werte bereits darauf hin, dass zukünftig diesbezüglich kein relevantes Ausbaupotenzial mehr vorhanden ist, sondern vielmehr der Sicherungsgedanke im Vordergrund stehen sollte.
- Die höchste Zentralität von durchschnittlich **2,26** lässt sich derzeit in den zentrenprägenden Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** (u. a. Bekleidung / Wäsche, Schuhe / Lederwaren) belegen.
- In **standortspezifischer** Betrachtung stellt das Hauptgeschäftszentrum den Lübbecker Einzelhandelsstandort mit der höchsten Zentralität dar. Mit **0,43** liegt sie über der Zentralität des Fachmarktstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße von **0,35**. In einigen typischerweise zentrenprägenden Branchen wie **Unterhaltungselektronik, IT, Telekommunikation** oder **Elektrogeräte / Leuchten** ist der strahlkräftigste Standort des Mittelzentrums Lübbecke jedoch nicht die Innenstadt, sondern der Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße.

7 Entwicklungsspielräume und Steuerungsmodelle der Lüb- becker Zentren- und Einzelhandelsentwicklung

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Lübbecke als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Bewertungsgrundlage eine hohe Relevanz.

Im Folgenden werden sowohl mögliche Entwicklungsspielräume auf Grundlage von formulierten Zielzentralitäten als auch die räumlichen Entwicklungsspielräume in Lübbecke sowie die daraus resultierenden Entwicklungsoptionen dargestellt. Sie stellen ein Bindeglied zwischen den Ergebnissen der empirischen Untersuchungen aus den Kapiteln 5 und 6 und der Formulierung der Entwicklungsziele und -perspektiven in Lübbecke (Kapitel 8) dar.

Nur nachrangig Eingang in die Berechnungen finden kann hierbei die derzeit problematische gesamtwirtschaftliche Situation. Da eine Einschätzung des weiteren Verlaufs der weltweiten Wirtschaftskrise sich ausgesprochen komplex gestaltet und mit entsprechend großen Unsicherheiten behaftet ist, ist es derzeit nicht möglich, belastbare Annahmen über die mittelfristig zu erwartenden Auswirkungen auf den lokalen Einzelhandel zu treffen.

7.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Auf Grundlage einer Einschätzung der derzeitigen und zukünftigen (Prognosehorizont: 2018) ökonomischen Rahmenbedingungen in der Stadt Lübbecke sollen die perspektivischen Entwicklungsspielräume des Lübbecker Einzelhandels analysiert werden. In die Betrachtung fließen eine Reihe von Faktoren ein, für die entweder Prognosen herangezogen oder Annahmen getroffen werden. Insbesondere werden bei der Berechnung folgende **Kriterien** berücksichtigt:

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- (Ziel-)Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch

Zur Ermittlung des sich aus der Prognose der einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben ableitenden Verkaufsflächenbedarfes ist zum allgemeinen Verständnis Folgendes zu berücksichtigen: Einzelhandelsumsatz und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial bedingen sich weitgehend und entwickeln sich damit parallel, woraus folgt, dass die Prognose der Verkaufsflächenspielräume sich überwiegend aus einer Nachfrageentwicklung ableitet, gleichwohl durch die Angebotsentwicklung unter spezifischen Voraussetzungen aber auch zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf entstehen kann. Das bedeutet schließlich, dass zur Prognose des zukünftigen Verkaufsflächenbedarfs auf eine Verbindung von Status-Quo-Werten und von Zielgrößen – angebots- wie nachfrageseitig – zurückgegriffen wird.

Zur Darstellung der **gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation** wurde eine umfassende Analyse für die Stadt Lübbecke angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten Zentralitäten fließen in die Berechnungen zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

Die Entwicklung der **Flächenproduktivität** wird bei den folgenden Berechnungen als konstant angenommen. Diese ist in der Vergangenheit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Lübbecke von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung (in Lübbecke und dem Umland) bis 2018

In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl der Stadt Lübbecke nahezu konstant geblieben. Für die Zukunft prognostiziert die Bezirksregierung Detmold für Lübbecke bis zum Jahr 2018 eine gleichbleibende bis leicht wachsende Bevölkerungszahl (Basisjahr 2003). Im gesamten Kreis Minden-Lübbecke wird die Bevölkerung gemäß den aktuellen Prognosen des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Basisjahr 2005) hingegen leicht zurückgehen.

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2018

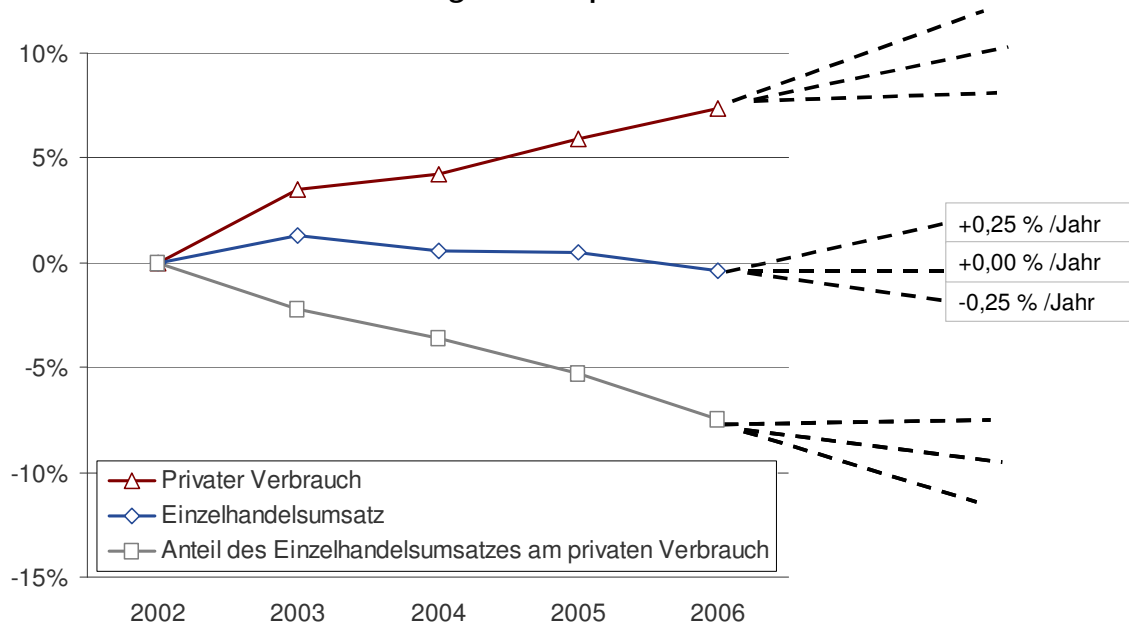
Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2018 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,

- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).

Folgende Entwicklungen sind bis 2018 zu erwarten:

Abbildung 8: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch



Quellen: EHI (2005-2008): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2008 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.¹²
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (ca. 29% im Jahr 2007) zurückgegangen ist –Tendenz anhaltend.¹³
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der sich seit dem Jahr 2000 zwischen geschätzten **380 bis rd. 395 Mrd. Euro pro Jahr** bewegt.¹⁴

¹² EHI (2005-2008): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2008 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2009): Factbook Einzelhandel 2009, S. 12.

¹³ Ebenda

¹⁴ Ebenda

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen¹⁵ Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 20: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Tendaussagen

Branche	Ausgaben- anteile
Nahrungs- und Genussmittel	→
Gesundheit und Körperpflege	↗
Schreibwaren / Papier / Bücher	→
Bekleidung / Wäsche	↘
Schuhe / Lederwaren	↘
Haushaltswaren / Glas / Porzellan	→
Spielwaren / Hobby / Basteln	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	→
Elektrogeräte / Leuchten	→
Foto / Optik	↗
Unterhaltungselektronik	↗
Uhren / Schmuck	↘
Bau- und Gartenmarktsortimente	↘
Gesamt	→

Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2008, KPMG-Studie 2005

- Es zeigt sich, dass in den Warengruppen Gesundheits- und Körperpflege, Unterhaltungselektronik sowie Foto / Optik (besonders Digitalfotografie) weitere Wachstumsimpulse zu erwarten sind. Die Ausgabenanteile und somit das warengruppenspezifische Kaufkraftvolumen werden zwischen 2% und 4% bis 2018 steigen. In den übrigen Warengruppen wird das zur Verfügung stehende reale Kaufkraftvolumen stagnieren bzw. sinken.

¹⁵ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

Der nominale **Umsatz** im bestehenden Lübbecke Einzelhandel wird in Abhängigkeit der Entwicklung einzelhandelsrelevanter Kennwerte und unter Einbeziehung durchschnittlicher Flächenproduktivitäten allenfalls gering ansteigen.

Zielzentralitäten für das Jahr 2018

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung** eine **Zielzentralität von 1** (ausgewogenes Verhältnis von erzieltm Umsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) angenommen. Es zeigt sich, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich kaum eine weitere Steigerung der Zentralität möglich ist. Die einzige Branche, in der sich Spielräume abzeichnen, ist **Blumen / Zoo**. Diese betreffen insbesondere die Branche **Zoo**, in der bislang keine größeren Anbieter vorhanden sind. Am Standort Blasekreuzung ist jedoch unlängst die geplante Ansiedlung eines Zoofachmarktes mit rd. 500 m² Verkaufsfläche genehmigt worden (Stand: März 2009), so dass auch in dieser Branche zukünftig keine relevanten quantitativen Spielräume mehr existieren.
- Im **mittelfristigen** Bedarfsbereich wird entsprechend der mittelfunktionalen Funktion von Lübbecke eine **Zielzentralität von 1,2** angenommen. Auch in diesen Warengruppen zeichnet sich kein weiterer Verkaufsflächenspielraum ab.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** wird eine **Zielzentralität von 1,1** angenommen, die eine – eingeschränkte – Versorgungsbedeutung auch über die Stadtgrenzen hinaus impliziert, wie sie aktuell bereits in vielen Warengruppen faktisch vorhanden ist, so dass sich auch hier keine relevanten quantitativen Potenziale ergeben.

Die insgesamt stark begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume bedeuten zukünftig für den Einzelhandelsstandort Lübbecke jedoch nicht, dass keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben auf folgende Aspekte ankommt:

- städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp
- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

Jedoch sind einer „zügello“ über die ermittelten Potenziale hinausgehenden **Ausweitung der Verkaufsflächen** Grenzen gesetzt, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten** von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen.

Jedoch können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch der Zentren, führen. Die Tatsache, dass dies zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, sollte dabei in Kauf genommen werden. Jedoch muss in diese Überlegung auch einfließen, dass eine deutliche Überdimensionierung der Einzelhandelsentwicklung innerhalb zentraler Versorgungsbereiche sowohl zu einer zusätzlichen Gefährdung der wohnungsnahen Grundversorgung als auch zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen kann. Zukünftige Entwicklungen müssen somit generell mit Blick auf die Ziele des Lübbecker Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 9.1) abgewogen werden. Für bisher nicht vertretene Spezialanbieter oder neuartige Anbieter können sich darüber hinaus auch dann Entwicklungsspielräume abzeichnen, wenn das übergeordnete Hauptsortiment bereits umfangreich vertreten ist und an sich kein zusätzlicher VerkaufsflächenSpielraum besteht.

Es ist festzuhalten, dass die Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist. Generell gilt, dass das Ziel weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation sein sollte.

7.2 Steuerungsmodelle der Einzelhandelsentwicklung (Szenarien)

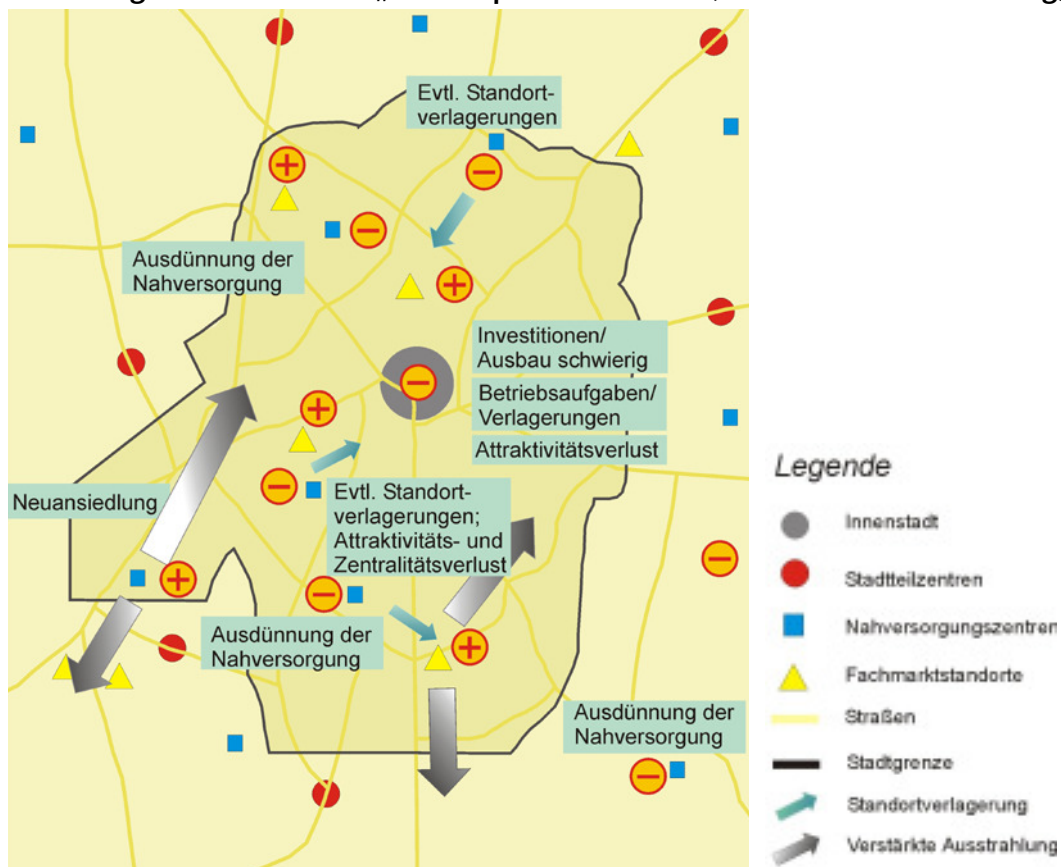
Welche Entwicklung die Stadt Lübbecke in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die auf Grund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich einzelne Teilaspekte in gleicher oder ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“

Trotz der aktuell bereits weit überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern der Verkaufsflächen, die deutlich über den landesweiten Vergleichswerten liegen, ist die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen in diesem Szenario durch eine geringe Steuerungsaktivität gekennzeichnet. Statt einer Ausrichtung weiterer Einzelhandelsentwicklungen auf die Zentren der Stadt wird vorrangig dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte bzw. teilintegrierte Lagen stattgegeben (z. B. Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße). Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte i. d. R. außerhalb der Zentrenstruktur liegend realisiert werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die bestehenden Zentrenstrukturen in Lübbecke durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte wären in diesem Szenario wahrscheinlich. Auch würde die bestehende wohnortnahe Grundversorgung gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten. Die Akteure aus Politik und Verwaltung würden sich in diesem Szenario von bestehenden Planungskonzeptionen abwenden und die bisherigen Maßnahmen zur Zentrenstärkung würden konterkariert. Statt zu agieren, würden Politik und Stadtplanung lediglich auf Impulse von Außen reagieren. Auf der rechtlichen Seite bleibt festzuhalten, dass die Stadt ihre Planungshoheit zu großen Teilen aufgäbe. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es auch zu regionalen Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen kommen könnte.

Abbildung 9: Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ (Schematische Darstellung)



Quelle: eigene Darstellung

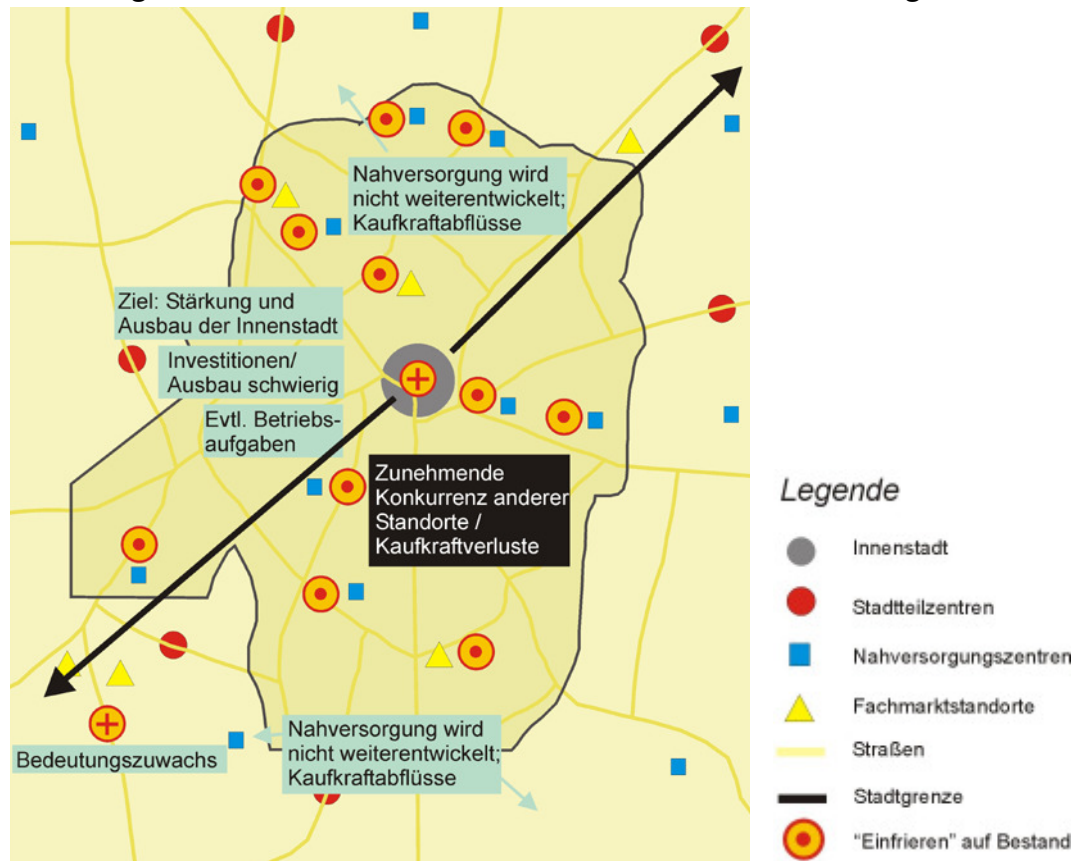
Bewertung

Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre Planungsvorhaben aufgaben, würden sie zum „Investorenspielball“. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Gewachsene städtebauliche Strukturen könnten nicht beibehalten werden. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure, da die Politik der Stadt Lübbecke kein verlässlicher Partner mehr für „alte“ und „neue“ Investoren wäre.

