

Stadt Lünen

Masterplan Einzelhandel 2020



Stadt Lünen

Masterplan Einzelhandel 2020

im Auftrag der Stadt Lünen

Bearbeitung und Konzeption

Elisabeth Kopischke
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 0231 - 557858-0
Fax 0231 - 557858-50
www.junker-kruse.de
E-Mail: info@junker-kruse.de

Projektbetreuung / Ansprechpartner

Arnold Reeker (Technischer Beigeordneter)
Thomas Berger (Abteilungsleiter Stadtplanung)
Sina Kittel-Wolf (Abteilung Stadtplanung)

Stadt Lünen

Technisches Rathaus
Willy-Brandt-Platz 5 44532 Lünen
Tel.: 02306 104-1458
Fax: 02306 928 04 41
E-Mail: sina.kittel-wolf.41@luenen.de
Internet: www.luenen.de/stadtplanung

März 2020

Der Masterplan Einzelhandel 2020 der Stadt Lünen wurde vom Rat der Stadt Lünen am 25.06.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

Hinweise

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit werden keine männlichen und weiblichen Schriftformen verwendet. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Es gelten die Vereinbarungen mit dem Auftraggeber gemäß § 9 Urheberrecht des Werkvertrages über die Erstellung des Masterplan Einzelhandel 2018/19 der Stadt Lünen vom 12.10.2018. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) sind durch Dritte nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt, und ist im Rahmen der Erstellung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z. B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

*Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Markt 5 | D-44137 Dortmund
Gesellschafter Dipl.-Ing. Rolf Junker und Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 | Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de | www.junker-kruse.de*

Inhalt

1	Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung	9
2	Übergeordnete Zielaussagen.....	11
2.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	11
2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.....	14
2.3	Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	15
2.4	Flächennutzungsplan	16
2.5	Stadtentwicklungskonzepte	17
3	Methodik	19
3.1	Angebotsanalyse	19
3.2	Nachfrageanalyse	23
3.3	Definition Nahversorgung.....	24
3.4	Städtebauliche Analyse	25
3.5	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	27
4	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Lünen.....	28
4.1	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	29
4.2	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	35
4.3	Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung	37
4.4	Bevölkerungsprognose.....	38
4.5	Sekundärstatistische Einordnung und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	39
4.6	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Lünen	41
5	Einzelhandelsangebot in Lünen	44
5.1	Gesamtstädtische, einzelhandelsrelevante Kennziffern	44
5.2	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Lünen	52
5.3	Nahversorgungssituation	53
5.4	Großflächiger Einzelhandel in Lünen	59
5.5	Leerstände	60
5.6	Exkurs: Befragung der Einzelhändler zum Online-Handel.....	62
5.7	Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse.....	64
6	Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Lünen ..	67
7	Masterplan Einzelhandel Lünen - Konzept	75

7.1	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild	75
7.2	Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung	77
7.3	Standortstruktur	82
7.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche	85
7.3.2	Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungstandorte	92
7.3.3	Fachmarktstandorte	93
8	Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Lünen	95
8.1	Zentrale Versorgungsbereiche	95
8.1.1	Innenstadt Lünen	95
8.1.2	Stadtteilzentrum Brambauer	99
8.1.3	Stadtteilzentrum Lünen-Süd	103
8.1.4	Nahversorgungszentrum Alstedde	106
8.1.5	Nahversorgungszentrum Horstmar	109
8.1.6	Nahversorgungszentrum Münsterstraße	112
8.1.7	Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost	115
8.2	Standort Kupferstraße	118
8.3	Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung	120
9	Lüner Sortimentsliste	124
10	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	137
10.1	Herleitung einer „Bagatellgrenze“	137
10.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten	139
10.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten	144
10.4	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten	146
10.5	Sonstige Steuerungsregeln	150
10.6	Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes	152
10.7	Expertenteam Einzelhandel	155
11	Baurechtsanalyse	156
11.1	Zulässigkeit von Einzelhandel	158
11.2	Bauleitplanerische Steuerungsinstrumentarien	169
11.2.1	Sondergebiete Einzelhandel gemäß § 11 (2) i. V. m. (3) BauNVO	170
11.2.2	Einzelhandelssteuerung in Gewerbe- und Industriegebieten	171

11.2.3	Ausschluss oder Beschränkung des Einzelhandels gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO	172
11.2.4	Absicherung vorhandener Einzelhandelsbetriebe durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO	173
11.2.5	Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB	174
11.2.6	Ausschluss im unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB.....	176
11.2.7	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	177
11.3	Analyse aktueller bauplanungsrechtlicher Grundlagen.....	177
12	Aktualisierung und Fortschreibung.....	197
13	Verzeichnisse	199
14	Abkürzungen	202
15	Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	203

Anhang

A1	Angebotsstandorte des Einzelhandels	211
A1.1	Die Innenstadt (Hauptzentrum)	211
A1.2	Stadtteilzentrum Brambauer.....	215
A1.3	Stadtteilzentrum Lünen-Süd.....	217
A1.4	Nahversorgungszentrum Alstedde.....	220
A1.5	Nahversorgungszentrum Horstmar.....	223
A1.6	Nahversorgungszentrum Münsterstraße	225
A1.7	Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost.....	228
A1.8	Standort Kupferstraße.....	230
A2	Wohnungsnah Grundversorgung in den Stadtteilen	233
A2.1	Grundversorgungssituation im Stadtteil Alstedde	233
A2.2	Grundversorgungssituation im Stadtteil Beckinghausen.....	235
A2.3	Grundversorgungssituation im Stadtteil Brambauer.....	237
A2.4	Grundversorgungssituation im Stadtteil Gahmen	239
A2.5	Grundversorgungssituation im Stadtteil Geistviertel	240
A2.6	Grundversorgungssituation im Stadtteil Horstmar	242
A2.7	Grundversorgungssituation im Stadtteil Lippholthausen	245
A2.8	Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Nord.....	246
A2.9	Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Süd.....	248
A2.10	Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederaden.....	250
A2.11	Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordlünen	251
A2.12	Grundversorgungssituation im Stadtteil Osterfeld	253
A2.13	Grundversorgungssituation im Stadtteil Stadtmitte	255

A2.14	Grundversorgungssituation im Stadtteil Wethmar	258
A2.15	Zwischenfazit zur Nahversorgung in den Stadtteilen	260
A3	Sortimentsabgrenzung Baumarkt	261
A4	Sortimentsabgrenzung Gartencenter	262
A5	Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt	263

1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

Die Versorgungsstruktur in der Stadt Lünen ist geprägt durch städtische Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) sowie ergänzende Standorte (Nahversorgungsstandorte, Fachmarktstandorte). Unter Berücksichtigung der bundes- und landesplanungsrechtlichen Vorgaben gilt es diese im Sinne der **Europäischen Stadt** zu sichern und zu stärken. Als wichtige Einflussfaktoren der Entwicklung gelten derzeit besonders der demografische Wandel, die Digitalisierung (Online-Handel) sowie die Globalisierung, die vielerorts zur Schwächung gewachsener Strukturen beitragen.

Dabei zeigt sich im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung - insbesondere in Klein- und Mittelstädten - vor dem Hintergrund des Zentrumschutzes und der wohnungsnahen Versorgung ein besonderer **Steuerungsbedarf für Einzelhandelsnutzungen**. Denn nicht zuletzt weisen städtebaulich nicht integrierte Standorte wie auch andere Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer Wettbewerbs- und Entwicklungsfähigkeit (z. B. niedrigere Miet- und Grundstückspreise, geringere Betriebs- und Personalkosten, mehr Stellplätze oder größere Flexibilität bei Erweiterungen) häufig eine potenzielle Überlegenheit gegenüber Standorten in gewachsenen städtischen Zentren auf. Schließlich können Angebotsüberschneidungen zentren- bzw. auch nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten mit Angeboten in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten Standorten kurz- bis mittelfristig einen (weiteren) Bedeutungs- bzw. Funktionsverlust zentraler Versorgungsbereiche forcieren, der sich in Form von sinkendem Angebotsniveau, zunehmenden Leerständen und Trading-Down-Tendenzen widerspiegelt.

Eindeutige politische und planerische Aussagen bzw. ein vom Rat der Stadt beschlossenes, gemeinschaftlich getragenes, klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sollen zur Sicherung und Stärkung von Einzelhandelsstrukturen beitragen. Ein kommunales Einzelhandelskonzept (alternative Bezeichnung: Masterplan Einzelhandel) stellt so eine zumeist unverzichtbare Voraussetzung für sachgerechte, gemeindliche Planungen zur Steuerung des Einzelhandels dar und trägt zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei. Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich dabei durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB stellt der Masterplan Einzelhandel als städtebauliches Entwicklungskonzept, das in sich **methodisch fehlerfrei und in sich widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbelang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses

durch „Teilplanungen und –genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“¹.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen als Grundlage für die stadt- und regionalverträgliche Entwicklung und Stärkung des Einzelhandels in Lünen bewährt. Er besteht aus drei einzelnen Bausteinen:

- Innenstadt („Perspektive Innenstadt Lünen 2012, Impulse für einen starken Kern“²),
- Nahversorgung (Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept –³) und
- Fachmärkte (Masterplan Einzelhandel, Baustein 3 Fachmarktkonzept⁴).

Diese Bausteine sind in der Zeit von 2006 bis 2011 einzeln erarbeitet und im Jahre 2008 durch die Lünen Sortimentsliste ergänzt worden. Die Lünen Sortimentsliste wurde 2014 überarbeitet. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept, wie der Masterplan Einzelhandel stellt jedoch nur solange eine taugliche Grundlage für konkrete Entscheidung und Planungen dar, wie seine Grundlagenermittlungen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen und Empfehlungen der aktuellen Situation entsprechen. So hat die Stadt Lünen, mit Blick auf Veränderungen der Einzelhandelslandschaft einerseits sowie insbesondere auch der bundes- und landesrechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, LEP NRW, einschlägige Rechtsprechung) und der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (2013) andererseits das Planungsbüro Junker + Kruse damit beauftragt den Masterplan Einzelhandel **einer Überprüfung und Aktualisierung** zu unterziehen. Dabei werden die drei Einzelbausteine des Masterplans Einzelhandel inhaltlich und redaktionell zusammengeführt.

Die vorliegende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel umfasst zunächst eine Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie eine Neubewertung der daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Lünen. Darauf aufbauend werden die bislang formulierten konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel (Innenstadt, Nahversorgung, Fachmärkte) geprüft, überarbeitet, zusammengefasst bzw. teilweise angepasst. Neben einem gesamtstädtischen Entwicklungsleitbild wurden übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung formuliert. Im Rahmen einer Modifizierung der Standortstruktur fand eine Überprüfung der Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche statt. Hier waren besonders die Vorgaben der einschlägigen Rechtsprechung hinsichtlich der Einordnung von Nahversorgungszentren zu berücksichtigen (z. B. Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012, AZ 10 D 32/11.NE). Die künftige Standortstruktur umfasst neben den zentralen Versorgungsbereichen Fachmarktstandorte und Nahversorgungsstandorte. Für diese werden bezogen auf die Situation in Lünen Entwicklungsempfehlungen gegeben. Schließlich werden unter Berücksichtigung der Systematik der Lünen Sortiments-

¹ Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

² Hrsg.: Stadt Lünen, Verfasser: Junker+ Kruse, Dortmund / scheuven + wachten, Dortmund, 2007

³ Stadt Lünen, Stadtentwicklung, Stadtplanung, 2009

⁴ Stadt Lünen, Stadtplanung, 2011

liste Grundsätze zur künftigen Steuerung des Einzelhandels gegeben, welche für die Bewertung und Einordnung von Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen sind.

