

Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2019/2020)

für die Stadt Lohne

Auftraggeber:

Stadt Lohne
Vogtstraße 26
49393 Lohne

Ihre Ansprechpartner

Timm Jehne
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Wendenstraße 1a
20097 Hamburg
Deutschland
Tel +49 40 1804106 26
Fax +49 40 1804106 10
E-Mail thoennessen@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Verfasser gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

Hamburg, Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung.....	6
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	6
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	6
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung.....	8
2.1 Lage Stadt Lohne	8
2.2 Demografische Entwicklung	10
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Lohne	12
3. Die Entwicklung des Onlinehandels	15
3.1 Allgemeine Trends im Onlinehandel	15
3.2 Entwicklung des Onlinehandels nach Sortimenten	17
4. Einzelhandelssituation in der Stadt Lohne	19
4.1 Einzelhandelsausstattung	19
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen	21
4.3 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten	25
4.4 Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Lohne	30
4.5 Standorte des großflächigen Einzelhandels	32
4.6 Einzelhandelszentralität	32
4.7 Exkurs Nahversorgung und Entwicklungsspielräume	34
4.8 Marktgebiet der Stadt Lohne	35
5. Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung und grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen	39
5.1 Nahrungs- und Genussmittel	40
5.2 Drogeriewaren/Gesundheit	40
5.3 Bekleidung/Schuhe	40
5.5 Elektrowaren/Unterhaltungselektronik	41
5.6 Möbel/Einrichtungsbedarf	41
5.7 Bau- und Gartenbedarf, Blumen und zoologischer Bedarf	41
5.8 Sonstige Sortimente	42
5.9 Zusammenfassung und Zwischenfazit	42
6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lohne.....	43
6.1 Bedeutung von Einzelhandelskonzepten aus Sicht der Landesplanung und Grundlagen der Landesplanung	43
6.2. Begriff des zentralen Versorgungsbereiches	46

6.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept	48
6.4 Empfehlung zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels.....	49
6.5 Empfehlung zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung	49
6.6 Zentrenhierarchie in der Stadt Lohne	50
6.7 Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche	52
6.8 Empfehlungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs	56
6.9 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsstandorte für Nahversorgungsstandorte	56
6.10 Räumliche Abgrenzung der Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel.....	59
6.11 Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandelskonzept.....	61
6.11.1 Verlagerung familia-Verbrauchermarkt und Neuansiedlung Drogeriefachmarkt.....	62
6.11.2 Standortbereich Ruholl-Meistermann (ehemaliges Betonwerk)	63
7. Lohner Sortimentsliste	64
7.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	64
8. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	70
8.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.....	70
8.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels.....	71
8.3 Festsetzung von Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	73
8.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten.....	74
8.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	75
8.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	75
8.7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen	76
9. Fazit	78

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose der Stadt Lohne im Vergleich.....	11
Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Lohne und in Nachbarkommunen.....	12
Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Hauptwarengruppen in Lohne	14
Abbildung 4: Entwicklung der sortimentsspezifischen Onlineumsätze bis 2023	18
Abbildung 5: Entwicklung der Onlineanteile bis 2025 nach Warengruppen	18
Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne nach Sortimenten	26
Abbildung 7: Fotodokumentation Innenstadt Lohne	29
Abbildung 8: Einzelhandelszentralität nach Warengruppen im Überblick	33

Abbildung 9: Besatzstruktur des Einzelhandels im ZVB Lohne	53
--	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerung der Stadt Lohne nach Stadtteilen.....	10
Tabelle 2: Bevölkerung und Bevölkerungsprognose	11
Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Lohne.....	13
Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne.....	19
Tabelle 5: Lebensmittelangebot der Stadt Lohne nach Betriebsformen.....	25
Tabelle 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne.....	26
Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne nach Sortimenten	28
Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo.....	34
Tabelle 9: Status quo Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lohne.....	34
Tabelle 10: Theoretischer Verkaufsflächenspielraum Sortiment Nahrungs- und Genussmittel	35
Tabelle 11: Struktur des Marktgebietes	38
Tabelle 12: Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen im Marktgebiet.....	38
Tabelle 13: Einzelhandelsbetriebe nach Versorgungsbereichen.....	52
Tabelle 14: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Lohne ("Lohner Liste")	68

Kartenverzeichnis

Karte 1: Lage der Stadt Lohne im Raum und zentralörtliche Einstufung.....	9
Karte 2: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lohne	20
Karte 3: Gesamtangebotsstruktur - Innenstadt und Innenstadtrand.....	21
Karte 4: Gesamtangebotsstruktur - südliches Stadtgebiet	22
Karte 5: Gesamtangebotsstruktur - nördliches Stadtgebiet	23
Karte 6: Gesamtangebotsstruktur - westliches Stadtgebiet.....	24
Karte 7: Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet von Lohne	30
Karte 8: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Lohne.....	31
Karte 9: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lohne.....	32
Karte 10: Herkunft der erfassten Kunden (alle Nennungen).....	36
Karte 11: Abgeleitetes Marktgebiet der Stadt Lohne	37
Karte 12: Zentrenkonzept der Stadt Lohne	51
Karte 13: Nutzungsstruktur im Stadtkern Lohne	54
Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lohne	55

Karte 15: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort Markant	57
Karte 16: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort Edeka Runnebom	57
Karte 17: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort K+K Markt	58
Karte 18: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort Netto	58
Karte 19: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Leffers“	59
Karte 20: Räumliche Abgrenzung der Sonderstandort Lindenstraße	60
Karte 21: Räumliche Abgrenzung der Sonderstandort „Bruno Kleine“	60
Karte 22: Lageübersicht der anstehenden Planung im Stadtgebiet	61
Karte 23: Mikrostandort des geplanten familia Standortes	62

1. Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Lohne hat im Jahr 2008 ein Kommunales Einzelhandelskonzept durch die BBE Handelsberatung GmbH erarbeiten lassen, welches im Dezember 2008 vom Rat der Stadt Lohne zur Kenntnis genommen wurde. Die im Einzelhandelskonzept dargestellten Leitlinien sind – vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung – als Grundlagen für die Bauleitplanung und sonstiges Verwaltungshandeln im Zusammenhang mit der Einzelhandelsentwicklung anzusehen. Seit dem Jahr 2008 hat sich der Einzelhandel in der Stadt Lohne weiterentwickelt. Die einzelnen Standortbereiche im Stadtgebiet weisen dabei eine unterschiedliche Entwicklungsdynamik auf.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Stadt Lohne in 2016 eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2008, welches die aktuelle Einzelhandelssituation in der Stadt, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die formulierten Handlungsempfehlungen aus dem Jahren 2008 auf den Prüfstand gestellt hat.

Aufbauend auf einer neuerlichen umfassenden Aktualisierung der Datenlage in 2019 zur Einzelhandelssituation werden nachfolgend konkrete Empfehlungen zum Umgang mit laufenden Vorhaben und zur künftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet als Fortschreibung der Ergebnisse aus dem Jahr 2016 erarbeitet.

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die Untersuchung basiert auf folgenden Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung in der Stadt Lohne

Im Juli 2016 wurde von der BBE eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 17 Warengruppen differenziert erhoben. Darüber hinaus wurden in der Stadtmitte von Lohne die publikumsintensiven sonstigen Nutzungen (private Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) und die leerstehenden Ladenlokale kartografisch dokumentiert. Unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie der branchen- und betriebsformenspezifischen Leistungskennziffern wurden Sortimente, Verkaufsflächen und Umsatzleistung der Einzelhandelsbetriebe erhoben bzw. eingeschätzt.

Im Rahmen der neuerlichen Fortschreibung wurde das Gros der Einzelhandelsbetriebe in 2019 überprüft und in Abstimmung mit der Stadt der Einzelhandelsbestand aktualisiert, sodass ein aktueller Datenstand für die nachfolgenden Analysen vorliegt.

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden die Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Dabei werden auch Ladenhandwerksbetriebe berücksichtigt (Bäckerien, Konditoren, Metzgereien). Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größere Verkaufsräume in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

Weitere Grundlagen

Die Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Lohne wurden von der BBE Handelsberatung ermittelt. Zugrunde gelegt werden die sortimentsbezogenen Kaufkraftkennziffern aus der aktuellen Veröffentlichung der MB-Research-Kaufkraft für Sortimente sowie der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Einzelhandel gemäß dem Institut für Handelsforschung (IfH) Köln.

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadtverwaltung – wie Flächennutzungsplan, Katasterpläne, Bebauungspläne, Verkehrskonzepte, Bauvorhaben-Anfragen sowie sonstige vorhandene Gutachten – wurden ebenfalls ausgewertet.

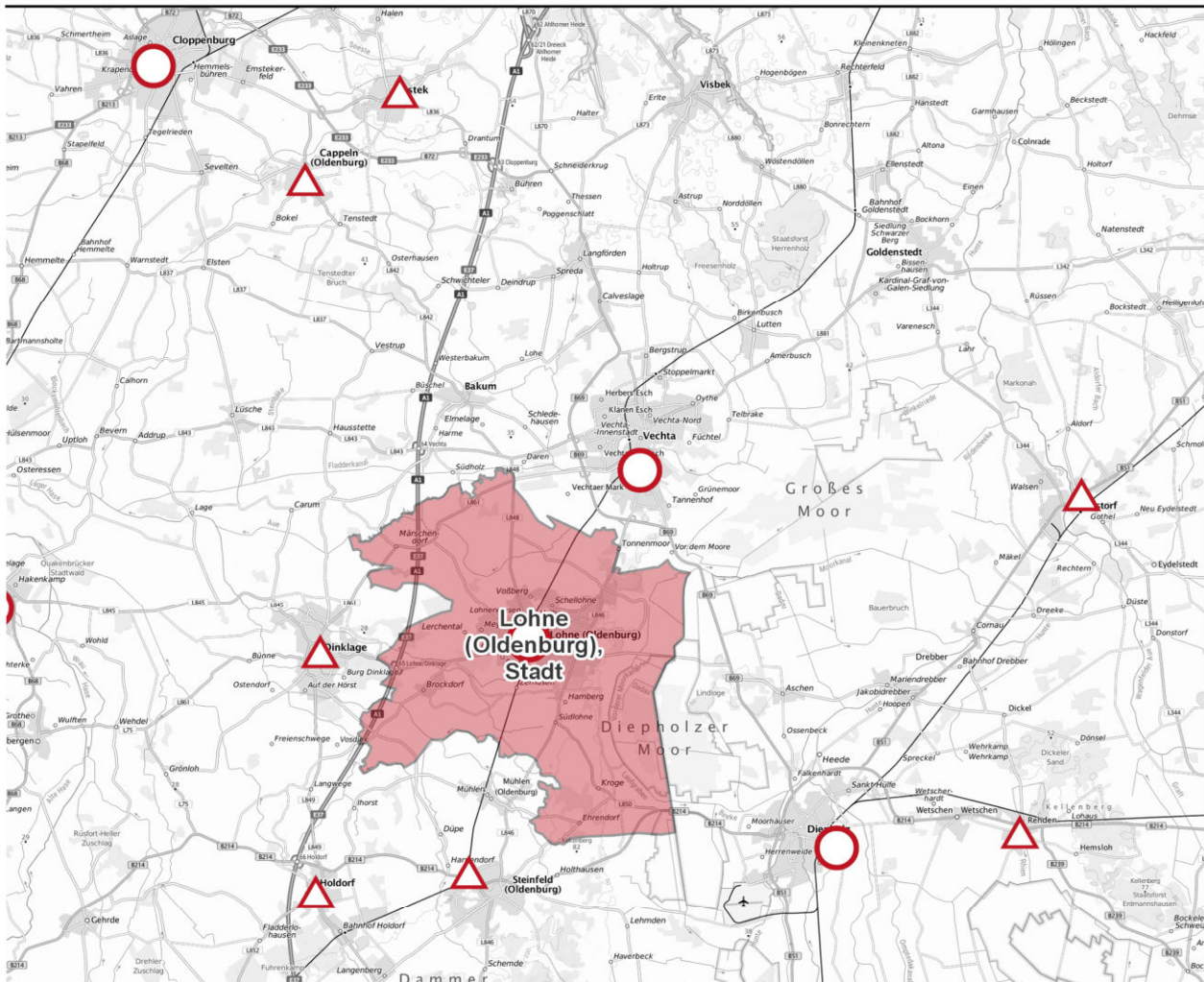
2. Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lage Stadt Lohne

Die Stadt Lohne liegt im Landkreis Vechta und ist nach der gleichnamigen Kreisstadt Vechta die einwohnerstärkste Stadt im Landkreis. Der Landkreis ist im westlichen Niedersachsen zu verorten und zählt somit zum Oldenburger Münsterland in der sogenannten Norddeutschen Tiefebene. Benachbarte Städte/Gemeinden sind Vechta im Norden, Diepholz im Osten, Steinfeld im Süden und Dinklage im Westen. Die Stadt Lohne wird nach dem geltenden Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen als Mittelzentrum eingestuft. Diese Einstufung verändert sich in der Ergänzung des Landes-Raumordnungsprogramms nicht. Die Stadt Lohne liegt zwischen den Mittelzentren Vechta und Diepholz und im Einzugsgebiet der Oberzentren Oldenburg, Bremen und Osnabrück. Somit steht die Stadt Lohne in direkter Konkurrenz zu den beiden benachbarten Mittelzentren. Nach den Vorgaben des Landesraumordnungsprogramms sollen zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilbereichen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

Die wichtigste Verkehrsachse stellt die Bundesautobahn A 1 im westlichen Stadtgebiet dar. Über diese Autobahn ist die Stadt Oldenburg im Norden (weiter auf A 29) und Osnabrück im Süden zu erreichen. Außerdem verlaufen die drei Bundesstraßen B 69, B 51 und B 214 unmittelbar an Lohne vorbei und verbinden die Stadt so mit dem Umfeld. Darüber hinaus gewährleistet die Nord-West-Bahn mit dem Schienennetz Osnabrück/ Lohne/ Delmenhorst/ Bremen eine direkte Anbindung an die Oberzentren mit Fernbahnhöfen. Der Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen stellt zudem mit den Buslinien 251, 252, 260 und 264 die Verbindungen in die umliegenden Ortschaften sicher. Insgesamt ist die verkehrliche Erreichbarkeit – vor allem im Hinblick auf die direkte Autobahnanbindung – positiv zu bewerten.

Karte 1: Lage der Stadt Lohne im Raum und zentralörtliche Einstufung



**Zentralörtliche
Gliederung**

-  Grundzentrum
-  Mittelzentrum



0 0,75 1,5 3 km

Kartengrundlage: © BKG 2019,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

2.2 Demografische Entwicklung

Die Stadt Lohne weist aktuell 27.981 Einwohner sowie rund 1.000 Nebenwohnsitze auf. Dem Kernort der Stadt Lohne sind etwa 77 % der Einwohner zugeordnet, die übrigen Ortsteile vereinen rund 23%. Die nachstehende Tabelle 1 stellt die Bevölkerungsverteilung auf die einzelnen Stadtteile dar.

Tabelle 1: Bevölkerung der Stadt Lohne nach Stadtteilen

Bevölkerung Stadt Lohne nach Stadtteilen		
Ortsteil	Einwohner 2019	
	absolut	Anteil in %
Lohne Kernort	22.395	77,3
Bokern-Ost	324	1,1
Bokern-West	201	0,7
Brägel	258	0,9
Brockdorf-Nord	96	0,3
Brockdorf-Süd	1.097	3,8
Ehrendorf	492	1,7
Klein-Brockdorf	97	0,3
Krimpenfort	103	0,4
Kroge	927	3,2
Lohnerwiesen	346	1,2
Märschendorf	221	0,8
Nordlohne	66	0,2
Schellohne	849	2,9
Südlohne	265	0,9
Südlohne-Hamberg	890	3,1
Zerhusen	354	1,2
Lohne gesamt	28.981	100,0

Quelle: Stadt Lohne, Stand 08/2019, inkl. Nebenwohnsitze

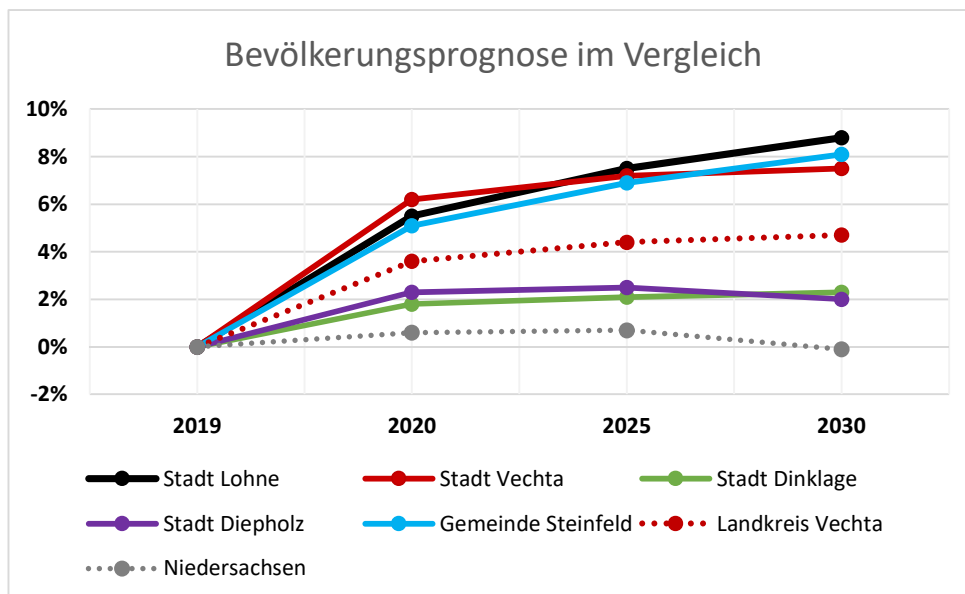
Die Stadt Lohne konnte in den vergangenen Jahren dem allgemeinen Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegenwirken. Seit dem Jahr 2011, in dem der Zensus deutschlandweit durchgeführt wurde, konnte Lohne einen relativen Bevölkerungszuwachs von rund 2,4 % verzeichnen. Die Prognosen bis zum Jahr 2030 gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum von rd. 3,0 % aus. Die nachstehende Tabelle 2 stellt die Bevölkerungszahlen im Vergleich zu umliegenden Städten und dem Landkreis dar.

Tabelle 2: Bevölkerung und Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsentwicklung in der Region		
Stadt	Einwohner 2019	Bevölkerungsprognose 2030
	absolut	Veränderung in %
Stadt Lohne	26.509	8,8
Stadt Vechta	32.201	7,5
Stadt Dinklage	13.112	2,3
Stadt Diepholz	16.661	2,0
Gemeinde Steinfeld	10.010	8,1
Landkreis Vechta	140.540	4,7
Niedersachsen	7.962.775	-0,1

Quelle: Bertelsmann-Stiftung 2020, Landesamt für Statistik Niedersachsen 2019. Veränderung bezogen auf Basisjahr 2012.

Abbildung 1: Bevölkerungsprognose der Stadt Lohne im Vergleich



Quelle: Eigene Darstellung, Bertelsmann Stiftung 2020, Statistisches Landesamt Niedersachsen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann-Stiftung lässt für die Stadt Lohne - basierend auf dem Jahr 2012 bis zum Jahre 2030 - eine positive Bevölkerungsentwicklung (ca. + 8,8 %) erwarten, auch für den Landkreis Vechta wird gemäß statistischem Landesamt für diesen Zeitraum ein deutlicher Bevölkerungsanstieg (ca. 4,7 %) prognostiziert, während in Niedersachsen ein minimaler Bevölkerungsrückgang von rd. 0,1 % erwartet wird.

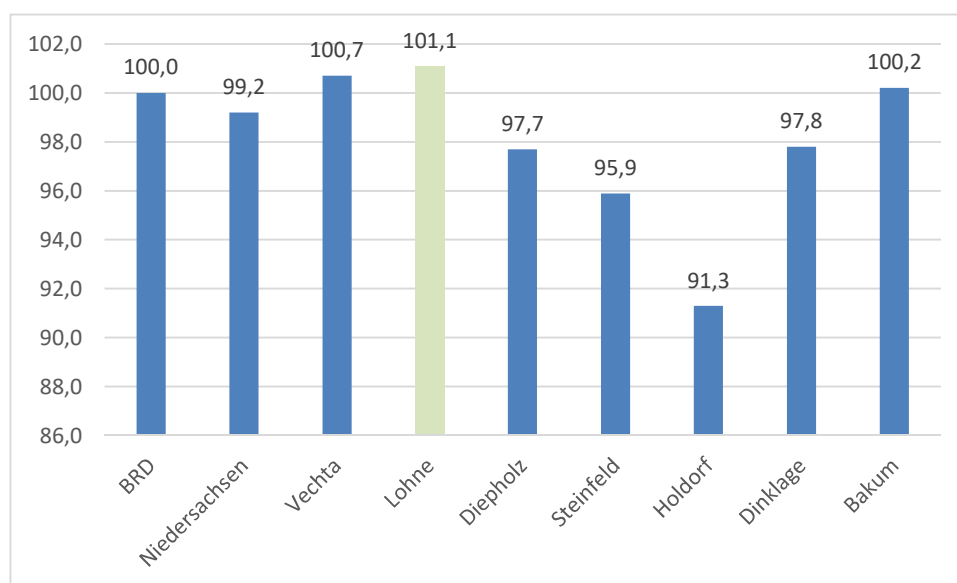
Eine weitere relevante Kennziffer ist der Pendlersaldo. Die Stadt Lohne weist einen positiven Pendlersaldo von 3.709 Personen² auf, was die Bedeutung als Arbeitsstandort in der Region unterstreicht.

2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Lohne

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumens werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach aktuell pro Jahr und Kopf insgesamt 6.368 EUR einzelhandelsrelevant.³

Die IfH-Kaufkraftkennziffer 2019 weist für die Stadt Lohne aktuell ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau von 101,1 % aus. Auch in der Stadt Vechta liegt die Kaufkraftkennziffern knapp über dem bundesdeutschen Durchschnitt, der bei 100 % liegt (vgl. Abbildung 2). Für das Bundesland Niedersachsen wird eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer ausgewiesen.

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Stadt Lohne und in Nachbarkommunen



Quelle: MB-Research 2019, IfH 2019

Für die Stadt Lohne ergeben sich gemäß den Berechnungen der IfH jährliche Pro-Kopf-Ausgaben in Höhe von 6.440 € in 2019. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt in Höhe von aktuell 180,2 Mio. € errechnen. In der nachstehenden Tabelle 3 sind die Kaufkraftpotenziale nach 33 Warengruppen aufgeschlüsselt dargestellt.

² Quelle: Agentur für Arbeit Stichtag 30.06.2018

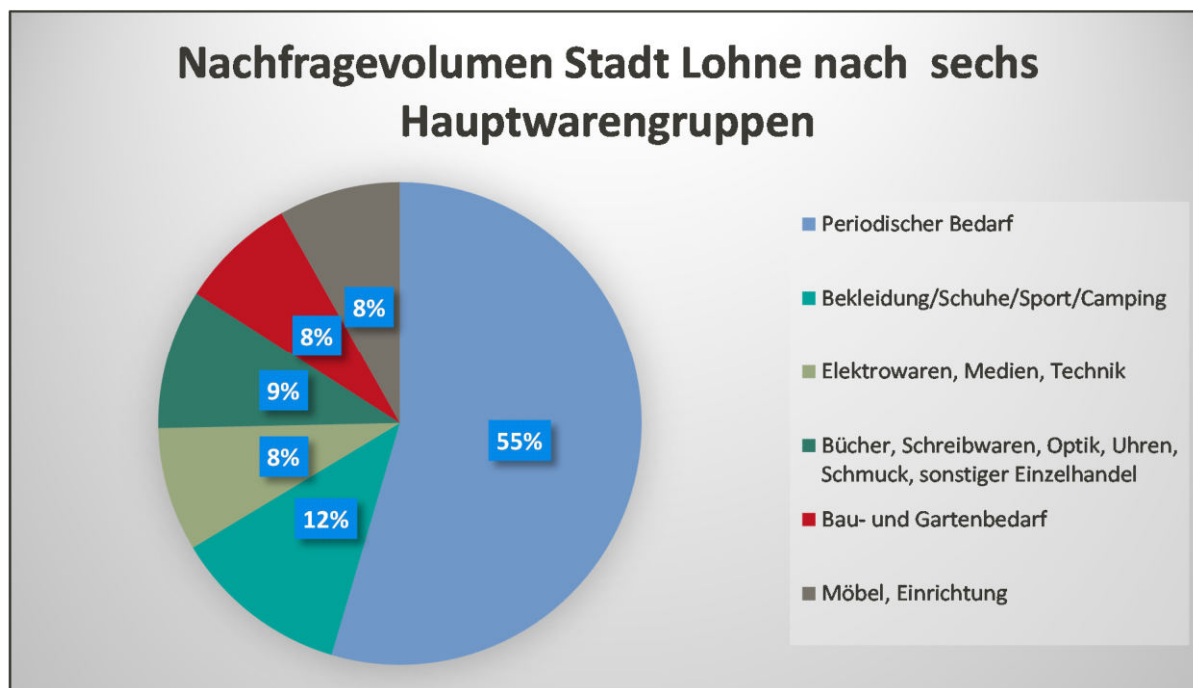
³ Quelle: Institut für Handelsforschung 2019; unberücksichtigt bleiben die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Tabelle 3: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben in der Stadt Lohne

	IFH Pro-Kopf-Ausgaben 2019 Bund	Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer	Pro-Kopf-Ausgaben 2019 Stadt Lohne	Kaufkraftpotenzial Stadt Lohne	Anteil an Gesamt
Sortimente	in €	in %	in €	in Mio. €	in %
Nahrungs- u. Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.418	100,2%	2.423	67,8	37,6
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	352	98,9%	348	9,7	5,4
Apotheken	571	91,2%	520	14,6	8,1
Sanitätsbedarf, mediz., orthop. Artikel, Hörgeräte	104	91,2%	95	2,7	1,5
Blumen	63	114,6%	72	2,0	1,1
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	56	98,9%	55	1,6	0,9
Periodischer Bedarf gesamt	3.564	98,6%	3.514	98,3	54,6
Bekleidung/ Wäsche	526	99,0%	521	14,6	8,1
Schuhe (ohne Sportschuhe)	93	104,0%	97	2,7	1,5
Lederwaren	25	105,3%	26	0,7	0,4
Sport-/ Campingartikel	109	107,1%	117	3,3	1,8
Bekleidung/Schuhe/Sport/Camping gesamt	753	101,0%	761	21,3	11,8
Möbel (inkl. Bad-/Garten-/Büromöbel)	353	105,2%	372	10,4	5,8
Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Geschenkartikel	59	103,2%	61	1,7	0,9
Haus-, Tisch-, Bettwäsche	22	102,1%	22	0,6	0,3
Heimtextilien, Gardinen	23	102,1%	23	0,7	0,4
Bettwaren (Lattenroste, Matratzen, Oberbetten)	39	102,1%	40	1,1	0,6
Teppiche	6	114,6%	7	0,2	0,1
Möbel, Einrichtung gesamt	502	104,6%	525	14,7	8,2
Lampen und Leuchten	33	102,1%	34	0,9	0,5
Elektrogroßgeräte	51	97,9%	50	1,4	0,8
Elektrokleingeräte	54	101,7%	55	1,5	0,9
Unterhaltungselektronik, Ton-/ Bildträger	134	102,1%	137	3,8	2,1
Computer, Telekommunikation	210	102,1%	214	6,0	3,3
Foto	41	106,2%	44	1,2	0,7
Elektrowaren, Medien, Technik gesamt	523	102,0%	533	14,9	8,3
Bau- und Heimwerkerbedarf	229	114,6%	262	7,3	4,1
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge	73	114,6%	84	2,3	1,3
Pflanzen/ Gartenbedarf	136	114,6%	156	4,4	2,4
Bau- und Gartenbedarf gesamt	438	114,6%	502	14,0	7,8
Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	99	97,7%	97	2,7	1,5
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	90	97,7%	88	2,5	1,4
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	108,3%	104	2,9	1,6
Optik	52	92,3%	48	1,3	0,7
Uhren/Schmuck	72	105,0%	76	2,1	1,2
Fahrräder, Fahrradzubehör	67	114,3%	77	2,1	1,2
Autozubehör	55	105,7%	58	1,6	0,9
sonstiger Einzelhandel (u.a. Kinderwagen, Kunstgegenstände, Antiquitäten)	57	102,1%	58	1,6	0,9
Bücher, Schreibwaren, Optik, Uhren, Schmuck, sonst. Einzelhandel gesamt	588	102,9%	605	16,9	9,4
Gesamt	6.368	101,1%	6.440	180,2	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung 2019, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (MB-Research, IFH 2019), eigene Berechnung. Bevölkerung gemäß Stadt Lohne, ohne Nebenwohnsitze.