Szenario II: „Restriktion“

Die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen dieses Szenarios ist durch eine sehr restriktive Steuerungspraxis charakterisiert, die den Fokus auf die „Bewahrung“ der vorhandenen Strukturen setzt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen (insbesondere außerhalb der Zentren) werden nicht ermöglicht und nicht integrierte Lagen auf den Status Quo festgeschrieben. Auch räumlich oder funktional sinnvolle bzw. notwendige Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen (z. B. Betriebserweiterungen zur Standortsicherung) sind somit nicht durchzusetzen.

Abbildung 10: Szenario II „Restriktion“ (Schematische Darstellung)



Quelle: eigene Darstellung

Die Folgen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Der Einzelhandelsstandort Lübbecke würde wirtschaftlich uninteressant für auf Standortsuche befindliche potenzielle Investoren. Auch die bestehenden Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen würden geschwächt und die Entwicklung zusätzlicher Standorte zur Verbesserung der Grundversorgungssituation würde verhindert. Andere Standorte und Nachbarkommunen würden dagegen an Attraktivität gewinnen, was zu einer weiteren Erhöhung der Kaufkraftverluste führen würde.

Die skizzierte „Käseglockenpolitik“ würde somit einen starken Eingriff ins Marktgeschehen darstellen und notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebots in Lübbecke verhindern. Sinnvolle Investitionen in der Innenstadt oder Verkaufsflächenerweiterungen in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten blieben aus, wodurch auch der „Druck“ auf die bestehenden Betriebe fehlen würde und für die Zukunftsfähigkeit notwendige Anpassungsmaßnahmen unterbleiben würden. Es entstehen keine neuen ökonomischen Impulse, vielmehr ist – nicht zuletzt auch aufgrund der vorhersehbaren Aufgabe verschiedener Einzelhandelsbetriebe wegen fehlender Nachfolgebetreiber – von einer Schwächung im Verhältnis zu anderen Einzelhandelsstandorten durch die zu erwartenden weiteren Kaufkraftverluste auszugehen, da in anderen Zentren keine Stagnation zu erwarten ist. Letztlich würden die Strukturen des Lübbecker Einzelhandels an Wettbewerbfähigkeit verlieren und dadurch deutlich gefährdet.

Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten zwar ihre aktive Rolle, die resultierende Planungssicherheit wäre allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet. Durch die konsequente, aber einseitige Planungs- und Steuerungspraxis würde die Weiterentwicklung der Stadt Lübbecke letztlich erschwert oder sogar verhindert.

Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.

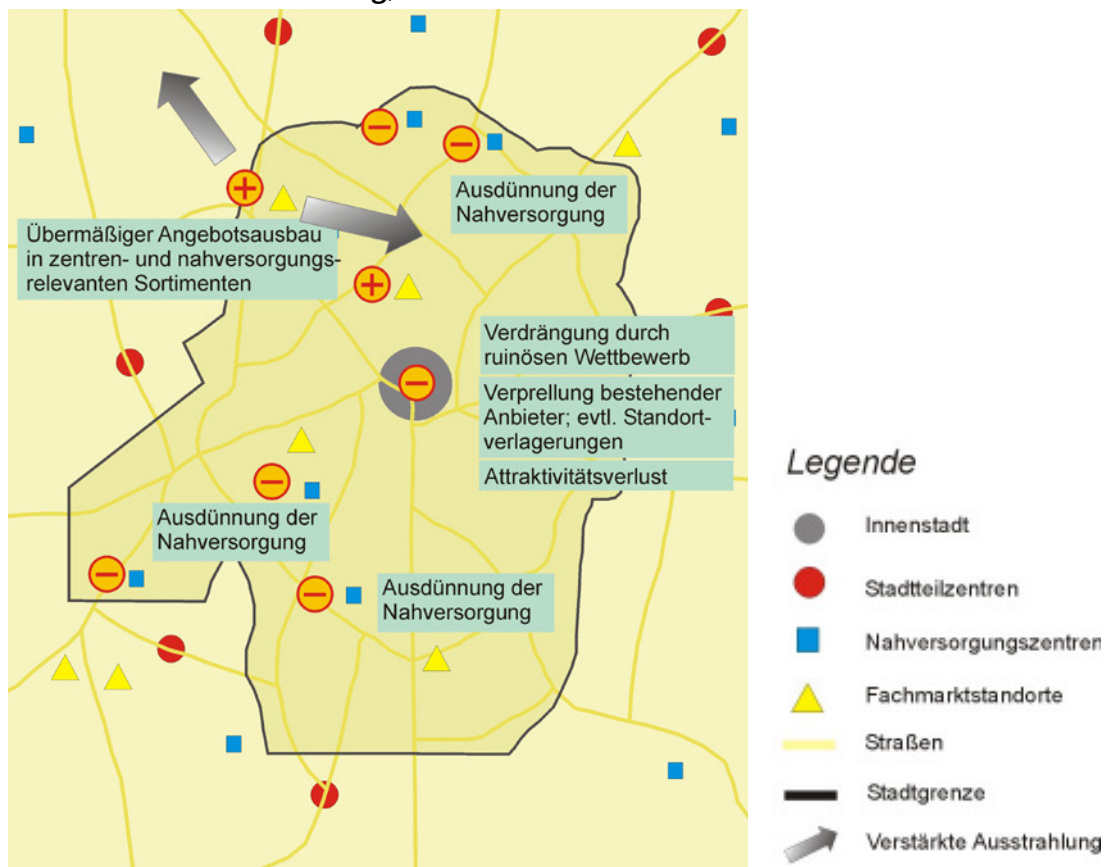
Bewertung

Das Szenario ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten im Rahmen der Stadtentwicklung, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung – ähnlich wie im vorstehenden Szenario aufgezeigt – gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen. In Lübbecke sind somit prinzipiell im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann.

Abbildung 11: Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“ (Schematische Darstellung)



Quelle: eigene Darstellung

Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem intransparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben, wodurch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten von Zentren und ausgewiesenen Sonderstandorten gefährdet würden. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht käme es zu einem Widerspruch durch Inkonsistenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben ist. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und einen Attraktivitätsverlust der Versorgungsstrukturen in den Stadtteilen zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Proteges“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus rechtlicher Sicht entstünden dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten. Zudem bestünde die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit würde nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten wären nur schwer zu verhindern.

Bewertung

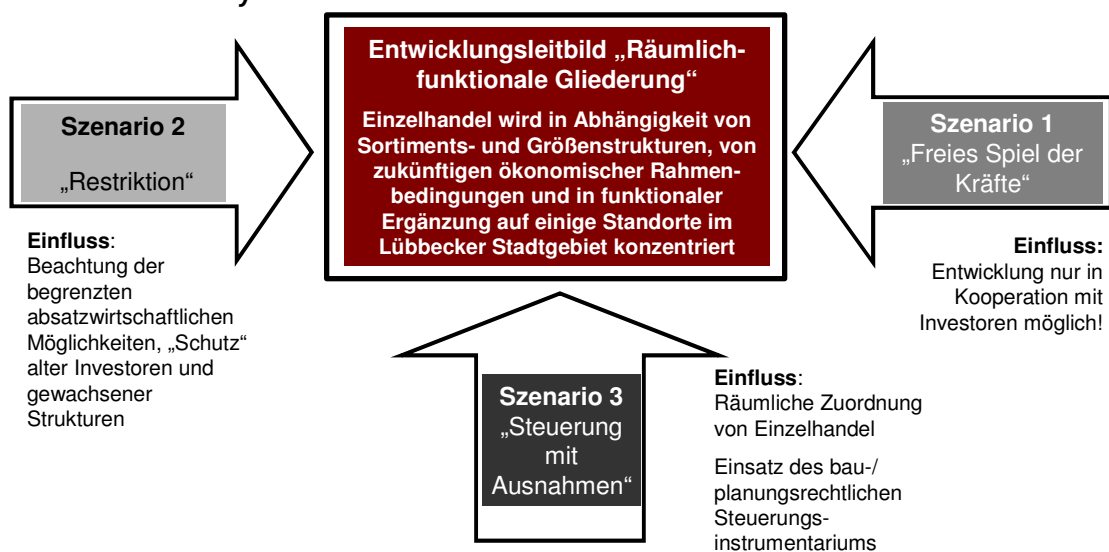
Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

Fazit Szenarien

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). **Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist daher unwahrscheinlich und nicht zu empfehlen.**

Jedoch liefern die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für ein letztendlich für Lübbecke geeignetes Leitbild; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) Interessenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen eines zukunftsfähigen Entwicklungsleitbildes dringend berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien



Quelle: eigene Darstellung

Die folgende Empfehlung, die eine **räumlich-funktionale Gliederung** der Einzelhandelsentwicklung aufgreift, verfolgt die allgemeinen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Lübbecke im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur. Dieses somit entwickelte und im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes mit dem Arbeitskreis abgestimmte **Leitbild** stellt eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Stadt Lübbecke dar. Als vorrangige Aufgaben hat das Leitbild sowohl die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und entspricht somit auch den gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung.

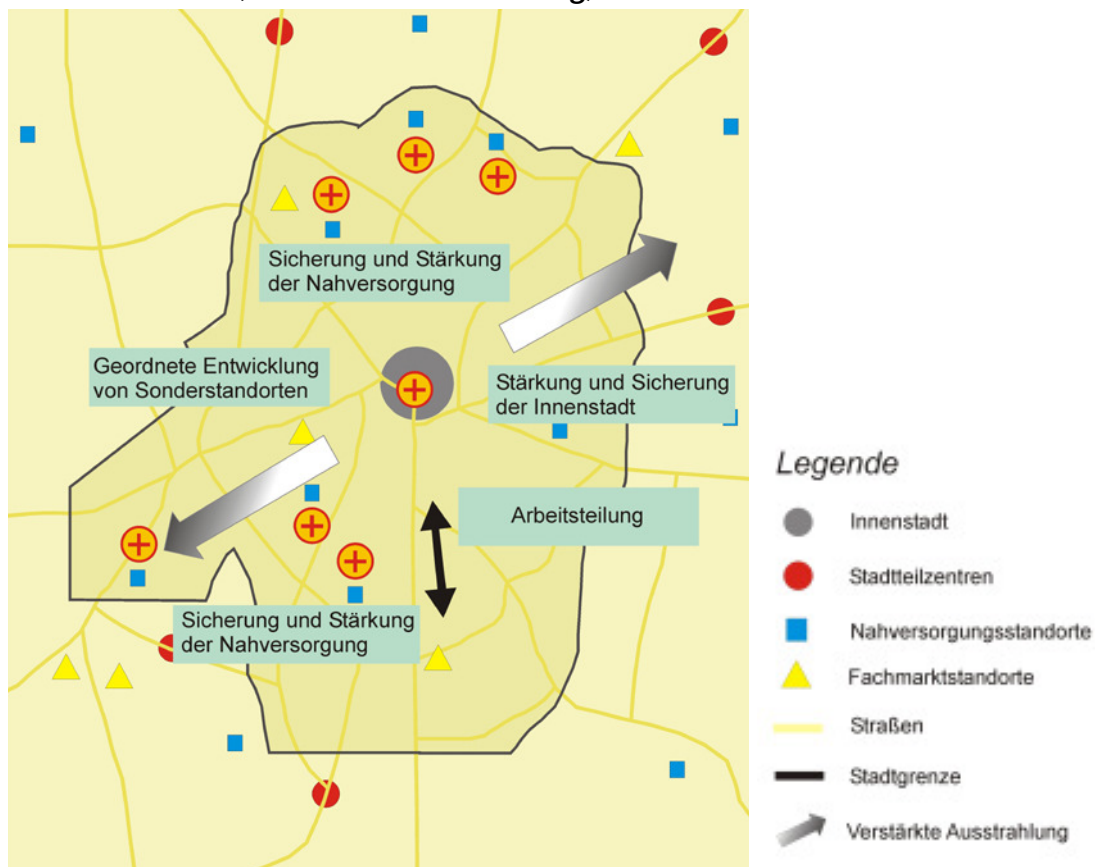
7.3 Entwicklungsleitbild für die Stadt Lübbecke: „Räumlich funktionale Gliederung“

Es wird eine **stadtentwicklungspolitische Strategie** empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine **stringente Planungspraxis** gekennzeichnet ist:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte Standorte im Stadtgebiet Lübbeckes konzentriert.

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität liegen hierbei auf der Sicherung und Stärkung des Hauptgeschäftszentrums sowie der Sicherung und dem Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung. Integrierte Sonderstandorte sind im Sinne einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die übrige Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen.

Abbildung 13: Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ (Schematische Darstellung)



Quelle: eigene Darstellung

Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse auf den zentralen Versorgungsbereich gelenkt wird, was zu einer Sicherung bzw. zu Ausbau und Stärkung dieses Einzelhandelsstandortes führt. Ein ruinöser Wettbewerb kann dadurch verhindert und „Verwerfungen“ können reduziert werden. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Lübbecke können entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.

Aus politischer und planerischer Sicht ist die Anwendung der Entwicklungsstrategie mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden. Planungs- und Investitionssicherheit sind sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer übergreifenden Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle der Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung im Lübbecker Einzelhandel wird das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbildes setzt positive Signale sowohl nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.

Rechtlich bedeutet dies, dass Planungs- und Rechtssicherheit gegeben sind. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert. In rechtlichen Streitfällen ist durch die klare Linie eine verbesserte rechtliche Position gegeben.

Bewertung

Das Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung ist in sich konsequent und zeigt klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel auf. Gleichzeitig ist eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich.

8 Einzelhandelskonzept für die Stadt Lübbecke

Die vorangegangenen Analysen, Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen und Szenarien sowie das daraus entwickelte Leitbild der räumlich-funktionalen Gliederung stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Lübbecke zu sichern und zu stärken. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf das Hauptgeschäftszentrum zu sichern und zu profilieren, die Grundversorgung zu erhalten und zu stärken sowie funktionale Sonderstandorte zu ermöglichen.

Dazu soll das Einzelhandelskonzept der Stadt Lübbecke dienen mit

- **seinen übergeordneten Zielen,**
- **dem Standortstrukturmodell,**
- **den planungsrechtlichen Empfehlungen (insbesondere Lübbecker Sortimentsliste),**
- **der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sowie**
- **seinen Grundsätzen zur Umsetzung.**

8.1 Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Lübbecke

Die übergeordneten zukünftigen Ziele zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Lübbecke leiten sich aus der einzelhandelsspezifischen Situation der Gesamtstadt, den daraus resultierenden Bewertungen sowie allgemeinen Rahmenbedingungen (wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, siedlungsräumliche und verkehrliche Situation) ab. Auf dieser Grundlage sind Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Bereiche der Stadt Lübbecke zu definieren, die eine positive, zukunftsorientierte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. An dieser Stelle muss explizit darauf hingewiesen werden, dass es bei der Formulierung der Ziele und Maßnahmen nicht darum geht, den Wettbewerb im Lübbecker Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

Als **übergeordnetes Handlungsziel** für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lübbecke kann die **Sicherung der landesplanerischen Versorgungsfunktion als Mittelzentrum** bei gleichzeitiger **Sicherung und Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur** formuliert werden.

Aus landesplanerischer Sicht sind die Städte und Gemeinden in ein hierarchisches, zentral-örtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum kommt der Stadt Lübbecke dabei – neben der Versorgung der eigenen Bevölkerung – auch die Aufgabe zu, verschiedene Versorgungsfunktionen für das Umland mit zu übernehmen. Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung müssen daher – im gesamtstädtischen und regionalen Kontext – auf diese Funktion Bezug nehmen, um so eine Stärkung des Einzelhandelsstandortes Lübbecke zu gewährleisten.

Die Attraktivität eines Einzelhandelsstandortes bestimmt sich hierbei in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebots (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Lübbecke attraktiv zu gestalten und längerfristig zu stärken. Ziel muss es daher sein, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erhalten bzw. zu erlangen, das der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Lübbecke gerecht wird. Die Entwicklung der einzelnen Zentren und Sonderstandorte ist hierbei entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgaben zu lenken.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Ziele des Einzelhandelskonzeptes sind somit im Einzelnen folgende Aspekte:

- **Erhaltung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Lübbecke**
Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Lübbecke muss die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit angemessen erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,30). Die räumliche Angebotssituation innerhalb der Stadt und vergangene Ansiedlungen offenbaren jedoch vor allem auch im Bereich der zentrenrelevanten Angebote tendenzielle Angebotsverschiebungen von gewachsenen Zentren an Standorte in städtebaulich nicht- oder teilintegrierten Lagen wie den Standort Osnabrücker / Bohlenstraße. Ein vordringliches Ziel der Stadt Lübbecke muss es sein, einer solchen drohenden bzw. in einigen Branchen sich bereits abzeichnenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der Lübbecker Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.
- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität und der Funktionsvielfalt der Innenstadt**
Die europäische Stadttradition weist innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Oberste Priorität im Rahmen der weiteren Einzelhandelsentwicklung besitzt die Sicherung und Stärkung der Lübbecker Innenstadt. Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll dabei auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Die Lübbecker Innenstadt besitzt

mit dem dort vorhandenen Facheinzelhandel sowie den über den Einzelhandel hinausgehenden zentrenprägenden Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit etc.) eine hohe Bedeutung für die städtische und z. T. auch regionale (u. a. der Grundzentren Preußisch Oldendorf und Hüllhorst) Versorgung der Bevölkerung. Zudem bildet sie den siedlungsräumlichen, städtebaulichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Um dieser Rolle in Lübbecke auch weiterhin gerecht zu werden, muss als bedeutendes Ziel der Ausbau und die Sicherung der einzelhandelsrelevanten Versorgungsbedeutung dieses zentralen Versorgungsbereiches festgehalten werden. Der Einzelhandel soll von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Lübbecker Innenstadt erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken. Auch im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

- **Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur in der Gesamtstadt Lübbecke**

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation ist eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Dabei liegt die Stärke des Lübbecker Hauptgeschäftszentrums insbesondere in der räumlichen Dichte und Vielfalt des Einzelhandels- und Nutzungsangebots, die ihrer Versorgungsfunktion entsprechen. Die bestehenden bzw. geplanten Sonderstandorte wie der Bereich Osnabrücker / Bohlenstraße und die Blasekreuzung (vgl. Kapitel 8.4.2) stellen einerseits zwar Konkurrenzstandorte, andererseits aber z. T. auch eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels im Lübbecker Hauptgeschäftszentrum dar und sind im Sinne einer Arbeitsteilung als Sonderstandorte für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment aufzufassen. Durch die klare räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf ausgewählte Standorte können unnötige Verkehrsströme vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine nachhaltige Stadtentwicklung – auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung – kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen erfolgen.