2 Übergeordnete Zielaussagen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen, insbesondere auch vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung sowie im Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der ab dem 06. August 2019 geltende LEP NRW, welcher sich aus der LEP-Fassung von 2017 ergibt, das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, für die Wirtschaft, für Großvorhaben, für Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im ROG festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie eines entsprechenden Wohnungsangebotes im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege sichergestellt wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Lünen wird als Mittelzentrum eingestuft. (siehe dazu: LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht,

wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrelevante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel)

Ziele und Grundsätze

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsgebieten

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht-zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich.

Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomeration

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i.S.d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsorti-

menten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren,
- Bücher,
- Bekleidung, Wäsche,
- Schuhe, Lederwaren,
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel,
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik,
- Spielwaren,
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte),
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto, ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten),
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Der Regionalplan Ruhr weist als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Plan die fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen unter Aufzeigung der Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Metropole Ruhr, zu der auch die Stadt Lünen, gehört auf.

Seit dem 21.10.2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) für die Regionalplanung verantwortlich und Regionalplanungsbehörde für die Metropole Ruhr. Die Verbandsversammlung ist regionaler Planungsträger. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr (Stand: April 2018) befindet sich derzeit in einem formellen Beteiligungsverfahren.⁵ In die Erarbeitung des Regionalplanes eingeflossen sind die im Rahmen des Regionalen Diskurses formulierten „Perspektiven zur räumlichen Entwicklung der Metropole Ruhr“. Danach wird für die Einzelhandelsentwicklung in der Region folgendes Leitbild gezeichnet:

„Die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sollen aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und als zentrale Identifikationsräume erhalten und geschützt werden. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrie-

⁵ Siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/planentwurf/>
zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel ist der Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil -, Stand September 2007 (noch) gültig

ben in nicht integrierten Lagen soll vermieden werden. Hierzu enthalten die Perspektiven u. a. folgende, für die Regionalplanung relevante Zielvorstellungen:

Wir wollen...

- eine Einzelhandelsstruktur sichern und ermöglichen, die lokal und regional abgestimmt, der Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftentwicklung angemessen und an die vorhandene Siedlungsstruktur angepasst ist.
- die Innenstädte, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren als Grundgerüst einer leistungsfähigen, gestuften Versorgungsinfrastruktur und als zentrale Identifikationsräume der Bevölkerung schützen, stärken und weiterentwickeln.
- eine fußläufig und barrierefrei erreichbare Nahversorgung sichern und fördern.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen bündeln bzw. konzentrieren.
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an möglichst integrierten und mit dem ÖPNV gut erreichbaren Standorten zusammenführen.
- gewerbliche und industrielle Siedlungsbereiche (GIB) vor der Inanspruchnahme durch den Einzelhandel schützen.
- die Einrichtung und die Organisation regionaler Einzelhandelskonzepte aktiv unterstützen und die überregionale, regionale und teilregionale Abstimmung fördern.
- Von besonderer Bedeutung für das Ermöglichen von Chancengleichheit sowie der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollten die Sicherung und der Ausbau der wohnortnahen Versorgung und eine Flächenpolitik sein, die sich dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verpflichtet.“⁶

Der Regionalplan Ruhr greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf und sieht u. a. vor regionale Einzelhandelskonzepte in deren Einrichtung und Organisation aktiv zu unterstützen sowie die Abstimmung in den überregionalen, regionalen und teilregionalen Bereichen zu fördern⁷.

2.3 Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) stellt mit seiner zweiten Fortschreibung aus dem Jahre 2013 eine gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in den Mitgliedskommunen dar.

Das wesentliche Organ des REHK ist der begleitende **Arbeitskreis (Plenum)**, dem 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen sowie die Einzelhandelsverbände Westfalen-Münsterland, Westfalen-West und Ruhr-Lippe sowie der Regionalverband Ruhr (RVR) angehören. Er dient als wichtige Informa-

⁶ Siehe dazu Regionalplan Ruhr Stand April 2018, Kapitel III. Regionaler Diskurs, S. 14 ff

⁷ zum Entwurf und Verfahren des Regionalplans Ruhr siehe:
<https://www.rvr.ruhr/themen/regionalplanung-regionalentwicklung/regionalplan-ruhr/>

tionsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum den Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll er einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind. Die beteiligten Kommunen haben dazu am 29.06.2001 eine entsprechende **Interkommunale Vereinbarung** getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist. Sie umfasst folgende übergeordnete Zielsetzung

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Notwendigkeit eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik, um mit marktwirtschaftlichen Mitteln Investitionen in die städtebaulich geeigneten Standorte zu lenken.

Der **Regionale Konsens** bezieht sich bei der regionalen Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Prüfkriterien beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Aufstellung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen die Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien des REHK zu berücksichtigen.

2.4 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lünen** stellt für das Lünener Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach der Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

1. Wohnbauflächen
2. gemischte Bauflächen
3. gewerbliche Bauflächen
4. Sonderbauflächen

Die Möglichkeit der Entwicklung von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im FNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. Möbel oder Bau- und Gartenmarkt).

Die Ausweisung bzw. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ist auf Grundlage der Aussagen des Masterplans Einzelhandel ggf. im Rahmen eines FNP-Änderungsverfahrens oder der Fortschreibung des FNP zu überprüfen.

2.5 Stadtentwicklungskonzepte

Die **Lüner Innenstadt** ist seit 2007 Stadtumbaugebiet. Damit verbunden sind Visionen und Projekte zur Zukunftsfähigkeit des Herzens der Stadt Lünen. Im Rahmen des Bundes-Länder-Programms Stadtumbau helfen die Fördermittel der Stadt den demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandel zu gestalten. Der Stadtumbau in der Lüner Innenstadt ist gekennzeichnet durch einen breit angelegten Beteiligungsprozess der Stadtgesellschaft.⁸

Mit dem integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzept „Perspektive Innenstadt Lünen 2012 – Impulse für einen starken Kern“ hat die Stadt eine Grundlage geschaffen, auf der eine nachhaltige Stadterneuerung aufgebaut wurde. In der Innenstadt sind die Erfolge der Umsetzung deutlich sichtbar. So ist der Lüner Stadtumbau Vorbild für andere Städte und die Lehre an Universitäten geworden. Der Umbau der Hertie-Immobilie wird als Modellprojekt sogar auf Bundesebene bezeichnet. Viele Akteure haben am Stadtumbau mitgewirkt. Das Engagement der Menschen vor Ort, wie von Kommunalpolitik und Verwaltung, Eigentümern, Mietern, Wohnungsunternehmen, Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden, das den Stadtumbau zielgerichtet unterstützt hat, ist als sehr hoch einzuschätzen. Es ist gelungen, das integrierte Handlungskonzept „Perspektive Innenstadt Lünen 2012 – Impulse für einen starken Kern“ im Rahmen des Stadtumbauprozesses konsequent abzuwickeln. Die Vorgehensweise bei der Umsetzung des Stadterneuerungsprozesses, von „Süd nach Nord“ bzw. von „Innen nach Außen“ zu agieren, hat sich bewährt. Alle Bereiche der Innenstadt sind angepackt worden.

Zusammenfassend umfasst die Innenstadtentwicklung folgende fünf Zielbereiche, wobei der Einzelhandel, als tragende Nutzung in der Innenstadt auch hervorgehoben wird:

- Einzelhandel stärken
- Freizeit und Kultur in die Innenstadt holen
- Stadtbild pflegen,
- Empfangsorte gestalten, Orientierung schaffen
- Städtisches Wohnen stärken⁹

Neben den Aktivitäten in der Lüner Innenstadt sind insbesondere die Programmgebiete der Städtebauförderung sowie Lünen-Süd herauszustellen.

Der Bereich **StadtGartenQuartier Münsterstraße** steht seit einigen Jahren im Fokus von Öffentlichkeit und Politik und wird seit 2017 im Zuge von geförderten Maßnahmen aufgewertet. Das sogenannte StadtGartenQuartier erstreckt sich nördlich und südlich der Münsterstraße zwischen dem Hauptbahnhof und der Zwolle Allee. Es ist rund

⁸ Siehe dazu: <https://www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/innenstadtentwicklung/stadtumbau/>

⁹ Siehe dazu: <https://www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/innenstadtentwicklung/stadtumbau/integriertes-entwicklungskonzept/>

100 ha groß und weißt neben dem Siedlungsbereich nördlich der Münsterstraße sowie der Viktoriasiedlung den Freiraum der ehemaligen Zeche Victoria I/II mit Bergehalde auf. Im Süden grenzt dieser Freiraum an den Naturraum der Lippe.

Grundlage der Entwicklung stellt ein integriertes Handlungskonzept dar. „Als Leitziele wurden für das Quartier festgesetzt, dieses präventiv zu stabilisieren, das Quartiersimage und die Identifikation mit dem Gebiet aufzubauen und ein nachhaltiges Zukunftsbild zu entwerfen.“¹⁰ Wesentliche Handlungsfelder sind dabei:

- Immobilienwirtschaft und Wohnen
- Grün- und Freiflächen
- Städtebau und Erscheinungsbild
- Verkehr und Mobilität
- Bildung, Arbeit, Qualifizierung
- Kultur und Begegnung

Auch im **Stadtteil Lünen-Süd** wird die Stadtteilentwicklung aktiv angegangen. Seit 2014 ist Lünen-Süd Teil des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“. Auf Grundlage eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes¹¹ sowie einer Konzeptstudie¹² wurde das Ziel definiert, dass „durch die Städtebauförderung gesetzte Impulse entlang der Jägerstraße eine Strahlkraft über den gesamten Stadtteil entfalten und Private wie auch Investoren das Vertrauen in den Stadtteil Lünen-Süd zurückgewinnen. Im Detail gliedert sich dieses Ziel in eine funktionale und eine bauliche Ebene und umfasst das Thema Partizipation in der Stadtteilentwicklung.“ Demnach wird eine Vielzahl an Maßnahmen (u. a. Haus- und Hofflächenprogramm, Bürgerplatz) zur Stärkung des zentralen Bereiches „Jägerstraße“ umgesetzt.

Das Land NRW unterstützt seit 1993 mit dem Programm **"Soziale Stadt"** (vormals Programm "Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf") Projekte zur Stadtteilerneuerung auf Grundlage von kommunalen Handlungskonzepten. Ziel ist es, der zunehmenden sozialen und räumlichen Spaltung in den Städten entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund wurde auch für **Gahmen** ein Integriertes Handlungskonzept erarbeitet¹³. Die strategische Ausrichtung des Integrierten Handlungskonzeptes Gahmen zielt zum einen darauf ab, das Negativeimage des Stadtteils zu wenden; zum anderen geht es darum, die vorhandenen Entwicklungspotenziale für eine Stabilisierung zu nutzen und Gahmen als innenstadtnahen Stadtteil im Grünen aufzuwerten. Über die den einzelnen Handlungsfeldern zugeordneten Maßnahmen soll ein breiter Mix an sozial-integrativen, lokal-ökonomische und städtebaulich-räumlichen Maßnahmen angeschoben werden.

¹⁰ <https://www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/stadtgartenquartier-muensterstrasse/integriertes-handlungskonzept/>

¹¹ Urbano: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Lünen-Süd, Düsseldorf 2011

¹² plan-lokal i.A. der Stadt Lünen: Aktives Stadtteilzentrum Lünen-Süd - Ein Stadtteil mit Ambitionen, 2014

¹³ LEG Arbeitsmarkt und Strukturentwicklung GmbH, LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, Stadt Lünen: Integriertes Handlungskonzept Lünen-Gahmen, Lünen, Essen, Dortmund 2008

3 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Lünen Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Lünen gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgeichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Lünen ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

3.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Januar 2019 eine flächendeckende **Vollerhebung des Lünen Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung / Befahrung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger, soweit möglich, lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurden die Adressen sowie die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten (vgl. Tabelle 1) aufgenommen. Weiterhin wurde eine Lagezuordnung vorgenommen (vgl. dazu Tabelle 2).