Abbildung 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial nach Hauptwarengruppen in Lohne



Quelle: BBE Handelsberatung 2019, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (MB-Research, IfH 2019), eigene Berechnung. Bevölkerung gemäß Stadt Lohne, ohne Nebenwohnsitze.

Mit rund 37,6 % entfällt ein großer Teil des Kaufkraftpotenzials auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (67,8 Mio. €). Addiert man die Sortimente Drogerie-, Parfümeriewaren sowie Apotheken- und Sanitätsartikel hinzu, entfallen rd. 55 % des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

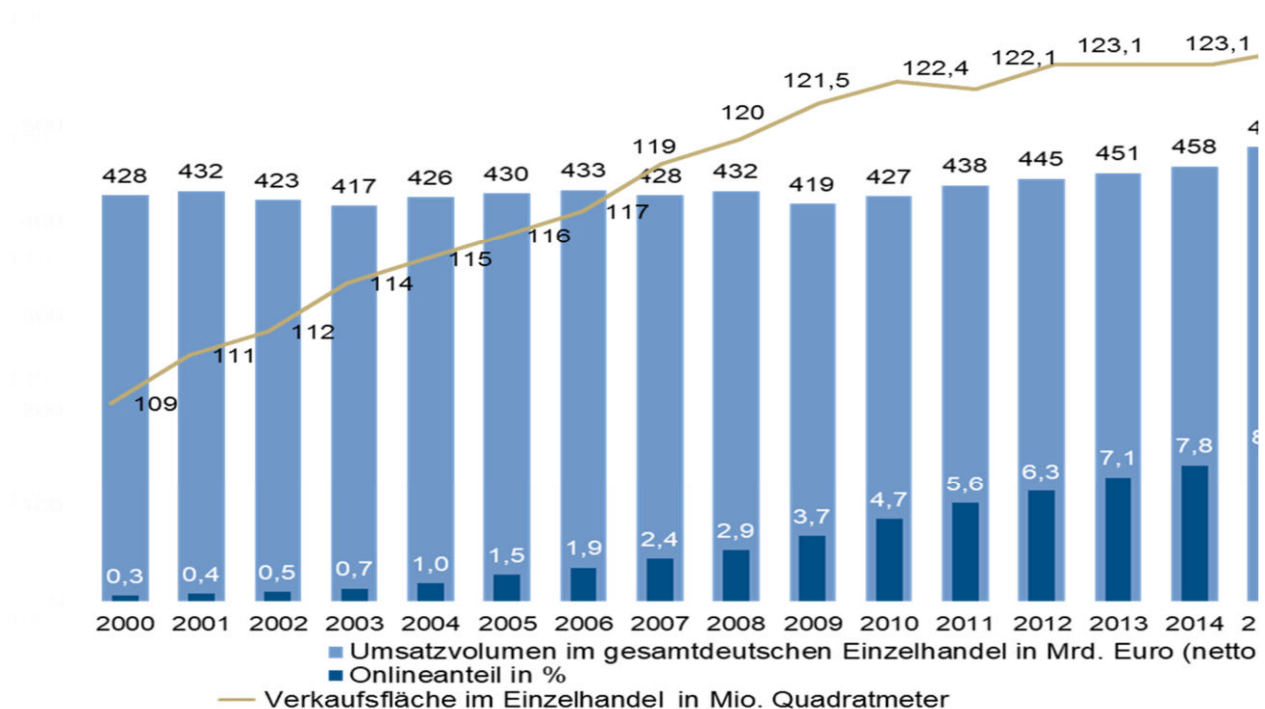
Für die Leitbranchen Bekleidung/ Schuhe und Sport sowie Elektrowaren, Medien und Technik stehen im Gemeindegebiet insgesamt ca. 36,2 Mio. € (ca. 20 %) zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für Bau- und Gartenbedarf sowie Möbel und Einrichtungszubehör (außerdem Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Haus- und Heimtextilien/ Gardinen, Bettwaren) summieren sich auf ca. 28,7 Mio. € p.a. (ca. 16 %). Die sonstigen Warengruppen (Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen und Kunst) umfassen ca. 16,9 Mio. € bzw. ca. 9,4 % des Gesamtvolumens (vgl. Abbildung 3).

3. Die Entwicklung des Onlinehandels

3.1 Allgemeine Trends im Onlinehandel

Festzustellen ist mit Blick auf den stationären Handel aber auch eine über die verschiedenen Standorte/Lagen sehr unterschiedliche Entwicklung. So findet eine Polarisierung zwischen erfolgreichen, gut angenommenen Standorten, die auch eine gewisse Resilienz gegenüber Online-Angeboten bieten und weniger nachgefragten Standorten statt.

Umsatzwachstum und Flächenstagnation im bundesdeutschen Einzelhandel

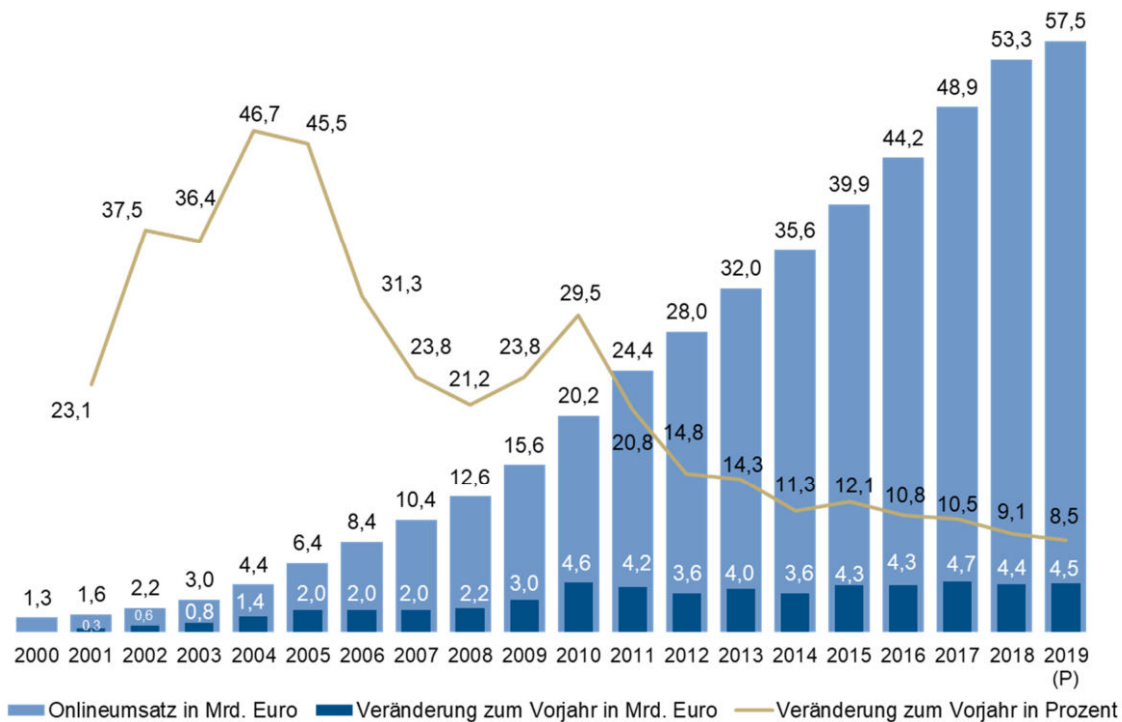


Quelle: HDE Online-Monitor, 2018; HDE Zahlenspiegel 2018, eigene Flächenprognose

Gemäß Prognosen dürfte sich die positive Umsatzentwicklung im Onlinehandel mit einer Steigerungsrate von rund 10% p.a. weiterhin fortsetzen. Jedoch ist bei den früh in den Onlinehandel eingebundenen Branchen, wie Bücher, Unterhaltungselektronik und Technik, eine gewisse Stagnation festzustellen, was nicht zuletzt auf die Reaktion des stationären Einzelhandels mit einer zunehmenden Fokussierung auf kleinere Flächen und Ausbildung einer höheren Beratungskompetenz und Kundenorientierung zurückzuführen ist. Hohe Steigerungsraten sind im Bereich Home and Living und auch im Baumarktsegment festzustellen. Im periodischen Bedarfsbereich ist das Segment Beauty and Bodycare gut ausgeprägt, während bei den Lebensmitteln das Thema „letzte Meile“ den Onlineanteil auf niedrigen Niveau hält.

Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Stadt Lohne

Umsatzentwicklung im Online-Handel



Quelle: HDE Online-Monitor, 2019

Ein Blick auf die aktuellen Einzelhandelskonzepte zeigt, dass vor allem inhabergeführte, nicht filialisierte mittelständische Unternehmen ohne strategische Online-Basis Marktanteile verlieren, die tendenziell in Klein- und Mittelstädten und den Nebenlagen der Großstädte ansässig sind. Diese Tatsache und der Trend, dass die innerdeutschen Wanderungsbewegungen vor allem zu Bevölkerungs- und damit Nachfragezuwächsen in den Ballungsräumen/Großstädten führen, dürften die Standorte in Deutschland in Zukunft noch stärker als schon jetzt polarisieren.

Insofern ist zu konstatieren, dass die Innenstädte und Shoppingdestinationen bundesdeutscher Metropolen bzw. Metropolregionen die Chance haben in den kommenden Jahren einen Bedeutungsgewinn für den stationären Einzelhandel zu generieren. Voraussetzung dafür ist das Angebot zeitgemäßer Ladenkonzepte und funktionierender Wegebeziehungen innerhalb der Innenstadt.

Dies hat auch mit dem Anspruchsniveau möglicher neuer Mieter zu tun, die ein Ladengeschäft zunehmend als "touchpoint" zum Kunden und damit als Imageträger zum Kunden sehen und insofern kaum zu Kompromissen bereit sind.

Hierzu zählen auch die reinen Onlinehändler, sogenannte Pure-Online-Player, die in einem Multi-Channel-Vertrieb nun auch ein stationäres Standbein aufbauen.

Insofern dürften die stark frequentierten und damit von Einzelhändlern intensiv nachgefragten Lagen in den leistungsstarken Großstädten, sofern die Anforderungen der Händler erfüllt werden, mittelfristig die Gewinner, während die Vermarktung von B- und Streulagen immer schwieriger wird. Auch werden die City-Lagen der

Klein- und Mittelstädte bzw. strukturschwacher Großstädte sowie unprofilierte Shoppingcenter immer schwieriger zu vermarkten sein.

Parallel entwickelt sich die Funktion des „Einkaufens“ in Shoppingcentern/Innenstädten. Nicht die reine Versorgung steht hierbei im Mittelpunkt, sondern die Treffpunktfunktion, das Aufenthalt und Zeit verbringen. Insofern dürfte der stationäre Einzelhandel perspektivisch nur eines mehrerer Standbeine eines funktionierenden Standortes sein, da die Konsumenten (mit ihren gestiegenen Ansprüchen) im Zeitalter des Online-Handels ein 'rundum' Einkaufserlebnis im Sinne von aktiver Freizeitgestaltung suchen. So dürfte das Thema Gastronomie und Freizeitangebote als ergänzende Treiber immer stärker in den Fokus bei der (Weiter-)Entwicklung von Standorten rücken. Die Gastronomie wurde lange Zeit als ergänzende Nutzung in Handelslagen gesehen. Gegenwärtig ist zu beobachten, dass Gastronomie einen regelrechten Boom erlebt. So titelte die Fachzeitschrift „food service“: „Eating is the new shopping“ (food-service 07-08/2016). Im Zeitraum 2007 bis 2016 stieg der gastronomische Umsatz (netto) um beachtliche 33,2 % und die Entwicklung wird gemäß Prognosen auch weiterhin positiv weitergehen.

Trotz allem müssen sich die Einkaufslagen in Deutschland auch dem Trend rückläufiger Besucherfrequenzen im Einzelhandel stellen. Als Hauptgründe sind hierfür die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels für Konsumenten und das dadurch induzierte veränderte Shoppingverhalten zu benennen. Die Verbraucher sind besser informiert, nutzen unterschiedliche Informationskanäle und besuchen den stationären Handel aufgrund der besseren Vorinformationen seltener.

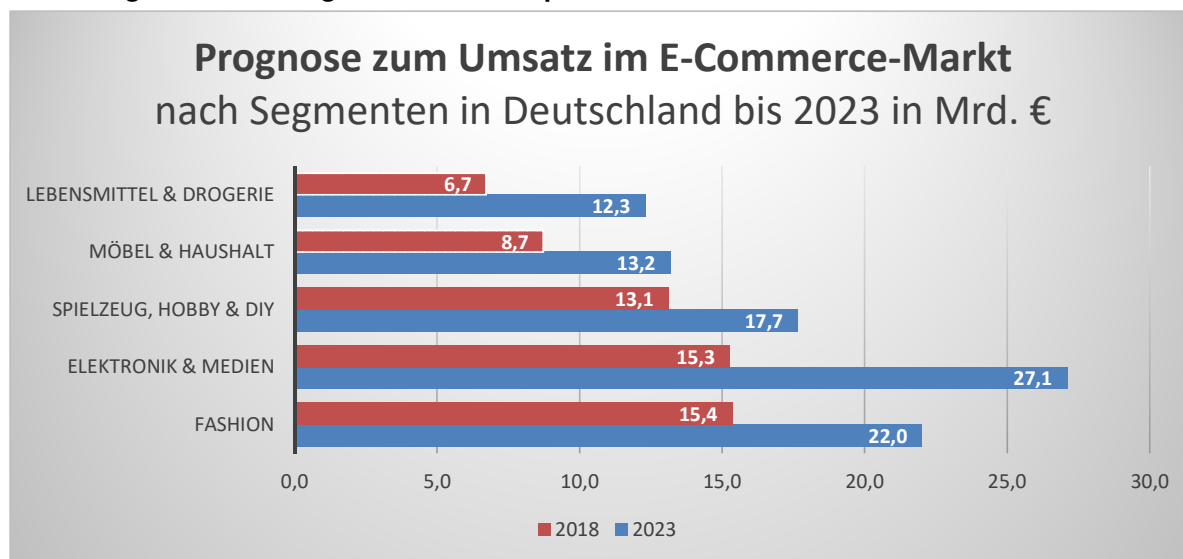
Generell ist dabei eine Zweiteilung in der Funktion des Einkaufens festzustellen. Während einerseits der Versorgungseinkauf möglichst unkompliziert (z.B. auf dem Weg zur Arbeit/Heimweg) erfolgen soll, entwickelt sich der Aufenthalt in einer Innenstadt oder einem Shoppingcenter eher zu einer Freizeitaktivität, sodass eine entsprechende Attraktivität als Treffpunkt geboten werden muss, um Ziel dieser Kundenströme zu sein. Voraussetzung dafür ist erneut eine Verbindung von attraktiven Angeboten (Einzelhandel, Gastronomie, Freizeit) und entsprechender Aufenthaltsqualität, bei der keine Abstriche gemacht werden sollten.

3.2 Entwicklung des Onlinehandels nach Sortimenten

Da, wie bereits dargestellt und ausgeführt, die Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel seit Jahren stagniert, wird der wachsende Umsatzanteil im Onlinehandel den Flächenbedarf im stationären Einzelhandel verringern. Nachdem sich zunächst die Wettbewerbseffekte des Onlinehandels vor allem auf den klassischen Versandhandel bezogen haben, geht das weitere Umsatzwachstum nun zu Lasten der Umsätze im stationären Einzelhandel.

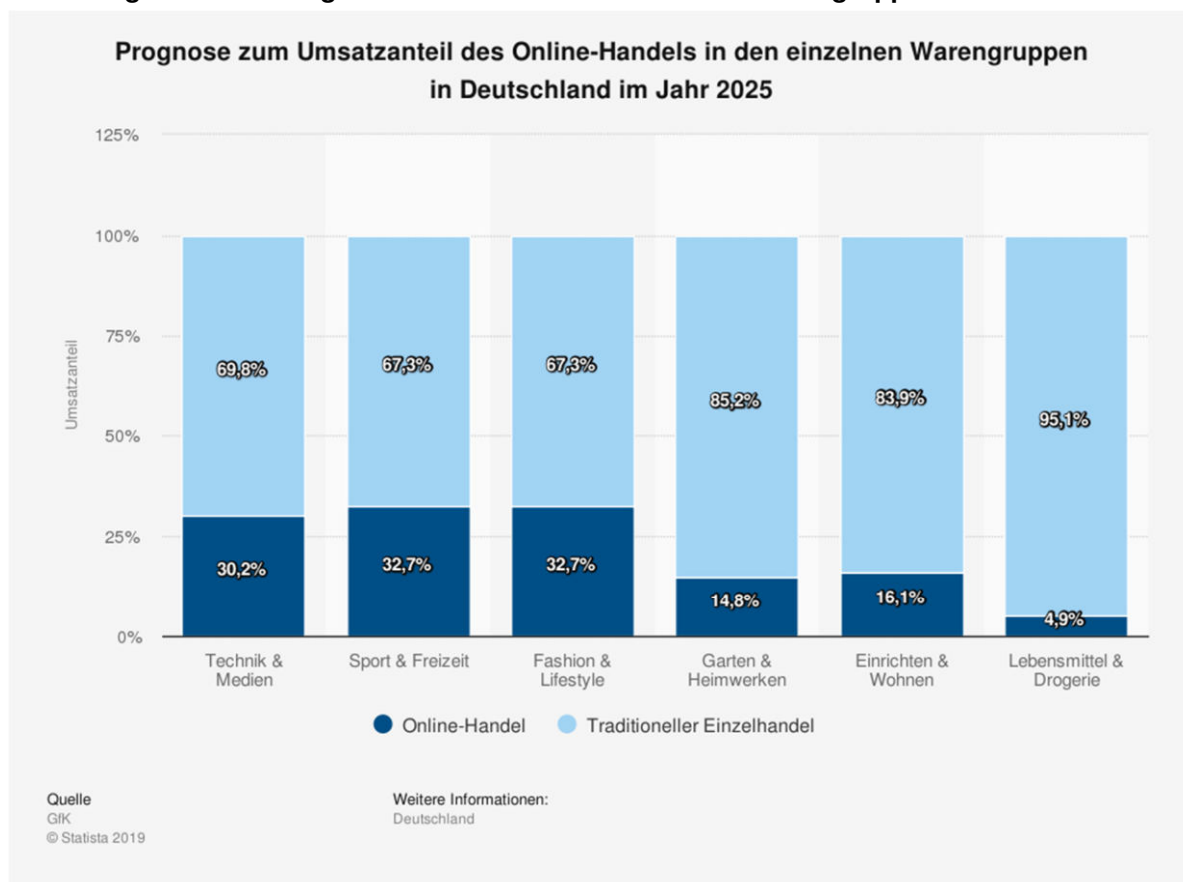
Mit Blick auf die Hauptwarengruppen zeigt sich, dass in allen Sortimenten hohe Umsatzsteigerung zu erwarten sind. Insbesondere in den Warengruppen, die derzeit vergleichsweise geringe Onlinenanteile verzeichnen dürften der Onlineumsatz und somit auch der Marktanteil signifikant steigen. Die höchsten Steigerungsraten sind in den Warengruppen Home and Living, Baumarktsortimente und im periodischen Bedarfsbereich zu erwarten, was sich auch den nachfolgenden Abbildungen zur Umsatzentwicklung und zu den Onlinemarktanteilen ablesen lässt.

Abbildung 4: Entwicklung der sortimentspezifischen Onlineumsätze bis 2023



Quelle: BBE-Darstellung auf Basis statista 2019.

Abbildung 5: Entwicklung der Onlineanteile bis 2025 nach Warengruppen



4. Einzelhandelssituation in der Stadt Lohne

Die nachfolgenden Ausführungen zur Einzelhandelssituation der Stadt Lohne basieren auf intensiven Vor-Ort-Recherchen der Gutachter. Hierbei wurde der seinerzeit erhobene Einzelhandelsbesatz in Abstimmung mit der Stadt aktualisiert und die Umsatzsituation der Anbieter in Lohne überprüft. Im Rahmen der Erhebungsaktualisierung 2019 wurden, analog zur Erhebung in 2016, die einzelnen Sortimente nach Verkaufsfläche und Umsatz differenziert erhoben, d.h. Ladenlokale mit mehreren Sortimenten wurden sortimentsscharf erfasst und im Anschluss umsatzseitig auf Grundlage von Erfahrungs- und Referenzwerten differenziert bewertet. In Summe liegt für die aktuelle Untersuchung ein aktualisierter Datenstand vor.

4.1 Einzelhandelsausstattung

In der Stadt Lohne waren zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 139 aktive Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe festzustellen, die zusammen über eine Verkaufsfläche von rund 67.400 m² verfügen und einen Umsatz in Höhe von rund 172,2 Mio. € erwirtschaften dürften. Zum Erhebungszeitpunkt waren im Stadtgebiet 22 Leerstände vorhanden.⁴ Die Innenstadt (=Zentrale Versorgungsbereich) und das weitere Stadtgebiet halten sich angebotsseitig mit 66 respektive 71 Betrieben in etwa die Waage. Umsatzseitig überwiegt das weitere Stadtgebiet mit rund 62 % des prognostizierten Gesamtumsatzes der Stadt Lohne.

Tabelle 4: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne

Stadtgebiet	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	Anteil in %	in m ²	Anteil in %	in Mio. €	Anteil in %
Innenstadt	66	47,5%	16.165	24,0%	64,7	37,6%
Weiteres Stadtgebiet	71	51,1%	51.115	75,8%	106,8	62,0%
Ortsteile/Ortschaften	2	1,4%	120	0,2%	0,7	0,4%
Lohne gesamt	139	100%	67.400	100%	172,2	100%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2019

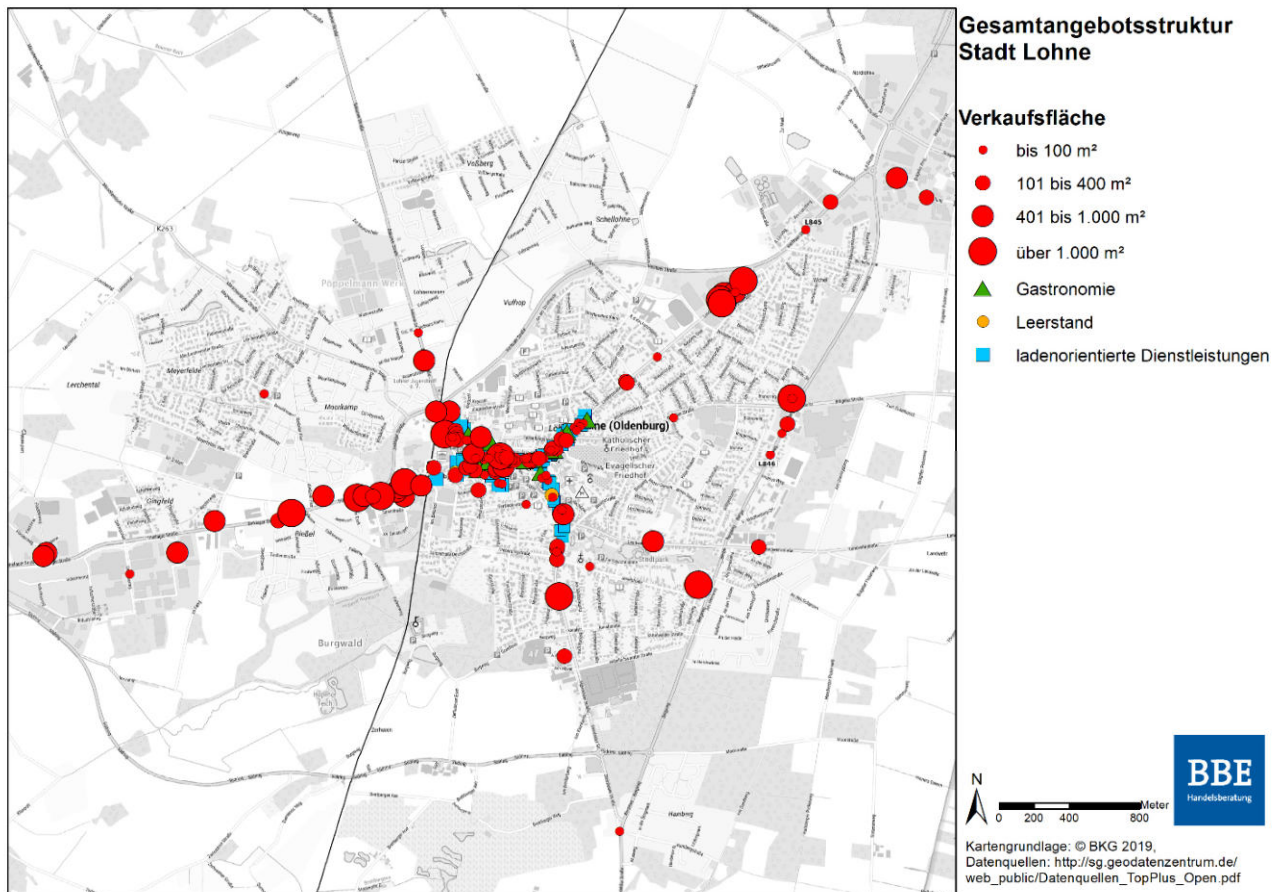
Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der Stadt Lohne ist u.a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Es ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von rund 2,4 m² Verkaufsfläche je Einwohner (ohne Nebenwohnsitze). Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt⁵ von rund 1,45 m² je Einwohner, verzeichnet das Mittelzentrum einen überdurchschnittlichen Flächenbesatz.

Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes liegt im Kernstadtbereich mit verdichteten Strukturen rund um die Stadtmitte und den Anbietern entlang der Fußgängerzone bzw. entlang der Hauptachsen Bahnhofstraße, Neuer Markt, Keetstraße, Vogtstraße, Brink- und Lindenstraße. Die nachfolgende Karte 2 zeigt in einem ersten Überblick die räumliche Verteilung der erhobenen Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lohne.

⁴ Als Leerstände wurden freigesetzte Objekte aufgenommen, die augenscheinlich auch weiterhin als Ladenflächen genutzt werden sollen.

⁵ Quelle: Statista 2018

Karte 2: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lohne



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019

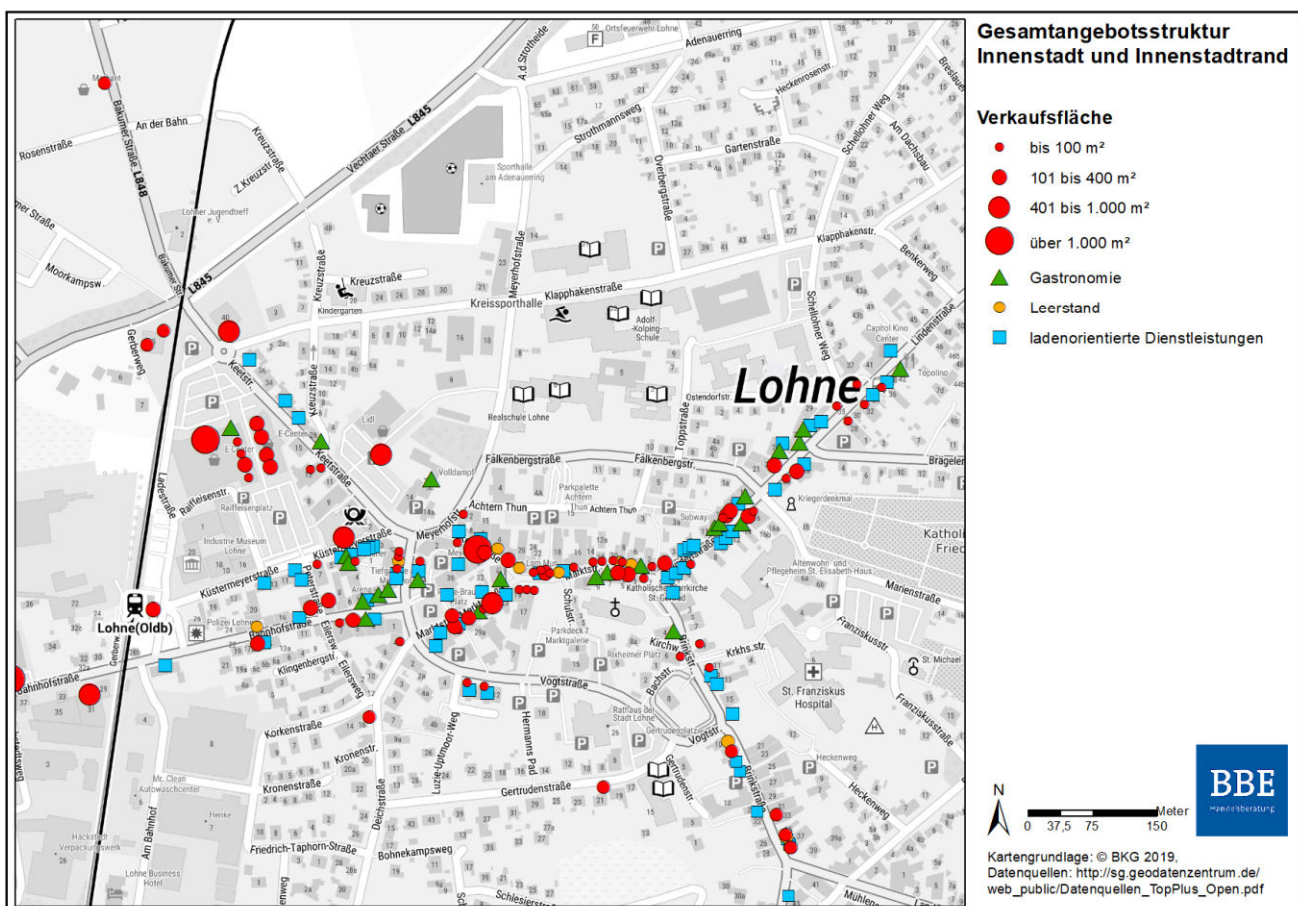
4.2 Einzelhandelsausstattung nach Stadtteilen

Der räumliche Schwerpunkt des Einzelhandelsangebotes konzentriert sich in Lohne nicht ausschließlich in der Stadtmitte, sondern insbesondere entlang der innerstädtischen Haupterschließungsachse.

4.2.1. Lohner Kernstadtbereich (Innenstadt)

In der Lohner Kernstadt sind insgesamt 66 Betriebe innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches (Innenstadt) ansässig. Dies entspricht einem Anteil von rund 47 % der Gesamtbetriebe, der Verkaufsflächenanteil beträgt mit rund 16.200 m² lediglich rund 24 % der Gesamtverkaufsfläche. Das Einzelhandelsangebot in der Innenstadt ist zweiteilig strukturiert aufgebaut. Zum einen ist mit kleinteiligen Ladeneinheiten ein Schwerpunkt in der Fußgängerzone vorhanden, die Randlagen ergänzen das Angebot und weisen einen höheren Dienstleistungsanteil auf. Zum anderen ist der nordwestliche Bereich der Innenstadt von großflächigen Anbietern geprägt, die überwiegend mit dem motorisierten Individualverkehr aufgesucht werden. Insbesondere ist hier das E-Center als Magnetbetrieb zu nennen (vgl. Karte 3).

Karte 3: Gesamtangebotsstruktur - Innenstadt und Innenstadtrand



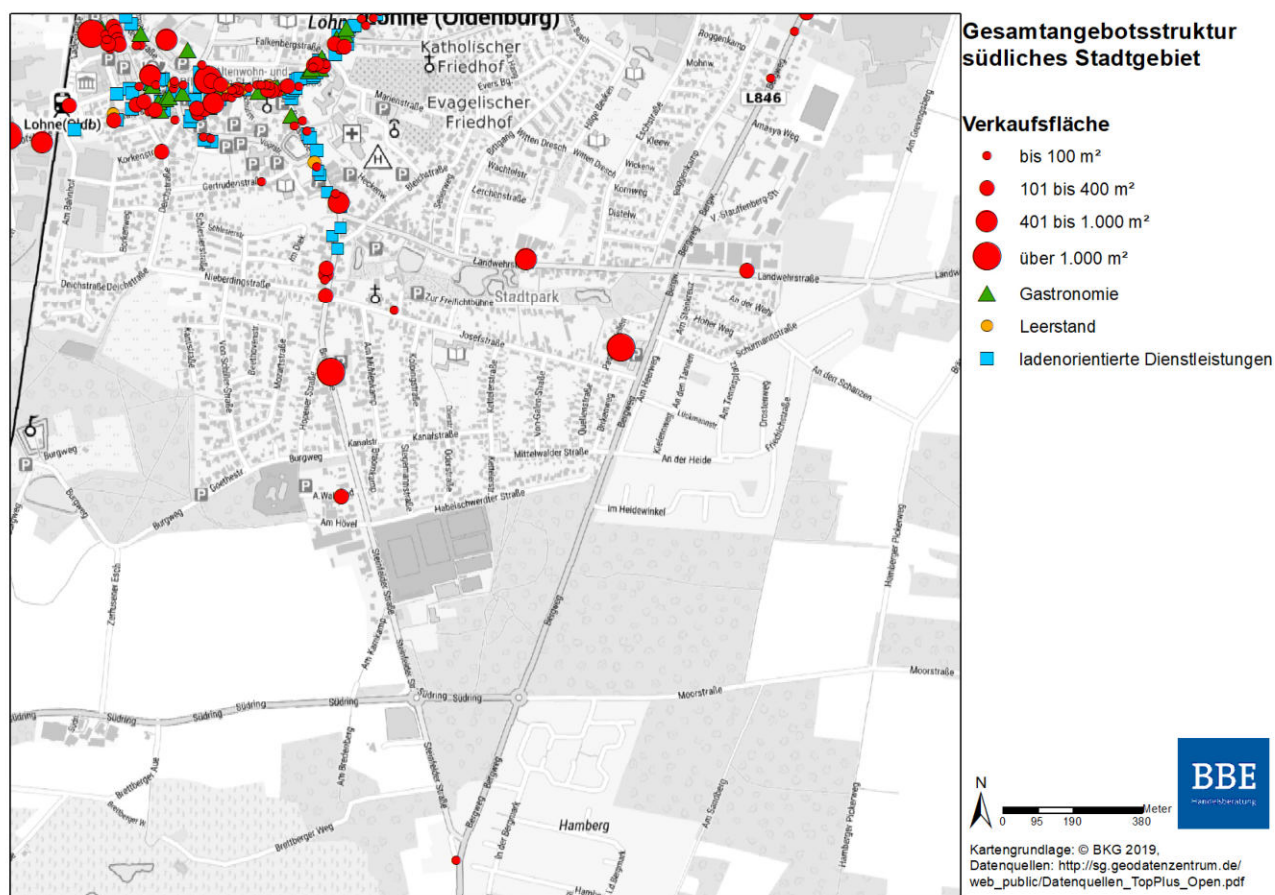
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019

4.2.2. Einzelhandelsangebot im übrigen Stadtgebiet

Südliches Stadtgebiet

Das Angebot im Süden bzw. Südosten von Lohne konzentriert sich auf die Hauptverkehrsachsen. Nahversorgungsangebote sind lediglich an der Brinkstraße mit dem Anbieter K+K Markt vorhanden. Bei den übrigen Anbietern handelt es sich um Solitärstandorte verschiedener nicht-nahversorgungsrelevanter Branchen (vgl. Karte 4).

Karte 4: Gesamtangebotsstruktur - südliches Stadtgebiet

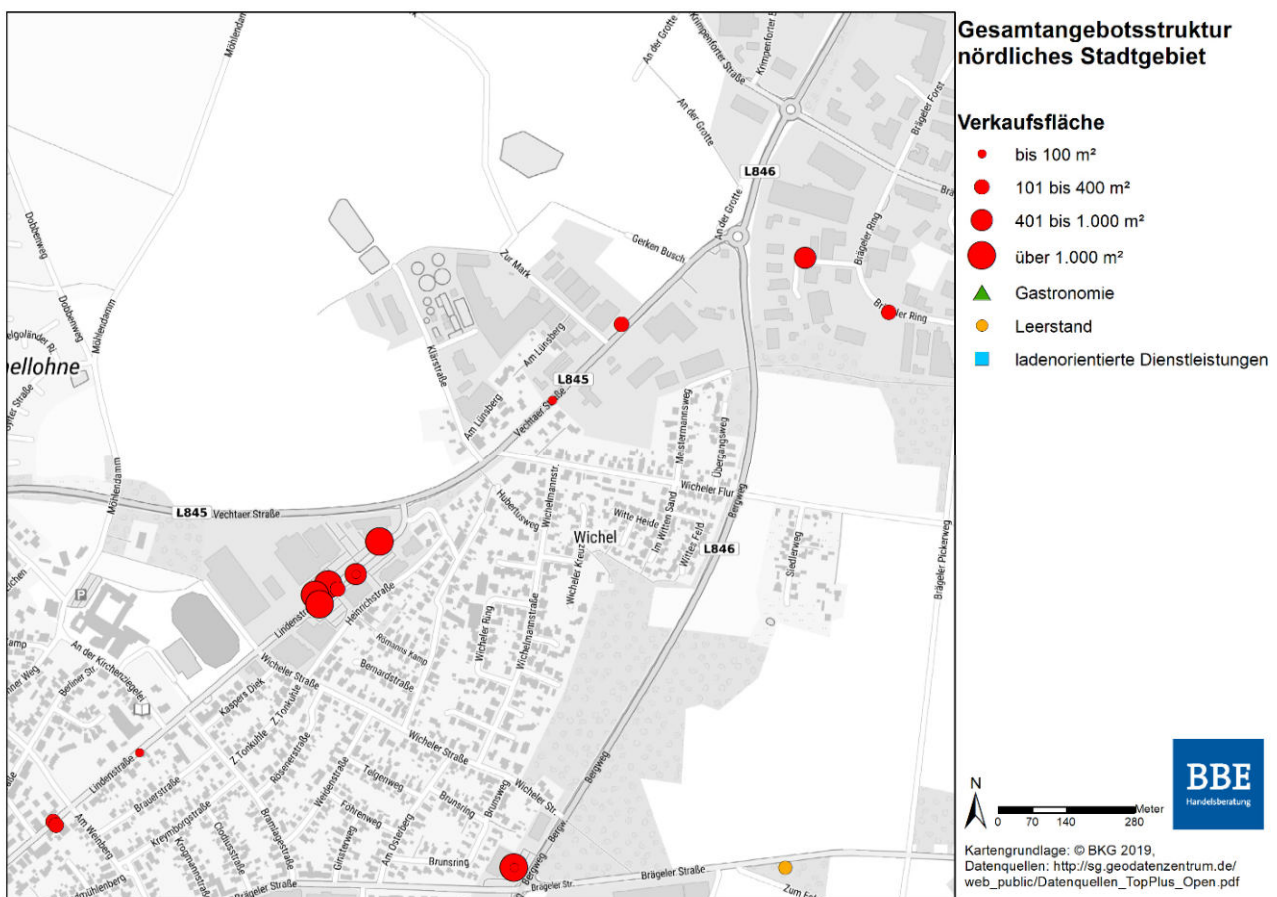


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019

Nördliches Stadtgebiet

Das Einzelhandelsangebot im nördlichen Stadtgebiet von Lohne wird von der Fachmarkttagglomeration an der Lindenstraße geprägt. Hier sind u.a. die Anbieter Hagebau Baumarkt, Netto Marken-Discount, Aldi Lebensmittel-Discounter, Postenbörse, Euronics, Bauking und KiK vorhanden. Ein weiterer Nahversorgungsstandort ist mit dem Anbieter Edeka Runneborn mit angegliederter Bäckerei im Kreuzungsbereich Bergweg/ Brägeler Straße gegeben. Beide Angebotsagglomerationen übernehmen Nahversorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet. Der Fachmarktbereich an der Lindenstraße übt Versorgungsfunktionen aus, die über das Stadtgebiet von Lohne hinausgehen dürften.

Karte 5: Gesamtangebotsstruktur - nördliches Stadtgebiet



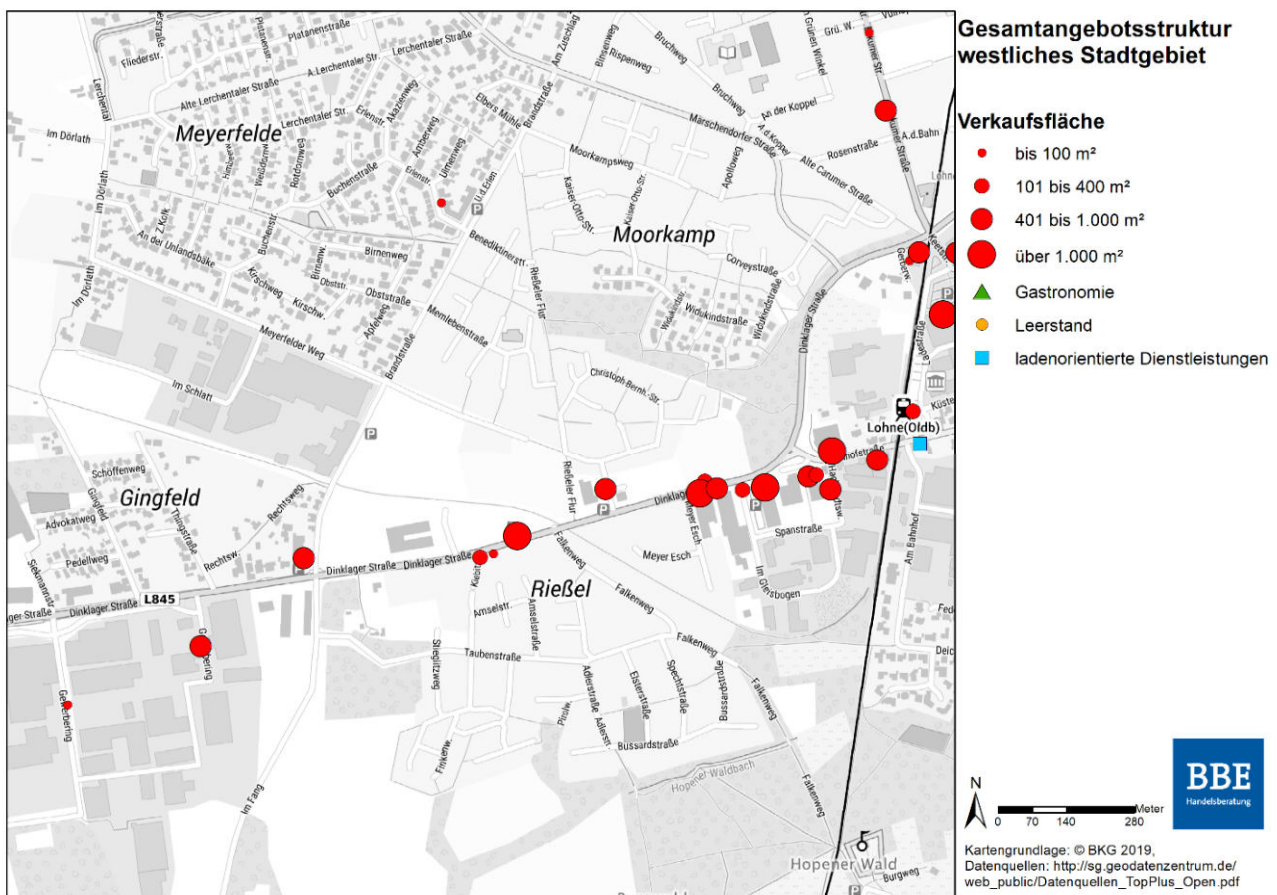
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019

Westliches Stadtgebiet

Das Einzelhandelsangebot im westlichen Stadtgebiet wird von verschiedenen großflächigen Anbietern geprägt. Das Nahversorgungsangebot konzentriert sich auf die Hauptverkehrsachse Dinklager Straße mit einem Netto Marken-Discount und aktuell noch mit einem familia Verbrauchermarkt (dieser möchte in das nördliche Innenstadtgebiet verlagern). Ergänzt wird das Angebot im Umfeld von familia durch das Bekleidungshaus Lef-fers, die Fachmärkte Takko und Deichmann sowie den Getränkehandel Dehlwisch entlang der Bahnhofstraße. In der Bakumer Straße befindet sich außerdem der Anbieter Markant, der ebenfalls einen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung leistet.

Eine wohnortnahe Versorgung in den westlich gelegenen Wohngebieten - unabhängig von den Hauptverkehrsachsen - ist kaum gegeben (vgl. Karte 6).

Karte 6: Gesamtangebotsstruktur - westliches Stadtgebiet



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019

Als Ergänzung zum stationären Einzelhandel findet in Lohne zweimal wöchentlich ein Markt in der Marktstraße statt. Der Wochenmarkt befindet sich somit in integrierter Innenstadtlage. Der Wochenmarkt findet donnerstags und samstags statt. Nach Aussagen der Händler wird der Markt (am Donnerstag) grundsätzlich gut besucht. Es werden hauptsächlich Frischeprodukte aus der Region angeboten.

4.3 Einzelhandelsausstattung nach Sortimenten

Das Ausstattungsniveau bei Lebensmittel-SB-Märkten/ -Geschäften liegt in der Stadt Lohne aktuell mit rd. 0,51 m² Verkaufsfläche je Einwohner insgesamt leicht über dem bundesdurchschnittlichen Niveau (ca. 0,44 m² Verkaufsfläche je Einwohner; vgl. Tabelle 5). Die Betrachtung der Vertriebstypen zeigt, dass die Vertriebsform Große Supermärkte mit 0,21 m²/Einwohner in Lohne dominiert, was nicht zuletzt auf die fehlende Präsenz eines SB-Warenhauses zurückzuführen ist. Hieraus resultiert auch die hohe Abweichung in der Pro-Kopf-Ausstattung im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (0,05 m²/Einwohner). Bei den übrigen Vertriebstypen zeigen sich keine signifikanten Abweichungen zu den Referenzwerten auf Bundesebene.

Tabelle 5: Lebensmittelangebot der Stadt Lohne nach Betriebsformen

Vertriebstyp	Stadt Lohne		Bundesrepublik	
	Verkaufsfläche in m ²	Arealität in m ² /Einwohner	Verkaufsfläche in Mio. m ²	Arealität in m ² /Einwohner
SB-Warenhäuser (> 5.000 m ² VKF)	.	.	5,9	0,07
Große Supermärkte / Verbrauchermärkte (2.500 – 5.000 m ² VKF)	6.010	0,21	3,9	0,05
Supermärkte (400 – 2.500 m ² VKF)	3.720	0,13	11,3	0,14
Discounter	3.680	0,13	12,6	0,15
sonstige LE-Geschäfte (SB-Läden, SB-Märkte)	860	0,03	2,5	0,03
Summe	14.270	0,51	36,2	0,44

Quelle: EHI handeldaten aktuell 2019, eigene Berechnung BBE Handelsberatung (ohne Getränkemärkte und Lebensmittelhandwerk).

Der Nahversorgung dienen darüber hinaus die Angebotsbereiche **Drogerie/ Gesundheit /Apotheken**. Der Drogeriebereich ist mit einem Rossmann Drogeriefachmarkt und der Parfümerie Schuhback sowie den Drogeriabteilungen der Lebensmittelmärkte unterdurchschnittlich ausgestattet. Es bestehen Planungen im Rahmen der Verlagerung von familia ebenfalls einen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Das Apothekenangebot ist mit sechs Betrieben im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als leicht überdurchschnittlich zu bewerten.⁶

Insgesamt entfallen rund 20 % der Lohner Verkaufsfläche auf das Segment Nahrungs- und Genussmittel, respektive 36% des erwirtschafteten Umsatzes.

In Lohne finden sich im Bereich **Bekleidung, Schuhe und Sport** die überregional bekannten Modehäuser Leffers, Bruno Kleine und Lammers. Des Weiteren sind die Textildiscounter Takko und KiK vertreten. Als Schuhfachmärkte sind die Filialisten Deichmann und ABC Schuhe ansässig. Insbesondere in der Innenstadt ist eine Reihe weiterer Modefachgeschäfte vorhanden. Zu nennen sind u.a. Ernstings's family, For you, Schmuckkästchen, Hinners, Bünker, Scheper und Leder Voßmann. Insgesamt gibt es in Lohne 29 Anbieter für Bekleidung, Schuhe, Lederwaren und Sport. Zusammengefasst entfallen etwa 21 % der Verkaufsfläche und knapp 15 % des prognostizierten Umsatzes auf dieses Leitsortiment. (vgl. Abbildung 6).

⁶ In der Stadt Lohne liegt die Apothekendichte bei einer Apotheke auf rund 4.660 Einwohner. Im Bundesdurchschnitt wird ein Wert von rund 4.350 Einwohnern je Apotheke erreicht (Quelle: APDA-Statistik 2019).

Abbildung 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne nach Sortimenten

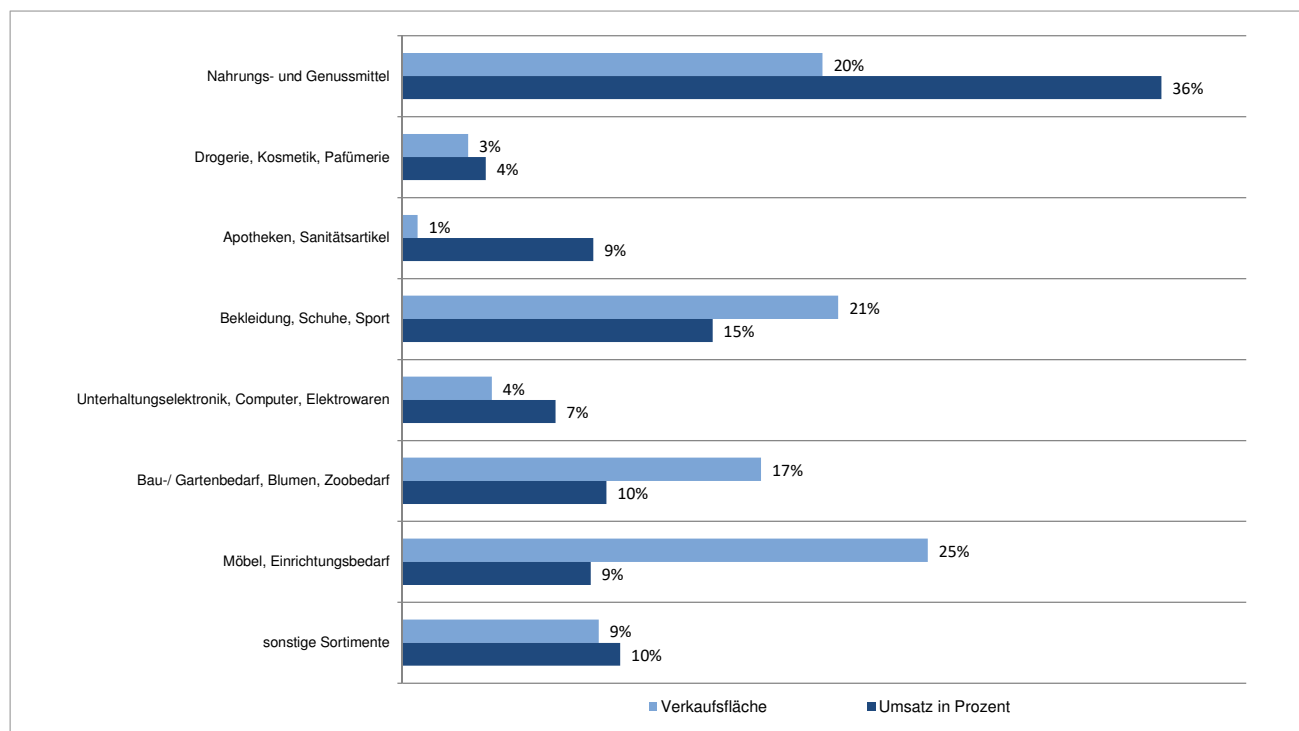


Tabelle 6: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne

Warengruppe	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m²	Anteil in %	in Mio. €	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	13.400	19,9%	62,1	36,0%
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	2.100	3,1%	6,8	4,0%
Apotheken, Sanitätsartikel	500	0,7%	15,6	9,1%
Bekleidung, Schuhe, Sport	13.900	20,6%	25,3	14,7%
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	2.900	4,3%	12,5	7,3%
Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf	11.500	17,1%	16,7	9,7%
Möbel, Einrichtungsbedarf	16.800	24,9%	15,4	8,9%
sonstige Sortimente ¹⁾	6.300	9,3%	17,8	10,3%
Lohne gesamt	67.400	100%	172,2	100%

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2019

Sonstige Sortimente = die Warengruppen: Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst
 Quelle: Eigene Erhebungen 2019 und Umsatzschätzung (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Angebotssegment **Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikation** weist die Stadt Lohne neben den Elektrofachmärkten Euronics und EP Holzenkamp, einen geringen Einzelhandelsbesatz an kleinteiligen Fachgeschäften (u.a. Vodafone, Austing Computer) und Randsortimenten der Lebensmittelmärkte auf. Lampen/ Leuchten werden sowohl von den genannten Einrichtungsbetrieben als auch als Randsortiment der Baumärkte angeboten. Auf 4 % der Lohner Gesamtverkaufsfläche werden rund 7% des Umsatzes erzielt.