- **Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten**

Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen des (überwiegend großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind vorrangig auf die Sonderstandorte Osnabrücker / Bohlenstraße und Blasekreuzung zu konzentrieren. Diese sind gemäß den landesplanerischen Vorgaben des § 24a LEPro in der Regionalplanung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) ausgewiesen. Bei Neuansiedlungen sowie bei Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe ist jeweils die Kompatibilität des Vorhabens anhand der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Empfehlungen sowie des Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen. Insbesondere vor dem Hintergrund der bereits guten Angebotsausstattung in der Stadt Lübbecke ist die Entwicklung von weiteren Einzelhandelszentren (bzw. -standorten) zu vermeiden. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte, in denen insbesondere zentrenrelevante Sortimente vorgehalten werden, bewirkt in der Regel

eine Schwächung bestehender Zentrenstrukturen und hat einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann.

- **Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebots im gesamten Lübbecke Stadtgebiet**

Ein über alle Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes für Lübbecke. Auch bilden Lebensmittelanbieter insbesondere in kleineren Zentren wie dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen (vgl. Kapitel 8.4.1.2) eine wichtige Magnetfunktion für weitere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtschstadtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten (u. a. im Hinblick auf die Mindestgrößen von Betrieben) gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Lübbecke Stadtgebiet zu sichern.

Wichtige Bestandteile dieser Grundversorgung in den Stadtteilen sind

- die Sicherung und Stärkung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Gehlenbeck / Eilhausen sowie
- die Sicherung bzw. Etablierung ergänzender solitärer, städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandorte.

Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung solcher Nahversorgungsangebote am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen (insbesondere fußläufigen) Einzugsbereichen zu orientieren.

- **Sicherung der Lübbecke Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe**

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und Produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Denn diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

- **Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel in Lübbecke**

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt Lübbecke geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbe-

werbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Lübbecker Einzelhandelskonzept ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein. Eng mit diesem Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

■ **Verhinderung konterkarierender Planungen**

Mit Hilfe einer konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielvorstellungen des Lübbecker Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

Im Folgenden gilt es, diese Handlungsstrategien räumlich und inhaltlich zu konkretisieren. Räumliche Grundlage der Handlungsempfehlungen stellt dabei das Hierarchiesystem der für Lübbecke ermittelten Einzelhandelszentren und Versorgungsstandorte dar.

8.2 Standortstrukturmodell

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse und des Entwicklungsleitbildes für die Stadt Lübbecke sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches **Standortstrukturmodell** (Abbildung 14) mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet.

Als Grundgerüst dient im Folgenden eine zweistufige Gliederung der Lübbecker Zentren. Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Zentrums in eine Zentrenhierarchie hat das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Zentrums. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Verkaufsflächenbestand und die Anzahl von Einzelhandelsbetrieben sowie die städtebauliche Gestaltung in die Beurteilung ein.

Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt zur Einordnung ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Zentrum verbunden sein soll. Dazu zählt zum Beispiel auch die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Ausgehend von diesen übergeordneten Bewertungskriterien lassen sich für die Typisierung der einzelnen Zentren folgende weitere allgemeingültige Kriterien definieren:

Innenstadt (Hauptgeschäftszentrum)

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den untergeordneten Zentren typen deutlich größer. Dieser Zentren typ zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- Breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Nahversorgungszentren

Es handelt sich um lokale Versorgungszentren, die ganz überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Vorrangig stellen diese Zentren die tägliche Versorgung für die unmittelbar umliegenden Wohnsiedlungsbereiche bereit und weisen ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf. Nahversorgungszentren zeichnen sich aus durch:

- ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit nur teilweise vorliegender Wettbewerbssituation in diesem Bereich,
- vereinzelte Angebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich mit nur wenigen Hauptwarengruppen (nicht selten als Rand- oder Nebensortimente) und
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit sehr geringer Wettbewerbssituation.

Häufig bestehen Nahversorgungszentren aus wenigen Einzelhandelsbetrieben, die sich im räumlichen Zusammenhang zu einem Magnetbetrieb, dessen Hauptangebotssegment im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt, angesiedelt haben. Nur einige wenige Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Bild eines Zentrums dieser Kategorie.

In der Literatur zum Teil umstritten und bislang höchststrichtrich noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob ein (perspektivisches) Nahversorgungszentrum wie das in Lübbecke-Gehlenbeck befindliche als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich im Sinne von §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW einzustufen ist.

- So besagt ein aktuelles Urteil des OVG NRW¹⁶, welches sich mit der Abgrenzung eines Nahversorgungszentrums im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes befasst, dass die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten zu richten habe.
- Bestätigt wurde dieses Urteil vom BVerwG¹⁷, wobei das Gericht keine Stellung zu der generellen Frage bezog, ob ein räumlich abgrenzbarer Bereich, der aktuell nur eine Versorgungsfunktion für den unmittelbaren Nahbereich besitzt, ein zentraler Versorgungsbereich im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB sein kann, wenn die Gemeinde in einem Einzelhandelskonzept beschlossen hat, diesen Bereich zu einem zentralen Versorgungsbereich weiterzuentwickeln und aufzuwerten.
- Ein Urteil des OVG NRW¹⁸ aus dem Juni 2008 hatte die Frage, ob eine Agglomeration von nahversorgungsrelevanten Betrieben die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen kann, eindeutig bejaht: Demnach kann ein Bereich, in dem „mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen“, durchaus einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Derzeit ist jedoch noch ein Revisionsverfahren zu diesem Urteil beim BVerwG anhängig.
- Aus gutachterlicher Sicht wird im Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes das perspektivische Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen als schützenswerter zentraler Versorgungsbereich i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW eingestuft.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich unter Berücksichtigung stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellung für die Stadt Lübbecke folgende Zentrenhierarchie:

Als schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW sind gemäß Einzelhandelskonzept

- das **Hauptgeschäftszentrum Lübbecke** mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und die Region sowie
- das **perspektivische Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen** zur Grundversorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Gehlenbeck / Eilhausen

einzustufen.

¹⁶ Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 06.11.2008 (OVG 10 A 1512/07)

¹⁷ Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12.02.2009 (BVerwG 4 B 5.09)

¹⁸ Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 19.06.2008 (OVG 7 A 1392/07) (Revision zugelassen)

Daneben existieren dezentrale Nahversorgungsstandorte, die nicht den Kriterien und Anforderungen eines zentralen Versorgungsbereiches entsprechen, jedoch als **solitäre Nahversorgungsstandorte** an städtebaulich integrierten Standorten einen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet leisten. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

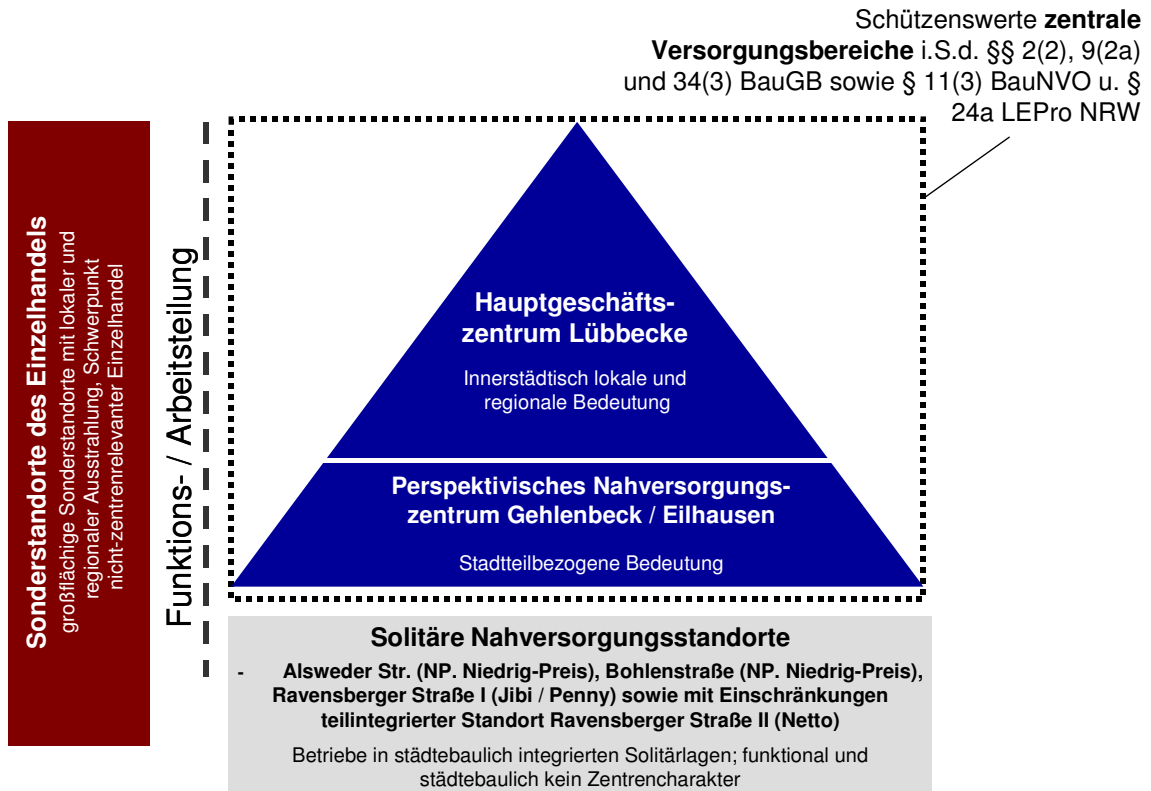
- integrierter Standort Alsweder Straße im Nordwesten des Stadtteils Lübbecke (derzeit Lebensmitteldiscounter NP. Niedrig-Preis)
- integrierter Standort Bohlenstraße im Osten des Stadtteils Lübbecke (derzeit Lebensmitteldiscounter NP. Niedrig-Preis)
- integrierter Standort Ravensberger Straße (I) im Westen des Stadtteils Netelstedt (derzeit Lebensmittelmarkt Jibi und Lebensmitteldiscounter Penny)

sowie mit Einschränkungen

- teilintegrierter Standort Ravensberger Straße (II) im Osten des Stadtteils Netelstedt (derzeit Lebensmitteldiscounter Netto).

Darüber hinaus sind die **Sonderstandorte Osnabrücker / Bohlenstraße** und **Blasekreuzung**, die als **Sonderstandorte** für vorwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dienen sollen, Bestandteile des zukünftigen Standortstrukturmodells. Nicht in das Modell aufgenommen wurden hingegen die bestehenden Einzelhandelslagen in den **Gewerbegebieten** im Norden der Stadt (u. a. Betriebe Hammer, LK-Möbel-Börse, Der Holzwurm), die sich aufgrund ihrer dispersen Verteilung derzeit nicht als abgrenzbarer Sonderstandort präsentieren und deren Weiterentwicklung zudem die landesplanerischen Regelungen des § 24a LEPro NRW entgegenstehen, die die Ansiedlung großflächigen, auch nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels an eine regionalplanerische Ausweisung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) knüpfen. Im Hinblick auf die in den nördlichen Gewerbegebieten verorteten Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (insbesondere Sonderpostenmarkt Jawoll) wird empfohlen, die planungsrechtlichen Eingriffsmöglichkeiten zu prüfen, um mittel- bis langfristig eine Überplanung dieser Bereiche zu erreichen.

Abbildung 14: Standortstrukturmodell der Stadt Lübbecke



Quelle: eigene Darstellung

Ein räumliches Bild der künftigen Standortstruktur gibt Karte 15.

Karte 15: Zukünftige Standortstruktur in der Stadt Lübbecke



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

8.3 Lübbecker Sortimentsliste

Gemeinsam mit den in Kapitel 8.4.1 vorzunehmenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Lübbecker Sortimentsliste“ ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lübbecke dar.

Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung ist diese Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in Lübbecke von Relevanz.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO und § 24a LEPro NRW) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 Abs. 2a BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden¹⁹. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige ($\geq 800 \text{ m}^2$) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m^2 Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

¹⁹ Vgl. dazu das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserslassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft.²⁰

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.²¹

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente²² zu unterscheiden sind.

- **Zentrenrelevante Warengruppen** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

Aufgrund der Versorgungsfunktion der Stadt Lübbecke als Mittelzentrum in der Region kommt hier insbesondere auch den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

²⁰ Bestätigt durch zahlreiche Urteile verschiedener Oberverwaltungsgerichte.

²¹ Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 485.

²² Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z.B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (s.B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Neben- und Grundversorgungszentren, wie dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen, zentrenprägende Funktionen ein und üben eine wichtige Magnetfunktion aus. Auch im Hauptgeschäftszentrum Lübbeckes kommt ihnen zum Teil eine wichtige Frequenzbringerfunktion zu (u. a. Supermarkt Edeka). Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern gegebenenfalls als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Lübbecke – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10% der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Geschenkartikel auf, die in ihren Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Landesentwicklungsprogramm NRW

Bei der Aufstellung von Sortimentslisten sind die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen beispielsweise durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass es „eine Legaldefinition dafür, welche Warensortimente zentrenrelevant sind“ nicht gibt, auch nimmt der Einzelhandelserlass 1996 nicht für sich in Anspruch „die Zentrenrelevanz bestimmter Warengruppen abschließend festzulegen.“ Somit bedarf es „regelmäßig einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation, wenn zum Schutz etwa des Innenstadtbereichs bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden sollen“.²³

²³ Kuschnerus (2007), Rd.Nr. 528 sowie Urteil des OVG NRW vom 03.06.2002 (AZ 7 a D 92/00.NE)

In Nordrhein-Westfalen bilden das Landesentwicklungsprogramm – LEPro NRW (i. d. F. vom 19.06.2007) sowie der Einzelhandelserlass NRW – EHE NRW (i.d.F. vom 20.09.2008) eine bedeutende Grundlage für die Erstellung und die Inhalte von Sortimentslisten. Gemäß § 24a (2) LEPro NRW bzw. Nr. 2.5 EHE NRW sind die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente von der Gemeinde festzulegen. Bei Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind die in der Anlage 1 des LEPro NRW aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten, diese sind als stets zentrenrelevant einzustufen.

Die **zentrenrelevanten Leitsortimente** (gemäß Anlage 1 des LEPro NRW) sind:

- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren / Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Foto / Optik
- Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren / Sportartikel

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i. d. R. stärker differenziert sind. Der Einzelhandelserlass NRW zeigt in diesem Zusammenhang auf, dass die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer ortsspezifischen Sortimentsliste die zu beachtenden Leitsortimente konkretisieren können. Am Beispiel des Leitsortiments „Einrichtungszubehör (ohne Möbel)“ wird die Möglichkeit folgende Untergruppen zu bilden, verdeutlicht:

- Teppiche (Rollwaren und Einzelware)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Matratzen / Bettwaren
- Bilder / Bilderrahmen / Spiegel
- Tapeten

Diese können als zentrenrelevant gelten, während eine andere Gemeinde beispielsweise Matratzen oder Lampen/Leuchten/Leuchtmittel als nicht-zentrenrelevant einstuft. Es ist davon auszugehen, dass diese aufgezeigte Differenzierung in Untergruppen damit auch auf andere unspezifizierte Sortimentsgruppen der Liste der zentrenrelevanten Leitsortimente, wie beispielsweise Sportartikel, zu übertragen ist.

Im Rahmen der Aufstellung der Lübbecker Sortimentsliste wurden insbesondere auch bei diesen Sortimenten die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen näher betrachtet. Insgesamt ist aber dennoch festzuhalten, dass im Hinblick auf die im Landesentwicklungsprogramm NRW (Anlage 1) definierten Leitsortimente nur ein begrenzter Spielraum bleibt, um örtliche Differenzierungen vorzunehmen.

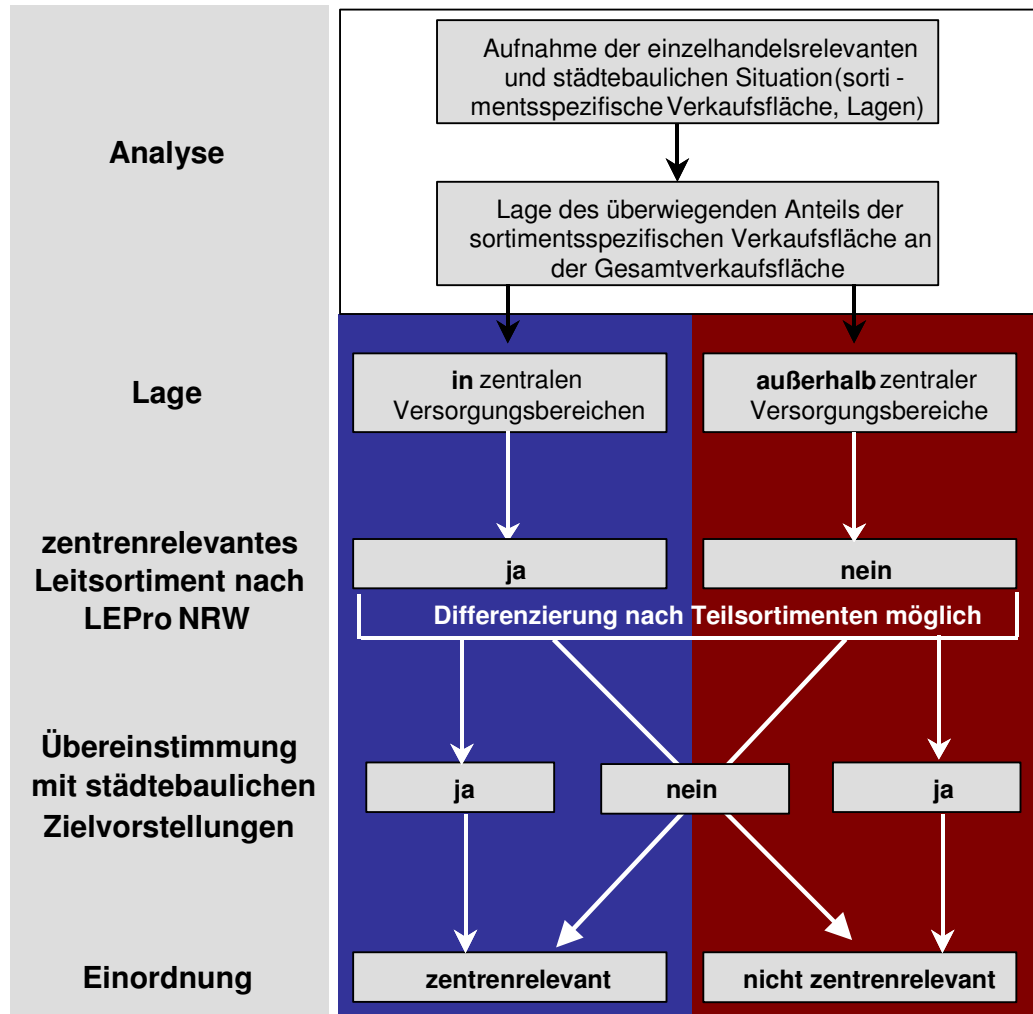
Herleitung der Lübbecker Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus²⁴ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Das Vorgehen bei der Bestimmung der Zentrenrelevanz der Sortimente im Lübbecker Stadtgebiet ist in dem folgenden Schaubild dargestellt:

²⁴ Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530.