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören

auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind gemäß dem Urteil des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung“ ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. Dabei sind insbesondere auch relevante Randsortimente zu erfassen, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse




Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren / Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen

Warengruppe	Sortimente
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren
	Zeitungen / Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung / Textilien	Bekleidung
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe
	Baumarktspezifisches Sortiment
	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen / Samen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: eigene Zusammenstellung

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage und städtebaulich nicht integrierte Lage zugeordnet. Deren Merkmale werden in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentrale Versorgungsbereiche</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Nahversorgungszentrum Alstedde</p> 
<p>Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage</p> <p>Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Lünen integriert sind und einen Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lagen als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten von zusammenhängenden Wohnsiedlungen angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise den Standort von der Wohnsiedlung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.</p>	<p>Beispiel: Cappenger Straße (Wohnsiedlungsbereich)</p> 
<p>Städtebaulich nicht integrierte Lage</p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Zum Pier (Gewerbegebiet)</p> 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Lünen Stadtteile vorgenommen und entsprechend in folgende 14 Erhebungseinheiten unterteilt:

- | | |
|------------------|--------------|
| - Alstedde | - Lünen-Nord |
| - Beckinghausen | - Lünen-Süd |
| - Brambauer | - Niederaden |
| - Gahmen | - Nordlünen |
| - Geistviertel | - Osterfeld |
| - Horstmar | - Stadtmitte |
| - Lippholthausen | - Wethmar |

Die durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Lünen Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtteile und Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Betriebe werden die absatzwirtschaftlichen Kennwerte ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist die differenzierte Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 9).

3.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Lünen und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokal-spezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Lünen Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses lässt zum einen Rückschlüsse zur Ausstrahlungskraft des Lünen Einzelhandels zu und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum im März 2019 bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit und Größe Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Insgesamt beteiligten sich 41 Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet (insbesondere aus der Innenstadt und den Stadtteilzentren Brambauer und Lünen-Süd) an der Erhebung in Lünen und somit rund 10 % der Gesamtzahl aller Betriebe.

Die Kundenherkunft (Wohnort der Kunden) wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben aufgenommen.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Lünen Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Lünen. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

3.3 Definition Nahversorgung

Im Rahmen der Analyse der Einzelhandelssituation und kommunalen Daseinsvorsorge kommt der wohnungsnahen Grundversorgung eine besondere Bedeutung zu. Dabei nimmt die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu den verschiedenen Lagekategorien einen wichtigen Stellenwert ein.

Unter Nahversorgung wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher sowie Blumen (Indoor) / Zoo gezählt (s. o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis und somit auch in diesem Zentren- und Einzelhandelskonzept wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Nahversorgungsstandorte können unterschiedlich ausgestattet sein. Neben einer rein quantitativen Betrachtung sind im Rahmen der Analyse und Bewertung der Angebotsituation auch räumliche und qualitative Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung. Dabei geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die wa-

rengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt. Bei der räumlichen Betrachtung wird die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt¹⁴. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Lünen wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen zwischen Wohnstandorten und Grundversorgungsangeboten (hier: strukturprägenden Lebensmittelmärkten) festgelegt.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden solitäre Verkaufsbetriebe in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen.

Von Nahversorgungsstandorten (mit einzelnen Betrieben) sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise Nahversorgungszentren zu unterscheiden. Sie nehmen eine über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche ein.

Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können beispielhaft bzw. idealtypisch als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung (Beispiel)

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

3.4 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Lünen im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den zentralen Versorgungsbereichen. Bereits im Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept – von 2009 sind Einordnungen

¹⁴ Legt man eine Laufgeschwindigkeit von 5,4 km/h bzw. 1,5 m/s zu Grunde, wird in 7 min eine Distanz von rund 600 m zurückgelegt. Dabei orientieren sich die Darstellungen in dieser Untersuchung am bestehenden Wegenetz (600 m-Isodistanzen), so werden - im Gegensatz zur Darstellung von Radien (Luftlinie) - auch Barrieren berücksichtigt. Eine 600 m-Isodistanz ist hinsichtlich ihrer Abdeckung mit einem 500 m Radius vergleichbar.

und Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Die vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche werden anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und abgegrenzt. Dies geschieht auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall die aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Für die Prosperität eines zentralen Versorgungsbereiches sind neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden bei der städtebaulichen Analyse untersucht:

- Einzelhandelsdichte¹⁵
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen. Sie liefert vor allem die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte in der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund der Rechtsprechung¹⁶ keine planerische „Abgrenzungs-

¹⁵ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

¹⁶ Vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

übung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

3.5 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 1): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Lünen zum Status-Quo, die Darstellung und Bewertung von Entwicklungsperspektiven (Potenziale / Strategien) und der Entwicklung einer künftigen Steuerungsstrategie im Rahmen der konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung).

Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält der Masterplan Einzelhandel, der ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Er stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert er Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung

Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung (hier: Masterplan Einzelhandel) hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes, aber auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann dem-

nach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen wurde dementsprechend durch einen Arbeitskreis begleitet. Er trat während des Erarbeitungsprozesses bisher zweimal zusammen (14.03.2019 und 15.05.2019).

Hier wurden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte abgestimmt. Folgende Institutionen bzw. Gremien waren geladen:

- Bürgermeister der Stadt Lünen
- Technischer Beigeordneter der Stadt Lünen
- Stadtverwaltung der Stadt Lünen, Abteilung Stadtplanung, Referat Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation
- Politische Fraktionen des Rates
- Regionalverband Ruhr (RVR)
- IHK zu Dortmund
- Handelsverband NRW Westfalen Münsterland
- Bezirksregierung Arnsberg
- ver.di Westfalen
- Werbegemeinschaften (City Ring Lünen e.V., IGS Lünen-Süd, Brami Gemeinschaft e.V.)

Einbindung der Politik

Der vom Gutachterbüro vorgelegte Masterplan Einzelhandel stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Lünen abhängt. Die Vertreter der politischen Fraktionen wurden daher zu den einzelnen Arbeitskreisterminen hinzugezogen. Darüber hinaus wurde in einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 21.05.2019 dem zuständigen Fachausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Arbeitstand berichtet.

4 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Lünen

Zur Einordnung der Stadt Lünen hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Lünen auswirken können. Im Folgenden werden die standortrelevanten Rahmenbedingungen betrachtet.

4.1 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund eines Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Online-Handel hervorgerufen wird.

Wesentliche Trends, welche zugleich einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren und der räumlichen Einzelhandelsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

Standort- und Strukturentwicklungen im stationären Einzelhandel

- Trotz diverser anderslautender Prognosen setzt sich die Expansion im stationären Einzelhandel noch immer fort: zwischen den Jahren 2009 und 2017 stieg die Gesamtzahl der **Verkaufsfläche** in Deutschland von rund 120 Mio. um ca. 3,3 % auf rund 124 Mio. Quadratmeter an¹⁷. Gleichwohl sind die Zuwachsraten in den letzten Jahren deutlich gesunken und es zeichnen sich allmählich Sättigungstendenzen ab.
- Auch der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Mrd. Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2018 ein Gesamtumsatz von fast 525 Mrd. Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von 25 % entspricht. Für das Jahr 2019 wird ein weiterer Umsatzzuwachs um 2 % auf rund 536 Mrd. Euro prognostiziert.¹⁸
- Gleichzeitig ist die **Anzahl der Einzelhandelsbetriebe** jedoch weiter rückläufig. Zwischen 2010 und 2018 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 386.000 um etwa 7 % auf rund 360.000¹⁹. Diese gegenläufigen Entwicklungen sind Merkmale einer fortschreitenden **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck insbesondere auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2007 noch einen Marktanteil von 25,4 % einnahm, lag dieser 2018 nur noch bei 17,1 %²⁰. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten.

¹⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2017 (in Millionen Quadratmeter), Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019

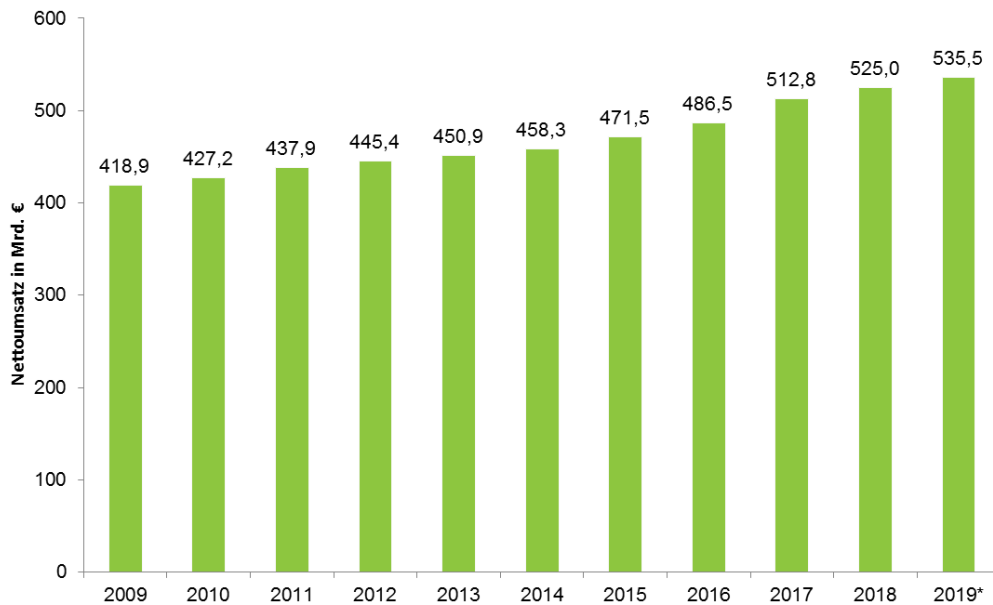
¹⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (in Milliarden Euro) mit Prognose für 2019; Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019

¹⁹ Quelle: EHI Retail Institute, Zahl der Betriebe und Kassen im Einzelhandel in Deutschland (1997-2018); Abruf unter www.handelsdaten.de; Zugriff im Juli 2019

²⁰ Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019

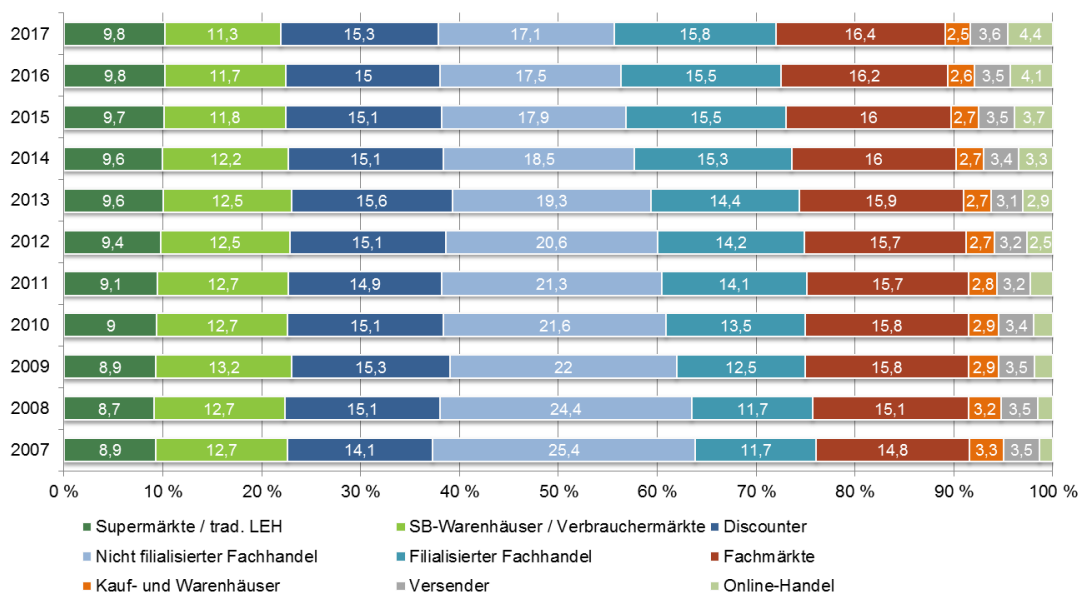
Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Woolworth, Wehmeyer, Schlecker) ablesbar.