Eine hohe Verkaufsflächenkonzentration ist im **Bau- und Gartenbedarf** zu verzeichnen (ca. 17 % der Verkaufsfläche, inkl. Blumen und Tierbedarf). Die Umsatzleistung beläuft sich auf ca. 10 % des Lohner Einzelhandelsumsatzes, sodass eine im Vergleich der Sortimente relativ geringe Flächenleistung zu erkennen ist, geprägt durch eine flächenintensive Warenpräsentation. Wesentliche Anbieter sind der Baumarkt Hagebau, Bauking, sowie die Zoofachmärkte Futterhaus und Fressnapf, die von Blumen-Fachgeschäften (u.a. Blumen Midendorf, Interfleur) und Gartencentern (u.a. Rüwe-Pflanzenmarkt und Blumen Engelman) ergänzt werden.

Die größten Anteile an der vorhandenen Verkaufsflächen können die Warengruppen **Möbel und Einrichtungsbedarf** mit rd. 25 % auf sich vereinen. Im Bereich **Möbel und Einrichtungsbedarf** sind die großflächigen Hauptanbieter im nördlichen Stadtgebiet mit den Anbietern Möbel Kohake und Studio 50 ansässig, im westlichen Stadtgebiet Möbel Tellmann zu nennen. Ergänzt wird das Angebot von dem Fachgeschäft Matratzen Concord sowie von Anbietern für Haus- und Heimtextilien (Dänisches Bettenlager). Der Anteil am Gesamtumsatz der Stadt Lohne liegt bei rd. 9 %, was auf die geringen Flächenproduktivitäten zurückzuführen ist.

Die **sonstigen Sortimente** beziehen sich vor allem auf kleinteilige Betriebe in den Sortimentsbereichen Bücher/ Zeitschriften, Uhren und Schmuck, Fotobedarf und Optik, Schreib- und Spielwaren und Autozubehör, die eine Grundversorgung der Einwohner sicherstellen können. Die zu den sonstigen Sortimenten zählende Warengruppe Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren ist im preisorientierten Fachmarktangebot von Tedi, Action sowie der Postenbörse und zudem in wenigen Fachgeschäften mit einem Spezialangebot vorhanden (u.a. Art Galerie Deko, Antiquitäten, Kalvelage Lampen, Kunst und Rahmen).

Zusammenfassend erfüllt die Stadt Lohne damit seine grundlegenden Versorgungsfunktionen in allen Sortimentsbereichen. Die Nahversorgungsfunktion ist mit den vorhandenen Anbietern stark ausgeprägt. Die großflächigen Modehäuser weisen eine regionale Ausstrahlungskraft auf. Die nachfolgende Tabelle 6 verdeutlicht die Verkaufsflächenausstattungen und Umsatzsituation differenziert nach den jeweiligen Warengruppen.

Tabelle 7: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Lohne nach Sortimenten

Warengruppe	Innenstadt		Übriges Stadtgebiet		Gesamtstadt	
	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p.a.	Verkaufsfläche in m²	Umsatz in Mio. € p.a.
Nahrungs- und Genussmittel	4.865	22,8	8.575	39,3	13.440	62,1
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	820	3,2	1.290	3,7	2.110	6,8
Apotheken, Sanitätsartikel	390	12,3	110	3,3	500	15,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	4.760	9,7	9.170	15,7	13.930	25,3
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	1.090	4,4	1.780	8,1	2.870	12,5
Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf	620	1,0	10.850	15,7	11.470	16,7
Möbel, Einrichtungsbedarf	490	1,0	16.300	14,4	16.790	15,4
sonstige Sortimente ¹⁾	3.130	10,4	3.160	7,4	6.290	17,8
Lohne gesamt	16.165	64,7	51.235	107,5	67.400	172,2

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2019

- 1) Die Warengruppen: Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Leuchten, Lampen, Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst.

Abbildung 7: Fotodokumentation Innenstadt Lohne

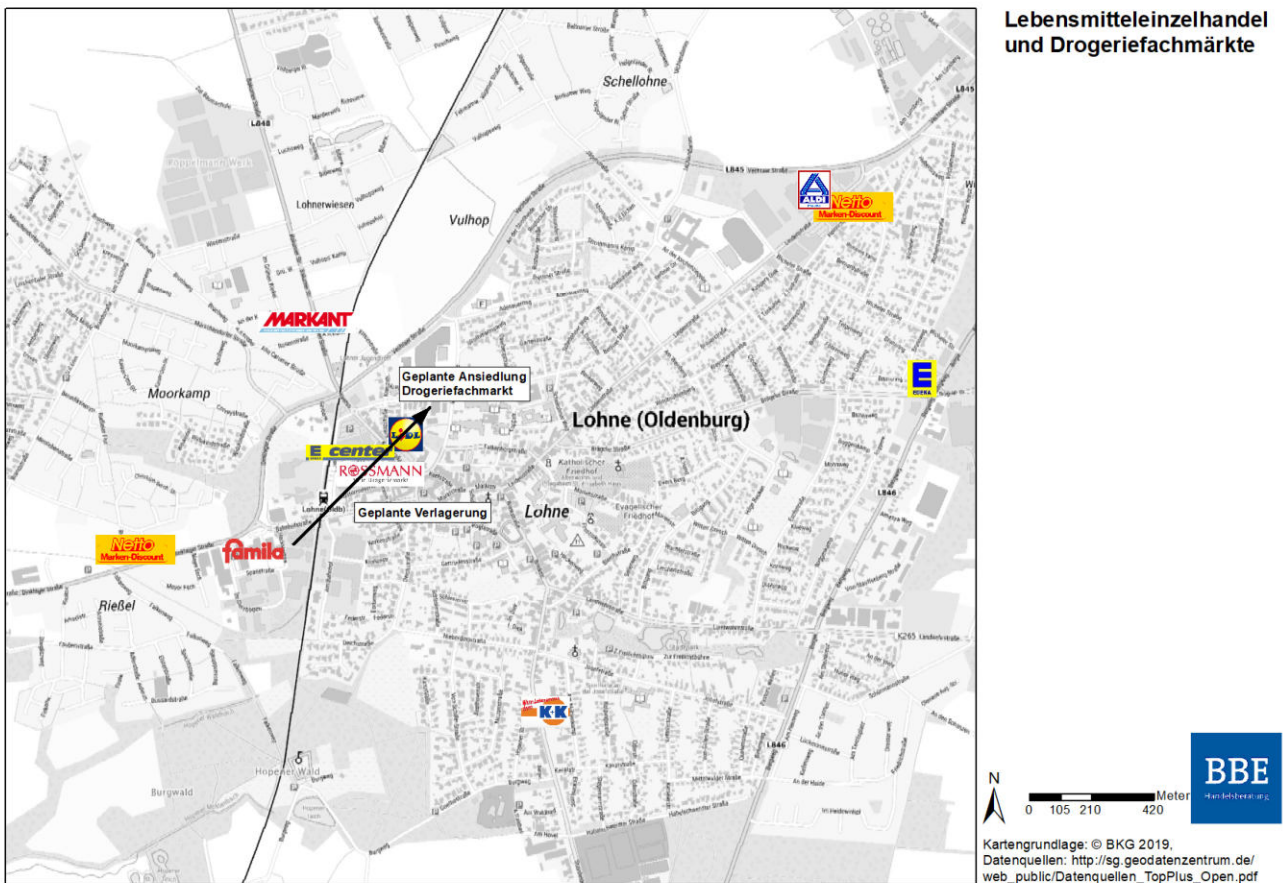


Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen 2019

4.4 Wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Lohne

Die Stadt Lohne ist im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel vergleichsweise gut mit Angeboten ausgestattet. Im Innenstadtbereich und in Zentrumsnähe befinden sich zwei Lebensmittel-Discounter (Lidl, Netto), ein Supermarkt (Markant) und zwei Lebensmittel-Vollsortimenter (E-Center und familia), wobei der familia Verbrauchermarkt derzeit eine Verlagerung in die nördliche Innenstadt anstrebt und dort im Zuge der Verlagerung eine Erweiterung der Verkaufsfläche und zusätzlich die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes plant. Im östlichen Stadtgebiet befinden sich zudem die Lebensmitteldiscounter Netto-Marken-Discount sowie Aldi und weiter südöstlich ein weiterer Edeka Supermarkt. Darüber hinaus gibt es im südlichen Stadtgebiet einen K+K-Supermarkt (vgl. Karte 7).

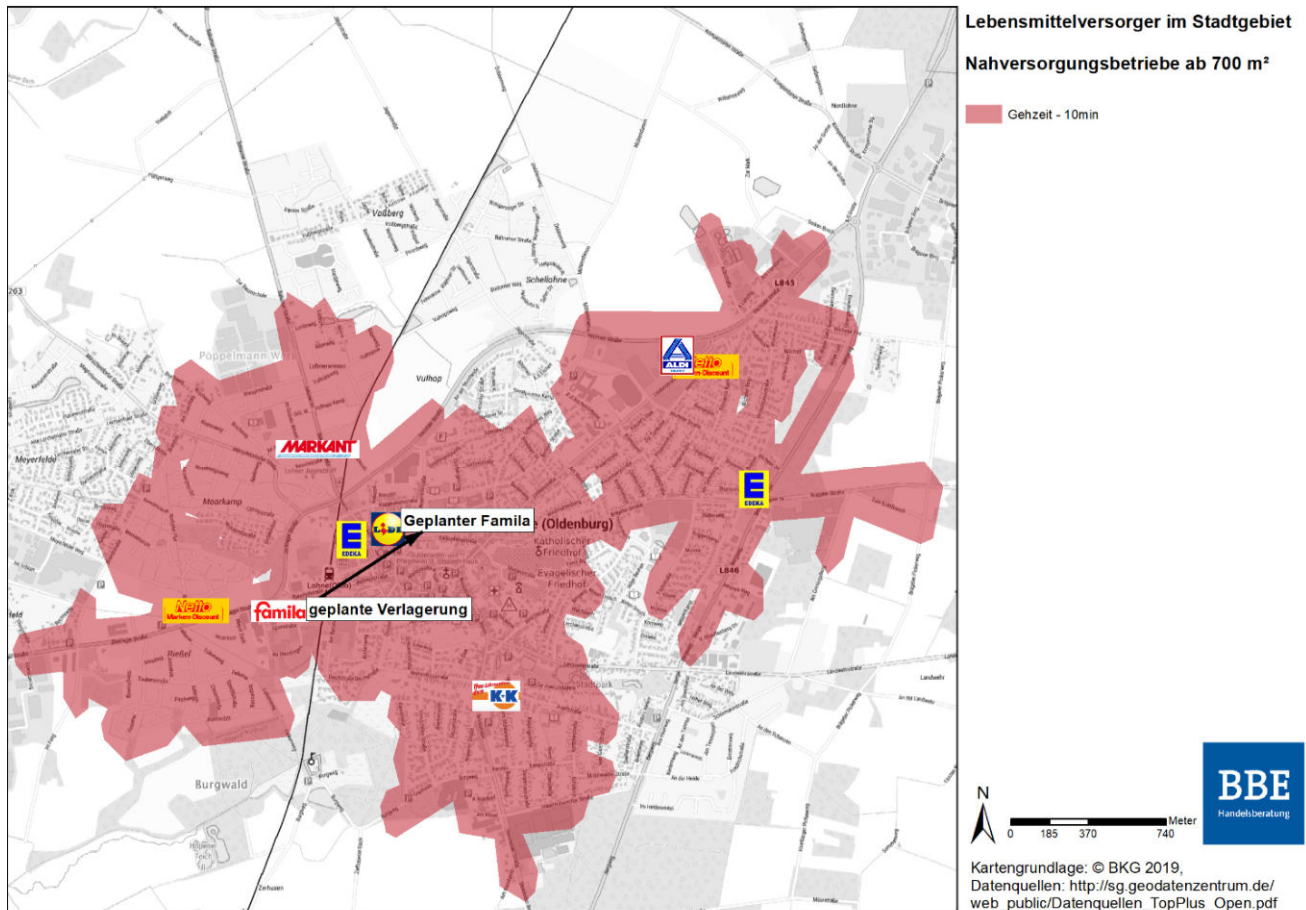
Karte 7: Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet von Lohne



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Darstellung 2019.

Als wohnungsnah Grundversorgung wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs verstanden, die möglichst in räumlicher Nähe (im fußläufigen Gehzeit-Radius von ca. 10 min) erfolgen soll.

Karte 8: Nahversorgungsabdeckung in der Stadt Lohne



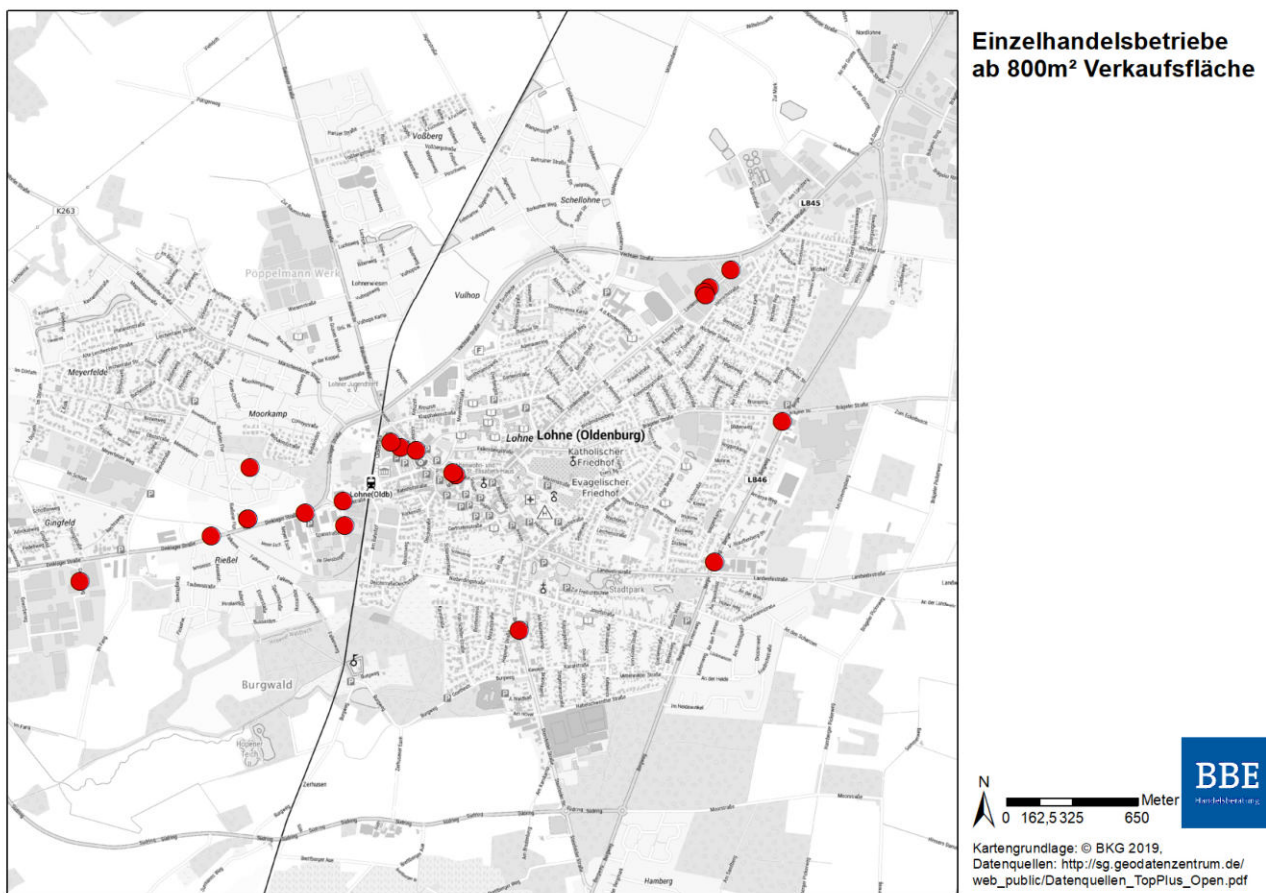
Quelle: BBE-Erhebungen 2019, eigene Darstellung.

Wie auf Karte 8 dargestellt zeigt sich, dass sich die meisten Angebote im Lebensmittelbereich auf den erweiterten Innenstadtbereich sowie auf die verkehrsgünstigen Lagen im östlichen Stadtgebiet konzentrieren. Vor allem die Lebensmittelanbieter an den Standorten Keetstraße (E-Center und Lidl) sowie perspektivisch der famila Verbrauchermarkt (nach der geplanten Verlagerung) innerhalb der Innenstadt übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen. Die weiteren Anbieter entlang der wichtigsten Ausfallstraßen (Netto, Markant, K+K, Aldi, Netto) übernehmen ebenfalls eine zentrale Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Darüber hinaus zeigt sich in Lohne eine ergänzende Nahversorgungsausstattung durch einige kleinere Anbieter (u.a. Getränke Dehlwisch, Kauver, Ogullari Lebensmittel, Fleischer Schmidt, Fleischer Olbrich). Die dargestellten Gehzeit-Radien zeigen allerdings auch, dass in Lohne keine flächendeckende fußläufige Nahversorgung gegeben ist.

4.5 Standorte des großflächigen Einzelhandels

Der Einzelhandelsbesatz umfasst 21 großflächige Betriebe (> 800 m² Verkaufsfläche). Dabei handelt es sich um acht Lebensmittel- und Getränkemärkte, vier Möbel- und Einrichtungsanbieter, drei Fachmärkte für Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf sowie einen Sonderpostenmarkt, ergänzt um drei großflächige Modehäuser (vgl. Karte 9).

Karte 9: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lohne



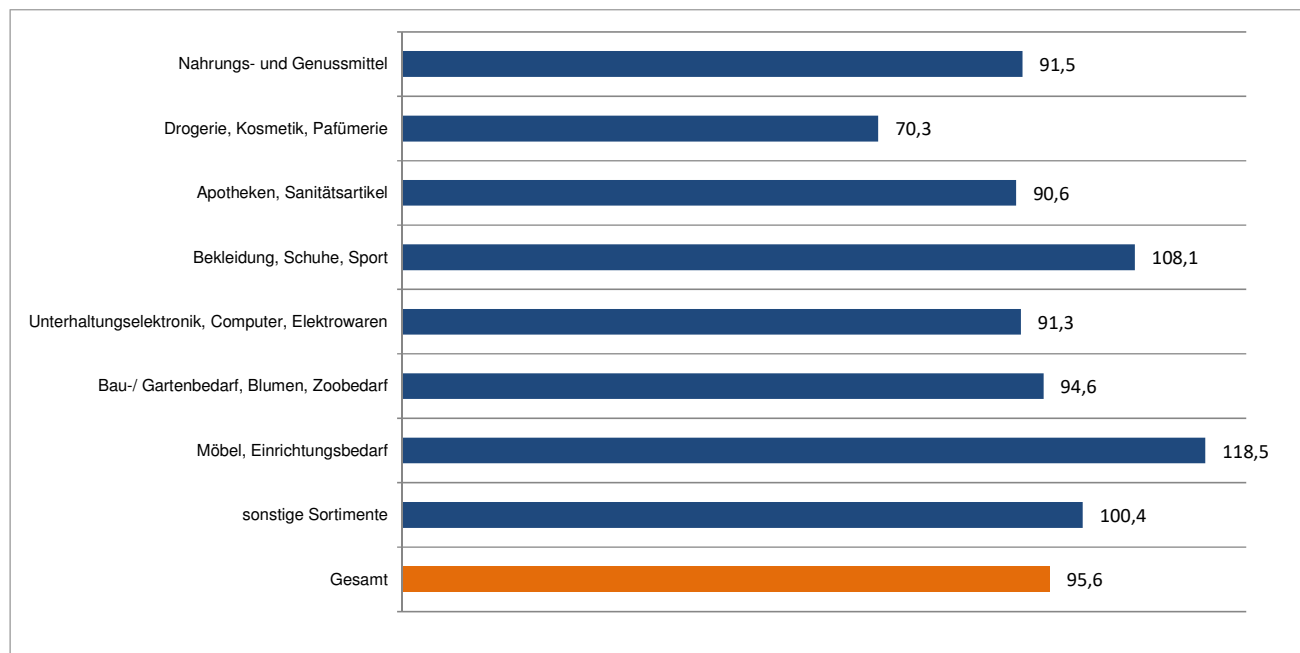
Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019.

4.6 Einzelhandelszentralität

Aufbauend auf den Ergebnissen der Angebots- und Nachfrageanalyse lässt sich die funktionale Bedeutung des Einzelhandels mit Hilfe der Einzelhandelszentralität bewerten, die auch Aussagen zur Versorgungsbedeutung des Einzelhandels zulässt. Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis zwischen den erwirtschafteten Umsätzen des Lohner Einzelhandels und örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial dar. In der Stadt Lohne liegt die Einzelhandelszentralität bei rund 95,6, sodass das vorhandene Kaufkraftpotenzial den erwirtschafteten Gesamtumsatz übersteigt und somit per Saldo rund 8,0 Mio. € p.a. Kaufkraft aus der Stadt Lohne abfließen.

Ein detaillierter Blick auf einzelne Sortimente lässt Rückschlüsse auf die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Lohne zu (vgl. Abbildung 7 und Tabelle 7).

Abbildung 8: Einzelhandelszentralität nach Warengruppen im Überblick



Sonstige Sortimente = die Warengruppen: Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Leuchten, Lampen, Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst

Quelle: Eigene Erhebungen 2019 (Rundungsdifferenzen möglich)

Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel dokumentiert die Einzelhandelszentralität von gut 91,5, dass das vorhandene Kaufkraftpotenzial nicht gänzlich in Lohne gebunden wird. Mit der geplanten Verlagerung und Erweiterung des familia-Verbrauchermarktes wird die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel voraussichtlich die 100-er Marke übersteigen. Eine übergemeindliche Versorgungsbedeutung lässt sich aus den aktuellen Werten nicht ablesen. Die Warengruppe Drogerie, Kosmetik, Parfümerie erreicht insgesamt einen Wert von nur knapp 70,3. Auch hier kann eine Steigerung mit der geplanten Etablierung eines Drogeriefachmarktes erwartet werden. Die Stadt Lohne übernimmt vor allem in der Warengruppe Bekleidung, Schuhe, Sport eine wichtige Versorgungsfunktion (Einzelhandelszentralität rund 108) für die Umlandbevölkerung, wobei die Betriebe teilweise außerhalb der Innenstadt liegen. Im Bereich Möbel und Einrichtungsbedarf sind bei einer Einzelhandelszentralität von rund 118,5 ebenfalls Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Darüber hinaus ist keine hohe Ausstrahlungskraft für die weiteren Angebotsbereiche ablesbar.

Tabelle 8: Umsatz-Kaufkraft-Relation und Kaufkraftsaldo

Warengruppe	Kaufkraft 2019 p.a.	Umsatz 2018 p.a.	Einzelhandels- zentralität	Kaufkraftsaldo p.a.
	in Mio. €	in Mio. €		in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	67,8	62,1	91,5	-5,7
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	9,7	6,8	70,3	-2,9
Apotheken, Sanitätsartikel	17,2	15,6	90,6	-1,6
Bekleidung, Schuhe, Sport	23,4	25,3	108,1	1,9
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrowaren	13,7	12,5	91,3	-1,2
Bau-/ Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf	17,6	16,7	94,6	-0,9
Möbel, Einrichtungsbedarf	13,0	15,4	118,5	2,4
sonstige Sortimente ¹⁾	17,7	17,8	100,4	0,1
Lohne gesamt	180,2	172,2	95,6	-8,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2019

1) Die Warengruppen: Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Leuchten, Lampen, Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen, Kunst.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass Lohne als Mittelzentrum grundsätzlich eine ausreichende Einzelhandelsversorgung bereitstellt. Allerdings ist die nahversorgungsrelevante Lebensmittelversorgung als ausbaufähig zu bewerten. Zur Weiterentwicklung der Stadtmitte ist insbesondere eine Stärkung der Angebotssegmente Lebensmittel, Drogerie, Unterhaltungselektronik, Elektrowaren sowie Sanitätsartikel durch ergänzende Angebotsformate wünschenswert.

4.7 Exkurs Nahversorgung und Entwicklungsspielräume

Infolge der geplanten Verlagerung und Erweiterung von familia sowie der festgestellten Unterversorgung des westlichen Stadtgebietes im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (siehe Kapitel 4.5) erfolgen nachstehend qualitative Aussagen und eine grobe quantitative Berechnung zu möglichen Entwicklungsspielräumen in diesem Sortimentsbereich, wobei der Status quo in Lohne zu Grund gelegt wird.

Tabelle 9: Status quo Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Lohne

Warengruppe	Verkaufsfläche	Umsatz 2018 p.a.	durchschnittliche Raumleistung	Kaufkraft 2019 p.a.	Kaufkraftsaldo p.a.
	in m²	in Mio. €	in €/m²	in Mio. €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	13.400	62,1	4.600	67,8	-5,7

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung und Berechnung. Rundungsdifferenzen möglich.

Wie bereits dargestellt und ausgeführt werden auf 13.400 m² Verkaufsfläche rund 62,1 Mio. € p.a. in dieser Warengruppe umgesetzt. Das entspricht einer durchschnittlichen Raumleistung von rund 4.600 €/m² Verkaufsfläche. Zudem beträgt das jährliche Kaufkraftsaldo bei einer sortimentspezifischen Handelszentralität von rund 91,5 ca. 5,7 Mio. € p.a.

Unter der Prämisse einer Handelszentralitätsobergrenze von 100 (Stichwort: Grundzentralität des Sortimentes) und einer vertraglichen maximalen Umsatzumverteilung 9 % des Bestandsumsatzes sowie einer realistischen Raumleistungsbandbreite errechnet sich ein theoretischer Verkaufsflächenspielraum von 1.600 m² bis 3.200 m² für dieses Sortiment.

Tabelle 10: Theoretischer Verkaufsflächenspielraum Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Warengruppe	Potenzial aus Kaufkraftsaldo	Potenzial aus vertraglicher Umsatzumverteilung (9%)	Theoretisches Umsatzpotenzial gesamt	Erzielbare Raumleistung in €/m ²		Theoretischer Verkaufsflächenspielraum in m ²	
	in Mio. €	in Mio. €	in Mio. €	von	bis	von	bis
Nahrungs- und Genussmittel	5,7	5,6	11,3	3.500	7.000	3.200	1.600

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnung. Rundungsdifferenzen möglich.