Abbildung 15: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten

Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Lübbecke sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Lübbecke aufgeteilt. Unter Berücksichtigung der Leitsortimente nach LEPro NRW sowie künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Lübbecke ergibt sich die im Folgenden (Tabelle 21) dargestellte Lübbecker Sortimentsliste, mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 21: Lübbecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente	
<i>Nahversorgungsrelevante Sortimente</i>	
Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke ¹¹ Nahrungs- und Genussmittel ¹² Parfümerie- und Kosmetikartikel Pharmazeutika ¹³ , Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Bekleidung Bettwäsche und Bettwaren ⁷ Bild- und Tonträger Bücher Büromaschinen ¹⁰ Campingartikel ³ Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Foto Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik ¹ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kinderwagen Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Optik, Augenoptik Papier, Bürobedarf, Schreibwaren Sanitätsbedarf Schuhe Spielwaren Sportartikel / -geräte (inkl. Sportgroßgeräte ⁹) Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Angler- und Jagdbedarf ¹⁴ Bauelemente, Baustoffe Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Eisenwaren / Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsmaterial Erotikartikel Farben / Lacke Fliesen Gartenbedarf /-geräte ⁴ Kamine / Kachelöfen Kfz ⁵ -, Caravan ⁶ - und Motorradzubehör	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Maschinen / Werkzeuge Matratzen Möbel ⁸ Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Sanitärartikel Tapeten Teppiche (Einzelware) Waffen Zoologische Artikel, lebende Tiere

Quelle: eigene Darstellung u.a. auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2008

Erläuterungen

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln
3. zu Campingartikeln zählen u.a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe
4. Gartengeräte und -bedarf beinhaltet auch Pflanzgefäße (Terrakotta) und Gartenhäuser
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelten, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel, inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Gartenmöbel und Büromöbel
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. Büromaschinen umfassen u. a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
11. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
12. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
13. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
14. ohne Schuhe und Bekleidung

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Dabei lassen sich grundsätzlich drei Kategorien beschreiben:

1. **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich < 55%) und in der Lübbecker Sortimentsliste als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant eingestuft sind.**

Nahversorgungsrelevante Sortimente übernehmen in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere im perspektivischen Nahversorgungszentrum der Stadt Lübbecke, eine prägende Funktion im Rahmen der kurzfristigen Bedarfsdeckung. Im Bestand liegt in den meisten dieser Warensortimente wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren das Gros der Verkaufsfläche (hier: rd. 65 bzw. 60 %) außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche. Im Sinne der Zielvorstellungen zur künftigen Stadtentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Lübbecke sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant bzw. ggf. zentrenrelevant einzustufen.

2. **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die hinsichtlich des Bestandes nicht-zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches > 55%) und in der Lübbecker Sortimentsliste aufgrund der definierten Leitsortimente nach LEPro NRW bzw. stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zentrenrelevant eingestuft sind.**

Aufgrund der bisherigen Planungs- und Ansiedlungspraxis in der Stadt Lübbecke sind eine Reihe von Sortimenten bzw. Sortimentsgruppen außerhalb der Zentren angesiedelt, welche künftig unter Bezug auf die gesetzlichen Grundlagen (LEPro NRW) sowie städtebauliche Zielvorstellungen als zentrenrelevant einzustufen sind. Dabei handelt es sich insbesondere um Sortimente aus jener Sortimentsgruppe, die der im LEPro NRW mit Einrichtungszubehör (ohne Möbel) überschriebenen Warengruppe zuzuordnen sind. Eine gesetzliche Konkretisierung dieses weitgehend unbestimmten Oberbegriffs liegt nicht vor. Aus gutachterlicher Sicht gliedert sich die Warengruppe Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) in die Untergruppen Wohneinrichtungsbedarf (Bilderrahmen, Bilder / Kunstgewerbe, Heimtextilen / Dekostoffe / Haus- und Tischwäsche / Gardinen / Bettwäsche, Rollläden / Markisen, Teppiche (Einzelwaren) und Bettwaren (Bettwaren, Matratzen) und wird ergänzt durch das Sortiment Lampen und Leuchten, welches der Warengruppe Elektrogeräte und Leuchten angehört. Der Bereich Haus- und Heimtextilien wird im LEPro NRW jedoch explizit herausgegriffen und – wie auch die Branche Haushaltswaren – als zentrenrelevantes Leitsortiment definiert.

Aktuell liegt der überwiegende Teil einiger dieser nach LEPro NRW zentrenrelevanter Sortimente, wie u. a. **Gardinen** (nahezu 100 %), **Bettwäsche** (rd. 90%) oder **Haushaltswaren** (rd. 75%) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Auch das Sortiment **Kunstgewerbe / Bilder** ist überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet, wird jedoch im Sinne der stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen der Stadt Lübbecke als zentrenrelevant eingestuft. **Lampen und Leuchten, Matratzen** und **Teppiche (Einzelware)** werden hingegen entsprechend der Bestandssituation als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Auch ein großer Anteil der Verkaufsflächen der Warengruppe **Unterhaltungselektronik, Informationstechnik, Telekommunikation** von über 80% ist heute außerhalb der Lübbecker Zentren angesiedelt. Diese Sortimente sind aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Leitsortimente nach LEPro NRW künftig als zentrenrelevant einzustufen. Ähnliches gilt für das Sortiment **Elektrokleingeräte** (rd. 85% außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche), während Elektrogroßgeräte entsprechend der Bestandssituation als nicht-zentrenrelevant eingestuft wurden.

3. **Sortimente bzw. Sortimentsgruppen, die aufgrund des Bestandes zentrenrelevant sind (Anteil der sortimentspezifischen Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich > 55%) und in der Lübbecker Sortimentsliste als nicht-zentrenrelevant eingestuft sind.**

In dieser Kategorie gibt es keine nennenswerten Sortimente in der Stadt Lübbecke. Die als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente besitzen jeweils einen Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

8.4 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Lübbecke

Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung und vor dem Hintergrund der Zielaussagen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lübbecke ergeben sich nur für bestimmte Standorte im Lübbecker Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche**, an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standortes im Rahmen der oben definierten Funktionsteilung – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird.

Im Folgenden werden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte vorgenommen sowie Handlungsempfehlungen für die einzelnen Entwicklungsbereiche formuliert.

8.4.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die zentralen Versorgungsbereiche stellen die künftigen Entwicklungsbereiche insbesondere für den nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel dar.

Um eine Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Zentren in Lübbecke untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den überwiegend quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung verstärkt mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z. B. im Hinblick auf §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. zentralen Versorgungsbereiche.

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB sowie des §24(a) LEPro NRW im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter **zentralen Versorgungsbereichen** sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁵ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Hauptgeschäftszentrum und Ortsteil- bzw. Nebenzentren). Auch **Grund- und Nahversorgungs-zentren** können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.²⁶

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur²⁷ – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Lübbecker Einzelhandelskonzept) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

²⁵ Vgl. u.a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

²⁶ Vgl. u.a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07

²⁷ Vgl. u.a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lübbecke dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB, § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lübbecke sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also die Innenstadt Lübbecke sowie das perspektivische Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale und städtebauliche Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen und städtebaulich-gestalterischen Kriterien festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind:

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen sind dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen worden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt. Kerngebietsausweisung können z. B. über diese räumlichen Grenzen hinausgehen.

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen - im Falle einer Ansiedlung / Bebauung - sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zu Grunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie der Sonderstandorte auch und insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Lübbecker Sortimentsliste; Kapitel 8.3) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lübbecke auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese leichte Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 8.2 beschrieben – unterschieden zwischen

- der Lübbecker Innenstadt (Zentrentyp I) und
- dem (perspektivischen) Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen (Zentrentyp II).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Stadtteil orientiert.

8.4.1.1 Hauptgeschäftszentrum Lübbecke

Das Geschäftszentrum von Lübbecke kann seine Rolle als gesellschaftliche und funktionale Mitte der Stadt heute in weiten Teilen gut ausfüllen. Der im Hauptzentrum Innenstadt angesiedelte Einzelhandel dient der gesamtstädtischen und z. T. auch stadtübergreifenden Versorgung. **Mit dem Ziel der Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen sind zukünftige zentrenrelevante Entwicklungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu konzentrieren.**

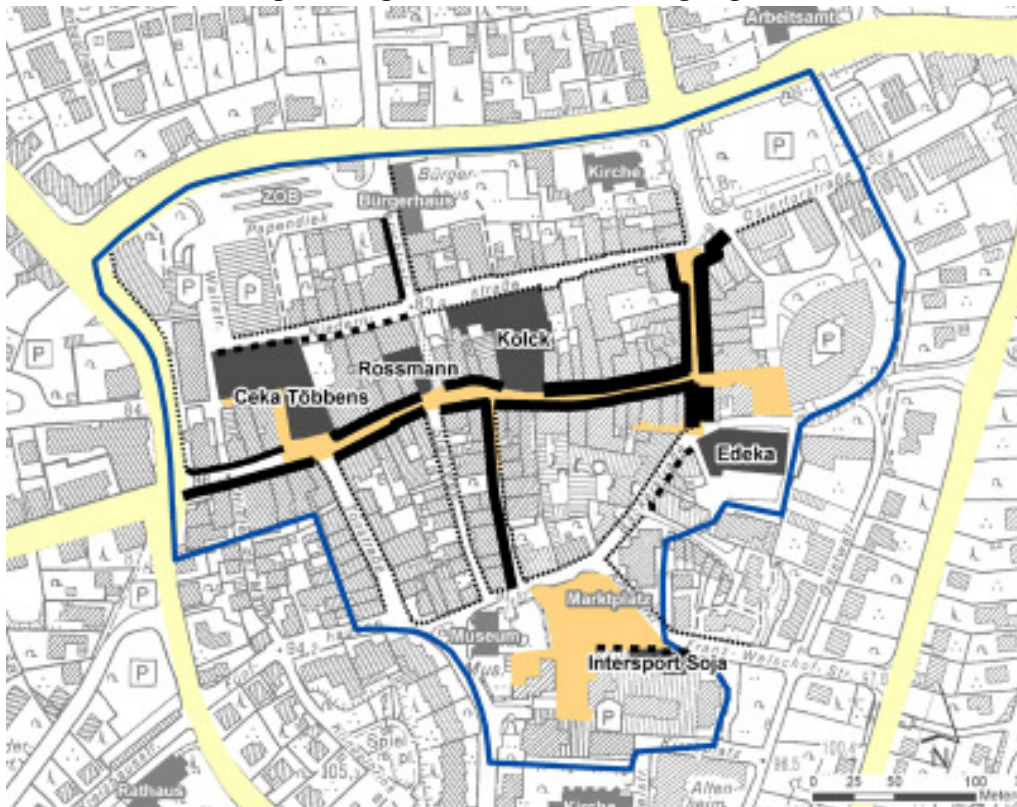
Das Hauptgeschäftszentrum nimmt auch als Knotenpunkt wirtschaftlicher und sozialer Beziehungen eine zentrale Rolle ein. Insbesondere der dort ansässige Einzelhandel stellt einen wichtigen Baustein dar, da er vor allem für eine ausreichende Besucherfrequenz sorgt. Eine dauerhafte und hohe Frequenz wiederum erzeugt erst die gewünschte Lebendigkeit und **Urbanität** bzw. **Attraktivität** eines Zentrums. Aus diesem Grund ist es für den Lübbecker Hauptgeschäftsbereich von besonders großer Bedeutung, die ansprechende Struktur und die städtebauliche und architektonische Attraktivität des historisch gewachsenen Hauptgeschäftsbereiches zu bewahren bzw. auszubauen. Als Ziel sollte dabei der Aufbau von Synergieeffekten zwischen Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und sonstigen zentralen Einrichtungen verfolgt werden. Entscheidend für die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, der damit als schützenswerter Bereich im Sinne von u.a. der §§ 2 (2), 9 (2a), 34(3) BauGB, § 11 (3) BauNVO sowie § 24a LEPro NRW definiert wird, ist vor allem das Bilden einer **funktionalen und städtebaulichen Einheit**, die neben dem Einkaufen auch weitere **zentrenprägende Nutzungen** umfasst.

Räumlich konkretisiert ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Lübbecke die in Karte 16 dargestellte Abgrenzung. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich zwischen der Bahnhofstraße im Westen, dem Niederwall im Norden, den Straßen Geistwall / Bäckerstraße im Osten sowie dem Bereich Markt / Fünfhausen im Süden. Der Niederwall und die Bahnhofstraße stellen hierbei aus städtebaulicher Sicht deutliche Zäsuren des Zentrumsbereiches dar. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst somit neben der ost-westlich ausgerichteten Hauptlage Lange Straße die nördlichen Neben- bzw. Ergänzungslagen Niedernstraße, Gerichtsstraße, westliche Ostertorstraße und nördliche Bäckerstraße sowie im Süden die Ergänzungslagen südliche Bäckerstraße, Tonstraße, Steinweg, Scharnstraße sowie den Bereich des Marktes und der Straße Fünfhausen. Ebenfalls zum zentralen Versorgungsbereich zugehörig zu betrachten sind die funktional zugeordneten Parkflächen in den Bereichen Wallstraße / Papendiek im Nordwesten, Ostertorstraße / Niedertorstraße im Nordosten, Mühlengasse / Gerbergasse im Osten und Markt im Sü-

den, die hier jeweils den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches markieren. Auch die öffentlichen und infrastrukturellen Einrichtungen im Bereich zwischen Niederwall und Niedernstraße wie Bürgerhaus, Kirche und Busbahnhof wurden entsprechend dem Kriterium der Multifunktionalität zum zentralen Versorgungsbereich gezählt.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt von Lübbecke stimmt im Wesentlichen überein mit der von der GMA im Jahr 2001 vorgeschlagenen²⁸. Einige Randbereiche ohne relevanten Einzelhandelsbesatz (Hinter der Mauer / Fünfhausen im Südwesten und Geistwall / Franz-Welschhof-Straße im Osten) wurden jedoch bei der aktuellen Abgrenzung ausgespart, um zu einer kompakteren Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lübbecke zu gelangen. Auch trägt diese Modifikation der Tatsache Rechnung, dass seitens der Stadt Lübbecke zwischenzeitlich eine deutliche Positionierung für die Etablierung eines Frequenzbringers im nordwestlichen Bereich (Fläche Ceka Toebeans) stattgefundenen hat (siehe unten), während einige der im Jahr 2001 noch diskutierten Entwicklungsstandorte im Osten des Hauptgeschäftszentrums²⁹ inzwischen eher nachrangig betrachtet werden.

Karte 16: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

²⁸ vgl. GMA 2001, S. 113f.

29 ebenda

Folgende **Entwicklungsziele** und **Handlungsempfehlungen** sind für den zentralen Versorgungsbereich der Lübbecke Innenstadt festzuhalten:

Stärkung und Ausbau der Hauptlage!

Als Motor und Aushängeschild der Innenstadt nimmt die Lange Straße eine zentrale Rolle wahr. Daher ist die Stärkung der Hauptlage ein vorrangiges Ziel. Die aktuelle Neugestaltung der Fußgängerzone trägt maßgeblich zu einer Attraktivierung bei. Daneben gilt es, den Einzelhandel entlang der Hauptlage auszubauen durch z.B. kleinräumige Erweiterungen in die Blockinnenbereiche oder Flächenzusammenlegungen. Für einen Ausbau kommen insbesondere die in der Lübbecke Innenstadt unterrepräsentierten Sortimente **Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik** in Frage sowie diejenigen Branchen, denen typischerweise eine besondere Bedeutung für den innerstädtischen Einzelhandel in einem Mittelzentrum zukommt. Dies betrifft auf der einen Seite die **Innenstadtleitbranche Bekleidung**, auf der anderen Seite auch frequenzerzeugende Magnetbetriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe wie **Nahrungs- und Genussmittel** (vgl. auch Kapitel 5.3.1).

Zwei zentral gelegene, „größere“ **Potenzialflächen** können für die Entwicklung des Geschäftszentrums eine Schlüsselfunktion übernehmen. Zum einen ist dies der Bereich Ceka Toebbens (Potenzialfläche A), der schon seit längerem im Visier von Entwicklungsüberlegungen steht. Dem Bereich kommt aufgrund der bestehenden Problematik (Leerstände, unattraktives Äußeres) eine besondere Bedeutung zu. Darüber hinaus sind in der jüngeren Vergangenheit konkrete Entwicklungsvorstellungen für die Ansiedlung eines fachmarkt-orientierten Centers im Bereich Parkhaus Ost (Fläche B) entstanden. Die in Abbildung 16 dargestellten Schraffuren geben hierbei jeweils die räumliche Maximalausdehnung der beiden Flächen wieder.

Abbildung 16: Potenzialflächen im Geschäftszentrum



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Auch vor dem Hintergrund des Projektes Blasekreuzung steigt die Notwendigkeit für eine Stärkung des Geschäftszentrums. Die o. g. Flächen liegen beide ganz oder in Teile innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches und ermöglichen damit eine Stär-

kung der bestehenden Einzelhandelsstrukturen. Dieser Umstand stellt eine günstige Ausgangsposition dar, die es optimal zu nutzen gilt. Darüber hinaus bieten sowohl Fläche A als auch Fläche B die Möglichkeit, mehr als „nur ein Einkaufszentrum“ zu entwickeln, sondern jeweils einen ganzen Bereich der Innenstadt auch städtebaulich aufzuwerten und neu zu positionieren. Handlungsbedarf besteht hierbei insbesondere bezüglich Fläche A.

Für eine optimale Entwicklung sind seitens der Stadt Rahmenbedingungen zu formulieren, die neben städtebaulichen Kriterien auch die Dimensionierung neuer Verkaufsflächen betreffen. Die folgende Analyse bietet hierfür eine Grundlage und benennt entsprechende Kriterien.