Abbildung 2: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2019*)



Quelle: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland; Nettoumsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2019 (in Milliarden Euro; Abruf unter www.statista.de; Zugriff im Juli 2019
* Prognose

Abbildung 3: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017



Quelle: IfH Köln, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2016; Abruf unter www.statista.de, Zugriff im Juli 2019

- Die Zahl der **Einkaufszentren** ist hingegen weiter gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. Quadratmetern, waren es im Jahr 2018 schon 479 mit einer Gesamtfläche von 15,4 Mio. Quadratmetern²¹. Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die mindergenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.

- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an autokundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sog. sekundäre Standortnetz) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Wenngleich diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmitteldiscountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbel-fachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen.
Auch für **Factory Outlet Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.

- Auf der anderen Seite positionieren sich einige – üblicherweise großflächige Anbieter – auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betreiber ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o.ä.).

- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „**neue**“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilung

²¹ Quelle: EHI Retail Institute, Anzahl der Einkaufszentren in Deutschland in den Jahren von 1965 bis 2018, Gesamtfläche der Shopping-Center in Deutschland (1965-2019), Zugriff unter www.statista.de und www.handelsdaten.de im Juli 2019

lungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Steigender Wettbewerbsdruck durch E-Commerce (= Online-Handel)²²

- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen „neue“ Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Dazu gehört vor allem der **Online-Handel**, der durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und / oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und / oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, besonders hervortritt. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig zunehmende Marktanteile auf: Der im Online-Handel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rund 65 Mrd. Euro im Jahr 2018 an. Für das Jahr 2019 wird eine weitere Zunahme auf rund 72 Mrd. Euro prognostiziert²³. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert aktuell einem relativen Umsatzanteil von fast 14 %²⁴.
- Grundsätzlich werden inzwischen nahezu alle Sortimente über den Internethandel vertrieben, jedoch ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Gemäß der Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) wurden im Jahr 2014 rund 59 % des im interaktiven Handel²⁵ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Elektronikartikel & Telekommunikation, Computer/Zubehör/Spiele/Software, Haushaltswaren & -geräte und Möbel, Lampen & Dekoration erwirtschaftet²⁶. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimente werden voraussichtlich auch zukünftig die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen. Bislang relativ gering sind mit rund 2 % die Anteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel an den Umsätzen des Online-Handels²⁷, aber auch hier werden deutliche Zuwächse prognostiziert.

²² „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; www.destatis.de (zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

²³ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Umsatz im Online-Handel mit Waren in Deutschland (2000-2018), Zugriff unter www.statista.de im Juli 2019

²⁴ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh Online- und Versandhandel: Umsatzanteil am Einzelhandel (2008-2018), Zugriff unter www.statista.de im Juli 2019

²⁵ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

²⁶ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), Top 20 der umsatzstärksten Warengruppen im Online-Handel nach Umsatz (2017-2018), Zugriff unter www.statista.de im Juli 2019

²⁷ ebenda

Abbildung 4: Stationärer Handel und Internet-Handel



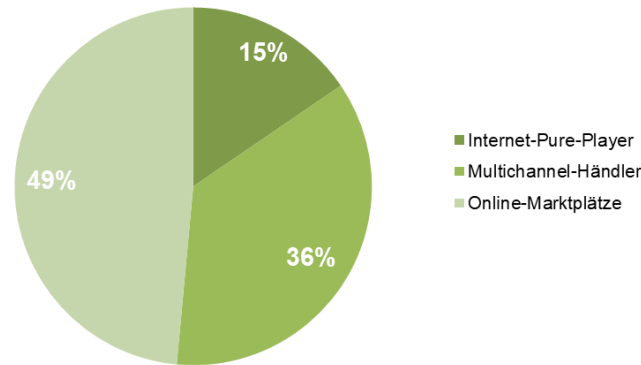
Quellen: Eigene Aufnahmen

- Es sind jedoch nicht die reinen Online-Händler (Pure Player), die die Veränderungen im Einzelhandel bestimmen, vielmehr gewinnen **Multichannel-Konzepte**²⁸ an Bedeutung. Während vormals reine Online-Händler mittlerweile auch Ladenlokale im stationären Handel eröffnen (z. B. Cyberport), gehen einst ausschließlich stationäre Händler auch online. Es werden in diesem Zuge unterschiedlichste Mischformen entwickelt, wie beispielsweise Bestellung im Internet, Abholung im Laden vor Ort oder Umtausch oder Retoure vor Ort, usw. (vgl. Abbildung 4).
- Trotz aller Zuwachsraten wird der Online-Handel den stationären Handel auch zukünftig nicht ersetzen können. Dennoch darf sich der stationäre Einzelhandel dem Online-Handel bzw. der Digitalisierung nicht verschließen. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und / oder – zumindest das Gefühl – einer direkten Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. So kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem oben genannten **Multi-Channel-Konzept** profitieren. Unter anderem über eigene Onlineshops oder Onlinemarktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Der Umsatz mit Waren durch Multi-

²⁸ Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Online-Handel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

Channel-Konzepte ist daher von 2015 bis 2018 um 62 % gestiegen²⁹. Die Vielfalt der Versendergruppen im Versand- und Online-Handel wird in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

Abbildung 5: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen 2018



Quelle: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen (2015-2018), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh); Abruf unter www.handelsdaten.de, Zugriff im Juli 2019

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben neue Handelsformate den Markt, dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste – gekoppelt mit dem Internethandel.
- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die Marktzutrittsgrößen bzw. werden entsprechend große Flächen von Investoren und Betreibern nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrecht erhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.
- Internethandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

²⁹ Quelle: Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen (2015-2018), Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh); Abruf unter www.handelsdaten.de, Zugriff im Juli 2019

Konsequenzen der Entwicklungen für die räumliche Planung

Die aufgeführten strukturellen und räumlichen Angebotsverschiebungen stellen die räumliche Planung im Allgemeinen sowie in der Stadt Lünen im Besonderen weiterhin vor große Herausforderungen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb von Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene Siedlungsstrukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb vor allem aber auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren-, aber auch nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei auch den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Dies kann sich durch uniforme und zumeist auch kurzlebige Geschäftstypen manifestieren. Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-)Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.
- Die Folge der wachsenden Betriebsgrößen und Konzentrationstendenzen auf der einen und der Angebotsverschiebung an nicht integrierte Standorte bewirkt vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadtteile in größeren Städten.

4.2 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

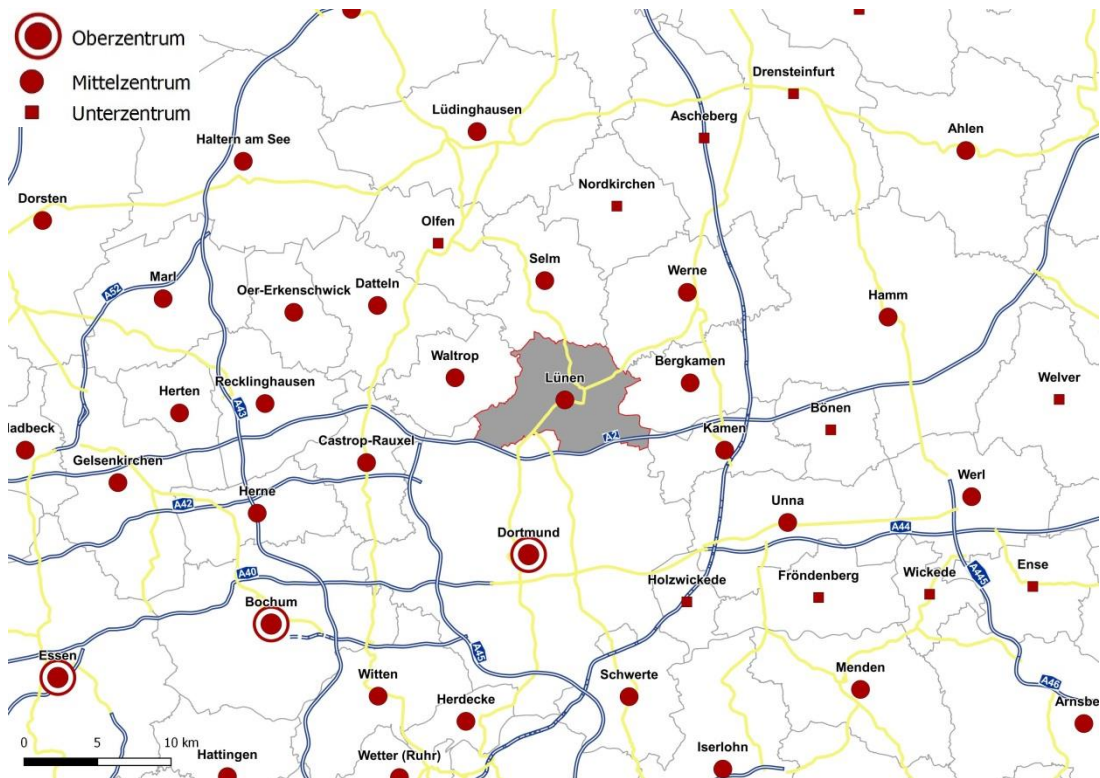
Die dem Kreis Unna angehörige Stadt Lünen zählt derzeit rund 88.410 Einwohner³⁰, so dass gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2010 (rund 88.213 Einwohner³¹) ein

³⁰ Quelle: Stadt Lünen, Stand: 31.12.2018

leichter Zuwachs der Einwohnerzahl zu verzeichnen ist. Dabei wird der Stadt Lünen hinsichtlich ihrer demographischen Entwicklung eine tendenziell rückläufige Einwohnerzahl prognostiziert (d. h. 2019 bis 2030 ein Rückgang von rund 2 % d. h. -5,7 %) ³².

Aus landesplanerischer Sicht ist Lünen als Mittelzentrum eine zum Teil über die eigene Daseinsvorsorge hinausgehende Versorgungsfunktion für das Umland zugewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft zu Lünen befindet sich das Oberzentrum Dortmund sowie die Mittelzentren Waltrop, Selm, Werne, Bergkamen und Kamen.

Karte 1: Lage der Stadt Lünen in der Region



Quelle: eigene Darstellung © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Lünens mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. Südlich des Stadtgebietes verläuft die Autobahn A 2 (Anschlüsse Dortmund Mengede und Dortmund-Lanstrop). Sie bietet eine wichtige überregionale West-Ost -Verbindung und den Zugang zu einem in der Region, insbesondere im Ruhrgebiet, weitverzweigten Autobahnnetz. Als Wirtschaftsstandort konkurriert Lünen vor allem mit den nächstgelegenen Oberzentren Dortmund und Bochum.