Die Berechnungen zeigen, dass in Lohne unter den vorstehend erläuterten Prämissen ein nicht unerheblicher theoretischer Verkaufsflächenspielraum im Lebensmittelbereich besteht und das auch nach der Verlagerung und Erweiterung von familia ein ausreichendes Potenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Dieser sollte mit Blick auf die bestehende Unterversorgung im westlichen Stadtgebiet realisiert werden.

Hierbei gilt es jedoch zu beachten, dass prospektive Lebensmittelmärkte unterschiedliche Raumleistungen generieren und je nach Lage im Stadtgebiet und Angebotsgenre unterschiedlich starke Auswirkungen auf den Bestandeinzelhandel entfalten. Insofern wird eine gutachterliche Überprüfung der ggf. möglichen ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens empfohlen.

4.8 Marktgebiet der Stadt Lohne

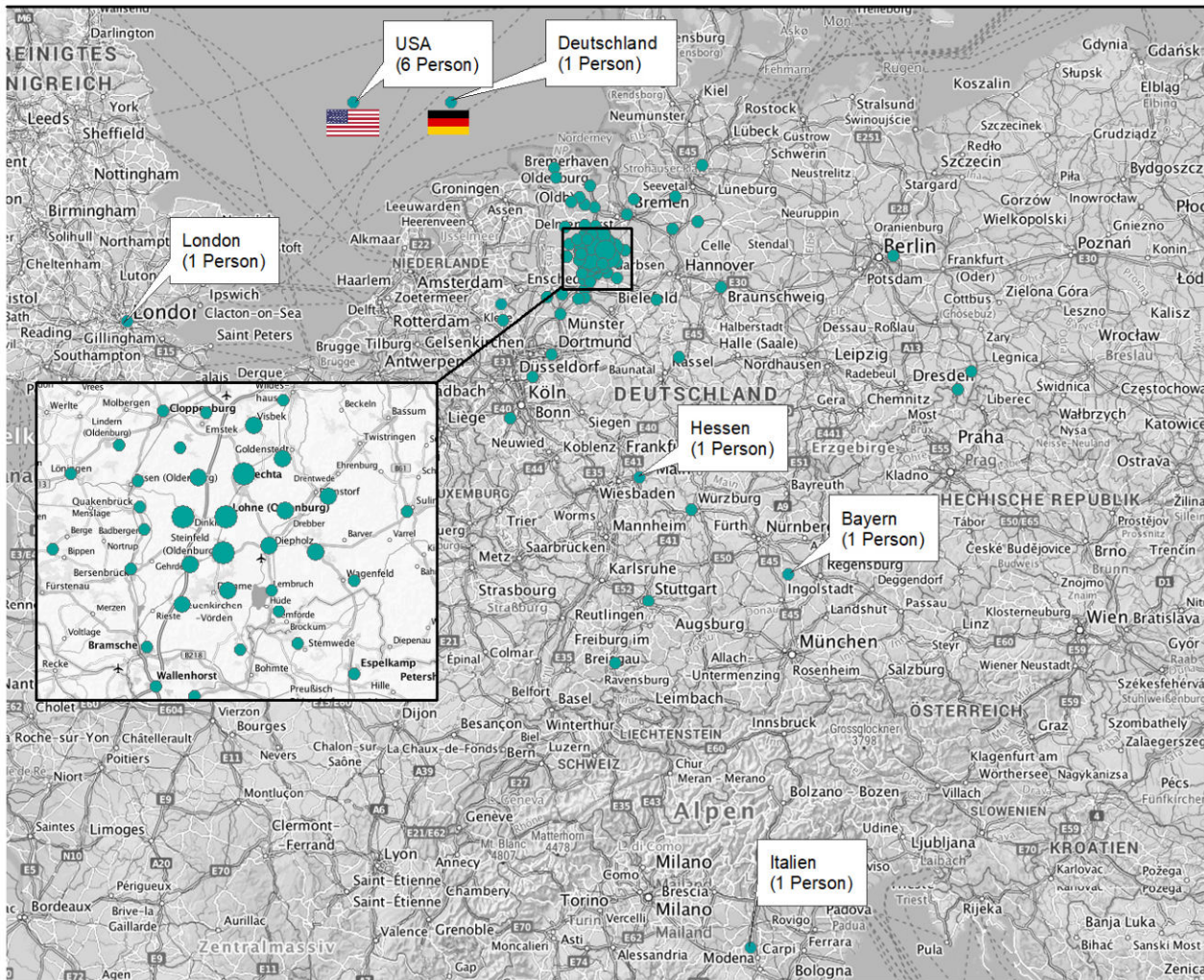
Auf Grundlage einer in den Kalenderwochen 25 und 26 durchgeführten Kundenherkunftsanalyse in der Innenstadt von Lohne wird nachfolgend ein Marktgebiet für die Stadt abgegrenzt.

Insgesamt wurden in beiden Wochen 4.519 Kunden erfasst. Einen Eindruck zur Kundenherkunft vermittelt die nachfolgende Abbildung zu den erfassten Kunden und deren Herkunft.

Insgesamt kamen 4.321 Kunden direkt aus Lohne bzw. dem direkten Umfeld, was knapp 96% aller erfassten Kunden entspricht. Nach Lohne (3.053 Kunden) folgen die nahegelegenen Städte/Gemeinden Vechta (354 Kunden), Dinklage (318 Kunden), Steinfeld (265 Kunden) und Bakum (98 Kunden), die die Zone II des Marktgebietes mit einer engen Kundenverflechtung bilden.

Die Zone III des Marktgebietes umfasst die Städte/Gemeinden Holdorf (80 Kunden), Damme (77 Kunden) und Diepholz (76 Kunden). In dieser Zone nimmt die Marktdurchdringung stark ab, sodass hier nur noch von sporadischen Kundenbeziehungen gesprochen werden kann.

Karte 10: Herkunft der erfassten Kunden (alle Nennungen)



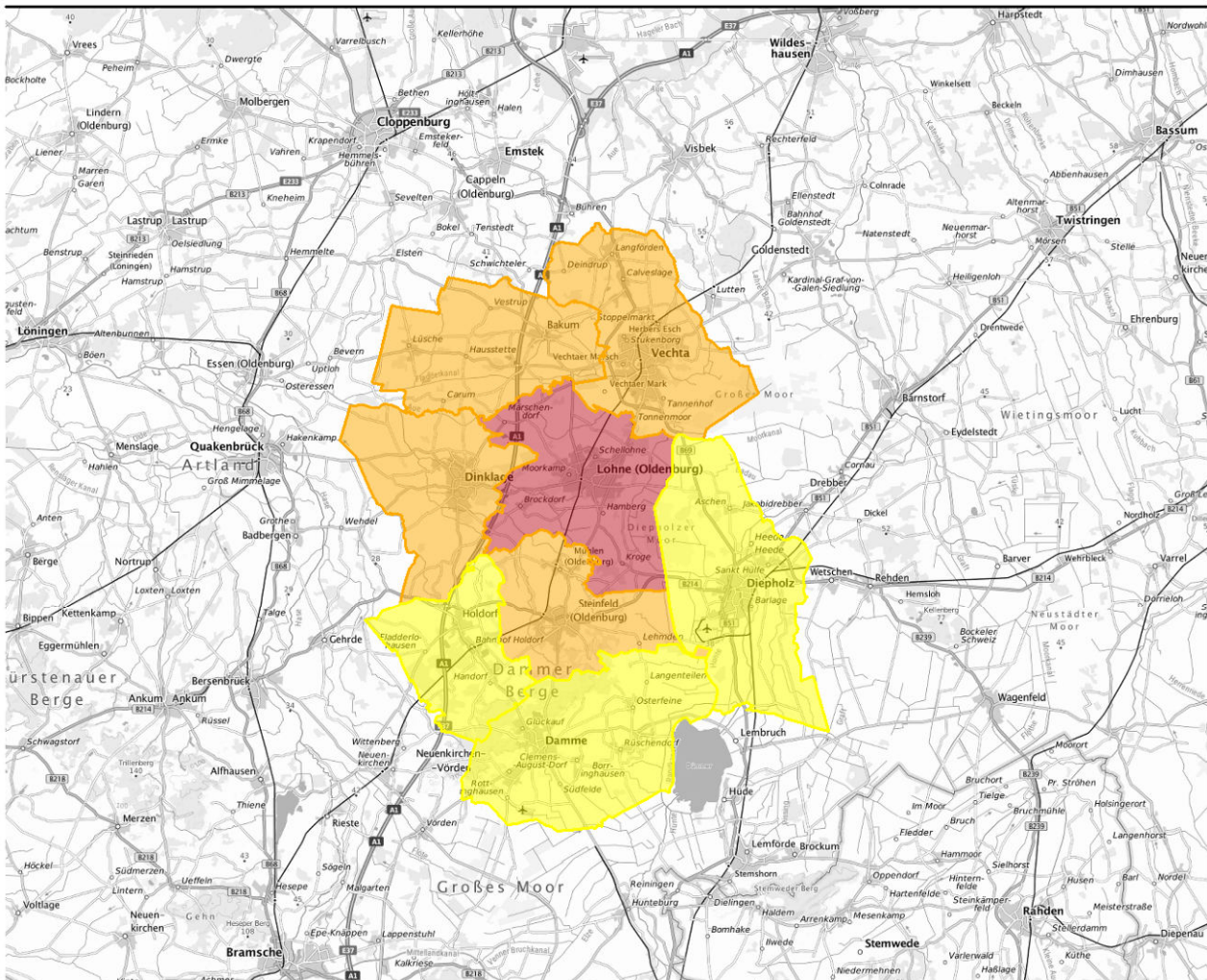
Einzugsgebiet-Umfrage

- < 10 Besucher
- 10-100 Besucher
- > 100 Besucher



0 45 90 180 km

Karte 11: Abgeleitetes Marktgebiet der Stadt Lohne



Einzugsgebiet

- Zone I (Kerneinzugsgebiet)
- Zone II (Naheinzugsgebiet)
- Zone III (erweitertes Einzugsgebiet)



0 2,25 4,5 km

Strukturell leben knapp die Hälfte der rund 130.500 Einwohner des Marktgebietes in der Zone II bzw. knapp ein Drittel in der Zone III. Insgesamt ist im Marktgebiet mit leicht unterdurchschnittlichem Kaufkraftniveau eine zufriedenstellende Potenzialplattform von rund 822 Mio. € p.a. zu verzeichnen.

Tabelle 11: Struktur des Marktgebietes

Zone Struktur des Marktgebietes						
	Einwohner		Einzelhandelskaufkraft			
	absolut	in %	Index	in €/Kopf	in Mio. €	in %
Zone I	27.981	21,4	101,1	6.440	180,2	21,9
Zone II	61.642	47,2	99,2	6.318	389,5	47,4
Zone III	40.846	31,3	97,0	6.178	252,3	30,7
Gesamt	130.469	100,0	98,9	6.301	822,0	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung 2019, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IffH 2019), eigene Berechnung.

Tabelle 12: Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen im Marktgebiet

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen			
	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
Einwohner absolut	27.981	61.642	40.846	130.469
Warengruppe	in Mio. €	in Mio €	in Mio €	in Mio €
Periodischer Bedarf	98,3	212,2	139,5	450,1
Bekleidung/Schuhe/Sport/Camping	21,3	46,8	29,7	97,8
Elektrowaren, Medien, Technik	14,9	32,3	20,7	67,9
Bücher, Schreibwaren, Optik, Uhren, Schmuck, sonstiger Einzelhandel	16,9	36,6	23,6	77,1
Bau- und Gartenbedarf	14,0	29,8	19,2	63,1
Möbel, Einrichtung	14,7	31,7	19,6	66,1
Gesamt	180,2	389,5	252,3	822,0

Quelle: BBE Handelsberatung 2019, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IffH 2019), eigene Berechnung.

5. Schlussfolgerungen für die Konzeptentwicklung und grundlegende

Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach Warengruppen

Das Mittelzentrum Lohne weist insgesamt ein noch positiv zu bewertendes Einzelhandelsstrukturgefüge auf und ist durch einen differenzierten Besatz an Einzelhandelsangeboten geprägt. Jedoch sind im Bereich der Stadtmitte diverse Leerstände in frequenzstarker Lage (Bahnhofsstraße, Brinkstraße, Dinklager Straße, Keetstraße, Marktstraße, Meyerhoffstraße und Neuer Markt) sowie ein niedriger Filialisierungsgrad festzustellen. So stehen einer Gesamtverkaufsflächenausstattung von rund 16.200 m² knapp 2.400 m² Leerstand gegenüber. Gleichwohl ist strukturell ein umfassendes und zufriedenstellendes Angebot in der Innenstadt festzuhalten.

Die Stadt steht im kurzfristigen Bedarfsbereich maßgeblich mit den in der Nähe liegenden Städten Dinklage, Vechta, Diepholz und der Gemeinde Steinfeld im Wettbewerb. Die Stadt Vechta ist sortimentsübergreifend als weiterer wichtiger Wettbewerbsstandort herauszustellen.

Die nächstgelegenen Mittelzentren Diepholz und Vechta sind in relativ kurzer Fahrzeit zu erreichen (rd. 14 bzw. 15 Minuten) und kommen als weitere Einkaufsdestinationen infrage. Insbesondere in Verbindung mit Pendlertätigkeiten werden diese Städte aufgesucht und Einkäufe getätigt; dasselbe gilt für das westlich gelegene Grundzentrum Dinklage (rd. 13 Autofahrminuten).

Die Bevölkerungsprognose lässt einen Bevölkerungszuwachs erwarten und damit einhergehend wird das Kaufkraftpotenzial in der Region perspektivisch steigen. Bis zum Jahr 2030 ist von einem Bevölkerungszuwachs von rd. 3 % für die Stadt Lohne auszugehen.

Die Ansiedlung von Anbietern, die ein deutlich über die Gemeindegrenzen hinausragendes Einzugsgebiet generieren könnten, ist unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten praktisch in keinem Sortimentsbereich realistisch. Eine Ausnahme stellen die vorhandenen großflächigen Modehäuser in Lohne dar (Leffers, Bruno Kleine und Lammers).

Die Entwicklungspotenziale der Stadt Lohne hängen im Wesentlichen davon ab,

- inwieweit es gelingt, das vorhandene Kaufkraftpotenzial stärker anzusprechen und
- derzeit abfließende Kaufkraft zukünftig im Stadtgebiet zu binden.

Dabei wird die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lohne nicht ausschließlich von marktseitigen Voraussetzungen bestimmt. Kaufkraftabflüssen kann somit nicht allein mit zusätzlicher Einzelhandelsfläche begegnet werden.

Genauso bedeutsam wie eine ausreichend hohe Kaufkraftpotenzialbasis, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit zusätzlicher Einzelhandelsangebote ermöglicht, sind standortseitige Anforderungen, die (neue) Einzelhandels-einrichtungen zu erfüllen haben. Denn nur am „richtigen“ Standort machen Neu- bzw. Umsiedlungen von Einzelhandelsbetrieben städtebaulich Sinn und stärken tatsächlich den Einzelhandelsstandort Lohne.

Die Regeln, nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lohne richten soll, werden im folgenden Zentrenkonzept präzisiert.

Unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen werden für folgende Sortimente in der Stadt Lohne nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:

5.1 Nahrungs- und Genussmittel

Durch das vorhandene Lebensmittelangebot in der Stadt wird bei einer Einzelhandelszentralität von rd. 91,5 nicht die gesamte zur Verfügung stehende Kaufkraft innerhalb des Stadtgebietes gebunden. Insofern fließen per Saldo rd. 5,7 Mio. € p.a. aus dem Stadtgebiet ab.

In Lohne wird die Lebensmittelversorgung aktuell durch die großen Supermärkte E-Center und familia, die Supermärkte Edeka Runneborn, K+K und Markant sowie die Lebensmittel-Discounter Aldi, Lidl und Netto-Marken-Discount (2x) sichergestellt. Ergänzt werden diese um die Lebensmittelanbieter Kauver, Ogullari Lebensmittel, Lora (Russ. Lebensmittel) sowie um einige Bäckereien und Getränkemärkte im Lohner Stadtgebiet. Zudem findet zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt im Zentrum statt.

Es bestehen derzeit Planungen, den vorhandenen familia-Verbrauchermarkt im Zuge der Verlagerung in die nördliche Innenstadtbereich zu erweitern. Infolge der Verlagerung wird das festgestellte Nahversorgungsdefizit im westlichen Stadtgebiet weiter verstärkt, sodass mit Blick auf eine Verbesserung der Nahversorgungssituation potenzielle Ansiedlungsstandorte für einen Nahversorger, wie u.a. den Standortbereich Action oder der Eckbereich Im Fang/Dinklager Straße, geprüft werden sollten. Grundsätzlich sehen die Gutachter Potenziale für weitere Neuansiedelungen im Segment Nahrungs- und Genussmittel (siehe hierzu auch Kapitel 4.7). Jedoch sollten Änderungen und Erweiterungen vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wettbewerbsstruktur maßvoll gehalten werden und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden.

5.2 Drogeriewaren/Gesundheit

Im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik/Gesundheit sind bei einer Einzelhandelszentralität von 70,3 ebenfalls Kaufkraftabflüsse festzustellen. Per Saldo beträgt der Abfluss rund 2,9 Mio. € p.a. Die Kaufkraftabflüsse können perspektivisch aufgrund der geplanten Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes verringert werden. Derzeit agiert Rossmann als einziger filialisierter Drogeriefachmarkt in Lohne. In der Fußgängerzone ist ein Fachgeschäft für Parfümerie- und Drogeriewaren vorhanden. Der aktuelle Rossmann-Standort in zentraler Lage und in Standortagglomeration mit dem Hauptanbieter E-Center, ergänzt durch weitere kleinteilige Anbieter, ist ein wichtiger Frequenzbringer für den Lohner Einzelhandel. Apotheken sind mit sechs Angebotsstandorten in Lohne bereits ausreichend vertreten. Die Ausstattung mit Sanitätswaren liegt mit nur einem Sanitäts- haus unter dem Durchschnitt.

5.3 Bekleidung/Schuhe

Das Bekleidungs- und Schuhangebot in der Stadt Lohne wird durch drei großflächige Modehäuser geprägt; diese werden flächenmäßig von dem Anbieter Leffers dominiert. Die beiden weiteren Ladeneinheiten (Bruno Kleine und Lammers) verfügen über Verkaufsflächen von jeweils rd. 1.270 bis rd. 2.000 m². In der Größenkategorie von 200 bis 500 m² Verkaufsfläche sind überwiegend filialisierte Fachmarktkonzepte zu nennen. Dabei handelt es sich um die Anbieter Deichmann, Baby Beckmann, Takko, ABC-Schuhe, KiK, Scheper, Bünker und Ital. Schuhe Heilmann. Zusätzlich gibt es noch sechzehn weitere Textil- und Schuhanbieter in der Größenordnung bis zu 200 m² Verkaufsfläche. Hier sind u.a. die Anbieter Leder Voßmann, Ernsting's family, Modehaus Heseding, Hinners, For you, Schmuckkästchen, Gelegenheit Schuhe und Sport Nord anzuführen. Die kleinflächigen Anbieter befinden sich überwiegend im Innenstadtbereich, die größeren Modehäuser Heseding und Bruno Kleine belegen Standorte außerhalb der Innenstadt. In den weiteren Ortsteilen sind keine Textil- oder Schuhanbieter ansässig.

Mit den vorhandenen Anbietern der Warengruppen Bekleidung und Schuhe ist Lohne für ein Mittelzentrum gut aufgestellt und es werden rd. 1,19 Mio. € p.a. zusätzlich mit dieser Warengruppe von außerhalb der Stadt gebunden. Das Bekleidungsangebot mit kleineren Fachgeschäften innerhalb der Lohner Fußgängerzone stellt sich grundsätzlich positiv dar. Weitere Modegeschäfte mit dem Fokus auf junge Mode sowie filialisierte Anbieter wären wünschenswert. Für Sportartikel würde marktseitig noch Potenzial zur Ansiedlung eines Fachanbieters oder Filialbetreibers bestehen. Allerdings sind Neuansiedlungen in Mittelstädten im Hinblick auf den stärker werdenden Onlinehandel zunehmend schwieriger. Insgesamt kann der Stadt Lohne eine für ein Mittelzentrum markadäquate Ausstattung zugesprochen werden.

5.5 Elektrowaren/Unterhaltungselektronik

Im Bereich Unterhaltungselektronik/Computer besteht in der Stadt Lohne ein überschaubares Angebot. Der Elektronikfachmarkt Euronics in der Lindenstraße dominiert das Angebot mit über 1.000 m² Verkaufsfläche. Neben dem Anbieter EP Holzenkamp mit rd. 500 m² Verkaufsfläche sind außerdem vier kleine Fachgeschäfte in Lohne ansässig (Stadel EWE Telefon Shop, Vodafone und Austing Computer). Das sortimentspezifische Marktpotenzial der Stadt wird somit insgesamt untertroffen und es fließen derzeit per Saldo rd. 1,2 Mio. € p.a. aus Lohne ab. Es bestünde rein rechnerisch grundsätzlich noch Potenzial für Anbieter mit Unterhaltungselektronik, allerdings werden auch diese Artikel zunehmend im Internet gekauft, sodass sich eine Neuansiedlung von einem Elektronikfachgeschäft innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zwar als wünschenswert - aber wie heutzutage in den meisten deutschen Mittelstädten - dem Onlinehandel gegenüber kaum konkurrenzfähig darstellen würde. Dies ist auch vor dem Hintergrund des dominierenden Anbieters Euronics in der Lindenstraße zu sehen.

Das Sortiment Lampen und Leuchten wird als Untergruppe der Elektrowaren geführt, hier betreibt der Anbieter Kalvelage Lampen in der Bahnhofsstraße das einzige Lampenfachgeschäft innerhalb der Innenstadt.

5.6 Möbel/Einrichtungsbedarf

Im Möbel- und Einrichtungsbedarf verfügt die Stadt Lohne mit den großflächigen Möbelhäusern Kohake und Tellmann über ein ausreichendes Angebot. Rechnet man den Sortimentsbereich Teppiche, Gardinen, Bettwaren sowie Heim- und Haustextilien hinzu, besteht bei einer Einzelhandelszentralität von gut 118,5 insgesamt ein Kaufkraftzufluss von rd. 2,4 Mio. € p.a. Neben den großflächigen Anbietern sind außerdem die Anbieter Studio 50, Slawia Möbel, Matratzen Concord und das Fachgeschäft Küchengalerie vorhanden. Die Ausstattung mit Möbelangeboten ist als angemessen zu bewerten.

5.7 Bau- und Gartenbedarf, Blumen und zoologischer Bedarf

Als qualifizierter Baumaarkt ist in Lohne der Anbieter Hagebaumaarkt zu benennen, welcher sich im östlichen Stadtgebiet befindet. Als weitere Anbieter im Bau- und Gartenbedarf sind u.a. Rüwe Grüner Gartenmarkt/Gärtnerei Rohberg, Blumen Engelmann, Bauking, Blumen Middendorf, Futterhaus, Fressnapf und GS Agri zu nennen. Es wird insgesamt eine Einzelhandelszentralität von rd. 94,6 % erreicht, entsprechend fließen per Saldo rund 0,9 Mio. € ab. Es besteht demnach noch Potenzial für das baumarktspezifische Sortiment.

5.8 Sonstige Sortimente

Unter den sonstigen Sortimenten werden die Waren Glas, Porzellan, Keramik, Bücher, Zeitschriften, Schreib- und Spielwaren, Optik, Uhren, Schmuck, Fahrräder, Autozubehör, Kinderwagen und Kunst zusammengefasst. Hier zeigt sich eine Einzelhandelszentralität von rund 100,4 %. Entsprechend verzeichnet die Stadt in diesen Warengruppen marginale Kaufkraftzuflüsse in Höhe von rund 0,1 Mio. € p.a.

Es sind in Lohne sowohl eine Reihe von Juwelieren und Schmuckanbietern sowie Anbieter für Optik und Akustik vorhanden. Zu nennen sind dabei u.a. Fielmann, Optik Nordlohne, Brillen Schmitz, Diekstatt-Juwelier, Kreuzkamp Juwelier, Juwelier Müller und Vitakustik Hörgeräte. Die vorhandenen Angebote gewährleisten eine bedarfsgerechte Ausstattungssituation.

Fahrräder werden von den Anbietern Erik Fahrräder, Fahrrad Hollenberg, Bünger Bikes und Fahrrad Nieberding angeboten, die Anbieter können grundsätzlich eine ausreichende Versorgung mit Fahrrädern in der Stadt Lohne gewährleisten.

Die Angebote im Bereich Bücher, Papier-, Büro- und Schreibwaren werden im Wesentlichen von den Fachgeschäften Büchergalerie und Bastelbogen sowie im Randsortiment der großen Lebensmittelanbieter sowie der Niedrigpreismärkte (Action, Tedi Postenbörse) vorgehalten. Das vorhandene Marktpotenzial dieser Warengruppen liegt in Lohne bei rd. 5,3 Mio. € p.a. und wird durch die vorhandenen Anbieter vollständig ausgeschöpft. Im Hinblick auf den stark wachsenden Internethandel, insbesondere im Bereich der E-Books werden es die vorhandenen Anbieter zunehmend schwieriger haben, sich am Markt zu halten. Gleichwohl stagniert das Umsatzvolumen im Onlinehandel, sodass beratungs- und serviceorientierte Fachgeschäfte Marktanteile zurückgewinnen können.

Die Sortimente Glas, Porzellan und Keramik werden von den Sonderpostenmärkten Tedi, Action und Postenbörse sowie von einigen kleineren Fachgeschäften (Kunst und Rahmen, Art Galerie Deko) angeboten. Das Nachfragevolumen kann durch die vorhandenen Anbieter mehr als ausreichend gebunden werden, es besteht kein Handlungsbedarf.

5.9 Zusammenfassung und Zwischenfazit

Für die Stadt Lohne ist insbesondere die **Weiterentwicklung des zentralen Innenstadtbereichs** (=zentraler Versorgungsbereich, siehe auch Seite 49 ff) von strategischer Bedeutung. Diese bündelt eine Reihe wichtiger Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen für die gesamte Stadt und verfügt über Strukturen, die einen maßvollen Ausbau im Segment Drogerie- und Elektrowaren, Sanitätsartikel, Sport, Sportschuhe und zusätzlich auf kleiner bis mittlerer Ebene auch in den Sortimentsgruppen Sportgeräte und Fahrräder rechtfertigen. Insgesamt kann von einem umfassenden, jedoch ausbaufähigen Nutzungsmix gesprochen werden.

Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und -sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung eine weitere **Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den zentralen Innenstadtbereich**.

Dem **Lebensmitteleinzelhandel**, der aufgrund seiner **frequenzbildenden Eigenschaften** für den Funktionserhalt und die langfristige Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches in Lohne von elementarer Bedeutung ist, muss grundsätzlich die Möglichkeit zur Erweiterung und Marktanpassung gegeben werden.