Potenzialfläche A, Ceka Többens

Der Bereich des Kaufhauses Ceka ToeBBens soll mittelfristig überplant werden (sog. „**Frequenzbringer**“). Neben der Möglichkeit neue, ergänzende Angebote anzusiedeln gilt es dabei vor allem, einen eingespielten Einzelhandelspol wieder zu beleben und damit die westliche Lange Straße zu stärken. Der Standort weist die folgenden Lagekriterien auf:

- **Mikrostandort:**
Bereich aus mehreren Teilflächen bestehend: vorhandener Baukomplex an der Lange Straße mit Einzelhandelsnutzungen (u. a. Kaufhaus) und Parkhaus nördlich der Niedernstraße, insgesamt rd. 5.000 m² Grundfläche, ZOB am Papendiek nördlich anschließend, Anschluss an die Hauplage über die Fußgängerzone Lange Straße
- **Makrostandort:**
Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt, wichtiger Baustein des westlichen Einzelhandelspols der Hauplage, verkehrliche Erschließung über den Niederwall
- **Potenziale / Planungen:**
Geeigneter Standort für zukünftige innerstädtische Angebotsarrondierungen; bestehende Planungen: Um- und Neubau eines Gebäudekomplexes mit Einzelhandel (u. a. Verbrauchermarkt, Drogerie- und Bekleidungsfachmärkte / -geschäfte), Dienstleistungen und Büros

Die vorliegenden, aktuellen Konzepte beziehen das Parkhaus und Bereiche des Busbahnhofes nördlich der Niedernstraße mit ein, teilweise befinden sich EH-Nutzungen im ersten Obergeschoss. Es gilt, die gestalterische Integration und die funktionale Anbindung an das vorhandene Geschäftszentrum besonders sorgfältig umzusetzen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsflächen im Obergeschoss ist nicht ganz unproblematisch, da diese erfahrungsgemäß gerade in kleineren Städten nur schwer dauerhaft zu „bespielen“ sind. Insgesamt sind die vorliegenden Planungen kritisch zu prüfen und Schwachstellen zu „beseitigen“. Als „Hilfe“ für eine Optimierung der Planungen sind im Folgenden wichtige Kriterien für eine optimale Entwicklung der Flächen aus der Sicht des Gutachters zusammengestellt.

Abbildung 17: Entwicklungsschema „Frequenzbringer“, Maximalvariante



Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 17 stellt eine „Maximalvariante“ einer Einzelhandelsentwicklung am Standort schematisch dar. Sie zeigt wichtige Kriterien für den Umbau bestehender Einrichtungen und die Neuentwicklung eines Frequenzbringers auch auf Flächen nördlich der Niedernstraße auf.

Die Entwicklung eines Frequenzbringers durch einen hochwertigen Stadtbaustein bedarf seitens der Stadt einer passgenauen Definition von **Anforderungen an die Gestalt und die Funktionen des Gebäudes**. Nur so können nachhaltige Effekte für das Geschäftszentrum aus Einzelhandelssicht und aus städtebaulicher Sicht erzielt werden. Darüber hinaus wird die Durchführung eines **Qualifizierungs- bzw. Wettbewerbsverfahrens** empfohlen. Für eine nachhaltige Entwicklung sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Qualitativen und quantitativen Entwicklungskorridor für die Einzelhandelsentwicklung festlegen, Ansiedlung von Sortimenten zur Abrundung des Innenstadtangebotes, insbesondere: Unterhaltungselektronik / Elektrogeräte, Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung!

- Orientierung der Nutzungen und der Eingänge des Baukörpers zur Hauptlage Lange Straße, Anschluss über die Blütenstraße, Einzelhandelsnutzungen im Bereich Niedernstraße / Busbahnhof müssen (auch) von der Lange Straße erschlossen werden
- Wege und Passagen müssen hohe städtebauliche und architektonische Qualitäten aufweisen, Schaffung attraktiver Zugänge und Verbindungen, z. B. in durchgängigen, lichten Passagen.
- Miteinbeziehung der Blütenstraße Ost; der „sackgassenartige“ Bereich wirkt heute unattraktiv und weist Leerstände auf
- Erhalt des öffentlichen Raums, keine großflächige Überbauung und „Privatisierung“ von Straßen (Niedernstraße)!
- Stärkung und Aufwertung der Niedernstraße als attraktiver Stadtbaustein, Gestaltung und Aufwertung auch im Bereich Papendiek und Wallstraße!
- Gestaltungsanforderungen für Fassaden insbesondere für Rückseiten und Servicezonen (Anlieferung, Zufahrten) formulieren!
- Vorschläge zum Nutzungsmix bzw. zur Nutzungsschichtung, ggf. auch Alternativen definieren; EH in Obergeschossen kritisch hinterfragen, ggf. ausschließen!
- Städtebauliche Anforderungen wie überbaubare Flächen, Gebäudehöhen oder die Gestaltung von Freiflächen u. ä. definieren!
- Stadtbaustein Platz am Niederwall/ Busbahnhof mit einer Schauseite des Einkaufszentrums nach außen entwickeln!
- Umbau/ Aufwertung des gesamten Viertels anstreben; Erarbeitung konkreter Entwicklungsperspektiven für die Flächen des heutigen Busbahnhofs!

Potenzialfläche B, Parkhaus Ost

Der Bereich Parkhaus Ost grenzt unmittelbar an die Hauptlage des Geschäftszentrums, tritt aber heute noch nicht als Einzelhandelslage in Erscheinung. Eine Entwicklung würde das Geschäftszentrum erweitern und einen neuen Einzelhandelspol als Endpunkt der Achse der vorhandenen Hauptlage entstehen lassen. Der Standortbereich Parkhaus Ost zeichnet sich durch folgende Lagekriterien aus:

- **Mikrostandort:**
Bereich aus mehreren Teilflächen mit unterschiedlichen Eigentümern zwischen Osterstraße und Gerbergasse: Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser, teilweise Einzelhausbebauung, teilweise geschlossene Bauweise, Parkhaus an der Gerbergasse, Fußgängerzone, insgesamt ca. 20.000 m²,
Anschluss an die Hauptlage: über die Fußgängerzone Bäckerstraße / Lange Straße
- **Makrostandort:**
Lage größtenteils innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, Teilflächen außerhalb

liegend, östlicher Pol der Hauptlage
"Entwicklungsbereich" Gänsemarkt nördlich angrenzend,
verkehrliche Erschließung über Berliner Straße / Gerbergasse

■ **Potenziale / Planungen:**

Prinzipiell geeigneter Standort für zukünftige innerstädtische Angebotsarrondierungen
Bestehende Planungen: Neubau eines Gebäudekomplexes mit Verbrauchermarkt (rd. 2.000 m² VKF) und Fachmärkten (insgesamt 2.000 bis 4.000 m² VKF), Dienstleistungen, Praxen und Stadtwohnungen

Die vorliegenden, aktuellen Planungen sehen im westlichen Bereich der Flächen Einzelhandelsnutzungen vor, während der östliche Bereich, bis auf ein Baufeld am nordöstlichen Ende, als Stellplatzfläche genutzt wird. Somit liegen die (bebauten) Einzelhandelsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Die Baukörper sind teilweise mehrgeschossig. Die Obergeschosse über den Einzelhandelsflächen beherbergen Wohnungen und Praxen. Die vorhandenen öffentlichen Wege dienen zukünftig einer passagenartigen fußläufigen Erschließung der geplanten Nutzungen. Dadurch entsteht ein zusätzlicher „neuer“ Einzelhandelsrundlauf, der den Gänsemarkt mit der Lange Straße verbindet. Der Rahmenplan für die Innenstadt sieht in dem Bereich die Betonung eines Platzbereiches am Standort der ehemaligen Synagoge vor.

Abbildung 18 stellt die „Maximalvariante“ einer Einzelhandelsentwicklung am Standort schematisch dar. Es werden auch verkleinerte Versionen diskutiert, die im östlichen Bereich eine reduzierte Ausdehnung der Stellplatzflächen und einen Verzicht auf die Randbebauung im Nordosten vorsehen sowie im Westen eine – gutachterlicherseits prinzipiell zu begrüßende – Erhaltung und Anbindung bestehender Ladenlokale (Schuh- und Fotofachgeschäft) an das Center beinhalten.

Abbildung 18: Entwicklungsschema „Einkaufscenter Parkhaus Ost“, Maximalvariante



Quelle: eigene Darstellung

Auch die Entwicklung eines neuen Einkaufsangebotes im Bereich Parkhaus Ost bedarf einer Definition der **Anforderungen an die Gestalt und die Funktionen des Gebäudes** seitens der Stadt. Nur so ist eine nachhaltige und attraktive Stärkung der Innenstadt umsetzbar. Dabei sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Qualitativen und quantitativen Entwicklungskorridor für die Einzelhandelsentwicklung festlegen, Ansiedlung von Sortimenten zur Abrundung des Innenstadtangebotes; insbesondere: Unterhaltungselektronik / Elektrogeräte, Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung!
- Orientierung der Haupteingänge der Passage zur Lange Straße und zur Ostertorstraße; sinnvoll könnte auch ein Nebeneingang zur Gerbergasse sein!
- Wege und Passagen müssen hohe Qualitätsstandards erfüllen; sie müssen einladend gestaltet werden; dabei ist zu prüfen, in wie weit dies ohne Dach durch offene Passagen, die sich „wie selbstverständlich“ als Gassen in den Stadtgrundriss einfügen, erfolgen kann!
- Erhalt des öffentlichen Raums, keine „Privatisierung“ von Straßen; die neuen Passagen sollten durchgängig für die Öffentlichkeit zugänglich bleiben!
- Nach Möglichkeit sollte innerhalb der Passagen ein räumlich betonter, zentral gelegener Aufenthaltsbereich, z. B. am ehemaligen Standort der Synagoge, entstehen!

- Gestaltungsanforderungen für Fassaden, Gebäudehöhen und Servicezonen (Anlieferung, Zufahrten) formulieren!
- Auch für den rückwärtigen Bereich entlang der Berliner Straße müssen Gestaltungsanforderungen formuliert werden; dabei ist die gestalterische Integration der Stellplatzflächen zu bewerkstelligen!
- Bei der Anlage grün gestalteter Freiflächen ist eine dauerhafte Pflege durch die Betreiber zu gewährleisten!
- Einzelhandelsnutzungen sollten sich auf die westlichen Teilbereiche der Fläche beschränken; die exponiert gelegene Ecke Ostertor/ Berliner Straße ist ggf. baulich, aber ohne Einzelhandelsnutzungen zu entwickeln!
- Eine bauliche Entwicklung von Teilflächen des Gänsemarktes im Sinne des Rahmenplans Innenstadt könnte – ohne Einzelhandelsnutzung – parallel zu dem Projekt in Betracht gezogen werden

Darüber hinaus wird auch hier nach Möglichkeit die Durchführung eines **Qualifizierungs- bzw. Wettbewerbsverfahrens** empfohlen.

Fazit:

Beide Potenzialflächen sind aus Gutachtersicht jeweils **prinzipiell geeignet** für eine einzelhandelsseitige Entwicklung mit dem Ziel der Stärkung des Lübbecker Hauptgeschäftszentrums. Sie befinden sich – ganz bzw. in weiten Teilen – **innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches** der Innenstadt. Während Fläche A unmittelbar an der Hauptlage Lange Straße liegt, wäre bei einer Entwicklung der Fläche B ein besonders Augenmerk auf die – prinzipiell machbar erscheinende – direkte Anbindung an die Hauptlage zu legen. Im Gegensatz zu Fläche A, die bereits seit zwei Jahren intensiv in der Stadt Lübbecke diskutiert wird, befinden sich die Planungen zu einer Einzelhandelsnutzung der Fläche B noch in einem frühen Stadium. Eine zukünftige vergleichende Bewertung und Diskussion der beiden Flächen in der Stadt Lübbecke wird hierbei auch Aspekte berücksichtigen müssen, die ausdrücklich nicht Gegenstand der Ausführungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes sind, wie z. B. verkehrliche Belange.

Aus Einzelhandelssicht ist an **Standortbereich B**, Parkhaus Ost, insbesondere das größere zur Verfügung stehende **Flächenangebot** positiv hervorzuheben, welches die ebenerdige Ansiedlung großflächiger Angebote und fachmarktähnlicher Strukturen ermöglichen würde. Gleichzeitig ist auf den o. g. besonderen **städtebaulichen Handlungsbedarf** am **Standort A** hinzuweisen, weswegen auf eine Entwicklung des Westpools in keinem Fall verzichtet werden sollte.

Insgesamt wäre die Ausbildung von Einzelhandelsmagneten auf beiden Flächen als positive Strategie zu bewerten. Die Lage der Flächen an den entgegengesetzten Polen der Hauptlage würde dabei die Herausbildung einer sog. „**Knochenstruktur**“ ermöglichen, die sich auf den dazwischen liegenden, überwiegend kleinteiligen Besatz an der Lange

Straße stabilisierend und stärkend auswirken könnte. Um dies zu ermöglichen, ist eine **Koordinierung** beider Projekte erforderlich. Da eine Ausschöpfung der aufgezeigten Maximalvarianten auf beiden Flächen nicht realisierbar sein wird, gilt es insbesondere, ein **quantitatives Mengengerüst** zu definieren sowie Aussagen zu **Sortimenten** und **Qualitäten** zu treffen.

Bezüglich der Planungen im Bereich des Parkhauses Ost ist dabei sicherzustellen, dass diese in keinem Fall durch die maximale Ausschöpfung des gesamten möglichen Branchenspektrums die Ansiedlung eines attraktiven Einzelhandelsmagneten auf der Fläche Ceka Toebbens – und damit einhergehend die notwendige städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches – konterkarieren. Auch für die Fläche Ceka Toebbens kann es jedoch ggf. sinnvoll sein, im weiteren Prozess eine gegenüber den aktuell vorliegenden Entwürfen quantitativ reduzierte Version der Entwicklung zu prüfen – sofern eine Entwicklung der Fläche Ost stattfindet.

Im Falle einer Entwicklung beider Flächen muss es demnach das erklärte Ziel sein, das Angebotsspektrum beider Projekte als **Ergänzung zueinander** als auch zu dem **bestehenden Innenstadt Einzelhandel** zu entwickeln, um so die Gefahr eines „ruinösen“ Wettbewerbs zu minimieren. Hierfür eignen sich insbesondere die Branchen **Nahrungs- und Genussmittel** (u. U. in Form einer Verlagerung / Vergrößerung des bestehenden Anbieters) und **Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik**. Auch die Ansiedlung von bislang nicht in Lübbecke vertretenen Anbietern der Innenstadtleitbranche **Bekleidung** ist in diesem Zusammenhang zu empfehlen. Darüber hinaus sind Arrondierungspotenziale – insbesondere im Falle eines Wegfalls der bestehenden Verkaufsflächen von Ceka Toebbens – in weiteren Branchen wie u. a. Haushaltswaren, Wohneinrichtung und Sport und Freizeit erkennbar.

Des Weiteren sind zur Stärkung der Hauptlage und des Geschäftszentrums die folgenden Maßnahmen geeignet:

Aufwertung von Fassaden und Außendarstellungen im Geschäftszentrum

Die Aufwertung von Fassaden der Geschäftshäuser und der Außendarstellung von Betrieben ist ein Thema, das viele Fußgängerzonen angeht. Auch in Lübbecke sind Verbesserungen angezeigt, trotz eines teilweise ansprechenden Niveaus. Von besonderer Bedeutung ist die Gestaltung von Fassaden der großformatigen Magnetbetriebe, die es in den kleinkörnigen Stadtgrundriss zu integrieren gilt. Aber auch in einigen Nebenstraßen finden sich Abschnitte mit einer sehr einfachen Bebauungsstruktur.

Entwicklung der Bäckerstraße

Eine besondere Chance bietet sich in der Bäckerstraße durch die Entwicklung des Blockes Gehwol, die laut Rahmenplan für die Innenstadt durch kleinteilige Bebauungsstrukturen erfolgen soll. Dabei ist zu empfehlen, in den geplanten Passagen und Durchgängen nicht ausschließlich auf Einzelhandel im Erdgeschoss zu setzen, da diese Nutzungen erfahrungs-

gemäß schwierig langfristig am Markt zu positionieren sind. Geeignet sind demgegenüber flexible Angebote in den Erdgeschossen, die auch für Dienstleister oder Wohnnutzungen geeignet sind. Zur Aufwertung der Hauptlage sind Erweiterungen von Ladenlokalen an der Lange Straße denkbar und zu empfehlen.

Im Bereich der Fußgängerzone könnten durch gestalterische Aufwertungen im privaten wie im öffentlichen Bereich Attraktivitätssteigerungen erzielt werden. Dabei sollte sich die Geschäftslage „innerstädtischer“ aufstellen. Die Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung durch den Blockinnenbereich zur Lange Straße stellt ebenfalls eine geeignete Maßnahme dar. Denkbar sind dabei u. U. auch Passagenlösungen.

Aufwertung des Marktes

Der Markt ist aus heutiger Sicht als Ergänzungslage einzuordnen. Die bestehenden Leerstände sowie die teilweise abgesetzte Lage weisen darüber hinaus auf grundsätzliche Schwierigkeiten hin, sich als Einzelhandelsstandort zu etablieren. Aus der Sicht des Gutachters wird sich der Markt daher langfristig als Standort für Kultur, Gastronomie, Wohnen/ Altenwohnen und Dienstleister durchsetzen. Er ist entsprechend zu entwickeln. Einzelhandel kann weiterhin ergänzend, eher im Segment Spezialbedarf, stattfinden. Darüber hinaus gilt es, den Markt räumlich zu qualifizieren und gestalterisch aufzuwerten. Die Vorschläge des Rahmenplanes sind in diesem Sinne förderlich und führen bei einer Umsetzung langfristig zu einer deutlichen Aufwertung der Mitte der Stadt. Dabei sind der 60er-Jahre Komplex aufzufrischen und die dortigen Leerstände zu beseitigen. Der Standort wird dadurch nachhaltig gestärkt.

Ausbau der Niedernstraße

Die Niedernstraße ist ein Stadtbaustein mit wichtiger Ergänzungsfunktion zur Fußgängerzone und zum Markt. Die Straße weist eine interessante Bausubstanz auf und ist als Gastronomiestandort von Bedeutung. Baulücken und Rückseitsituationen, insbesondere aber auch die mögliche Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten am Standort Ceka / Busbahnhof bieten wichtige Potenziale für eine Aufwertung. Die Straße ist als attraktiver Stadtbaustein und Gastronomiestandort zu sichern und zu entwickeln. Am Busbahnhof bzw. am Gänsemarkt sind attraktive Auftaktsituationen zu schaffen. Der öffentliche Raum ist nach Möglichkeit nicht zu privatisieren.