Darüber hinaus dienen die Bundesstraßen 54 und 236 einer Anbindung an die umliegenden Kommunen. Sie queren das Stadtgebiet in Nord-Süd-Ausrichtung. Das nächst-

³¹ Stand: 31.12.2009

³² Quelle: IT.NRW, Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 – Basis für Lünen, Stichtag 12.11.2018, Düsseldorf, 2018

gelegene Oberzentrum Dortmund ist in etwa 30-Pkw-Minuten zu erreichen. Insgesamt ist der Stadt Lünen eine gute regionale und überregionale Anbindung zu attestieren.

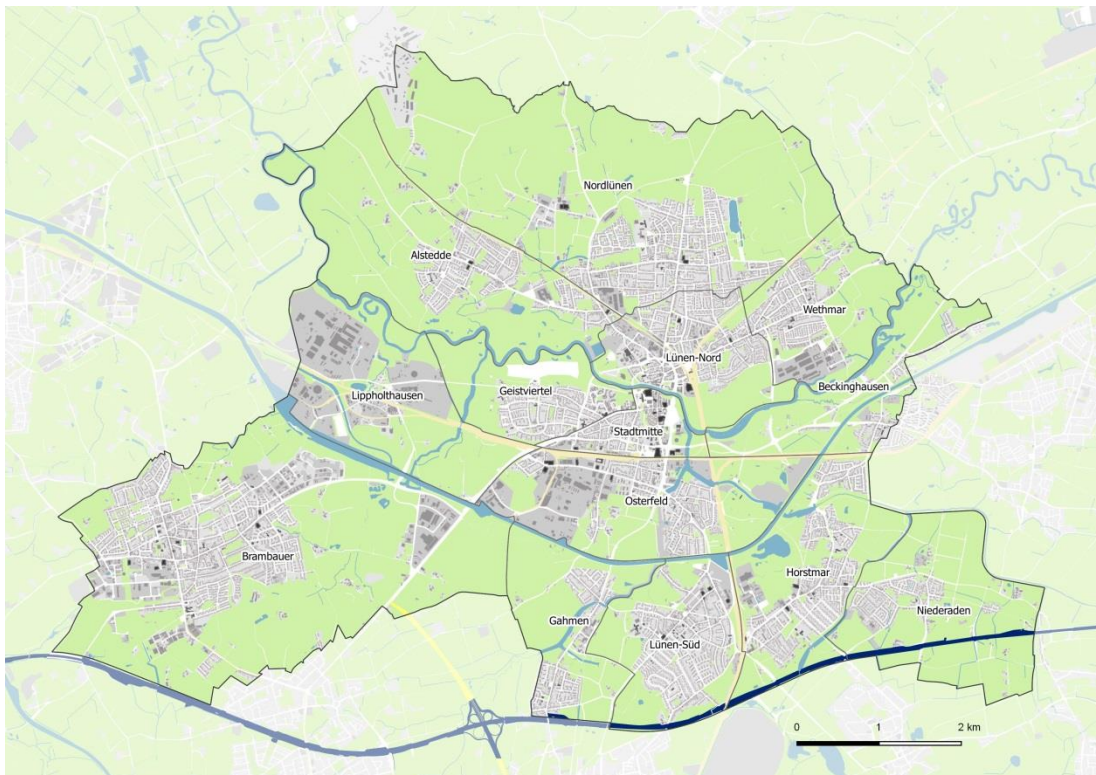
Über die Bahnhöfe Lünen Hauptbahnhof und Preußen ist die Stadt durch eine Regionalbahnlinie (RB 50/51, Dortmund - Münster) an das Nahverkehrsnetz Nordrhein-Westfalens angebunden. Zudem ist über den benachbarten Hauptbahnhof Dortmund, welcher in etwa 15 Fahrminuten erreicht werden kann, ein Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn gegeben.

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) innerhalb Lünens wird in Form von Tages- und Nachtbuslinien bereitgestellt, deren Linien eine nahezu flächendeckende Erschließung des Stadtgebiets aufweisen.

4.3 Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung

Prägend für die Siedlungsstruktur Lünen ist der vergleichsweise weitläufige, nicht komplett zusammenhängende Siedlungskörper des Stadtgebiets, der von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie Grünland umgeben ist. Es existieren mehrere, kleinteilige Stadtteile bzw. Siedlungsgebiete, welche nur teilweise direkte Übergänge zueinander aufweisen. Die unterschiedlichen Siedlungskerne lassen sich auf Eingemeindungen im Laufe der Zeit zurückführen.

Karte 2: Siedlungs- und Stadtstruktur Lünen



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

In der Stadt Lünen leben derzeit (Stichtag 31.12.2018) rund 88.410 Einwohner. In den zentralen Stadtteilen (Stadtmitte, Geistviertel, Lünen-Nord, Osterfeld) wohnen nahezu 30 % (rund 25.470 Einwohner) der Lüner Bevölkerung. In den umliegenden Stadtteilen befinden sich darüber hinaus Schwerpunkte in Brambauer (rund 19.420 Einwohner, 22 % der Gesamtbevölkerung), in Horstmar und Niederaden (zusammen rund 9.760 Einwohner, 11 % der Gesamtbevölkerung), in Nordlünen (rund 9.740 Einwohner, 11 % der Gesamtbevölkerung), in Lünen-Süd (rund 7.950 Einwohner, 9 % der Gesamtbevölkerung) und in Alstedde (rund 6.500 Einwohner, 7 % der Gesamtbevölkerung). Die übrigen Stadtteile weisen Einwohnerzahlen von jeweils weniger als 5.000 Einwohnern auf, darunter fallen auch Gahmen (rund 3.840 Einwohner) und Wethmar (rund 4.700 Einwohner).

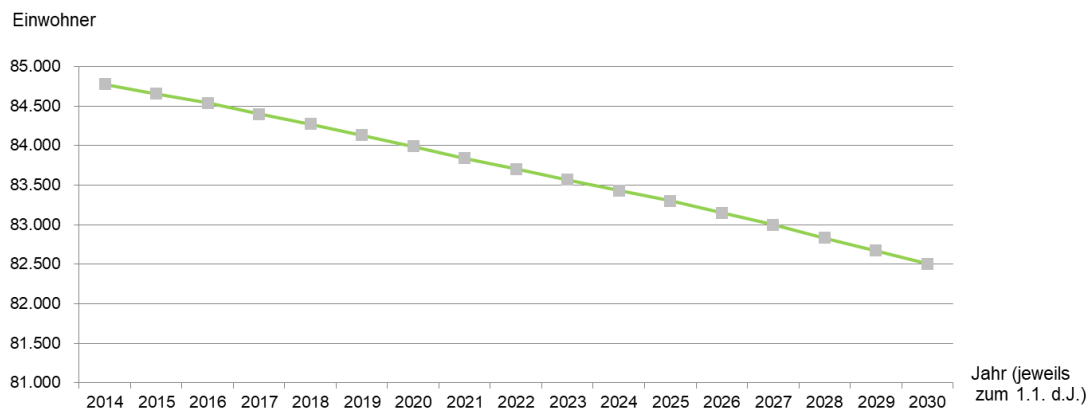
Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Stadtteile Lünens

Stadtteile	Bevölkerung* (Stand: 31.12.2018)
Alstedde	6.460
Beckinghausen	960
Brambauer	19.420
Gahmen	3.840
Geistviertel	5.470
Horstmar	7.510
Lippolthausen	100
Lünen-Nord	9.850
Lünen-Süd	7.950
Niederaden	2.250
Nordlünen	9.740
Osterfeld	7.270
Stadtmitte	2.890
Wethmar	4.700
gesamt	88.410

Quelle: Stadt Lünen, Stand: 31.12.2018; *gerundete Werte

4.4 Bevölkerungsprognose

Für die Stadt Lünen liegt eine Bevölkerungsprognose von IT.NRW vor. Danach ist von einem Bevölkerungsrückgang in der Zeit von 2019 bis 2030 von rund 2 % auszugehen. Die zu Grunde gelegten Bevölkerungswerte der Prognose von IT.NRW weichen von den Einwohnerdaten der Stadt Lünen ab (Werte zum 31.12.2018: Stadt Lünen 88.410 und IT.NRW 84.130, Differenz: 4.280 Einwohner).

Abbildung 6: Bevölkerungsprognose Lünen (IT.NRW)

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Gemeindemodellrechnung 2014 bis 2040 - Basis -nach Geschlecht - kreisangehörige Gemeinden - Lünen - Stichtag 12.11.2018, © IT.NRW, Düsseldorf, 2018

4.5 Sekundärstatistische Einordnung und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern lässt sich ein Vergleich des Lünener Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt vornehmen. Tabelle 5 zeigt, dass sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Lünen im **regionalen Vergleich** in einem niedrigen Niveau zu den Nachbarkommunen bewegt. Höhere Kaufkraftkennziffern sind vor allem in den nördlich Lünens gelegenen Kommunen Olfen, Selm, Waltrop und Werne sowie auch im benachbarten Oberzentrum Dortmund zu verzeichnen, während das Kaufkraftniveau in Bergkamen niedriger als in Lünen liegt.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich

Stadt	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2018
Lünen	Mittelzentrum	92,72
Bergkamen	Mittelzentrum	90,85
Castrop-Rauxel	Mittelzentrum	96,75
Datteln	Mittelzentrum	96,00
Dortmund	Oberzentrum	95,90
Kamen	Mittelzentrum	98,09
Nordkirchen	Grundzentrum	102,14
Olfen	Grundzentrum	101,11
Selm	Mittelzentrum	97,49
Unna	Mittelzentrum	98,86

Stadt	Landesplanerische Versorgungsfunktion	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau (Kaufkraftkennziffer) 2018
Waltrop	Mittelzentrum	99,52
Werne	Mittelzentrum	102,79

Quelle: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2013; IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018 (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation in Lünen wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der aktuellen Bevölkerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln.

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Stadt Lünen

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Lünen (2018) stellt sich derzeit wie folgt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lünen (2018)

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
Nahrungs- und Genussmittel	2.208	195,2	40,9 %
Blumen (Indoor) / Zoo	109	9,6	2,0 %
Gesundheits- und Körperpflege	355	31,4	6,6 %
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	160	14,1	3,0 %
überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.832	250,6	52,4 %
Bekleidung / Textilien	488	43,2	9,0 %
Schuhe / Lederwaren	132	11,7	2,4 %
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	63	5,6	1,2 %
Spielwaren / Hobbyartikel	124	11,0	2,3 %
Sport und Freizeit	102	9,1	1,9 %
überwiegend mittelfristiger Bedarf	910	80,5	16,8 %
Wohneinrichtung	115	10,2	2,1 %
Möbel	286	25,3	5,3 %
Elektro / Leuchten	160	14,1	3,0 %
Elektronik / Multimedia	364	32,3	6,8 %
Medizinische und orthopädische Artikel	72	6,4	1,3 %
Uhren / Schmuck	66	5,9	1,2 %
Baumarktsortimente	481	42,6	8,9 %
Gartenmarktsortimente	81	7,2	1,5 %

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
überwiegend langfristiger Bedarf	1.625	143,9	30,1 %
Sonstige	31	2,7	0,6 %
Gesamt	5.397	477,8	100 %*

Quelle: eigene Berechnung nach IFH Retail Consultants GmbH, Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2018

*Abweichungen rundungsbedingt

Insgesamt beträgt das **einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial für die Stadt Lünen rund 477,8 Mio. Euro (2018)**. Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 195,2 Mio. Euro bzw. rund 41 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bekleidung (rund 43,2 Mio. Euro bzw. 9,0 %), Baumarktsortimente (rund 42,6 Mio. Euro bzw. 8,9 %) und Elektronik / Multimedia (rund 32,3 Mio. Euro bzw. 6,8 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Lünen zugrunde. Die sogenannte Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Lünen vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Lünen** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 92,72**, d. h. dass die Lünener Bevölkerung über ein rund 7,28 % unter dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt.