Im Rahmen dieser Maßnahmen wäre eine weitere Wettbewerbsprofilierung gegenüber den Umlandkommunen möglich, sodass weitere **Kaufkraftabflüsse verhindert und** die vorhandenen Versorgungsfunktionen in ihrem **Bestand gefestigt** werden könnten.

Die „Spielregeln“, nach denen sich die künftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Lohne richten soll, werden mit dem folgenden Zentrenkonzept erörtert.

6. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Lohne

6.1 Bedeutung von Einzelhandelskonzepten aus Sicht der Landesplanung und Grundlagen der Landesplanung

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln. Dabei liegt der Fokus immer auf der Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Dabei formuliert der Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.⁷ Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes in Betracht. Wenn es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, sind nur Standorte innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogramms umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr.1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkung von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) ist in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.

Es gelten laut derzeit gültigen LROP Niedersachsen folgende Grundprinzipien:

- **Kongruenzgebot:** Verkaufsflächen und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes entsprechen. Eine Einzelhandelsneuansiedlung ist dann mit der planenden Gemeinde kongruent, wenn das geplante Vorhaben dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht und die wesentlichen Umsatzanteile aus dem Verflechtungsbereich der Gemeinde generiert werden.
- **Beeinträchtungsverbot:** Das Beeinträchtungsverbot legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (insbes. auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

⁷ Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom Januar 2017

Die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte (Zentrale Versorgungsbereiche) wäre dann gefährdet, wenn sich ein für den jeweiligen Standortbereich wichtiger Leitbetrieb infolge einer Einzelhandelsansiedlung an einem nicht-integrierten Standort aus wirtschaftlichen Gründen zurückziehen würde oder das vorhandene Einzelhandelsstrukturgefüge in seiner Gesamtheit derart beeinträchtigt würde, dass eine Gewährleistung der zentralen Funktion zukünftig in Frage gestellt würde.

- **Konzentrationsgebot:** Das LROP sieht zudem als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den zentralen Siedlungsgebieten der zentralen Orte zuzuordnen sind. Darüber hinaus bestimmt sich der Umfang neuer Flächen aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur.
- **Integrationsgebot:** Des Weiteren fordert das städtebauliche Integrationsgebot für die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe eine standortgerechte Ansiedlung an städtebaulich integrierten Standorten mit der Anbindung an den ÖPNV.

In der Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26. April 2016 und in der Fassung 2017 sind folgende landesplanerischen Ziele formuliert:⁸

- In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**).
- In einem Mittel- oder Oberzentrum soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzraum aperiodisch mittel- und oberzentral).
- Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere
 - der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
 - der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
 - von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
 - der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

zu ermitteln, sofern er nicht im Regionalen Raumordnungsprogramm festgelegt ist.

Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren. Aperiodische Sortimente sind Sortimente mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus, zum Beispiel Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Haushaltswaren oder Möbel.

⁸ LROP 2017, Seite 15, 2.3 Ziffer 03 ff

Die Träger der Regionalplanung können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Einzelfall Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit aperiodischem Kernsortiment außerhalb der Gemeindegrenze des kongruenten Zentralen Ortes in einem benachbarten Mittel- oder Grundzentrum festlegen. Voraussetzung ist, dass den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen in gleicher Weise entsprochen wird wie bei einer Lage innerhalb des kongruenten Zentralen Ortes.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (**Konzentrationsgebot**).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (**Integrationsgebot**).

Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

- a. wenn die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b. wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen (**Abstimmungsgebot**). Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (**Beeinträchtigungsverbot**).

Im vorliegenden Entwurf des neuen Landes-Raumordnungsprogrammes wird zudem gefordert, dem Entstehen sowie der Verfestigung bestehender **Einzelhandelsagglomerationen** entgegenzuwirken, sofern sich diese außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen befinden.

- Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (**Agglomerationen**).

Mittelzentren haben lt. Landes-Raumordnungsprogramm einen zentralörtlichen Versorgungsauftrag, der so bestimmt ist, dass er gleichzeitig auch die nachgeordneten Versorgungsaufgaben für die jeweiligen Verflechtungsbereiche umfasst. **Es sind in Mittelzentren die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.**

In den Einzelhandelskonzepten legen die Städte ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Dies beinhaltet neben dem angestrebten Zentrengefüge über die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche auch die Bestimmung der Sonderstandorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie sonstige Sonderstandorte. Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde Liste zentrenrelevanter Sortimente.

Die Erstellung einer Liste mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten hat sich als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt. Es ist jedoch zu beachten, dass sich die Sortimentsstruktur in keiner Handelsbranche statisch festlegen lässt. Die Erstellung einer abschließenden und landesweit dauerhaft gültigen Liste ist daher nicht möglich, die Festlegung bedarf immer der Einzelfallbetrachtung und Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten durch die planende Stadt.

Der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit über die Verfahren der Bauleitplanung ist grundsätzlich die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Einzelhandelskonzept folgende Aussagen getroffen:

- Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches,
- Identifizierung von Entwicklungsarealen für standortgerechte Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Siedlungsraumes (räumliche Festlegung),
- Begründung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente unter Beachtung der ortsspezifischen Besonderheiten in den Angebotsstrukturen.

Ziel ist es, ein Einzelhandelskonzept zu entwickeln, das als Leitlinie für die künftige Entwicklungsplanung der Stadt Lohne dienen kann.

Beschließt der Rat der Stadt Lohne das Konzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, wäre es künftig bei der Aufstellung einzelhandelsrelevanter Bauleitpläne zu berücksichtigen und als wichtige, abwägungsrelevante Planungsgrundlage zu beachten.

6.2. Begriff des zentralen Versorgungsbereiches

Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist es, auf Gemeindeebene die konkreten Abgrenzungen und Funktionen der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte zu bestimmen.

Für den einfachen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB hat der Bundesgesetzgeber die Bedeutung von Einzelhandelskonzepten im Satz 2 ausdrücklich betont. Diese Regelung lautet wie folgt:

“Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält“.

Bei Zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich um „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen (häufig ergänzt durch Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Betriebe) eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt“ (vgl. OVG Münster: 7 A 964/05). Dieser Bereich ist im Sinne einer Zielplanung grundsätzlich als Entwicklungsbereich zu sehen (Verhinderungsplanungen sind nicht zulässig), er kann sowohl anhand vorhandener Betriebe als auch anhand planerischer Zielsetzungen bestimmt werden. Zentrale Versorgungsbereiche können sich somit aus bestehenden Bauleitplänen und der Situation vor Ort ergeben.

Für die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches gelten folgende Anforderungen:

- Verdichtete Bebauung, faktisch vorhandene Strukturen
- städtebaulich identifizierbarer Bereich mit charakteristischer baulicher Ausprägung
- vergleichsweise hohe Nutzungsdichte und Vielfalt im Geschäfts- und Dienstleistungsbesatz
- Mischung der zentralörtlich bedeutsam öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen in einem fußläufig erlebbaren Bereich in der Nähe von Wohngebieten
- Schwerpunktfunction des Einzelhandels unter den Aspekten des Betriebsbesatzes, der Verkaufsflächenausstattung und der Umsatztätigkeit
- „zentrale Funktion“ für die Versorgung der Bevölkerung über den Nahbereich hinaus (z.B. Gemeinde)
- funktionsfähige Verkehrserschließung für den Fußgängerverkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich somit durch ein multifunktionales Angebot aus, das neben Einzelhandel auch Dienstleistungen, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen umfasst. Dieses Angebot ist räumlich konzentriert, sodass Verbundeffekte bestehen. Zentrale Versorgungsbereiche befinden sich an städtebaulich integrierten Standorten, die in Flächennutzungsplänen beispielsweise als allgemeine Siedlungsgebiete oder Mischgebiete ausgewiesen sind. Zudem besteht eine gute Einbindung in die Verkehrsnetze, insbesondere in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Damit orientiert sich die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen an der **faktischen Prägung**.

Gleichwohl kann die Stadt auch mögliche Entwicklungsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen einschließen, sofern diese eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bestehenden Versorgungszentrums darstellen.

Bei der räumlichen Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches sind insbesondere die städtebauliche Situation sowie die Nutzungsstrukturen vor Ort zu beachten.

6.3 Leitziele für die Einzelhandelsentwicklung und Standortkonzept

Die einzelhandelsrelevanten Ziele der Landesplanung bilden den Orientierungsrahmen für das Einzelhandelskonzept Lohne, das sich aus Sicht des Gutachters an folgenden **Leitzielen** ausrichten sollte:

- **Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und Funktion des zentralen Versorgungsbereiches**

Der Einzelhandel in der Stadt Lohne soll auch zukünftig die mittelzentralen Versorgungsfunktionen erfüllen, sodass eine nach städtebaulichen Kriterien ausgerichtete Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen erfolgen soll. Den zentralen Versorgungsbereichen wird dabei eine Vorrangstellung im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebote eingeräumt.

- **Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums**

Das Stadtzentrum stellt den wichtigsten Geschäftsbereich der Stadt Lohne dar, für das eine quantitative und qualitative Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt wird. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und vor allem zentrenrelevanten Kernsortimenten sind in erster Linie auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. In besonderem Maße gilt dies für großflächige Betriebe, die die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO erfüllen, soweit geeignete Flächenpotenziale im Stadtzentrum zur Verfügung stehen.

Dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum wird damit die Funktion eines Vorrangstandortes für die Weiterentwicklung des (großflächigen) Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten zugewiesen. Gleichzeitig soll das Hauptzentrum auch Nahversorgungsfunktionen für die Wohnbevölkerung im Umfeld übernehmen.

- **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch die Ergänzungsstandorte Nahversorgung**

Die wohnungsnahen Versorgung stellt ein städtebauliches Schutzgut dar. Die wohnungsnahen Versorgung soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden. Dazu ist neben der Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich auch die Weiterentwicklung der vorhandenen Nahversorgungslagen (u.a. auch Solitärstandorte) sowie ggf. die Realisierung von weiteren Nahversorgungsstandorten möglich. Diese Vorhaben sollten maßvoll ausgestaltet und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden.

- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Sonderstandorte**

Durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte soll eine weitere Streuung des Einzelhandels innerhalb des Stadtgebiets vermieden werden. Somit wird auch für den überwiegend nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eine Konzentration möglicher neuer Betriebe auf im Stadtgebiet gut erreichbare Standorte verfolgt, um Verbundeffekte zwischen den Nutzungen zu ermöglichen. Zudem wird durch die Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf ausgewählte Standorte der Ressourceneinsatz reduziert (Verbrauch von Flächen, Bau und Unterhaltung von Verkehrswegen).

Als Sonderstandort weist die bereits vorhandene Fachmarktagglomeration in der Lindenstraße günstige Rahmenbedingungen auf. Eine bestandssichernde Weiterentwicklung ist zu unterstützen. Die Schaffung zusätzlicher Standorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollte sich demnach auf diesen Standort konzentrieren, um einer weiteren "Zersplitterung" der Einzelhandelslagen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Lohne vorzubeugen.

6.4 Empfehlung zur Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Die größten Chancen zu einer erhöhten Bindung ortsansässiger Kaufkraft zu gelangen, sind aus Sicht der BBE Handelsberatung darin zu sehen, dass die in Lohne bereits ansässigen Betriebe ihr Angebot profilieren und ausbauen. Ansiedlungschancen für weitere, eigenständige Fachmarktkonzepte, insbesondere durch Filialbetreiber, bestehen nur bedingt.

Standortseitig wird für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten seitens der Gutachter eine Konzentration auf die Fachmarktagglomeration in der Lindenstraße empfohlen. Hierfür sprechen neben der einzelhändlerischen Vorprägung auch die hohe Verkehrszentralität des Standortbereiches sowie die Flächenverfügbarkeit und die Synergieeffekte benachbarter Nutzungen.

Für die Zulässigkeit von Vorhaben an diesem Standortbereich sind grundsätzlich im Rahmen von Einzelfallprüfungen in jedem Falle negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auszuschließen. Hierbei ist insbesondere auf zentrenrelevante Randsortimente abzustellen.

6.5 Empfehlung zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung

Die Stadt Lohne weist eine umfassende Lebensmittelversorgung im zentralen Versorgungsbereich, an wohnungsnahen Nahversorgungsstandorten sowie im Sonderstandort Fachmarktagglomeration Lindenstraße auf. Die vorhandene Nahversorgung soll gesichert und weiterentwickelt werden. Dabei sind ggf. eine Anpassung der bestehenden Nahversorgungsstandorte an aktuelle Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben notwendig.⁹ Diese Vorhaben sollten maßvoll ausgestaltet und ggf. einer gutachterlichen Prüfung unterzogen werden.

Das vorgeschlagene Standortkonzept für die Nahversorgung basiert auf einem funktional und räumlich differenzierten Versorgungsansatz. Zukünftig sollte die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf den zentralen Versorgungsbereich fokussiert werden. Darüber hinaus ist eine Bestandssicherung für die sonstigen wohnungsnahen Standorte notwendig, um eine bedarfsgerechte Versorgungsfunktion mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Stadt auch zukünftig sicherzustellen. Die Entwicklung von Versorgungsstandorten außerhalb der bestehenden Einzelhandelslagen ist restriktiv zu behandeln. Ausnahme bildet hierbei das westliche Stadtgebiet, welches eine unterversorgung aufweist

Die Weiterentwicklung von Nahversorgungsstandorten mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich nur möglich sein, wenn:

- die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage),

⁹ Die Empfehlung der bestandssichernden Weiterentwicklung orientiert sich an marktüblichen Betriebsgrößen. So belegen moderne Supermärkte üblicherweise Verkaufsflächen von 1.200 – 2.000 m², zeitgemäße Discounter verfügen über 1.000 – 1.400 m² Verkaufsfläche.

- die Betriebe der wohnungsnahen Versorgung dienen und
- durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

6.6 Zentrenhierarchie in der Stadt Lohne

Für die Stadt Lohne wird folgende Zentrenhierarchie vorgeschlagen:

- **Hauptzentrum von Lohne (zentraler Versorgungsbereich)**
- **Ergänzungsstandorte für Nahversorgung**
- **Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel**

Aufgrund der spezifischen Siedlungs- und Versorgungsstruktur wird neben dem zentralen Versorgungsbereich im Hauptzentrum von Lohne kein weiterer zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, um hier die Ansiedlung von Betrieben zu fördern. Es steht mit einer Entwicklungsfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Schlarmann Objekt/zentrale Fläche zwischen der Fußgängerzone (Markstraße) und der Vogtstraße) ausreichend Erweiterungs- und Entwicklungsfläche in der Lohner Innenstadt zur Verfügung, um eine langfristige dynamische Entwicklung des Handels zu ermöglichen.

Neben dem Hauptzentrum Lohne wurden vier **Ergänzungsstandorte für Nahversorgung** ausgewiesen. Diese befinden sich in solitären Standortlagen und dienen überwiegend der wohnungsnahen Versorgung:

- Markant Supermarkt (Bakumer Straße)
- Edeka Runnebom (Braegeler Straße)
- K+K Markt (Brinkstraße)
- Netto Marken-Discount (Christoph Bernhard Straße).

Außerdem werden folgende **Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel** ausgewiesen:

- Ergänzungsbereich Innenstadt (Sonderstandort „Leffers“)
- Fachmarktagglomeration Lindenstraße
- Modehaus Bruno Kleine.

Damit ist das Hauptzentrum Lohne als einziger Standortbereich dazu privilegiert, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten aufzunehmen.

Die Dimensionierung möglicher Einzelhandelsnutzungen des Hauptzentrums von Lohne ist am Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet auf Gemeindeebene (rd. 29.000 Einwohner, inkl. Nebenwohnsitzen) auszurichten.

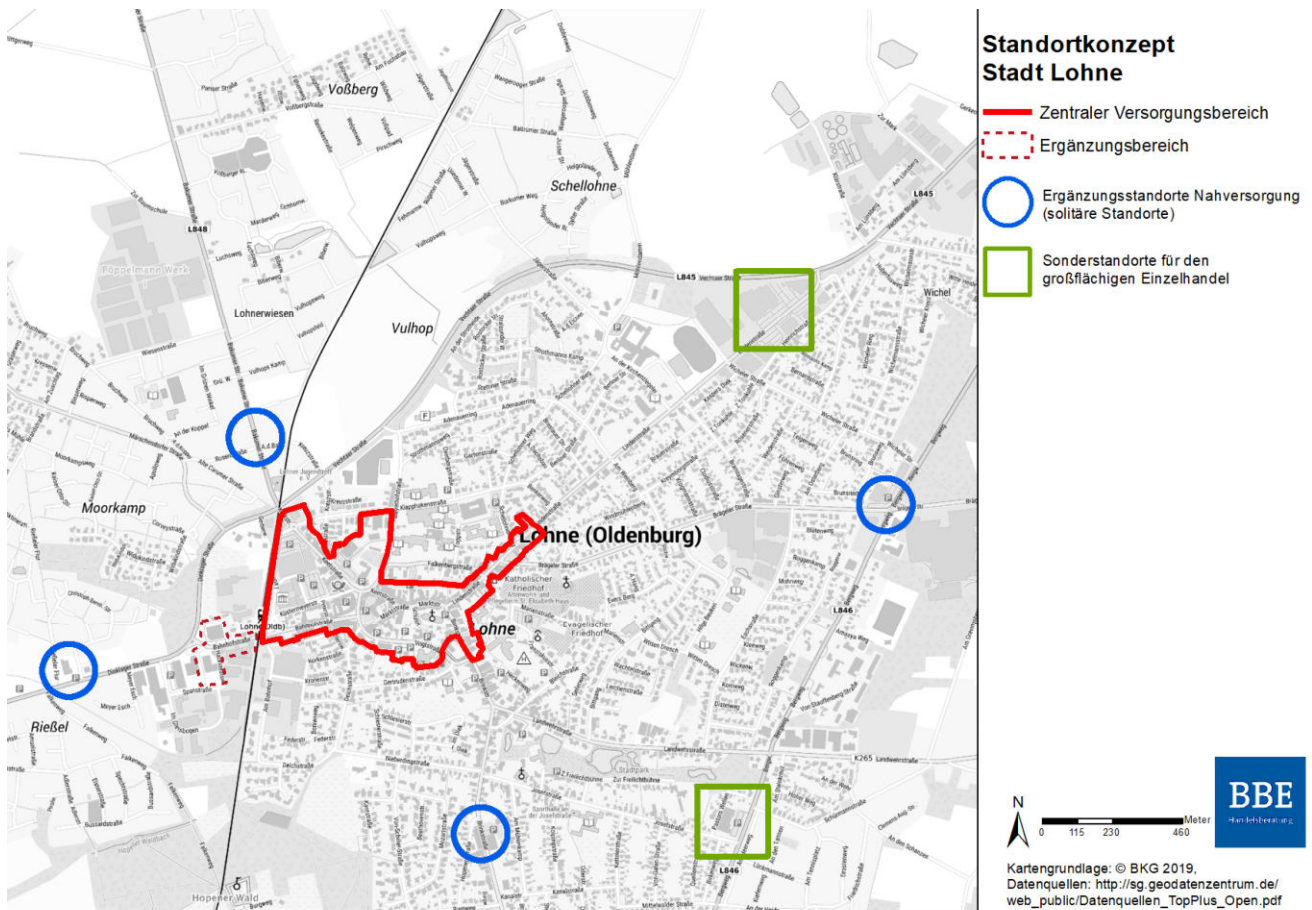
Mit dieser Funktionszuweisung werden neben dem Lohner Hauptzentrum zusätzlich die Nahversorgungsstandorte und die Ergänzungsbereiche dazu privilegiert, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten anzusiedeln.

Darüber hinaus übernehmen die **solitären Lebensmittelmärkte** Markant Supermarkt (Bakumer Straße), Edeka Runnebom (Braegeler Straße), K+K Markt (Brinkstraße), Netto Marken-Discount (Christoph Bernhard Straße) wichtige Funktionen im Bereich der haushaltsnahen Grundversorgung, ohne dass diese Geschäftslagen die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllen, da die Angebotsvielfalt nicht ausreicht.

Die **Ergänzungs-/Sonderstandorte** sind als Vorrangstandorte zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zu bewerten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können unter der Voraussetzung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

Karte 12: Zentrenkonzept der Stadt Lohne



Quelle: BBE Handelsberatung; eigene Darstellung 2019

Tabelle 13: Einzelhandelsbetriebe nach Versorgungsbereichen

Zentrenhierarchie	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	absolut	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Innenstadt (ZVB)	66	47,5	16.165	24,0	64,7	37,6
Ergänzungsstandorte Nahversorgung	8	5,8	4.940	7,3	20,7	12,0
Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel	14	10,1	13.070	19,4	33,9	19,7
übrige Standorte	51	36,7	33.225	49,3	52,8	30,7
Lohne gesamt	139	100,0	67.400	100,0	172,2	100,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Erhebung August 2019

6.7 Räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lohne

In der Stadt Lohne lassen sich Ansätze einer historischen Ortsmitte im direkten Umfeld der Kirche St. Getrud feststellen. Der Haupteinkaufsbereich von Lohne erstreckt sich über diesen Bereich hinaus entlang und auf der Fläche zwischen der innerörtlichen Hauptverkehrsachse (Keetstraße/Vogtstraße/Bahnhofsstraße/Brinkstraße und Lindenstraße).

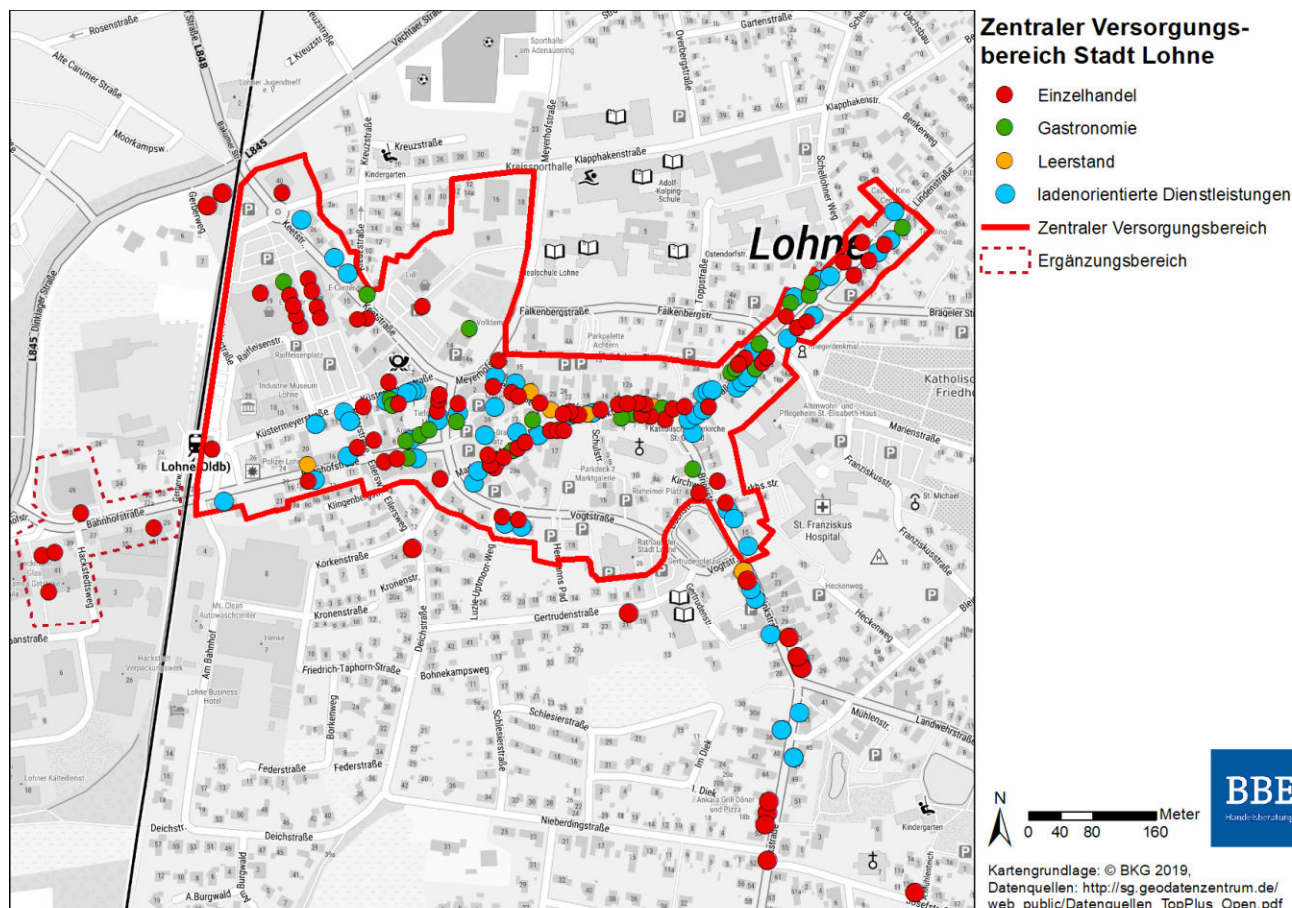
Abbildung 9: Besatzstruktur des Einzelhandels im ZVB Lohne



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Aufnahmen 2019

Der **zentrale Versorgungsbereich (ZVB) Lohne** umfasst somit den Haupteinkaufsbereich entlang der Haupterschließungsachsen, der durch einen intensiven Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (öffentliche und private Dienstleistungen) gekennzeichnet ist (vgl. Karte 13).