Entwicklung des Gänsemarkts

Der heute als Parkplatz genutzte Bereich soll laut der Rahmenplanung Innenstadt bebaut werden und dabei einen kleinen Platz, den Gänsemarkt, fassen. Der Platz soll den Auftakt zur Fußgängerzone bilden.

Als Nutzungen sind aus gutachterlicher Sicht insbesondere Dienstleistungen und Wohnen zu empfehlen. Ergänzend ist im Erdgeschoss Einzelhandel denkbar. Für die Entwicklung eines weiteren Frequenzbringers ist die Fläche zum Einen zu klein, zum Anderen fehlen – auch vor dem Hintergrund der anderweitigen Entwicklungen (s. o.) – die Potenziale. Daher ist von der Entwicklung eines Einzelhandelsmagneten an diesem Standort abzuraten.

Förderung von privatem Engagement

Als wichtiger Schlüssel für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung gilt zur Zeit die Förderung von privatem Engagement. Hierfür wurde seitens des Landes Nordrhein-Westfalen das Instrument Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) aufgelegt, auch bekannt als Business Improvement District (BID). Insbesondere Immobilieneigentümer sollen dabei an einen Tisch gebracht werden, um gemeinsam Konzepte für einen räumlich abgegrenzten Bereich zu entwickeln. Anschließend gilt es die beschlossenen Maßnahmen umzusetzen.

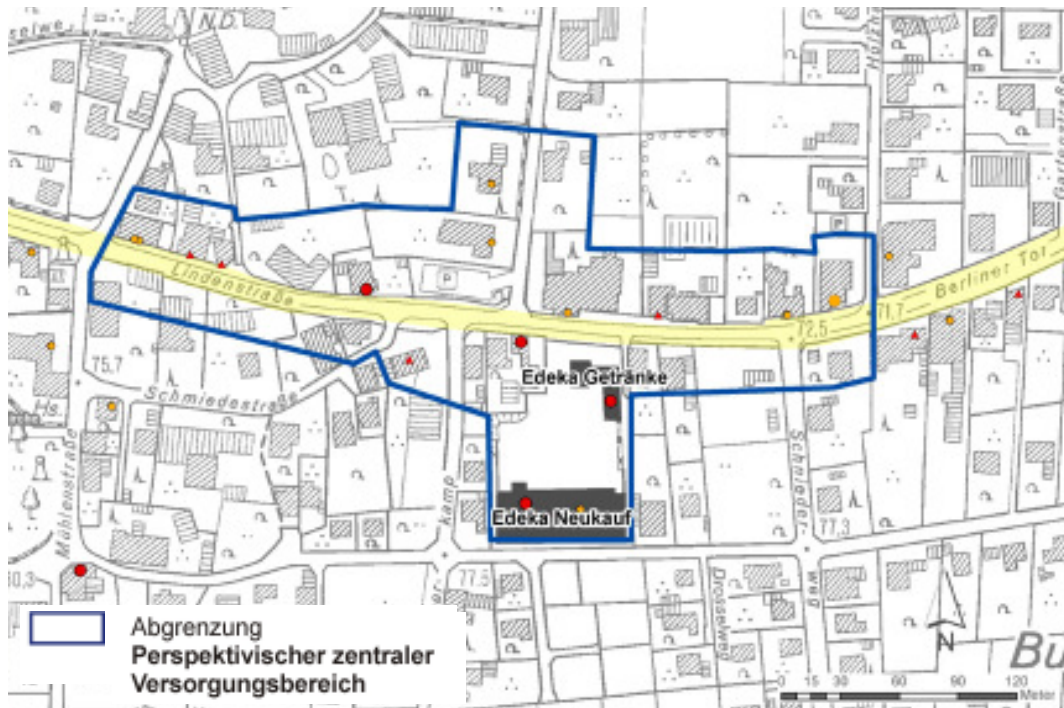
Auch die Anreizförderung mittels eines Verfügungsfonds gilt als vielversprechendes Entwicklungsinstrument. Dabei wird ein Fonds aufgelegt, der sich aus mehreren Quellen speisen soll, wie z.B. aus Einlagen der Stadt, Fördergeldern, privaten Beiträgen und Einlagen der städtischen Tochterunternehmen. Mit den Geldern können u.a. Investitionen der Immobilienbesitzer in die Fassaden ihrer Gebäude oder Fortbildungsmaßnahmen und Serviceschulungen für die lokale Händlerschaft bezuschusst werden.

8.4.1.2 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen

Das perspektivische Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen übernimmt mit insgesamt rd. **1.700 m² Verkaufsfläche** mit einem deutlichen Angebotsschwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich** eine **Nahversorgungsfunktion** für die Bewohner der Stadtteile **Gehlenbeck** und **Eilhausen** (vgl. auch Kapitel 5.4). Mit insgesamt rd. **4.100 Einwohnern** handelt es sich hierbei neben der Kernstadt um den bevölkerungsreichsten zusammenhängenden Siedlungsbereich. Das perspektivische Nahversorgungszentrum ist als Straßenzentrum entlang der B 65 organisiert und verfügt daher nur über ein sehr begrenztes Maß an Aufenthaltsqualität.

Räumlich konkretisiert ergibt sich für das perspektivische Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen die in Karte 17 dargestellte Abgrenzung. Es handelt sich hierbei um eine bandartige Struktur entlang der Lindenstraße, in die bewusst auch der durch Dienstleistungen geprägte Einmündungsbereich der Hüllstraße einbezogen wurde. Als **Magnetbetrieb** des Zentrums fungiert der **Supermarkt Edeka**. Des Weiteren befinden sich einige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen in dem abgegrenzten Bereich, dessen Ost-West Ausdehnung ca. 300 Meter beträgt. Trotz des auch außerhalb des abgegrenzten Bereiches vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes wurde die Abgrenzung bewusst nur bis zu den Einmündungsbereichen von Niederdorf- / Mühlenstraße und Holzhauer Straße gezogen, da für eine perspektivische Profilierung des Bereiches auch eine – möglichst – kompakte Struktur von Bedeutung ist. Als **Nukleus** des abgegrenzten perspektivischen Nahversorgungszentrums wurde hierbei der **Supermarkt Edeka** zu Grunde gelegt.

Karte 17: Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Gehlenbeck / Eilhausen



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Zur Aufwertung des Bereiches zu einem **Nahversorgungszentrum** sind städtebauliche und funktionale Maßnahmen vorzunehmen. Ziel muss sein, die **Aufenthaltsqualität** in der Lindenstraße zu **erhöhen** und den Bereich des Zentrums zu gestalten und zu markieren. Darüber hinaus ist die **Nahversorgungsfunktion zu stärken**. Der folgende Katalog stellt geeignete Maßnahmen für eine nachhaltige Stärkung des Nahversorgungszentrums zusammen.

- Gestalterische Aufwertung der Gehwege, Erneuerung der Beläge
- Vorbereitung der Gehwege, platzartige Aufweitungen an relevanten Stellen
- Erneuerung der Beleuchtung, attraktive Möblierung
- Aufwertung und Gestaltung der privaten Freiflächen
- Erarbeitung und Umsetzung eines Grünkonzepts
- Stärkung und Sicherung der Grundversorgungsfunktion: Die Möglichkeiten der Arrondierung des bestehenden Angebotes durch kleinteilige (Kriterium: Stadtteilversorgung) Einzelhandels- und Dienstleistungsansiedlungen insbesondere im grundversorgungsrelevanten Bereich sind zu prüfen.

Die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes mit Außengastronomie an einer geeigneten Stelle im Zentrum trägt ebenfalls zur Steigerung der Attraktivität bei und kann die Aufenthaltszeit von Besuchern verlängern.

8.4.2 Sonderstandorte

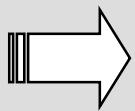
Sonderstandorte sind durch zumeist großflächige Betriebe mit überwiegend **nicht-zentrenrelevantem** Einzelhandel geprägt. Wenngleich die in Lübbecke existenten bzw. geplanten Sonderstandorte **Osnabrücker / Bohlenstraße** und **Blasekreuzung** auch relevante Verkaufsflächengrößen im nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereich aufweisen (werden) (vgl. auch Kapitel 5.3.2), gilt es zukünftig, diese Standortbereiche als **Sonderstandorte** für **nicht-zentrenrelevanten** Einzelhandel festzusetzen.

Mögliche Ansiedlungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sollen sich zukünftig auf die beiden festgelegten Sonderstandorte konzentrieren – neben den Zentren, in denen entsprechende Ansiedlungen zwar prinzipiell auch möglich sind, jedoch in der Regel aufgrund der Standortanforderungen der Betriebe (insbesondere Flächenbedarf) kaum realisierbar. Die Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglicht leistungs- und zukunftsfähige Standortbereiche.

8.4.2.1 Sonderstandort Osnabrücker / Bohlenstraße

Der nicht-integrierte Sonderstandort Osnabrücker / Bohlenstraße in der Kernstadt Lübbecke erreicht mit rd. **15.900 m² Verkaufsfläche** annähernd die quantitative Größenordnung der Lübbecker Innenstadt und weist die folgenden Charakteristika auf:

- Gesamtstädtisch und z. T. regional bedeutsamer Einzelhandelsstandort mit überwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben in einfacher und funktionaler Bauweise
- Autokundenorientierte, verkehrsgünstige Lage
- Alle Bedarfsstufen umfassendes Angebotsspektrum; Betriebe mit **nicht-zentrenrelevantem** Kernsortiment (Bau- und Gartenmarkt), aber auch relevante Verkaufsflächengrößen im **nahversorgungsrelevanten** (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-discounter) und **zentrenrelevanten** Bereich (Fachmärkte u. a. für Unterhaltungselektronik, Bekleidung)

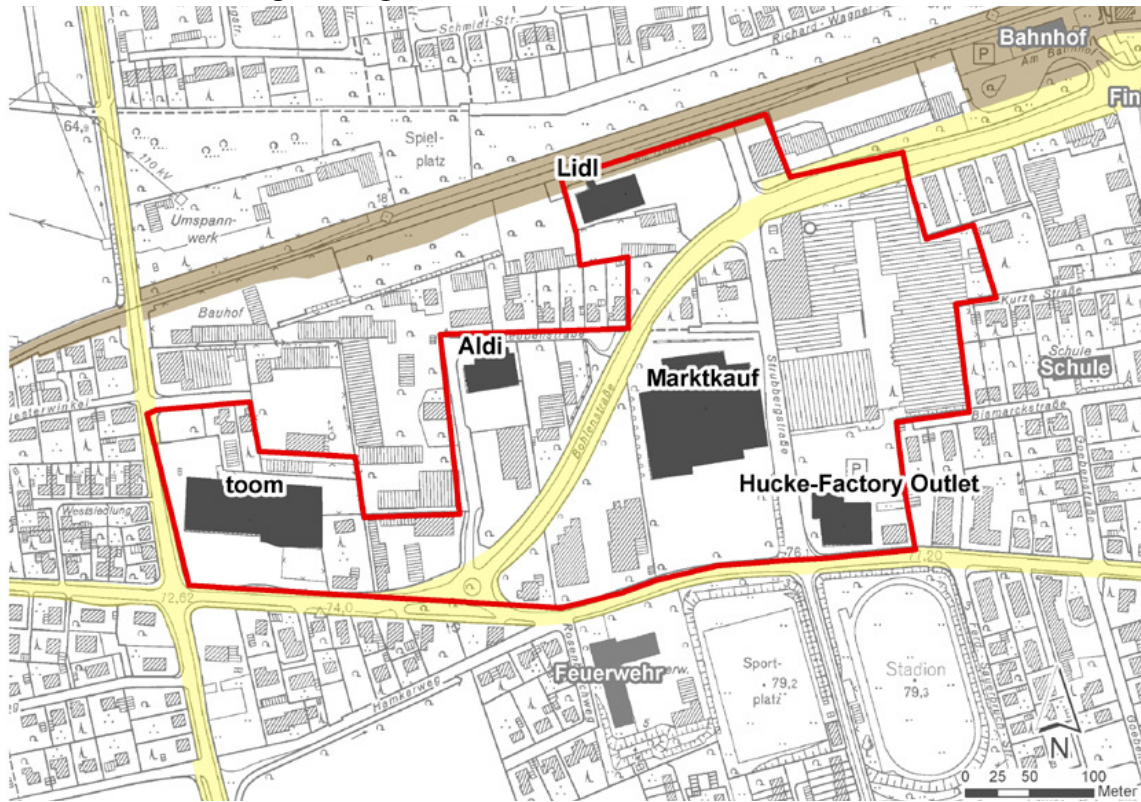


Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich **Osnabrücker / Bohlenstraße** (vgl. Karte 18) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort** für **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** gemäß **§ 24a Abs. 3 LEPro NRW** zu definieren.

- Gemäß **§ 24a LEPro NRW** sind weitere großflächige ($\geq 800 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Ansiedlungen im zentrenrelevanten Bedarfsbereich am Sonderstandort Osnabrücker / Bohlenstraße ausgeschlossen. Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist jedoch **jeder (weitere) Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** konsequent **restruktiv** zu behandeln.

- Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.

Karte 18: Abgrenzung des Sonderstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße

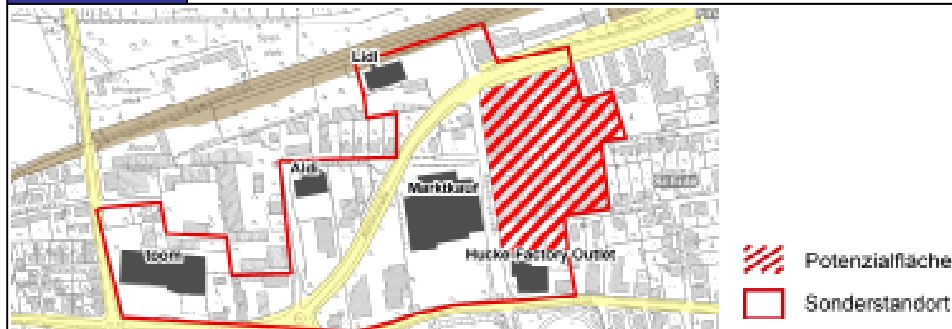


Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Die **Abgrenzung des Sonderstandortes** orientiert sich generell eng am Bestand, bezieht jedoch eine größere Potenzialfläche im östlichen Bereich (Hucke-Gelände) mit ein, für die eine Einzelhandelsansiedlung diskutiert wird (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Steckbrief Potenzialfläche „Hucke“

Mikrostandort	Zusammenhängende Fläche östlich der Strubbergstraße mit einer Gesamtgröße von rd. 20.000 m ² , leerstehende Bebauung Planungen zur Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes mit rd. 6.000 m ² Verkaufsfläche, eines Lebensmitteldiscounters (Verlagerung / Vergrößerung um fast 500 m ² auf knapp 1.300 m ²) und zwei weiterer Fachmärkte
Makrostandort	Lage innerhalb des Ergänzungsstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße, gute Anbindung an B65
Einzelhandelspotenziale	Vorrangsstandort für zukünftige Ansiedlungen in nicht-zentrenrelevanten Branchen
Empfehlungen	Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen nur im nicht-zentrenrelevanten Bereich! Verlagerungen prinzipiell möglich (Bedingung: Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Nachnutzungen am Altstandort); signifikante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters jedoch derzeit nicht erforderlich. Bau- und Gartenmarktansiedlung prinzipiell möglich; jedoch aufgrund unzureichender Potenziale deutliche Verschärfung des Wettbewerbs für bestehende Anbieter; Nachnutzungsproblematik kann städtebauliche Problematik auslösen ⇒ Abwägung notwendig



Quelle: eigene Zusammenstellung und eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

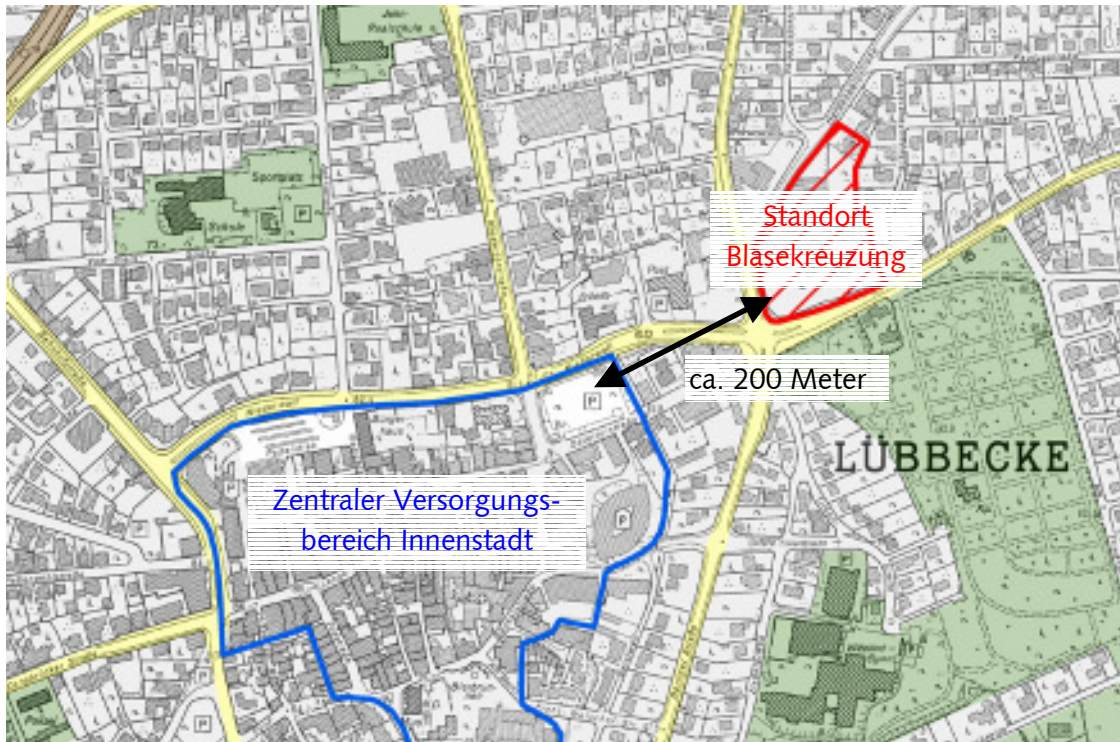
Ziele und Empfehlungen:

- **Zentrenverträgliche Gestaltung** des Sonderstandortes als Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen
- Zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt im **nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich**
- **Konsequente Vermeidung** weiterer **zentren- oder nahversorgungsrelevanter Nutzungen**

8.4.2.2 Zukünftiger Sonderstandort Blasekreuzung

An dem nordöstlich der Kreuzung von Berliner Straße (B239) und Gehlenbecker Straße gelegenen Standort **Blasekreuzung** ist die Ansiedlung verschiedener Fachmärkte mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **3.500 m²** geplant. Es handelt sich bei der Blasekreuzung um einen in das Siedlungsgefüge der Kernstadt Lübbecke integrierten, verkehrsgünstig gelegenen Fachmarktstandort. Seine Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich beträgt nur rd. 200 Meter (vgl. Karte 19).