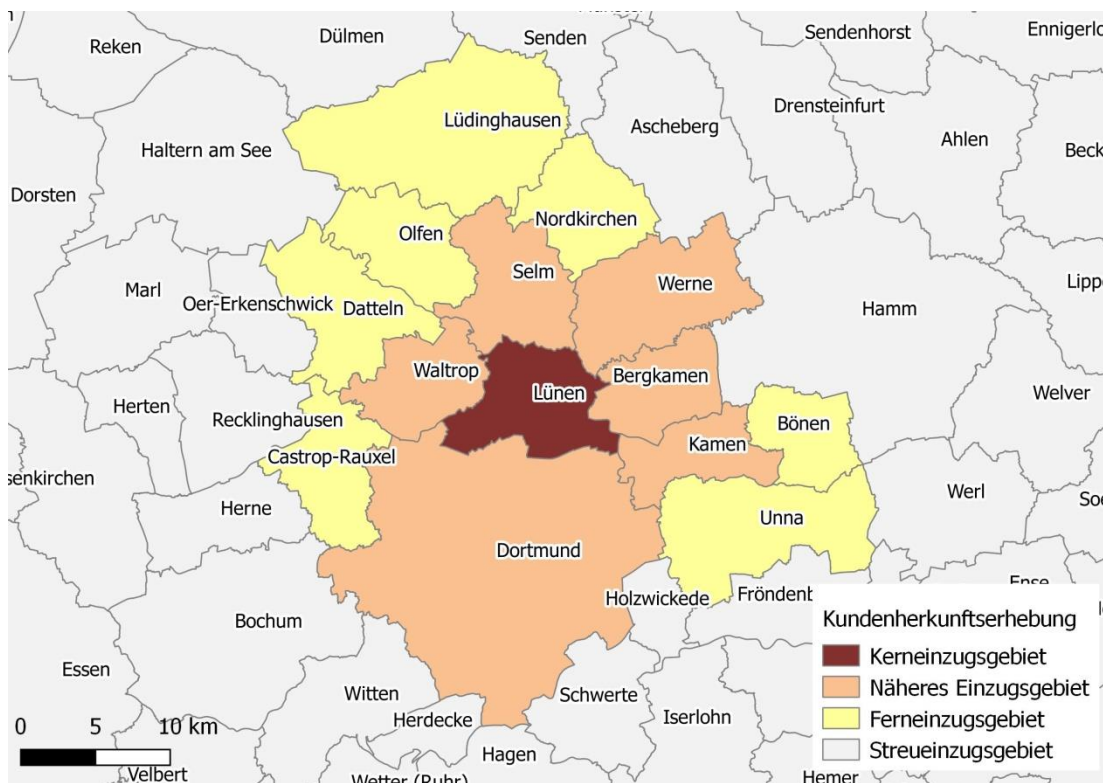
4.6 Einzugsgebiet des Einzelhandels in Lünen

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität insbesondere im Rahmen der Versorgung mit mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch für die Funktionen Arbeiten, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung in Kauf genommen. Daneben kann das kollektive Einzugsgebiet von Einzelhandelsagglomerationen, das i. d. R. über das jeweilige Einzugsgebiet einzelner Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Steigerung der Ausstrahlungskraft einer Kommune als Einzelhandelsstandort beitragen. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass mit Zunahme der Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte aufgrund geringerer Raum-Zeit-Distanzen schneller erreichbar sind. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes dient zum einen als Indikator zur Bewertung der derzeitigen Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in Lünen, zum anderen als Grundlage für die Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Es ist festzuhalten, dass sich im unmittelbaren Umfeld Lünens neben dem Oberzentrum Dortmund und den Grundzentren Nordkirchen und Olfen ausschließlich Mittelzentren befinden, die mit ihrem Einzelhandelsangebot die Wettbewerbssituation prägen.

Eine empirische Grundlage zur Definition des Lüner Einzugsgebietes stellt eine Kundenherkunftserhebung dar. Dazu wurden in verschiedenen Einzelhandelsbetrieben in Lünen (insbesondere in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren Brambauer und Lünen Süd) im März 2019 Befragungen hinsichtlich der Kundenherkunft durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Erhebungsergebnisse fand vor dem Hintergrund der bestehenden Wettbewerbssituation im Lüner Umland und unter Berücksichtigung von Raum-Zeit-Distanzen ein Abgleich der Ergebnisse der Kundenherkunftserhebungen statt, wonach sich das Einzugsgebiet Lünens wie folgt darstellt:

Karte 3: Einzugsgebiet des Lüner Einzelhandels



Quelle: eigene Darstellung nach © OpenStreetMap-Mitwirkende CC-BY-SA

Das Stadtgebiet Lünens mit einem Kundenpotenzial von rund 88.400 Einwohnern stellt das **Kerneinzugsgebiet** dar. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Kunden des Lüner Einzelhandels auch in Lünen wohnt (rund 75 % der Kunden aus dem gesamten Einzugsgebiet).

Dem **näheren Einzugsgebiet** sind die Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zu Lünen liegen. Dazu zählen Teilbereiche des benachbarten Oberzentrums Dortmund sowie die Mittelzentren Bergkamen, Kamen, Selm, Waltrop und Werne. Das

Kundenpotenzial entspricht einem Anteil von etwa 15 % des gesamten Einzugsgebietes.

Weiteres Einzugsgebiet / Streueinzugsgebiet

Das weitere und Streueinzugsgebiet umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die keiner der oben genannten Gemeinden zugeordnet werden können und die den Einkaufsstandort Lünen nicht regelmäßig aufsuchen (Zufallsbesuche). Sie stellen einen sehr geringen und sich daher nur marginal auswirkenden Anteil am Kundenpotenzial dar. Das Kundenpotenzial entspricht einem Anteil von etwa 10 % des gesamten Einzugsgebietes.

Insgesamt ergibt sich somit für den Lünen Einzelhandel ein **Kundenpotenzial von rund 300.000 Einwohnern**, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, die durch den Lünen Einzelhandel abgeschöpft werden, mit zunehmender Entfernung von Lünen und auch in Abhängigkeit von der Entfernung zu anderen Konkurrenzstandorten z. T. sehr deutlich verringern.

5 Einzelhandelsangebot in Lünen

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und Einzelhandelsstrukturen in Lünen unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

5.1 Gesamtstädtische, einzelhandelsrelevante Kennziffern

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Lünen getroffen werden. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) stellt sich wie folgt dar:

- Es bestehen **454 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne³³ mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von **151.000 m²**.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt **333 m²**. Im Vergleich zu den durchschnittlichen Werten aus vergleichbaren Erhebungen des Büros Junker + Kruse in Mittelzentren (301 m²) oder Städten mit 50.000 – 100.000 Einwohnern (295 m²) liegt der Wert in einer ähnlichen Größenordnung.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,71 m²** pro Einwohner. Im interkommunalen Vergleich liegt dieser Wert unter dem Durchschnitt: Der diesbezügliche Wert von Kommunen mit 50.000 – 100.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt 2,06 m².
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Darstellung der einwohnerbezogenen Verkaufsflächenausstattung eine erste gesamtstädtische, quantitative Einordnung darstellt. Eine unterdurchschnittlich einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung – im Vergleich zu Kommunen vergleichbarer Größenordnung – kann nicht allein als Indiz für einen einzelhandelsrelevanten Entwicklungsbedarf herangezogen werden. Hier sind differenzierte räumliche und strukturelle Analysen, unter besonderer Berücksichtigung der Zentren- und Standortstruktur sowie Wettbewerbssituation zu berücksichtigen.

Die Betriebe und Verkaufsflächen sind differenziert nach den 14 Lünen Stadtteilen in Tabelle 7 dargestellt.

³³ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

Tabelle 7: Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in den Lünen Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2018*	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche in m ² *	Verkaufsfläche in m ² je Einwohner
Alstedde	6.460	19	5.350	0,83
Beckinghausen	958	1	<50	0,02
Brambauer	19.423	79	20.200	1,04
Gahmen	3.841	6	500	0,13
Geistviertel	5.466	9	350	0,06
Horstmar	7.509	25	6.600	0,88
Lippolthausen	102	1	1.050	10,29
Lünen-Nord	9.848	91	20.500	2,08
Lünen-Süd	7.951	37	5.100	0,64
Niederaden	2.249	3	2.950	1,31
Nordlünen	9.744	22	5.550	0,57
Osterfeld	7.237	31	35.450	4,90
Stadtmitte	2.886	119	37.400	12,96
Wethmar	4.699	11	2.200	0,47
Gesamt	88.409	454	151.000	1,71

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung im Januar 2019
*gerundete Werte

- Hohe quantitative Angebotsausstattungen zeigen sich insbesondere in den Stadtteilen Stadtmitte, Osterfeld (u. a. Standort Kupferstraße), Lünen-Nord (Teilbereich Innenstadt) und Brambauer.

Differenziert nach Warengruppen stellt sich die Einzelhandelssituation in Lünen, wie in Tabelle 8 und Tabelle 9 sowie Abbildung 7 aufgeführt dar:

Tabelle 8: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Lünen nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Nahrungs- und Genussmittel	38.950	25,8	175
Blumen (Indoor) / Zoo	6.650	4,4	18
Gesundheit und Körperpflege	8.300	5,5	35
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.500	2,3	20
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	57.400	38,0	248

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Anteil an Gesamtverkaufsfläche in %	Anzahl der Betriebe***
Bekleidung	16.150	10,7	53
Schuhe / Lederwaren	4.200	2,8	9
GPK** / Haushaltswaren	3.900	2,6	10
Spielwaren / Hobbyartikel	1.450	1,0	4
Sport und Freizeit	4.000	2,6	11
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	29.700	19,7	87
Wohneinrichtung	4.950	3,3	22
Möbel	10.300	6,8	23
Elektro / Leuchten	4.000	2,6	8
Elektronik / Multimedia	3.500	2,3	17
Medizinische und orthopädische Artikel	1.400	0,9	20
Uhren / Schmuck	650	0,4	12
Baummarktsortimente	26.150	17,3	20
Gartenmarktsortimente	12.650	8,4	6
Überwiegend langfristiger Bedarf	63.600	42,1	118
Sonstiges	300	0,2	1
Gesamt	151.000	100,0	454

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Lünen, Januar 2019; gerundete Werte

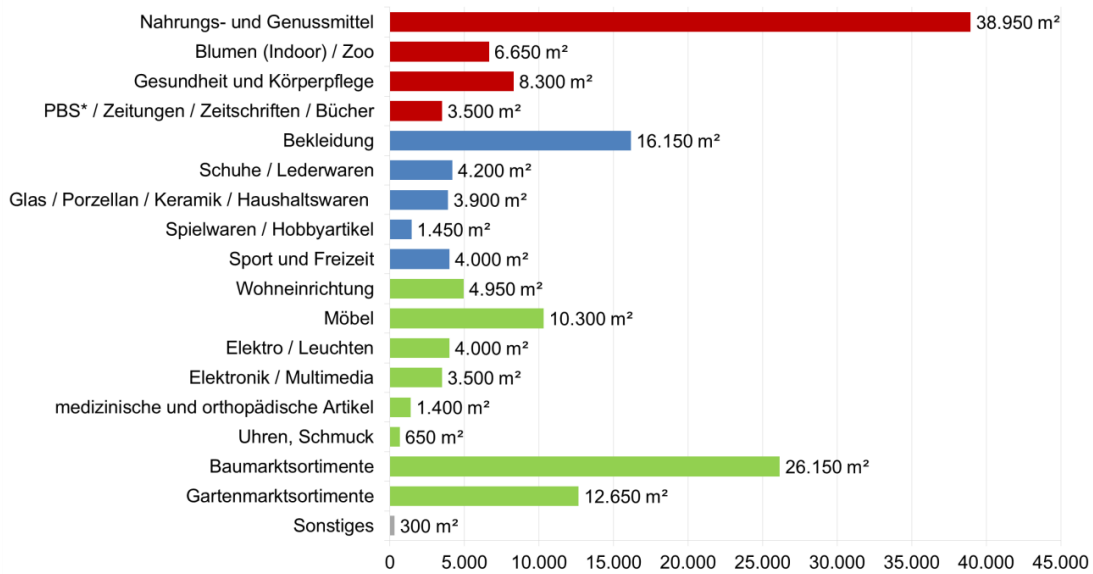
* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik,

*** Anzahl der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment

- Mit Blick auf die Verteilung der Verkaufsflächen auf die einzelnen Warengruppen ist festzuhalten, dass die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** mit rund 39.950 m² in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** sowie in den Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rund 38.800 m² Verkaufsfläche) und **Bekleidung** (rund 16.150 m² Verkaufsfläche) liegen. Diese sind in der Regel durch großflächige bzw. flächenintensive Anbieter geprägt. Darüber hinaus kommt der Branche **Möbel** mit rund 10.300 m² Verkaufsfläche eine hohe quantitative Bedeutung zu.