Karte 13: Nutzungsstruktur im Stadtkern Lohne



Quelle: BBE-Erhebungen, eigene Darstellung 2019

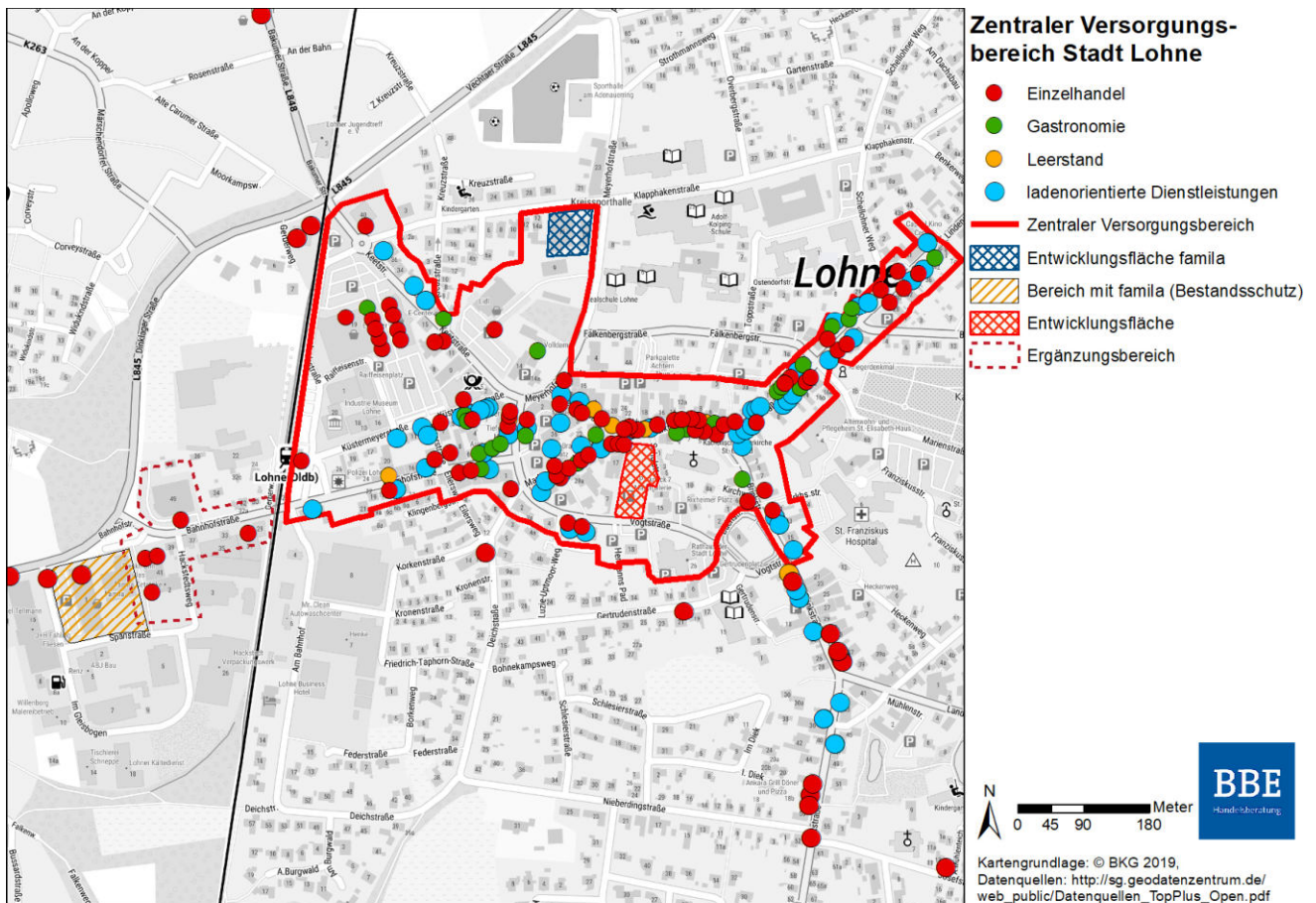
Innerhalb des Hauptgeschäftszentrums ist der Bereich der Fußgängerzone zwischen Keetstraße und Marktstraße als 1-a-Lage zu kennzeichnen. Die Lindenstraße, Brinkstraße sowie die angrenzenden Bereiche der Marktstraße, Bahnhofstraße und Küstermeyerstraße sind als Nebenlagen zu kennzeichnen. Darüber hinaus sind auch Randlagen im zentralen Versorgungsbereich vorhanden. Der Bereich des E-Centers sowie das Angebot an der Keetstraße sind nach Einschätzung der Gutachter in einem räumlich funktionalen Zusammenhang zum Angebot in der 1-a-Lage bzw. in der Nebenlage zu sehen.

Die Hauptanker befinden sich an der nordwestlichen Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches (E-Center, Rossmann, Fachmärkte, Lidl) und im zentralen Bereich Keetstraße und Marktstraße (diverse kleinere Fachgeschäfte). Dazwischen liegen hochfrequentierte Verkehrsstraßen mit Einzelhandels-, Dienstleistungs-, und Gastronomiebesatz. Die westlich des Haupteinkaufsbereiches verlaufende Bahnlinie ist eine eindeutige Barriere und markiert das westliche Ende des ausgedehnten zentralen Versorgungsbereiches.

Die geplante Verlagerung und Erweiterung des derzeit wenig attraktiven familia-Verbrauchermarktes würde eine Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches im Norden zur Folge haben. In gleichem Zuge ist geplant, dort einen Drogeriefachmarkt an dem Standortbereich anzusiedeln. Auch dieses Vorhaben ist grundsätzlich zu begrüßen, jedoch sollten beide Vorhaben in einer verträglichen Größenordnung realisiert werden.

Der multifunktionale Geschäftsbereich entspricht den städtebaulichen Kriterien und dem Aspekt der Nutzungsvielfalt eines zentralen Versorgungsbereiches. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ist eine Entwicklungsfläche (Schlarmann-Objekt) vorhanden, diese gilt es priorisiert zu entwickeln. Der Bereich des derzeitigen familia-Verbrauchermarktes (Verlagerung geplant) ist aufgrund des bestehenden Bestandschutzes gesondert markiert. Die genaue Abgrenzung sowie die Lage der Entwicklungsfläche Schlarmann-Objekt sowie der Bereich mit dem familia-Verbrauchermarkt ist der nachstehenden Karte 14 zu entnehmen.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lohne



Quelle: Kartengrundlage Stadt Lohne, BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2019

6.8 Empfehlungen zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs

Die künftige Entwicklung des gesamten Einzelhandelsstandortes Lohne wird im Wesentlichen davon abhängen, in welchem Maße die Ausstrahlungskraft des Haupteinkaufsbereiches erhalten und ggfs. gesteigert werden kann. Wichtige Funktionen haben die bestehenden großflächigen Versorgungsstandorte im nördlichen Bereich (E-Center und perspektivisch familia) des Zentralen Versorgungsbereichs. Zur nachhaltigen Funktionsstabilisierung und -sicherung empfiehlt die BBE Handelsberatung grundsätzlich eine weitere Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich. Insbesondere Filialkonzepte für junge Mode würde den Innenstadtbereich bereichern.

Innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs von Lohne sollten bei frei werdenden Flächen weitere Einzelhandels- und Gastronomienutzungen ggf. auch kleinere Fachmarktkonzepte angesiedelt werden, um die Strukturen zu verdichten und die Sortimente zu ergänzen.

Der aktuelle familia-Standort steht nach erfolgter Verlagerung unter Bestandsschutz, sodass hier theoretisch wieder ein Lebensmittelmarkt eröffnen könnte. Die Gutachter raten jedoch davon ab, diesen Standortbereich weiterhin mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu bespielen und empfehlen stattdessen die planerische Anpassung (soweit möglich) bzw. Umnutzung für Freizeitangebote oder für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel.

6.9 Räumliche Abgrenzung der Ergänzungsstandorte für Nahversorgungsstandorte

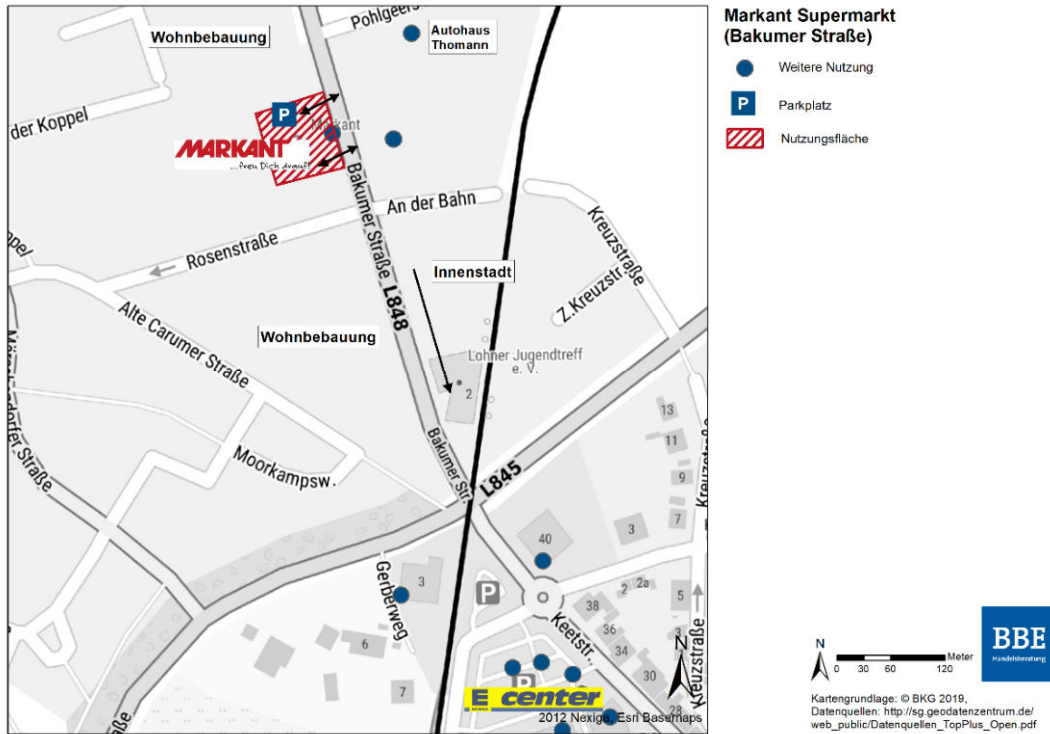
Die Nahversorgungsstandorte Markant Supermarkt (Bakumer Straße), Edeka Runneborn (Braegeler Straße), K + K Markt (Brinkstraße), Netto Marken-Discount (Christoph Bernhard Straße) stellen teilweise Lebensmittelmärkte mit nur wenigen ergänzenden, publikumsintensiven Nutzungen, i.d.R. in den Vorkassenzonen, dar (u. a. Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und öffentliche Einrichtungen, vgl. Karte 13).

Damit verfügen die Standortlagen nicht über die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels besteht kein ausreichendes zentrentypisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente. Vielmehr handelt es sich um solitäre Standortlagen, die primär der wohnungsnahen Lebensmittelversorgung der im Umfeld wohnenden Bevölkerung dienen.

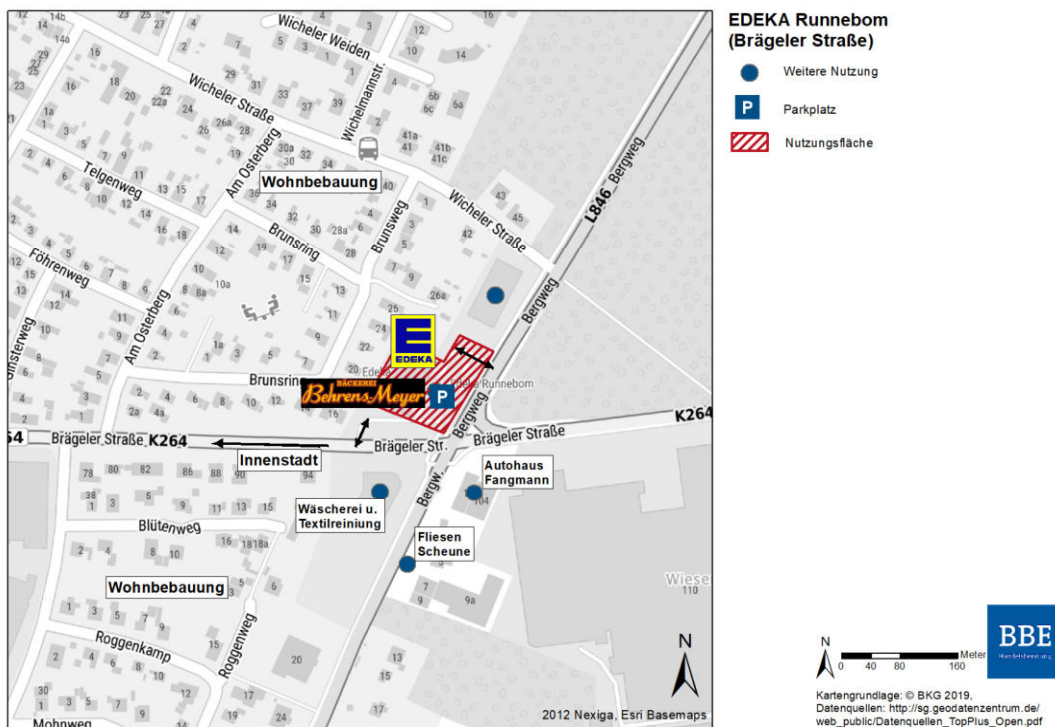
Die Standorte sind als siedlungsstrukturell integriert und als wohnungsnah zu bewerten und verfügen über eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Eine Einstufung bzw. Entwicklung der Standorte zu Nahversorgungszentren (zentralen Versorgungsbereichen) mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot ist vor dem Hintergrund der Wettbewerbssituation zu den nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen im Hauptzentrum von Lohne nicht zu empfehlen.

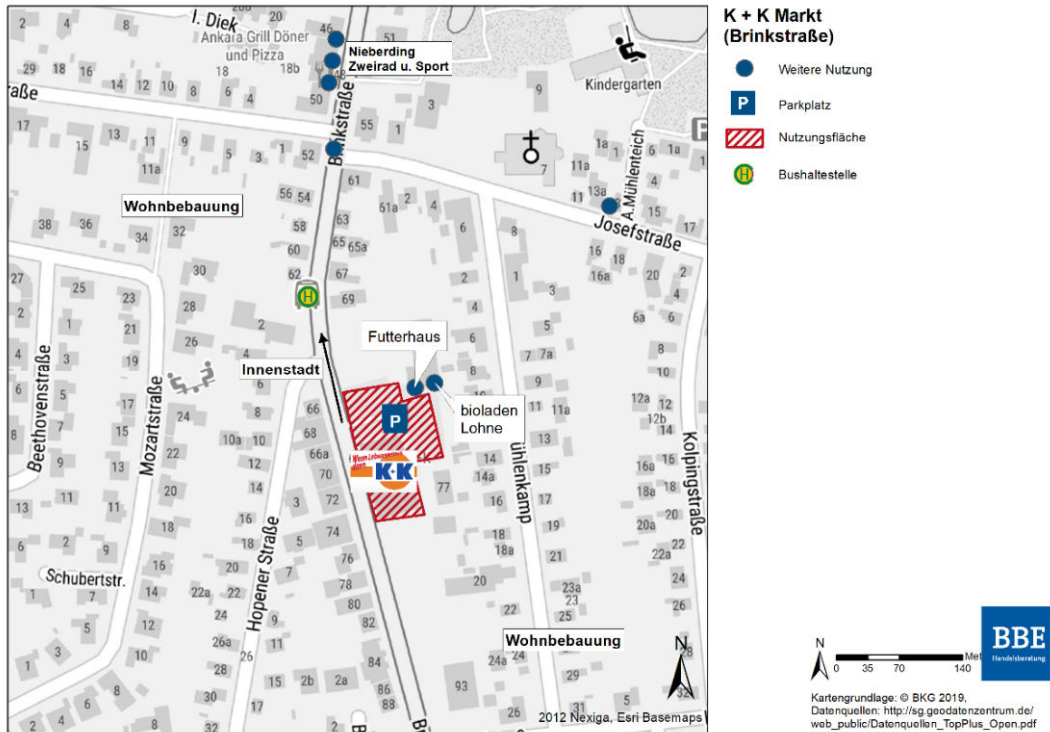
Karte 15: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort Markant



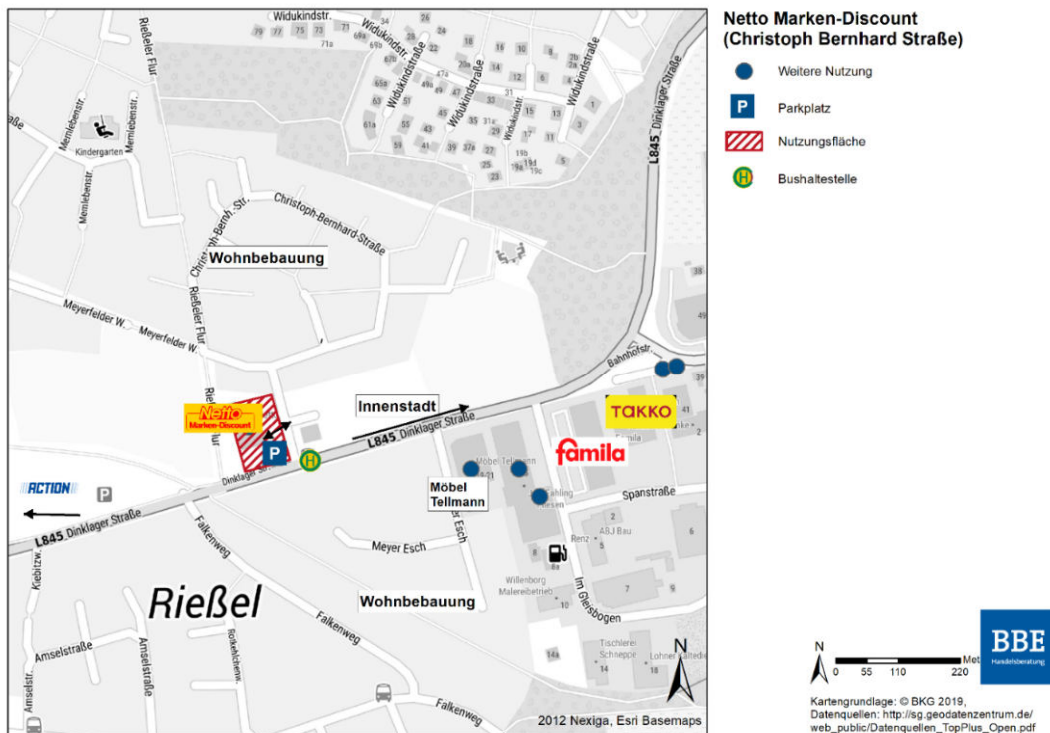
Karte 16: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort Edeka Runnebom



Karte 17: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort K+K Markt



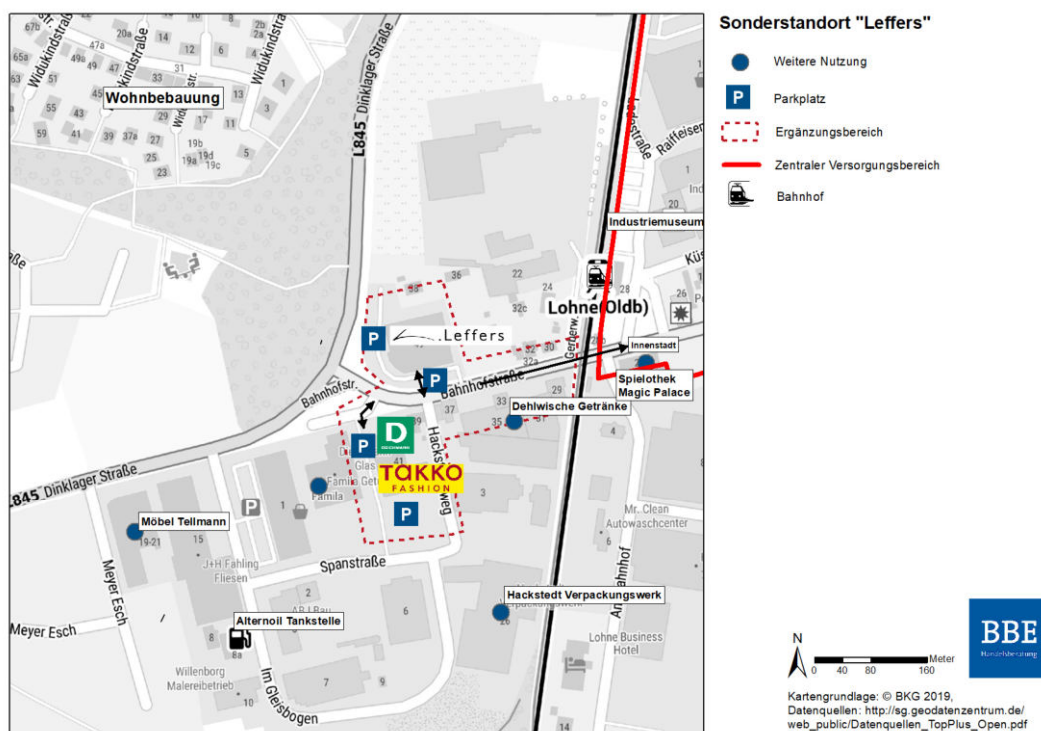
Karte 18: Räumliche Abgrenzung Nahversorgungsstandort Netto



6.10 Räumliche Abgrenzung der Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel

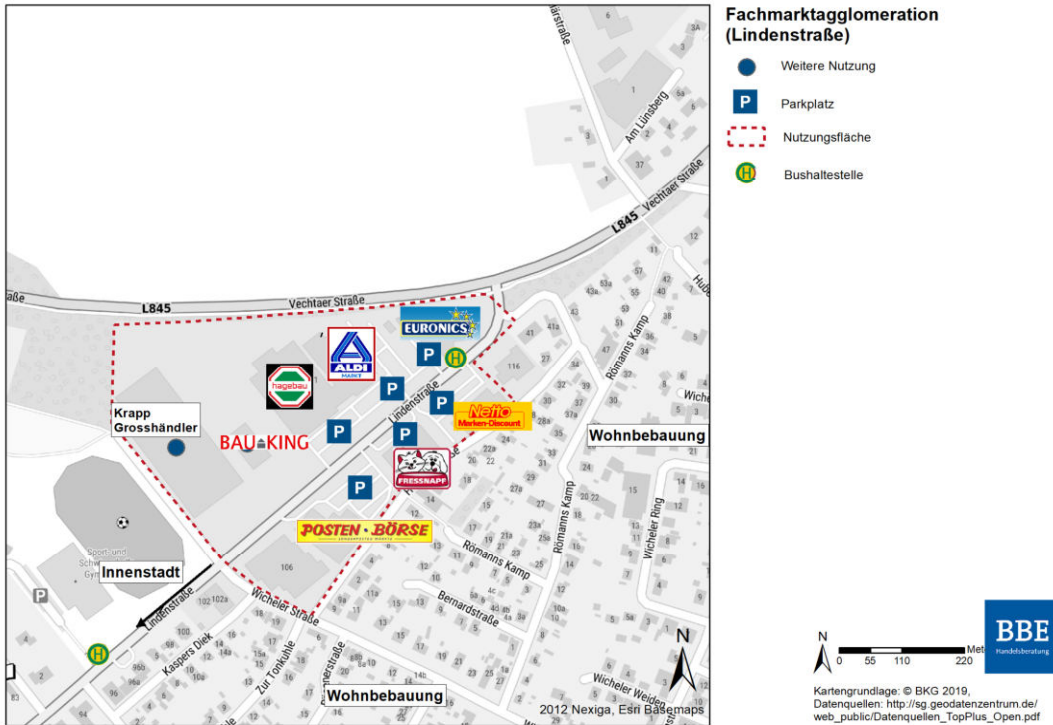
Der Sonderstandort Fachmarkttagglomeration an der Lindenstraße befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet von Lohne in verkehrsorientierter Lage. Im Norden wird das Gewerbegebiet von landwirtschaftlicher Nutzfläche begrenzt. Der Sonderstandort mit dem Modehaus Bruno Kleine befindet sich ebenfalls in verkehrsorientierter Lage an der Straße Bergweg, eingebettet in Wohnbebauung (vgl. Karte 20).

Karte 19: Räumliche Abgrenzung des Sonderstandortes „Leffers“

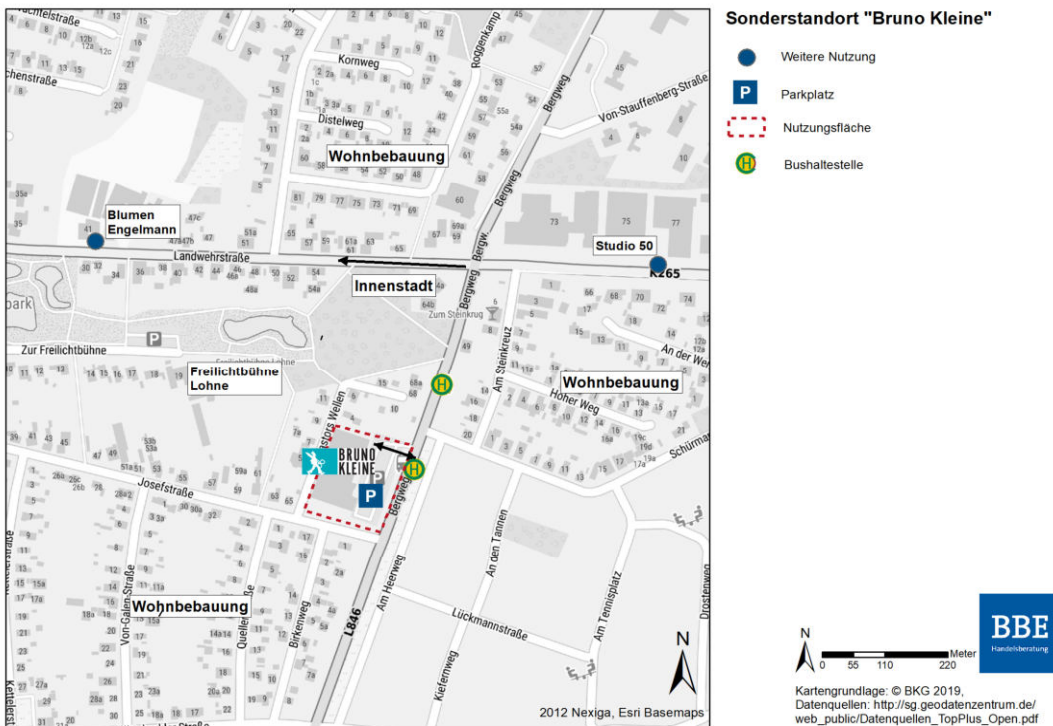


Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Stadt Lohne

Karte 20: Räumliche Abgrenzung der Sonderstandort Lindenstraße



Karte 21: Räumliche Abgrenzung der Sonderstandort „Bruno Kleine“



Der Sonderstandort „Leffers“ (Ergänzungsbereich Innenstadt) schmiegt sich an den östlichen gelegenen Auftakt des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Lohne an. Das Angebot des Modehaus Leffers wird durch die gegenüberliegenden Fachmärkte Takko und Deichmann sowie den Getränkemärkten Dehlwisch und familia ergänzt. Damit ist das Angebot im Ergänzungsbereich ganz überwiegend durch zentrenrelevante Sortimente geprägt.