Karte 19: Lage des Standortes Bläsekreuzung



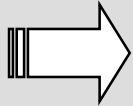
Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Am Standort wurde bereits Planungsrecht für die folgenden Betriebe geschaffen:

- Zoofachmarkt (~ 500 m² VKF)
- Lebensmitteldiscounter (~ 800 m² VKF)
- Getränkefachmarkt (~ 650 m² VKF)
- Elektronikfachmarkt (Verlagerung des Expert-Marktes vom Standort Mindener Straße und Vergrößerung um rd. 200 m² auf ~ 1.200 m²)
- sonstiger Fachmarkt (~ 300 m²)

Somit werden zukünftig am Standort neben nicht-zentrenrelevanten (Zoologischer Bedarf) auch **nahversorgungs-** (Lebensmittel, Getränke) und **zentrenrelevante** (Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte) Angebote in größerem Umfang angeboten. Wenngleich der geplante Lebensmitteldiscounter aufgrund seiner integrierten Lage auch einen (Teil-) Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in der östlichen Kernstadt leisten kann (vgl. hierzu Kapitel 8.4.3), sind die nahversorgungs- und insbesondere zentrenrelevante Angebote am Standort insgesamt aufgrund der **direkten Konkurrenzsituation zum Lübbecker Hauptgeschäftszentrum** als problematisch einzustufen. Dies betrifft zum einen zentrenrelevante Branchen wie Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte, die im Lübbecker Hauptgeschäftszentrum weitestgehend fehlen, aber auch nahversorgungsrelevante Angebote, denen im Lübbecker Hauptgeschäftszentrum ebenfalls eine wichtige Frequenzbringerfunktion zukommt.

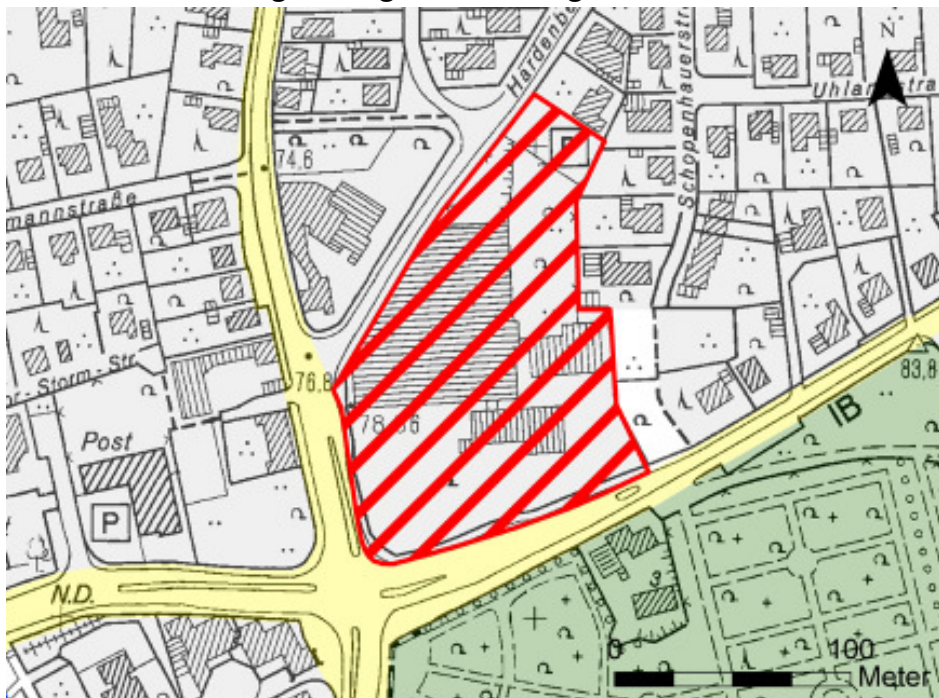
Vor diesem Hintergrund ist eine über die bereits genehmigten Verkaufsflächen hinausgehende Ansiedlung insbesondere von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen am Standort Blasekreuzung zu vermeiden.



Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich **Blasekreuzung** (vgl. Karte 20) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort** gemäß § 24a Abs. 5 LEPro NRW zu definieren.

- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein (weiterer) **Ausbau des Angebotes** über den genehmigten Bestand hinaus zukünftig planungsrechtlich **auszuschließen**. Dies gilt insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevante Branchen. Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen.

Karte 20: Abgrenzung des zukünftigen Sonderstandortes Blasekreuzung



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

Die **Abgrenzung des Sonderstandortes** wurde vor dem Hintergrund der bestehenden Diskussion um weitere Ansiedlungen zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente im Standortbereich bewusst auf den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans beschränkt. Weitere Flächenpotenziale für mögliche zukünftige großflächige Ansiedlungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich bestehen im Bereich des Sonderstandortes Os-nabrücker / Bohlenstraße (vgl. Kapitel 8.4.2.1).

Ziele und Empfehlungen:

- **Keine** über die bereits genehmigten Verkaufsflächen hinausgehende **Weiterentwicklung** des Standortes
- Städtebaulich angemessene Gestaltung sicherstellen

8.4.3 Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Lübbecke Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Lübbecke und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Eine (weitere) Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Oberste Priorität besitzt dabei die **Sicherung** der Angebote in den Zentren sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen.

Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Lübbecke städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Lübbecke lassen sich folgende Empfehlungen ableiten.

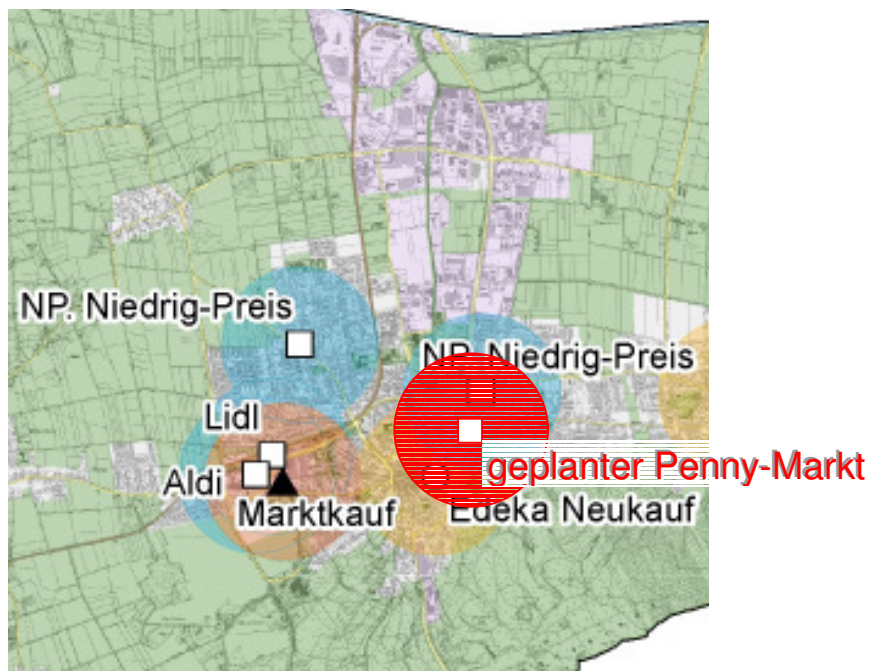
Lokale Versorgungslücken

- In Folge der insgesamt hohen Verkaufsflächenausstattung der Stadt Lübbecke im Lebensmittelbereich von 0,45 m² pro Einwohner und der relativ ausgewogenen räumlichen Verteilung der Betriebe bestehen im Lübbecke Stadtgebiet nur einzelne **räumliche Versorgungslücken** (vgl. auch Kapitel 5.4). So befinden sich keine strukturprägenden (≥ 300 m²) Lebensmittelanbieter in den abgesetzten Stadtteilen mit jeweils weniger als 1.500 Einwohnern, **Alswede, Blasheim, Obermehnen und Stockhausen**. Aber auch der östliche Teil der Kernstadt Lübbecke weist infolge der hohen Angebotskonzentration im Westen der Kernstadt nur eine sehr „**dünne**“ und z. T. **fehlende Versorgung** auf.
- Auch Anbieter mit **Verkaufsflächen unterhalb der Großflächigkeit** (kleiner 800 m² Verkaufsfläche) haben eine Chance, als dezentrale Nahversorger zu funktionieren. Es sollte daher generell möglich sein, dass auch Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können, sofern sie bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu auch Grundsatz 3 in Kapitel 8.6). Wichtiger Bestandteil sollte daher die Entwicklung praktikabler Lösungen zur Erreichung dieses Ziels sein. Dazu zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine **Einzelfallprüfung** auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen.
- **Neuansiedlungen oder Erweiterungen** sind vor dem Hintergrund des bestehenden hohen Ausstattungsgrades von 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche in erster Linie nur durch **Umsatzumverteilungen im Bestand** möglich. **Solche Vorhaben müssen sich daher in erster Linie an folgenden Kriterien orientieren:**
 - Nachfragebedarf (Einwohnerzahl und sortimentspezifische Kaufkraft, vgl. dazu Grundsatz 3 in Kap. 8.6)
 - Veränderung der qualitativen Versorgung (z. B. höhere Sortimentsbreite und -tiefe)
 - Räumliche Versorgungssituation (räumliche Integration des Vorhabens in Siedlungsbereiche, ggf. sind Umverteilungen zu Lasten weniger geeigneter (nicht integrierter) Standorte tolerabel).
- Konkret bedeutet dies für die **Kernstadt Lübbecke** (15.900 Einwohner), dass die Ansiedlung eines Nahversorgers in ökonomisch sinnvoller Größenordnung (vgl. Grundsatz 3 in Kap. 8.6) zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgung im östlichen Siedlungsbereich in integrierter Lage trotz der hohen Gesamtausstattung der Kernstadt von 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner prinzipiell als sinnvoll eingestuft werden kann.
- Am innenstadtnahen Standort **Blasekreuzung** wurde kürzlich die **Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters** mit knapp 800 m² Verkaufsfläche genehmigt, wodurch zukünftig eine **Verbesserung der Nahversorgungssituation** in der östlichen Kernstadt erzielt wird. Jedoch ist der Standort unter **räumlichen Gesichtspunkten nicht optimal lokalisiert**, da sich sein Versorgungsradius mit den Radien der bestehenden Anbieter

nahezu vollständig überschneidet (vgl. Karte 21) und somit eine **Gefährdung des innerstädtischen Magnetbetriebes Edeka** durch den zusätzlichen Standort nicht ausgeschlossen werden kann. Auch werden die kleineren räumlichen Versorgungslücken im Bereich der Kernstadt trotz der geplanten Ansiedlung bestehen bleiben (vgl. Karte 21).

- Auch vor dem Hintergrund der **Planungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im nordwestlichen Bereich des Hauptgeschäftszentrums** als zusätzlichem Frequenzbringer (vgl. Kapitel 8.4.1.1) ist die Ansiedlung weiterer strukturprägender Märkte im Bereich der Kernstadt derzeit im Sinne der Grundsätze der zukünftigen Lübbecker Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kapitel 8.6) nicht zu empfehlen.

Karte 21: Verbesserung der räumlichen Nahversorgung – Stadtteil Lübbecke



Quelle: Einzelhandelserhebung Lübbecke September / Oktober 2008; eigene Darstellung auf Grundlage von Geobasisdaten: Kreis Minden - Lübbecke - Kataster- u. Vermessungsamt Mi-08-BSN-01433

- Die im Stadtteil Lübbecke existenten, solitär und städtebaulich integriert gelegenen **Nahversorgungsstandorte**
 - Alsweder Straße (Lebensmitteldiscounter NP. Niedrig-Preis) und
 - Bohlenstraße im Osten (Lebensmitteldiscounter NP. Niedrig-Preis)

präsentieren sich mit Verkaufsflächen von rd. **350** bzw. **650 m²** z. T. nur bedingt zukunftsfähig.
- Unter **versorgungsstrukturellen** Gesichtspunkten ist für beide Standorte jedoch aktuell kein Erweiterungsbedarf abzuleiten. Speziell für den Standort Bohlenstraße (derzeit rd. 350 m² Verkaufsfläche) im Osten des Stadtteils Lübbecke ist zu beachten, dass dieser aufgrund seiner Nähe zum zentralen Versorgungsbereich (ca. 700 Meter Entfernung) in einer relevanten Konkurrenzbeziehung zu dem dort vorhandenen bzw. anzu-

siedelnden Lebensmitteleinzelhandel (vgl. Kapitel 8.4.1.1) steht. Eine Erweiterung des Standortes ist daher im Sinne der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 8.6) restriktiv zu behandeln. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass die Versorgungsradien dieses Standortes mit denen des anzusiedelnden Lebensmitteldiscounters an der Blasekreuzung in den relevanten Bereichen nahezu deckungsgleich sind.

- Im Siedlungsbereich **Gehlenbeck / Eilhausen** (4.100 Einwohner), der sich mit einer einwohnerbezogenen Lebensmittelverkaufsflächenausstattung von **0,38 m²** ausreichend versorgt präsentiert, sind weitere Ansiedlungen strukturprägender Betriebe im Stadtteil zu vermeiden, da sie bei insgesamt fehlenden Potenzialen das Ziel der Stärkung des perspektivischen Nahversorgungszentrums konterkarieren könnten. Der dortige Edeka präsentiert sich mit einer Verkaufsfläche von 1.350 m² (inkl. Getränkemarkt) prinzipiell **zukunftsfähig**.
- Auch im **Stadtteil Nettelstedt** (2.800 Einwohner), der sich mit zwei Lebensmitteldiscountern und einem Lebensmittelmarkt (zzgl. Getränkemarkt) deutlich überversorgt präsentiert, ist von weiteren Ansiedlungen strukturprägender Lebensmittelmärkte abzuraten. Die im Stadtteil existenten, städtebaulich (teil-)integriert gelegenen **Nahversorgungsstandorte**

- Ravensberger Straße (I) (Lebensmittelmarkt Jibi und Lebensmitteldiscounter Penny) und
- Ravensberger Straße (II) (teilintegriert, Lebensmitteldiscounter Netto)

sind mit Verkaufsflächen zwischen rd. **500** (Lebensmittelmarkt inkl. Getränkemarkt) bzw. **650- 700 m²** (Lebensmitteldiscounter) derzeit nur als bedingt zukunftsfähig einzuschätzen. Jedoch sind mögliche Erweiterungen dieser Betriebe auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass das Angebot im Stadtteil bereits aktuell deutlich über die Stadtteilversorgung hinausreicht und auf Kaufkraftzuflüsse von außen angewiesen ist. Erweiterungen der bestehenden Anbieter sind vor diesem Hintergrund restriktiv zu behandeln.

- Gemessen an der Einwohnerzahl ist der Ausbau bzw. Aufbau eines adäquaten, wohnortnahen Nahversorgungsangebots in den Stadtteilen **Alswede, Blasheim, Obermehren** und **Stockhausen** aufgrund der geringen Mantelbevölkerung deutlich erschwert. Die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in den einzelnen Stadtteilen bietet aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Etablierung eigenständiger, wirtschaftlich tragfähiger Nahversorgungsbetriebe (z. B. Supermarkt). Hier sind allenfalls Ansiedlungen bzw. Arrondierungen der vorhandenen Nahversorgungsangebote in Form von kleineren Anbietern wie z. B. „Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks möglich und sinnvoll. Darüber leisten auch mobile Verkaufswagen einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung vor Ort.

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht

verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gefunden werden.

Einzelhandelsbetriebe zu multifunktionalen Nahversorgungsstandorten ausbauen

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z. B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discounterorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

Märkte unterstützen

Wochenmärkte haben in ländlichen Regionen Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten. Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

8.5 Tabubereiche des Einzelhandels in Lübbecke

Im Umkehrschluss umfassen **Tabubereiche** des Einzelhandels vom Prinzip her all diejenigen Standorte, die nicht im Rahmen der Entwicklungsbereiche (Kapitel 8.4) angesprochen werden. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden hier Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung kontraproduktiv den formulierten Entwicklungszielen entgegenstehen würde.

Dies sind insbesondere

- nicht-integrierte Randlagen („Grüne Wiese“) und
- Gewerbegebiete.

8.6 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Lübbecke

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das *Einzelhandelskonzept* eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lübbecke dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungs-

konzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr formuliert es Leitvorstellungen und Grundregeln, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Lübbecke nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen **Einzelfallbetrachtungen** (z. B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Planvorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes bilden hingegen **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für das gesamte Stadtgebiet** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lübbecke abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, berücksichtigt werden. Dadurch können Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Auch ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 26. März 2009 (4 C 21.07) stärkt die Rolle von Einzelhandelskonzepten als Grundlage der kommunalen Ausschlussplanung auch ohne Einzelnachweis der Unverträglichkeit eines Vorhabens. So lautet einer der Leitsätze des Urteils: *„Sofern ein Gesamtkonzept in der Lage ist, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen, bedarf es jedenfalls auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Konzept für einen bestimmten Bereich umsetzt, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentrenreignung.“*

Es sollen für Lübbecke die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln“ zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt mindestens der **„passive“ Bestandsschutz**. Dieser ist begrenzt auf den genehmig-

ten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.³⁰ In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleistet.

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Lübbecke werden im Folgenden dargestellt. Es sind hierbei insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden:

³⁰ vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung. Münster.

Tabelle 22: „Die Lübbecke Systematik“

	Kernsortiment		Größenordnung	Mögliche Beispiele
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	1	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, z. B. Obst und Gemüse, Spezialgeschäfte, z. B. Süßwaren; Lebensmittelhandwerksbetriebe (z. B. Bäckerei)
		2	großflächig ab 800 m ² Verkaufsfläche	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	großflächig ab 800 m ² Verkaufsfläche	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt, Sportfachmarkt
Grundsatz 3	nicht-zentrenrelevant	5	kleinflächig, < 800 m ² Verkaufsfläche	Teppichfachgeschäft, Lampen- und Leuchtenfachmarkt, Matratzenfachmarkt
		6	großflächig ab 800 m ² Verkaufsfläche	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter, Zoofachmarkt

Quelle: eigene Zusammenstellung

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die folgenden Ziele und Grundsätze im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben (Landesentwicklungsprogramm und Einzelhandelserlass) des Landes Nordrhein-Westfalen stehen.