Der Standortbereich Fachmarktzentrum Lindenstraße ist neben gewerbegebietstypischen Betrieben durch zahlreiche Einzelhandelsbetriebe im fachmarktorientierten Sektor geprägt. Darunter finden sich auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

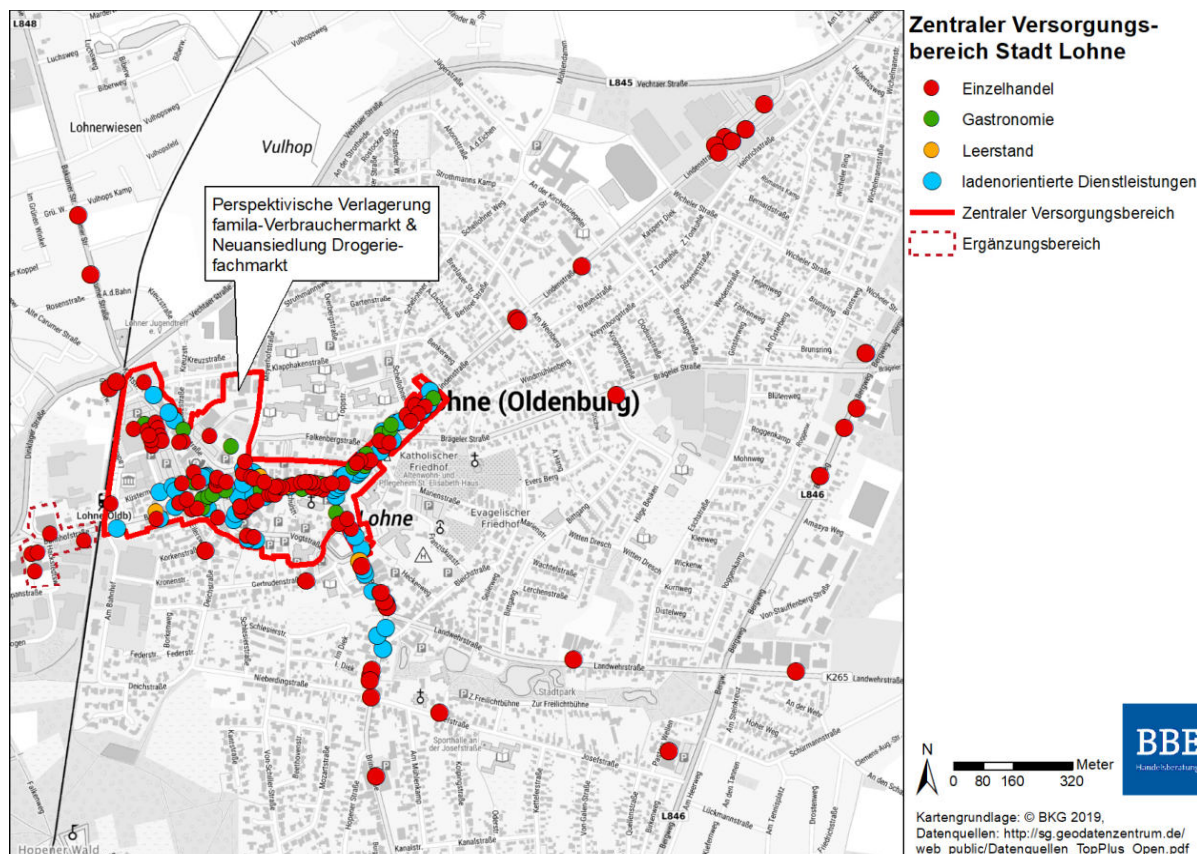
So haben sich u.a. die Einzelhandelsfachmärkte KiK, Matratzen Concord, Fressnapf, Postenbörse und der Elektronikfachmarkt Euronics angesiedelt. Darüber hinaus befinden sich dort der Lebensmitteldiscounter Aldi, ein Netto Marken-Discount sowie Hagebaumarkt und Bauking. Damit ist der Standortbereich bereits durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt.

Insgesamt verfügen die Sonderstandorte über eine Einzelhandelsverkaufsfläche von rd. 18.200 m², auf denen ein Einzelhandelsumsatz von rund 43,5 Mio. € p.a. erwirtschaftet wird.

6.11 Einordnung laufender Planungen in das Einzelhandelskonzept

Der Stadt Lohne liegen aktuell mehrere Einzelhandelsplanungen vor, die im Folgenden in das vorgeschlagene Standortkonzept eingeordnet und einer grundlegenden Bewertung unterzogen werden.

Karte 22: Lageübersicht der anstehenden Planung im Stadtgebiet

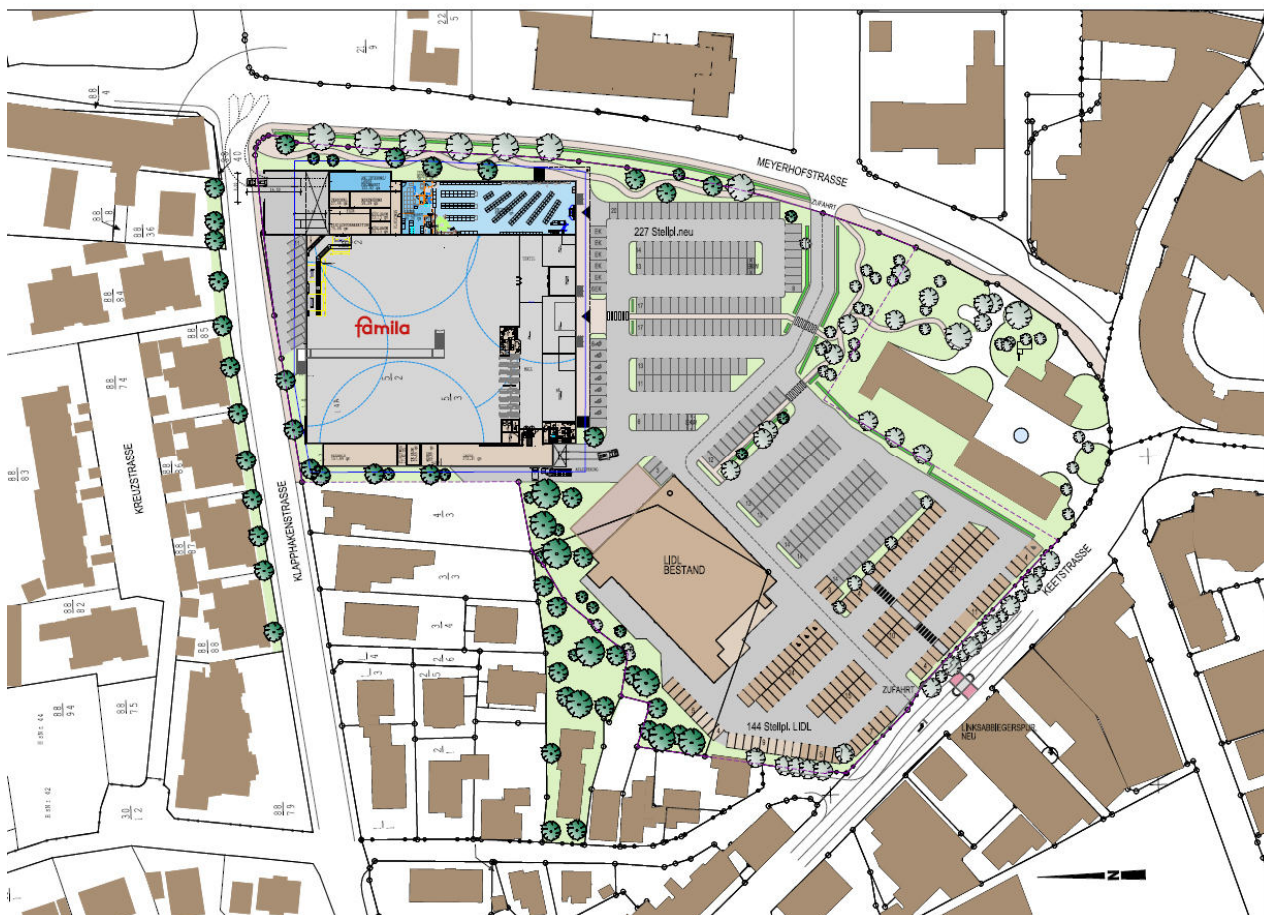


Quelle: BBE Handelsberatung 2019

6.11.1 Verlagerung familia-Verbrauchermarkt und Neuansiedlung Drogeriefachmarkt

Das Projekt "Verlagerung familia-Verbrauchermarkt und Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkt" im Kreuzungsbereich Klapphaken-/Meyerhofstraße befindet sich in der Planungsphase. Die nachfolgenden Karte verdeutlicht den Verlagerungsstandort.

Karte 23: Mikrostandort des geplanten familia Standortes



Quelle: Stadt Lohne 2017; Auswirkungsanalyse familia Verlagerung GMA

Das Areal ist räumlich dem inneren Siedlungskern der Stadt Lohne zuzuordnen. Derzeit befindet sich auf dem entsprechenden Grundstück der leerstehende Möbelmarkt Kohake. Das Standortumfeld ist überwiegend durch öffentliche Einrichtungen und Wohnbebauung sowie punktuell Einzelhandelsnutzungen gekennzeichnet. Insgesamt betrachtet handelt es sich bei dem Projektareal um einen zentralen Standort, der in integrierter Lage einen siedlungsstrukturellen Zusammenhang zur Lohner Innenstadt aufweist und als zentraler Versorgungsbereich bewertet wird. Der Standortbereich ist außerdem durch großflächigen Einzelhandel vorgeprägt und würde im Realisierungsfall eine Aufwertung erfahren.

Vor diesem Hintergrund ist auch mit Synergieeffekten zwischen dem Planstandort und insbesondere dem benachbarten Lidl-Lebensmitteldiscounter sowie der Lohner Innenstadt zu rechnen.

Die Firma GMA wurde im Jahr 2017 mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse beauftragt. Im Ergebnis wurde die Planungsvariante familia und Drogeriemarkt als verträglich eingestuft. Neuerliche Planungen sehen neben der Verlagerung und Erweiterung von familia die Etablierung eines dm Drogeriemarktes mit rund 700 m² Verkaufsfläche vor, sodass eine Aktualisierung der seinerzeitigen Analyse notwendig wird.

Grundsätzlich empfiehlt die BBE Handelsberatung GmbH die geplante familia-Verlagerung und Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes, weist allerdings darauf hin, dass die Verkaufsflächen in einem verträglichen Rahmen bleiben müssen, damit insbesondere mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstandorte und die wohnungsnah Versorgung ausgeschlossen werden können. Außerdem sollte die Nachnutzung des familia-Altstandortes mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches von Lohne sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte nicht zu gefährden. Insbesondere im Fall der Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters/Supermarktes in einer vergleichbaren Größenordnung, dürfte der prospektive Umsatz des Anbieters zu einem nicht unerheblichen Anteil aus Umsatzumverlagerungen innerhalb von Lohne generiert werden, wobei aufgrund der zu erwartenden Betreiberstypengleichheit sowohl das E-Center als auch der verlagerte familia sowie infolge der räumlichen Nähe auch Netto betroffen sein dürften. Insofern geht die Neuansiedlung trotz einer gleichbleibenden Versorgungssituation mit Discounter und Nahversorger mit keiner Stärkung der Nahversorgung einher. Vielmehr dürfte der Bestandsanbieter Netto umsatzseitig geschwächt werden und die aktuelle Unterversorgung bestehen bleiben.

6.11.2 Standortbereich Ruholl-Meistermann (ehemaliges Betonwerk)

Das westlich der Bahntrasse und verkehrsorientiert gelegene Areal Ruholl-Meistermann wurde bereits in früheren Gutachten als mögliches Entwicklungsareal untersucht. Im Ergebnis wurde der Standortbereich zur Ansiedlung und Etablierung von großflächigem Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen, um einer weiteren "Zersplitterung" der Einzelhandelslagen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Stadt Lohne vorzubeugen.

Im Kontext der geplanten Verlagerung und Erweiterung von familia wird dieser Standortbereich zudem als mögliche Alternative zur Hofstelle Küstermeyer diskutiert. Aus Gutachtersicht würde ein prospektiver familia Verbrauchermarkt auf dem Ruholl-Meistermann Areal als rein Pkw-orientierter Standort fungieren, sodass direkte Austauschbeziehungen mit dem innerstädtischen Einzelhandel weitestgehend ausgeschlossen werden können, was nicht zuletzt auf die Barrierewirkung der Bahntrasse zurückzuführen ist. Zudem fehlt diesem Standortbereich der direkte Wohngebietsbezug, sodass mit Blick auf die wohnortnahe Grundversorgung im Vergleich zum familia-Altstandort keine Verbesserung erzielt werden würde.

Zusammenfassend bietet das Ruholl-Meistermann Areal keine Standortalternative als prospektiver familia Standort. Vielmehr ist der Standortbereich nach wie vor zur Etablierung von Fachmärkten mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment geeignet.

7. Lohner Sortimentsliste

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Zentrenkonzeption erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Lohne zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenige Standorte zu lenken, die sich städtebaulich bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

7.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot von Ortsmitten bzw. Innenstädten (Haupt- und Nebenzentren) prägend und funktional von Bedeutung sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Ortsmitte bzw. Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Ortsmitte bzw. einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Ortsmitte bzw. Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche bzw. in Ortsmitten integriert werden.

Eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe

Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Gemeindezentren, Klein- und Mittelstädten bzw. in „kleinen“ zentralen Versorgungsbereichen (Nebenzentren, Nahversorgungszentren) größerer Städte können kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe die wichtige Funktion von Frequenzbringern übernehmen. Auch in der Stadt Lohne ist dies der Fall. Als Beispiel können hier die innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässigen Lebensmittelmärkte (E-Center, Lidl, famila) angeführt werden.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf Basis grundsätzlicher Überlegungen definiert wurden.

Eine allgemeingültige Aufstellung genügt jedoch der aktuellen Rechtsprechung zufolge nicht den Anforderungen, die etwa an textliche Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu stellen sind. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht-integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es beispielsweise nach Ansicht des OVG Münster ausdrücklich einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Dabei gibt es erfreulicherweise keine grundsätzlichen Zweifel daran, dass das Ziel der Erhaltung und der Einzelhandelsfunktion einer Innenstadt zur städtebaulichen Rechtfertigung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten herangezogen werden darf¹⁰.

Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 weist den Kommunen die Aufgabe zu, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente eigenverantwortlich festzulegen, da sich diese Festsetzungen als Beurteilungs- und Entscheidungshilfe bewährt hat. Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen wird betont, dass jeweils der Einzelfall für eine sinnvolle Festlegung betrachtet werden muss. Es ist allerdings eine Liste mit den Sortimenten angeführt, die in der Regel als zentrenrelevant gelten, von dieser kann – begründet – abgewichen werden.

Demzufolge sind folgende **Leitsortimente** grundsätzlich als **zentrenrelevant** definiert:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,

¹⁰ Vgl. Schmitz / Federwisch (Hrsg.): Einzelhandel und Planungsrecht (2005), S. 165

- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Tiernahrung und Zoobedarf,
- Lampen / Leuchten.

Für einen großen Teil des gesamten Sortimentsspektrums ist die Zentrenrelevanz unter Würdigung der oben skizzierten Kriterien demnach unstrittig. Weitergehende Festlegungen können und sollten unter Würdigung der ortspezifischen Gegebenheiten getroffen werden.

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird auch für die Stadt Lohne eine differenzierte Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste darstellt. Übertragen auf die Stadt Lohne ist die Sortimentszuordnung wie folgt zu beurteilen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Die Nahversorgung wird aufgrund der Einkaufshäufigkeit durch die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel sowie Apothekenwaren sichergestellt. Die strukturprägenden Betriebe mit diesen Sortimenten befinden sich überwiegend in der Stadt Lohne im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich bzw. an wohnungsnahen Standorten. Sie sind als zentrenrelevant und gleichzeitig auch als nahversorgungsrelevant zu bewerten.

Zentrenrelevante Sortimente

- Im zentralen Versorgungsbereich von Lohne sind Angebote in den Sortimenten Bekleidung, Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Elektrohaushaltsgeräte/ Unterhaltungselektronik, Computer, Telekommunikation, Foto, Optik, Uhren/ Schmuck, Baby- und Kinderartikel, Lampen/ Leuchten sowie Sanitätsartikel vorhanden. Diese Sortimente sind in der Stadt Lohne als zentrenrelevant zu bewerten, wenngleich einige – auch großflächige – Anbieter mit entsprechenden Sortimenten (u.a. Bekleidung und Unterhaltungselektronik) außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ansässig sind.
- Die Sortimentsbereiche Schuhe/Lederwaren, Sportartikel, Spiel-/Hobbywaren, Haushaltstextilien, Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Antiquitäten, Kunst/Bilder/Rahmen, Geschenkartikel zeichnen sich durch ein relativ kleinteiliges Sortiment ("Handtaschensortiment") aus, das hinsichtlich des Flächenbedarfs und der Leistungsfähigkeit (Flächenproduktivität) in die zentrale Geschäftslage integrierbar ist.

Auch wenn aktuell in der Stadt Lohne teilweise nur ein geringes Angebot im zentralen Versorgungsbereich vorhanden ist, wären diese Sortimentsbereiche für einen attraktiven Branchenmix im Stadtzentrum wünschenswert. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Sortiments ist auch eine grundsätzliche Entwicklungsfähigkeit im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne gegeben, sodass die Kriterien der Zentrenrelevanz erfüllt sind.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Aufgrund der flächenintensiven Warenpräsentation und des großen Flächenbedarfs der Artikel sind die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Gartenbedarf, Pflanzen, Düngemittel) sowie Möbel/Küchen in der Stadt Lohne als **nicht-zentrenrelevant** zu bewerten.

Die strukturprägenden Betriebe befinden sich überwiegend außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Für die Angebotssegmente ist eine Entwicklungsfähigkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nicht zu erwarten.

- Die Sortimente Bettwaren sowie Teppiche, werden im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Lohne in nur sehr begrenztem Umfang angeboten. Aufgrund der Sperrigkeit der angebotenen Waren ist auch bei einer möglichen Ansiedlung keine Integration in den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten, sodass diese als nicht-zentrenrelevant zu bewerten sind.
- Heimtierzubehör und lebende Tiere sollten in der Stadt Lohne als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Die Angebotsstruktur wird durch Anbieter im Ergänzungsstandort Nahversorgung K+K Markt sowie am Sonderstandort Fachmarkttagglomeration an der Lindenstraße geprägt. Aufgrund des Flächenanspruchs ist eine Integration in den zentralen Versorgungsbereich der Stadt zukünftig nicht mehr zu erwarten.
- Die Sortimente Autozubehör, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf werden in der Stadt Lohne nur über Randsortimente oder im Segment Fahrräder bei Fachhändler angeboten. Aufgrund der betriebswirtschaftlichen Aspekte werden sich diese auch zukünftig nicht als prägende Sortimente für das Lohner Zentrum entwickeln, sodass empfohlen wird, diese Warengruppe als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Von den Vorschlägen der Landesplanung ausgehend, wird für die Stadt Lohne eine standort-adäquate Sortimentsliste vorgeschlagen, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Warengruppen in einer Positivliste sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in einer Negativliste darstellt. Die Bezeichnung der Warengruppen stützt sich auf die vom Statistischen Bundesamt herausgegebene Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008).

Tabelle 14: Sortimentsliste der zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Lohne ("Lohner Liste")

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslereien, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel		
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Fortsetzung folgt

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

8. Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Das vorliegende Einzelhandelskonzept soll als wichtige Grundlage für die künftige Einzelhandelssteuerung und als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung dienen. Dazu ist es notwendig, dass die Stadt das Konzept als "sonstige städtebauliche Planung" gemäß § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschließt. Das Konzept kann seine Gestaltungswirkung nur dann entfalten, wenn das planungsrechtliche Instrumentarium sowohl für die Innenentwicklung als auch zur Steuerung der Einzelhandelsstruktur außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angewandt wird.

8.1 Steuerung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf den Zentralen Versorgungsbereich zu erreichen, wird der Stadt mit dem vorliegenden Konzept empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu treffen.

Bezüglich der Rechtswirksamkeit kommunaler Einzelhandelskonzepte hat das Bundesverwaltungsgericht mit Urteilen von 27.03.2013¹¹ klargestellt, dass sich eine Kommune bei der Rechtfertigung eines Bebauungsplans, der die Einzelhandelsentwicklung außerhalb eines Zentrums mit dem Ziel steuern soll, den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu fördern, allein auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen kann. Es ist somit bei Vorliegen eines Konzepts, das die Kommune als sonstige städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 11 BauGB beschlossen hat, nicht mehr erforderlich, jeden Ausschlussbebauungsplan mit Bezug auf den jeweiligen Einzelfall hinsichtlich seiner städtebaulichen Notwendigkeit zu rechtfertigen.

Die Klarstellung des Bundesverwaltungsgerichts zu den Anforderungen an die städtebauliche Rechtfertigung sortimentsbezogener Einzelhandelsausschlüsse vereinfacht die kommunale Planungspraxis und schafft Rechtssicherheit.

Dass § 1 Abs. 9 BauNVO grundsätzlich auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässt, hatte das Bundesverwaltungsgericht bereits in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klargestellt. Demnach sind auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zulässig, wenn diese Differenzierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Pla-

¹¹ Urteile 4 C 13.11, 4 CN 6.11 und 4 C 7.11

nungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen. Wie vorab bereits dargelegt, kann sich die Kommune zur städtebaulichen Rechtfertigung einer Planung auf ein beschlossenes Einzelhandelskonzept berufen.

Bei einer Überplanung bestehender Gebiete ermächtigt § 1 Abs. 10 BauNVO die Gemeinde dazu, in den Bebauungsplan Festsetzungen aufzunehmen, mit denen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Plangebiet vorhandener baulicher Anlagen ermöglicht werden und damit einen erweiterten Bestandsschutz für Betriebe zu gewähren, die bei typisierender Betrachtungsweise 'an sich' unzulässig sind. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 08.10.2013 wurde klargestellt, dass es jedoch im planerischen Ermessen der Gemeinde liege, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen. Voraussetzung für den Ausschluss eines erweiterten Bestandsschutzes ist jedoch eine ausreichende städtebauliche Begründung und eine ordnungsgemäße Abwägung (VGH BW, 3 S 2356/12).

8.2 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe des LROP Niedersachsen 2017, dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet (Ausnahmen für Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind möglich).

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat das Bundesverwaltungsgericht die Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich festgelegt. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.

- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
- eine eigene Anlieferung und
- eigene Personalräume haben sowie
- unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z. B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften, vgl. OVG Münster, Az. 10 A 1144/11 vom 29. Mai 2013).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z. B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d. h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z. B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z. B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB - also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes - kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn, die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

8.3 Festsetzung von Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'verträglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ muss die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d. h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist.

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte

Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen.¹²

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich verträgliche Obergrenze für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie von der örtlichen Situation ab.

Gemäß LROP Niedersachsen 2017 ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht-integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 800 m² zu beschränken.

8.4 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.¹³ In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, sodass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Ein Planungserfordernis kann sich zwingend daraus ergeben, dass sich in einem Gewerbegebiet eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben entwickeln könnte, die hinsichtlich Sortiment und Verkaufsflächenumfang nachbargemeindliche Belange im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB berühren könnte und somit raumordnungsrechtliche Relevanz erreichen würde. Unter anderem das Oberverwaltungsgericht Lüneburg hat mit einem Urteil vom 10.07.2014 festgestellt, dass bei Gewerbegebietsplanungen unter Beachtung der landesplanerischen Ziele zur Verhinderung zentrenschädlicher Agglomerationen und unter Beachtung nachbargemeindlicher Belange Einzelhandelsausschlüsse erforderlich werden können (OVG Lüneburg 1. Senat, Urteil vom 10.07.2014, 1 KN 121/11).

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in den Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,

¹² BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07

¹³ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

Einzelhandelskonzept (Fortschreibung) für die Stadt Lohne

- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

8.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen des Einzelhandelskonzeptes beruhen können.

Auch der Stadt Lohne steht der Weg, in Mischgebieten nur bestimmte Einzelhandelsnutzungen zuzulassen, grundsätzlich offen. Denn aufgrund der im zentralen Versorgungsbereich gegebenen Angebotsstrukturen und der marktseitigen Rahmenbedingungen können auch nicht-großflächige Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Sortimenten an Standorten außerhalb des Hauptzentrums so ausgeprägte Wettbewerbsbeziehungen zur Hauptgeschäftslage entfalten, dass deren Ansiedlung der notwendigen Förderung des Zentrums entgegenlaufen würde.

Generell ist aber darauf zu achten, dass durch die Regelungen zum Ausschluss von (bestimmten) Einzelhandelsnutzungen der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

8.6 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Der Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Um dieses Ziel im unbeplanten Innenbereich zu erreichen, ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, ohne dass ein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ausgewiesen wird.

Die Anwendung dieses Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner

Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)¹⁴.

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den bestehenden oder zu entwickelnden Zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

8.7 Möglichkeiten zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes durch die Bauleitplanung – Zusammenfassung der Empfehlungen

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts werden für die künftige Bauleitplanung zusammengefasst folgende Handlungsempfehlungen ausgesprochen:

- Neuansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich nur noch innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Lohne möglich.
- Sofern die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen bisher fehlen, ist die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches durch geeignete Bebauungspläne mit Festlegungen von Verkaufsflächen und Sortimenten nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu regeln.
- Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs an städtebaulich geeigneten Standorten (Ergänzungs-/Sonderstandorte) grundsätzlich zuzulassen. Dabei ist der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10 % zu beschränken, wenn negative städtebauliche Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich ausgeschlossen werden können.
- Um Schädigungen des Zentralen Versorgungsbereichs zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an Standorten außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen zu steuern. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher sind in Gewerbegebieten auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.
- In Mischgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten nur dann zugelassen werden, wenn deren Ansiedlung die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet. Dies ist im Einzelfall gutachterlich nachzuweisen.

¹⁴ zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

- In den Wohngebieten des Kernortes und in den Ortsteilen sollten nur noch Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden.
- Vorhandene Bebauungspläne sind daraufhin zu überprüfen, ob der angestrebte Schutz der Zentralen Versorgungsbereiche den Teilausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen erfordert. Ggf. sind unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen.
- Für den unbeplanten Innenbereich sollten Bebauungspläne aufgestellt werden, die die Einhaltung der vorab definierten städtebaulichen Ziele gewährleisten. Dabei ist auch zu prüfen, ob als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2 a BauGB Anwendung finden können. Danach ist es möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen zu treffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

9. Fazit

Die Untersuchung hat die nachfolgend zusammengefassten Leitziele als Orientierungsrahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in Lohne aufgezeigt:

- **Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und des zentralen Versorgungsbereichs**
- **Priorität der Entwicklung des Hauptzentrums Lohne**
- **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung durch die Ergänzungsstandorte Nahversorgung**
- **Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf geeignete Sonderstandorte**

Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes zeigen, dass im Stadtgebiet von Lohne Chancen bestehen, den Einzelhandel für die Bevölkerung in der Stadt und im Umland attraktiver zu gestalten. Um diese Entwicklungschancen zielgerichtet zu nutzen, sind folgende Schritte von Bedeutung:

- Beschluss der im Einzelhandelskonzept formulierten Leitziele
- Beschluss des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs, um eine zielgerichtete Entwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen und alternative Standortplanungen, die den Entwicklungszielen entgegenlaufen, auszuschließen.
- Beschluss der „Lohner Liste“ zur Sortimentsdefinition
- Konsequente Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne, um mit Hilfe von textlichen Festsetzungen zum Einzelhandels- bzw. Sortimentsausschluss ungewollte Entwicklungen außerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs auszuschließen.

Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Bestandssicherung im Zentralen Versorgungsbereich Priorität haben sollte. Durch die Entwicklung der Potenzialfläche „Schlarmann-Objekt“ kann ein entscheidender Anstoß zur Belebung und Attraktivitätssteigerung des Angebotes im zentralen Innenstadtbereich gegeben werden, sodass eine mögliche Entwicklung eine zu begrüßende Maßnahme ist.

Hamburg, Februar 2020

BBE Handelsberatung GmbH

i. A. Timm Jehne

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung erlaubt.