8.6.1 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1)



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Lübbecke Bevölkerung.



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (LEPro NRW § 24a Absatz 2).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke und Gesundheits- und Drogerieartikel) gemäß des Einzelhandelserlasses NRW (Kapitel 2.5) als i. d. R. zentrenrelevant einzustufen sind. Darüber hinaus kommt dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei nach entsprechender Prüfung im Einzelfall bei großflächigen Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung entstehen sollen (EHE NRW, Kapitel 2.8).



Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den **zentralen Versorgungsbereichen** liegen.
- b. Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden (mögliche Ausnahmen: Tankstellenshop, Kiosk).

Ausnahme 1

Bei **atypischer Fallgestaltung** können im begründeten Einzelfall **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein (Nachweis im Einzelfall, bauplanungsrechtliche Steuerung). Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind hierbei auszuschließen.

Ausnahme 2

Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe können in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) der **Nahversorgung** dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind auszuschließen (Einzelfallprüfung).

Ausnahme 3

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („**Handwerkerprivileg**“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer hierarchisch gegliederten Zentrenstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig im Hauptgeschäftszentrum der Stadt Lübbecke liegen bzw. auch im Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen, wenn sie der Grundversorgung im Nahbereich dienen. Derzeit ist im Nahversorgungszentrum jedoch insbesondere für großflächige Vorhaben kein entsprechender Ansiedlungsbedarf erkennbar (vgl. Kapitel 5.4). Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll nicht in Gewerbe- und Industriegebieten erfolgen (Ausnahme: Tankstellenshops, Kioske).

Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die wohnortnahe Grund- und Nahversorgung auch zukünftig zu sichern. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Eine für die Lübbecker Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Während für das Hauptgeschäftszentrum lediglich die regionale Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, sollten Entwicklungen in dem **perspektivischen Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen** derzeit übliche **Betriebsgrößenordnungen** für der Nahversorgung dienende Lebensmittelanbieter zwischen **1.000 m² (Lebensmitteldiscounter)** und **1.500 m² (Vollsortimenter** inkl. Getränkemarkt bzw. -abteilung) generell nicht überschreiten.

Die definierten **Ausnahmen vom Grundsatz 1** sind im Einzelfall zu prüfen:

Gemäß **Ausnahme 1** können an solitären Standorten außerhalb des räumlich definierten zentralen Versorgungsbereiches **großflächige** Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dann sinnvoll und zulässig sein, wenn sie einer **atypischen** Fallgestaltung entsprechen. Diese liegt vor, wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund be-

trieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO erfasst werden. Dies ist der Fall, wenn ein Betrieb der **Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dient**. Davon ist in der Regel auszugehen, wenn die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens in einem fußläufigen *600 m-Radius* an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von **35%** der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)³¹ der Bevölkerung nicht überschreitet. Es ist im Einzelfall sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Standortstruktur bzw. die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens rund 5.500 bis 6.000 Einwohner innerhalb eines 600 m Radius angewiesen³². Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Lübbeckes wären größere Betriebseinheiten in den derzeit unterversorgten Bereichen jedoch auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegensteht.

In Baugebieten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (u. a. MI, WA, unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB) können Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten **bis zur Großflächigkeit** gemäß **Ausnahme 2** sinnvoll sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Im Einzelfall sollte zum einen die Nahversorgungsfunktion nachgewiesen werden und zum anderen dargestellt werden, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen bzw. die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. **Diese Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.**

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“.

³¹ Diese liegt derzeit bei rund 1.955 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2008)

³² Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.500 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20%.

8.6.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 2)



Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Lübbecker Hauptgeschäftszentrums als bedeutendstem Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten.



Landesgesetzgebung:

Das Landesentwicklungsprogramm NRW weist Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten den Haupt- und Nebenzentren zu (§ 24a Absatz 2 LEPro NRW).

Vorhandene Standorte für Vorhaben i. S. des § 11 Absatz 3 BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen abweichend von Absatz 1 (§ 24a LEPro NRW) unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand als Sondergebiete festgesetzt werden (§ 24a Absatz 5 LEPro NRW).



Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen im zentralen Versorgungsbereich der Lübbecker Innenstadt liegen.
- b. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen **nicht in Gewerbe- und Industriegebieten** angesiedelt werden.

Ausnahme 1

Außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind kleinflächige **Grundversorgungsangebote** in den Ortsteilen und Läden zur **Versorgung des jeweiligen Wohngebiets** ausnahmsweise zulässig (**Einzelfallprüfung**). Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen Lübbeckes wird diese Ausnahmeregelung von Betrieben, die (bewusst) nur knapp unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² operieren, nicht erfüllt.

Ausnahme 2

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („**Handwerkerprivileg**“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

Erläuterung:

Um die **mittelzentrale Versorgungsfunktion** und die **regionale Ausstrahlung** des Lübbecker Hauptgeschäftszentrums als bedeutendstem Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet zu erhalten und zu stärken, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Lübbecker Innenstadt zulässig sein, um diesen Standort in seiner Versorgungsbedeutung zu entwickeln und zu sichern sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden bzw. bestehende Konkurrenzsituationen zu minimieren.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Lübbecker Innenstadt können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen **keine Negativauswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten eine **strukturprägende Größenordnung** nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen, wie z. B. ein Laden zur Gebietsversorgung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA-Gebiet). Dies bedarf einer **Einzelfallprüfung** und gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i. S. d. „Lübbecker Sortimentsliste“. Diese Regelung betrifft einzelne Betriebe; d. h. auch Agglomerationen von mehreren Einzelhandelsbetrieben der genannten Größenordnung zu einem insgesamt größeren (und somit wesentlich bedeutsameren) Standortbereich sind auszuschließen.

Auch wenn in **Mischgebieten** (MI-Gebieten) i. d. R. Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit = 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich möglich ist, ist im Einzelfall zu prüfen, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist, in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich auszuschließen. Dies kann mit Blick auf die Lage des jeweiligen Mischgebiets zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich, dem Wohnanteil im Mischgebiet und den sich hieraus ergebenden Bedürfnissen der Nahversorgung sowie hinsichtlich der vorhandenen Bestandsbetriebe jeweils unterschiedlich ausfallen.

Generell muss jedoch gewährleistet sein, dass die für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten formulierte Ausnahmeregelung nicht zum „Einzelfallstor“ für die Ansiedlung von z. B. discountierenden Fachmarktkonzepten knapp unter-

halb der Grenze der Großflächigkeit unter Zuhilfenahme von „Einzelfallprüfungen“ (also Gutachten) in Wohngebieten und in Mischgebieten wird, da diese das Kriterium der Gebietsversorgung i. d. R. nicht erfüllen können.

In **Gewerbe- und Industriegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“.

8.6.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3)



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf die dafür festgesetzten Sonderstandorte Osna-brücker / Bohlenstraße und Blasekreuzung sowie Sicherung und Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.



Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. max. 2.500 m² Verkaufsfläche liegt.

Regelvermutung gemäß LEPro NRW § 24 Absatz 3: Übersteigt der Umsatz des Einzelhandelsvorhabens im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Kaufkraft im Gemeindegebiet nicht, ist in der Regel davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der wohnungsnahen Grundversorgung eintritt (Kongruenzgebot).



Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- a. Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen an den **Sonderstandorten Osnabrücker / Bohlenstraße** und **Blasekreuzung** oder im **zentralen Versorgungsbereich** der Innenstadt liegen.
- b. Standorte für **nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich zwar überall im Stadtgebiet möglich, wo Einzelhandel zulässig ist, sollten aber ebenfalls vorrangig auf die **Sonderstandorte** sowie den **zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt** sowie mit Einschränkungen (Einzelfallprüfung) auf das **Nahversorgungszentrum Gehlenbeck / Eilhausen** konzentriert werden.
- c. Zentrenrelevante **Randsortimente** von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch **800 m²** Verkaufsfläche einnehmen. Hierbei sollte in jedem Fall sichergestellt werden, dass die Randsortimentsverkaufsfläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. Dies bedeutet, dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf.

Ausnahme 1

Für **bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten außerhalb der Zentren und Sonderstandorte sind **Erweiterungen um max. 10% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** möglich, sofern sie im **ASB** liegen. Für über diese Größenordnung hinausgehende Erweiterungen ist eine Einzelfallprüfung erforderlich (Vorraussetzung: Lage im ASB).

Ausnahme 2

Es bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben in GE- und GI-Gebieten („**Handwerkerprivileg**“), wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Erläuterung:

Die Ansiedlung von nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) ist zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, möglich. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Lübbecke sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Dafür bieten sich neben den städtebaulich-funktionalen Zentren insbesondere die Sonderstandorte Osnabrücker / Bohlenstraße und Blasekreuzung an.

Die genannten **Sonderstandorte Osnabrücker / Bohlenstraße und Blasekreuzung gelten als Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten**. Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Zentrenentwicklung angeboten werden. Wird dies hingegen gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Lübbecke insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann.

Besondere Relevanz erhält dieser Grundsatz für bestehende Gewerbegebiete (ohne Einzelhandelsvorprägung), weil damit möglicherweise die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden, was dem Zielsystem zuwider liefe. Angebote zentrenrelevanter Sortimente sollen darüber hinaus generell nicht in Gewerbegebieten verortet werden, wobei der Problematik von Randsortimenten eine besondere Bedeutung zukommt. So führen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzeptes widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist (z. B. Lebensmittel sind im Baumarkt nicht zulässig), möglich sein. Die entsprechende Regelung des § 24a LEPro NRW gibt eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. **10% der gesamten Verkaufsfläche**, höchstens jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche vor. Für die Stadt Lübbecke wird abweichend von dieser Obergrenze eine Beschränkung auf maximal **800 m² Verkaufsfläche** empfohlen. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht

zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte** haben, können ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10% der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet („**Aktiver Bestandsschutz**“).

Abschließend wird in Abbildung 20 eine zusammenfassende, vereinfachte Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben gemäß der Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes gegeben. Das Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept und dem darin formulierten übergeordneten Entwicklungsleitbild sowie mit den Zielen, dem künftigen Standortprofil und den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Lübbecke zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Abbildung 20: Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen

Einzelhandelsbetrieb		Lage				
Kernsorti- ment	Verkaufsflä- che	Zentraler Versor- gungsbereich Innenstadt	Perspektivisches Nahversorgungs- zentrum Gehlen- beck / Eilhausen	Sonderstandorte Osnabrücker / Bohlenstraße und Blasekreuzung	GE / GI	Sonstige Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche
nah- versorgungs- relevant	unter 800 m ²	+	+	-	Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/S 34-Gebieten): Nahversorgungs- funktion, Gebietsversorger, Zent- renverträglichkeit
	ab 800 m ²	+	(+) prinzipiell ja (bis max. 1.500 m ² VKF), aber derzeit kein Bedarf	-	-	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/S 34-Gebieten): Atypische Fallgestal- tung, Nahversorgungsfunktion, Gebietsversorger, Zentrenverträg- lichkeit
zentren- relevant	unter 800 m ²	+	Einzelfallprüfung: Nahversorgungs- funktion, Zentren- verträglichkeit	-	Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg	Einzelfallprüfung (insb. in MI/WA/S 34-Gebieten): Nahversorgungs- funktion, Gebietsversorger, Zent- renverträglichkeit
	ab 800 m ²	+	-	-	-	-
nicht zentren- relevant	unter 800 m ²	+	(+) Einzelfallprüfung	+	Einzelfallprüfung: Handwerkerprivileg	(+) prinzipiell ja (soweit zulässig), aber nicht empfohlen
	ab 800 m ²	+	-	+	-	-

+ zulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lübbecke

- unzulässig im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lübbecke

Quelle: Eigene Zusammenstellung

Verzeichnisse

Karten

Karte 1:	Zentrenstruktur in der Region	22
Karte 2:	Siedlungsstruktur der Stadt Lübbecke.....	24
Karte 3:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich	27
Karte 4:	Lage der Leerstände im Lübbecke Stadtgebiet.....	34
Karte 5:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Lübbecke Stadtgebiet.....	35
Karte 6:	Bestehende Einzelhandelsstandorte in Lübbecke.....	39
Karte 7:	Hauptgeschäftszentrum Lübbecke mit Einzelhandelsdichte	42
Karte 8:	Leerstände im Hauptgeschäftszentrum von Lübbecke.....	45
Karte 9:	Lage und Ausdehnung des Fachmarktstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße	49
Karte 10:	Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten Nord.....	52
Karte 11:	Strukturprägende ($\geq 300 \text{ m}^2$ Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Lübbecke mit 600-Meter-Radien	58
Karte 12:	Einzelhandelslagen im Stadtteil Gehlenbeck.....	59
Karte 13:	Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt.....	61
Karte 14:	Einzugsgebiet des Einzelhandels der Stadt Lübbecke.....	68
Karte 15:	Zukünftige Standortstruktur in der Stadt Lübbecke	98
Karte 16:	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt Lübbecke	113
Karte 17:	Abgrenzung des perspektivischen Nahversorgungszentrums Gehlenbeck / Eilhausen	124
Karte 18:	Abgrenzung des Sonderstandortes Osnabrücker / Bohlenstraße.....	126
Karte 19:	Lage des Standortes Blasekreuzung.....	128
Karte 20:	Abgrenzung des zukünftigen Sonderstandortes Blasekreuzung	129
Karte 21:	Verbesserung der räumlichen Nahversorgung – Stadtteil Lübbecke	132

Abbildungen

Abbildung 1:	Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (in Mio. Euro) von 2003 - 2008 in Lübbecke*	26
Abbildung 2:	Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2003 bis 2008 im regionalen Vergleich.....	28
Abbildung 3:	Verkaufsflächenausstattung in Abhängigkeit von der Stadtgröße	30
Abbildung 4:	Betriebsgrößenklassen des Lübbecker Einzelhandels	33
Abbildung 5:	Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und Betriebe in Lübbecke nach Lagen	37
Abbildung 6:	Räumliche Verteilung der Verkaufsfläche in Lübbecke nach Lagen und Branchen.....	38
Abbildung 7:	Lebensmittelverkaufsflächen pro Einwohner und insgesamt (Gesamtwerte in Klammern) in den Stadtteilen der Stadt Lübbecke	55
Abbildung 8:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch.....	78
Abbildung 9:	Szenario I „Freies Spiel der Kräfte“ (Schematische Darstellung).....	82
Abbildung 10:	Szenario II „Restriktion“ (Schematische Darstellung)	83
Abbildung 11:	Szenario III „Steuerung mit Ausnahmen“ (Schematische Darstellung)	85
Abbildung 12:	Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ als Synthese der Einzelszenarien.....	86
Abbildung 13:	Entwicklungsleitbild „Räumlich-funktionale Gliederung“ (Schematische Darstellung).....	88
Abbildung 14:	Standortstrukturmodell der Stadt Lübbecke	98
Abbildung 15:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	104
Abbildung 16:	Potenzialflächen im Geschäftszentrum	114
Abbildung 17:	Entwicklungsschema „Frequenzbringer“, Maximalvariante	116
Abbildung 18:	Entwicklungsschema „Einkaufscenter Parkhaus Ost“, Maximalvariante	119
Abbildung 19:	Steckbrief Potenzialfläche „Hucke“	127
Abbildung 20:	Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen	147

Tabellen

Tabelle 1:	Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung Lübbecke.....	15
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien.....	18
Tabelle 3:	Teilnehmer der Arbeitskreissitzungen (in alphabetischer Reihenfolge)	21
Tabelle 4:	Lübbecker Stadtteile mit Einwohnerzahlen	23
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lübbecke 2008.....	25
Tabelle 6:	Angebotssituation des Einzelhandels der Stadt Lübbecke im Vergleich	30
Tabelle 7:	Angebotssituation des Einzelhandels in der Stadt Lübbecke	31
Tabelle 8:	Verkaufsfläche ausgewählter Warengruppen pro Einwohner in Lübbecke im Vergleich zu anderen Kommunen mittelzentraler Bedeutung	32
Tabelle 9:	Leerstandssituation im Stadtgebiet von Lübbecke.....	34
Tabelle 10:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsflächen auf die Lübbecker Stadtteile	36
Tabelle 11:	Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftszentrum von Lübbecke.....	43
Tabelle 12:	Angebotssituation des Einzelhandels am Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße	51
Tabelle 13:	Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung.....	54
Tabelle 14:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	56
Tabelle 15:	Angebotssituation Nahrungs- und Genussmittel in Lübbecke nach Betriebstypen.....	56
Tabelle 16:	Wichtige Kennwerte des Lübbecker Einzelhandels 2001 und 2008.....	63
Tabelle 17:	Sortimentspezifische Umsätze der Lübbecker Einzelhandelsbetriebe	70
Tabelle 18:	Zentralitäten des Einzelhandels in Lübbecke nach Warengruppen.....	71
Tabelle 19:	Zentralitäten des Einzelhandels in Lübbecke nach Warengruppen und ausgewählten Standorten.....	73
Tabelle 20:	Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen	79
Tabelle 21:	Lübbecker Sortimentsliste	105
Tabelle 22:	„Die Lübbecker Systematik“	137

Fotos

Foto 1 und 2: Hauptlage Lange Straße	46
Foto 3 und 4: Bäckerstraße	46
Foto 5 und 6: Markt	47
Foto 7 und 8: Tonstraße und Scharnstraße	47
Foto 9 und 10: Niedernstraße	48
Foto 11 und 12: Fachmarktstandort Osnabrücker / Bohlenstraße	50
Foto 13 und 14: Einzelhandelslagen in den Gewerbegebieten Nord	53
Foto 15 und 16: Einzelhandelslagen im Stadtteil Gehlenbeck	60
Foto 17 und 18: Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt (Bereich Jibi/Penny)	61
Foto 19 und 20: Einzelhandelslagen im Stadtteil Nettelstedt (Bereich Klostermann / Schlecker)	62
Foto 21 und 22: Einzelhandelslagen im Stadtteil Gehlenbeck (Bereich Netto)	62

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert

	<p>von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.</p>
Fachmarkt	<p>(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.</p>
Großflächiger Einzelhandel	<p>Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.</p>
Kaufkraftabfluss	<p>Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.</p>
Kaufkraftbindung	<p>Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.</p>
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	<p>Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.</p>
Lebensmitteldiscounter	<p>Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m², Selbstbedienung.</p>
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	<p>Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.</p>
Nahversorgungsstandort	<p>Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nah-</p>

	versorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z.B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> /Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf)
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z.T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z.B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Verkaufsfläche mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Um-

satz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (vgl. auch Einzelhandelserlass des Landes NRW).

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um

einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:

Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z.B. kann der Lebensmittel-einzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).