Abbildung 7: Verkaufsflächen in Lünen nach Warengruppen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Bestandserhebung im Januar 2019

*Papier / Büroartikel / Schreibwaren

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in Lünen nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Einzelhandelsrelevante/r		
		Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	38.950	167,7	195,2	0,86
Blumen (Indoor) / Zoo	6.650	12,4	9,6	1,29
Gesundheit und Körperpflege	8.300	50,9	31,4	1,62
PBS* / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	3.500	13,9	14,1	0,99
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	57.400	245,0	250,4	0,98
Bekleidung	16.150	42,7	43,2	0,99
Schuhe / Lederwaren	4.200	13,2	11,7	1,12
GPK** / Haushaltswaren	3.900	7,4	5,6	1,33
Spielwaren / Hobbyartikel	1.450	3,6	10,9	0,33
Sport und Freizeit	4.000	10,9	9,1	1,20
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	29.700	77,8	80,5	0,97
Wohneinrichtung	4.950	7,5	10,2	0,74
Möbel	10.300	9,8	25,2	0,39
Elektro / Leuchten	4.000	17,4	14,1	1,24
Elektronik / Multimedia	3.500	29,4	32,2	0,91

Warengruppe	Verkaufsfläche (gerundet)	Einzelhandelsrelevante/r		
		Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Medizinische und orthopädische Artikel	1.400	10,7	6,4	1,67
Uhren / Schmuck	650	4,8	5,9	0,82
Baumarktsortimente	26.150	25,1	42,5	0,59
Gartenmarktsortimente	12.650	8,4	7,2	1,17
Überwiegend langfristiger Bedarf	63.600	113,2	143,7	0,79
Sonstiges	300	1,0	2,7	0,36
Gesamt	151.000	437,1	477,2	0,92

Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse in Lünen, Januar 2019; gerundete Werte

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren,

** Glas, Porzellan, Keramik

- Dem derzeit in der Stadt Lünen vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 477 Mio. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen von rund 437,1 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität von 0,92** über alle Warengruppen, per Saldo fließen rund 8 % der lokalen Kaufkraft an Wettbewerbsstandorte in der Region ab. Vor dem Hintergrund der bestehenden Konkurrenzsituation, insbesondere im sich anschließenden Ruhrgebiet mit dem benachbarten Oberzentrum Dortmund, spiegelt der Zentralitätswert eine gute Positionierung des Lünener Einzelhandels wider.

Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe

- Mit ca. 38.950 m² entfällt der größte Anteil (rund 28 %) der Gesamtverkaufsfläche in Lünen auf die nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der mit Abstand größte Teil der Betriebe (175 Betriebe, ca. 39 %) ist ebenfalls dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei hier mit einem Anteil von etwa einem Drittel die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (v. a. Bäckereien) eine herausragende Rolle spielen. Dies unterstreicht einerseits eine gute quantitative Versorgung der Lünener Bevölkerung hinsichtlich der Grundversorgung mit Lebensmitteln sowie andererseits die hohe Bedeutung dieser Warengruppe in Bezug auf die privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Entsprechend nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit rund 168 Mio. Euro den größten warengruppenspezifischen Anteil am Umsatz des Lünener Einzelhandels ein. Die Zentralität von 0,86 zeigt per Saldo einige Kaufkraftabflüsse.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,44 m² / Einwohner unterstreicht eine weitgehend gute quantitative Versorgungssituation.

- Auch die Werte in den übrigen Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Lünen wider. Rund 8.300 m² Verkaufsfläche bzw. 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheits- und Körperpflege**. Dieses Angebot wird zu nahe der Hälfte in mehreren Drogeriemärkten (dm, Müller, Rossmann) und ergänzend auch zahlreichen Apotheken, im Stadtgebiet bereitgestellt. Nennenswert ist daneben auch das Angebot in Form von entsprechenden Randsortimenten in Lebensmittelmärkten. Die sortimentsspezifische Zentralität von 1,62 bestätigt die hohe quantitative Angebotsausstattung, die eine „Vollversorgung“ der eigenen Bevölkerung (Zielzentralität: 1,0) per Saldo übersteigt und auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus der Region hinweist.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor) / Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rund 6.650 m² Verkaufsfläche bzw. rund 4 % des gesamtstädtischen Angebotes vor allem auf vier Fachmärkte für zoologische Artikel. Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige“ Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) und Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte (Tierfutter und Blumen).
- In der Warengruppe **Papier / Bücher / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften** entfällt über die Hälfte der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche von rund 3.500 m² bzw. 2 % der Gesamtverkaufsfläche auf typische Fachangebote wie Buchläden, Pressehandel oder Schreibwarenhandel. Größte Anbieter sind der Fachmarkt für Schreibwaren- und Büroartikel Askania an der Kupferstraße in Osterfeld sowie die Buchhandlung Thalia in der Innenstadt. Daneben entfallen große Teile des sortimentsspezifischen Fachangebots auf Randsortimentsangebote. Dies betrifft vor allem das Angebot an Schreibwaren und Zeitschriften in zahlreichen Lebensmittelmärkten.

Insgesamt entfällt mit rund 57.400 m² mehr als ein Drittel des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots und rund 56 % des Umsatzes im Lünen Einzelhandel auf die **Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe**. Dies liegt vor allem an dem hohen Anteil dieser Warengruppen (v. a. Lebensmittel) an den einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Zentralität der Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigt mit 0,98 einen beinahe ausgeglichenen Saldo. Insgesamt ist eine gute strukturelle Angebotsmischung zu verzeichnen.

Warengruppen der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe

- Im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rund 16.150 m² Verkaufsfläche (ca. 11 % der Gesamtverkaufsfläche), 53 Betrieben (ca. 12 % aller Lünen Betriebe) und rund 43 Mio. Euro Umsatz vor allem in der innenstädtischen Leitbranche **Bekleidung**. Die sortimentsspezifische Zentralität liegt bei 0,99. Es sind somit keine relevanten Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Größte Bekleidungsanbieter und wichtige Frequenzerzeuger in der Innenstadt sind die Textilanbieter P&C, C&A, Adler und H&M. Der Großteil des innenstädtischen Angebots ist zudem durch eine Vielzahl sehr kleinteilig strukturierter Betriebe geprägt. Die durchschnittliche Betriebsgröße der innenstädtischen Anbieter

mit dem Kernsortiment Bekleidung beträgt nur rund 160 m². Das sortimentspezifische Angebot in der Innenstadt ist in der Gesamtbetrachtung gut aufgestellt.

- Der Verkaufsflächenbestand in der Warengruppe **Schuhe / Lederwaren** beläuft sich auf 4.200 m². Dabei liegt der räumliche Angebotsschwerpunkt mit rund 1.800 m² Verkaufsfläche in der Innenstadt. Im Lüner Stadtgebiet stellen (mit Betriebsgrößen zwischen 400 und 800 m²) Siemes Schuh Center, Reno sowie die Fachgeschäfte ara Outlet und Deichmann die größten Anbieter dar. Die Zentralität von 1,12 unterstreicht die gute Angebotsausstattung
- Ein weiterer bedeutender Angebotsbaustein ist die **Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren** mit rund 3.900 m² Verkaufsfläche und rund 7,4 Mio. Euro Umsatz. Dieses Angebot beinhaltet in erster Linie Angebote von preisorientierten Billiganbietern (z. B. Centershop und Action) und Randsortimente von Lebensmittelanbietern und Drogeriemärkten. Trotz der hohen Zentralität (1,33) und Verkaufsflächenausstattung ist in dieser Branche insgesamt eine eher durchschnittliche bis niedrige Angebotsqualität festzuhalten. Ein entsprechendes, höherwertiges Fachgeschäft fehlt in der Lünen Innenstadt, allerdings ist dieses Bild auch in vergleichbaren Städten anzutreffen und auf die Wettbewerbssituation durch die Randsortimente, insbesondere auch großflächiger Anbieter (insbesondere Möbelmärkten) zurückzuführen.
- In der Warengruppe **Spielwaren / Hobbyartikel** ist unter den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs mit 0,33 die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rund 1.450 m² entfällt auf vier kleinere Anbieter (inkl. Fachgeschäft für Musikinstrumente und Zubehör) mit entsprechendem Kernsortiment, ansonsten wird die Warengruppe als Randsortiment vorgehalten.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** weist rund 4.000 m² Verkaufsfläche und eine Zentralität von 1,2 auf. Das Angebot dieser Warengruppe in Lünen ist durch Fachanbieter aus den Bereichen Fahrräder und technisches Zubehör, Campingartikel, Angler-, Jagdartikel und Waffen, Reitsportartikel sowie Sportbekleidung und Sportschuhe sehr vielfältig strukturiert. Des Weiteren wird die Warengruppe als Randsortiment vorgehalten.

Mit insgesamt rund 29.700 m² Verkaufsfläche, 87 Anbietern und einem Umsatz von fast 78 Mio. Euro (Zentralität: 0,97) haben die **Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs** einen Anteil von nahezu einem Fünftel am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot in Lünen. Positiv hervorzuheben ist, dass das Angebot, welches schwerpunktmäßig in der Innenstadt bereitgehalten wird, einen Mix über alle Warengruppen mit entsprechenden Kernsortimentsanbietern aufweist. Dabei handelt es sich sowohl um inhabergeführte Fachgeschäfte wie auch namhafte Filialisten. Das überwiegend innerstädtische Angebot der Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe positioniert sich damit gut gegenüber der Wettbewerbssituation zum nahegelegenen Oberzentrum Dortmund.

Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe

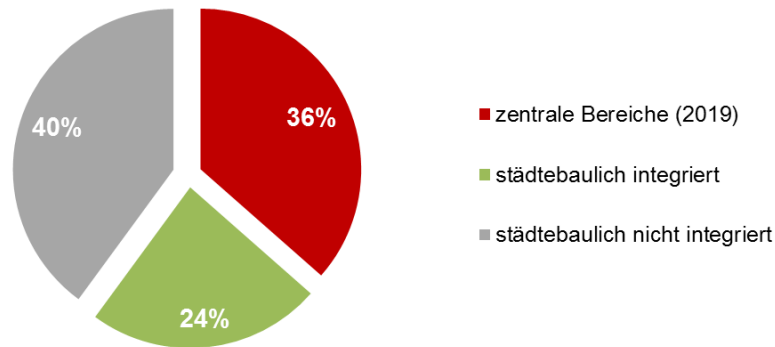
- Mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche (rund 63.600 m²) entfällt auf Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe. Quantitative Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen **Baumarktsortimente** (rund 26.150 m² Verkaufsfläche), **Gartenmarktsortimente** (rund 12.650 m²) und **Möbel** (rund 10.300 m²). Die Flächenanteile dieser Warengruppen sind vor allem auf das flächenintensive Angebot der entsprechenden Betriebe dieser Warengruppen zurückzuführen. Der Großteil des Angebots im Bereich Baumarktsortimente entfällt auf drei großflächige Anbieter, die Baustoffmärkte Robert, Kupferstraße und Spee, Zwolle Allee sowie den Baumarkt Toom, Dortmundener Straße (Buchenberg). Im Bereich der Gartenmarktsortimente treten die Fachanbieter Giesebrecht Garten & Pflanzen, Im Dorf (Niederaden) sowie Blumen Risse an der Bergstraße hervor. Die größten Anbieter im Möbelbereich sind Möbel Bäcker an der Kamener Straße sowie Magic Home im Stadtteilzentrum Lünen-Süd an der Jägerstraße.
- Die sortimentspezifischen Zentralitäten der Warengruppen der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe weisen ein Spektrum zwischen 0,39 (Möbel) und 1,67 (medizinische und orthopädische Artikel) auf. Der Gesamtwert von 0,79 zeigt, dass per Saldo in den Warengruppen dieser Bedarfsstufe keine komplette Vollversorgung der Lünener Bevölkerung gegeben ist und somit Kaufkraftabflüsse zu erwarten sind. Die derzeit sehr niedrige Zentralität in der Warengruppe Möbel ist auf Kaufkraftabflüsse u. a. in die Nachbarkommunen Hamm, Unna, Kamen, Dortmund und Bochum zurückzuführen. Hier sind große Einrichtungshäuser angesiedelt, die eine besondere Versorgungsbedeutung in der Region entwickeln (u.a. Hardeck, Zurbrüggen, IKEA).

Insgesamt zeigt sich in den Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe ein umfassendes Angebot in Lünen. Dabei ist aus rein quantitativer Sicht ein vergleichsweise geringer Entwicklungsspielraum für zusätzliche Kaufkraftbindungen erkennbar. Dies ist vor allem der regionalen Konkurrenzsituation geschuldet. Darüber hinaus liegt in den meisten Branchen auch eine vergleichsweise gute Angebotsmischung vor. Zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten sind vor allem unter Berücksichtigung räumlicher und struktureller Optimierungen zu sehen.

5.2 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Lünen

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung. Abbildung 8 zeigt die Verteilung der Verkaufsflächen in Lünen nach Lagen.

Abbildung 8: Verteilung der Verkaufsflächen in Lünen differenziert nach Lagen

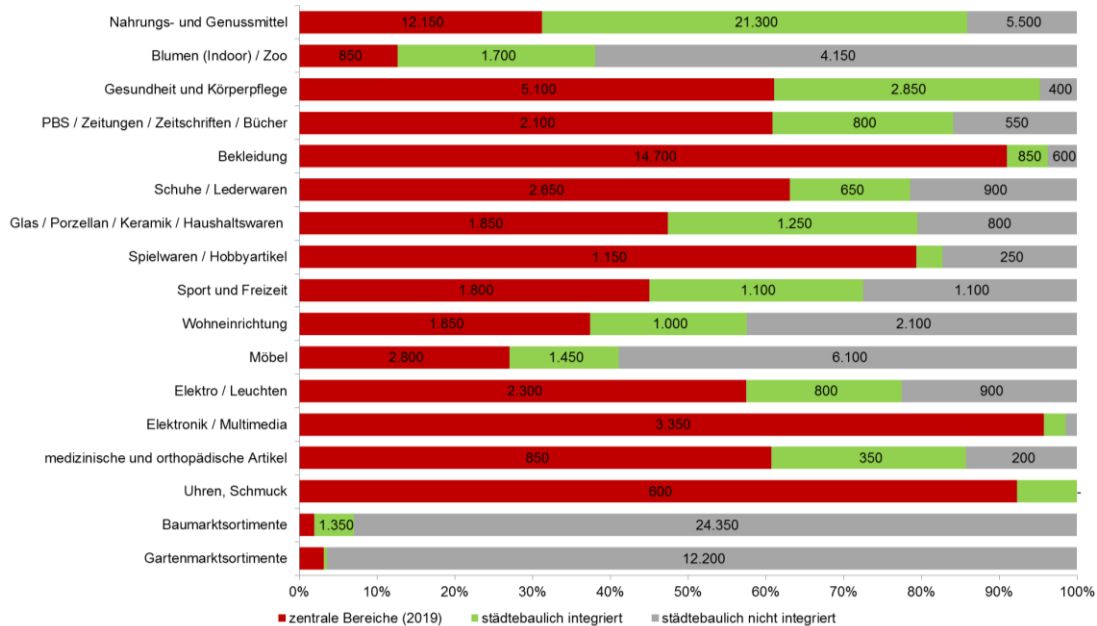


Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung im Januar 2019; *gerundete Werte

In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur ist insbesondere die Lünen Innenstadt hervorzuheben. Ergänzt wird diese durch die Angebote in den Stadtteilzentren in Brambauer und Lünen-Süd sowie den Nahversorgungszentren Alstedde, Horstmar und Münsterstraße. Insgesamt entfallen damit mit 36 % mehr als ein Drittel der Verkaufsflächen in Lünen auf Lagen in zentralen Versorgungsbereichen. Dies ist unter stadtentwicklungsplanerischen Gesichtspunkten das Ergebnis einer zielgerichteten und erfolgreichen Einzelhandelssteuerung der vergangenen Jahre auf Grundlage des Masterplans Einzelhandels (insbesondere Innenstadtkonzept und Nahversorgungskonzept). Rund 24 % der Verkaufsflächen befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen. Dazu gehören beispielsweise die Nahversorgungsstandorte an der Cappenberger Straße (Rewe, Aldi) oder an der Bebelstraße (Frischemarkt Färber). Daneben wird das Angebot in städtebaulich nicht integrierten Lagen vor allem durch die Einzelhandelskonzentration am Standort Kupferstraße geprägt.

Die nachfolgende Abbildung 9 zeigt die Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen und Warengruppen.

Abbildung 9: Verteilung der Verkaufsflächen in Lünen differenziert nach Warengruppen und Lagen (in m² bzw. %)



Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung im Januar 2019; * gerundete Werte

- Die typischen nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege werden vor allem wohnungsnah angeboten und weisen daher erwartungsgemäß den Schwerpunkt des Angebotes zum einen in zentralen Versorgungsbereichen und zum anderen in städtebaulich integrierten Lagen auf.
- Das Gros typischer innenstadtrelevanter Sortimente wie Bekleidung, Schuhe / Lederwaren oder Elektronik / Multimedia wird in der Innenstadt bzw. zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Der hohe Anteil der Warengruppe Sport und Freizeit in städtebaulich nicht integrierten Lagen ist auf einen Fachmarkt für Reitsportartikel zurückzuführen. Darüber hinaus ist insbesondere aufgrund des Angebotes kleinerer Fachmärkte im Bereich der Kupferstraße ein nicht unerheblicher Teil zentrenrelevanter Angebote aus den Warengruppen Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel oder Wohneinrichtungsbereichen auch in städtebaulich nicht integrierter Lage anzutreffen. Diese treten in einen direkten Wettbewerb mit Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen.
- Darüber hinaus liegen die quantitativen Schwerpunkte typischer nicht-zentrenrelevanter Warengruppen (Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel) vor allem in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

5.3 Nahversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungsnah Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumli-

cher Nähe zum Konsumenten angeboten werden³⁴. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen.

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Lünen eine **quantitativ sehr gute Angebotsausstattung** mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Derzeit führen **175 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rund **38.950 m² Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rund **26 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.

Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,44 m² pro Einwohner**, liegt jedoch noch immer über dem in der Sekundärliteratur aufgeführten bundesdeutschen Durchschnittswert von 0,35 bis 0,40 m² pro Einwohner.

Mit rund **168 Mio. Euro Umsatz** entfallen ca. **38 % des Gesamtumsatzes** des Lünener Einzelhandels auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der **Zentralitätswert** von **0,86** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp 14 % unter dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Lünener Bevölkerung und somit unterhalb des als „Vollversorgung“ zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 liegt.

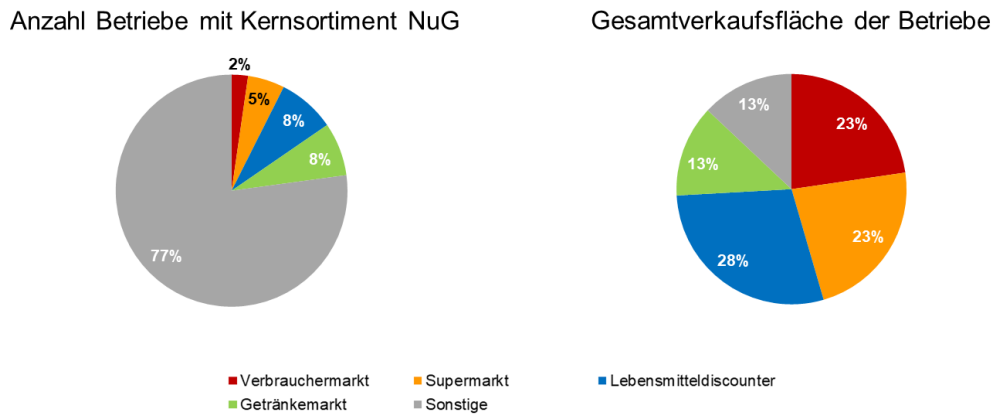
Auf einer **qualitativen Betrachtungsebene** zeigt sich, dass in Lünen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu alle Betriebsformen und -größen vertreten sind. Die **Angebotsmischung** aus vier Verbrauchermärkten, neun Supermärkten und 14 Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v. a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist insgesamt grundsätzlich positiv zu bewerten, wenngleich insgesamt eine leicht discountlastige Angebots- und Betriebsformenmischung im Lebensmittelsegment festzustellen ist.

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der Betriebe mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel ist in Abbildung 10 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 28 % hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen Verbrauchermarkt und Supermarkt mit jeweils rund 23 % einen gleichen Anteil am Betriebstypenmix ein. Die strukturprägenden Lebensmittelmärkte nehmen damit gemeinsam mit rund drei Vierteln das Gros der Gesamtverkaufsfläche der Betriebe ein. Bei der Anzahl der Betriebe entfällt auf die Lebensmitteldiscounter ein Anteil von 8 %, auf Verbrauchermärkte ein Anteil von 2 % und auf Supermärkte ein Anteil von 5 %. Hier herrscht somit ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Lebensmitteldiscountern und Supermärkten. Hinsichtlich der kleinflächigen Betriebe zeigt sich ein bundesweit typisches Bild mit einem hohen Anteil an der

³⁴ Vgl. hierzu die Definition der Nahversorgung im Kapitel 3.1

Anzahl der Betriebe (77 %) sowie einem vergleichsweise geringen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche (13 %).

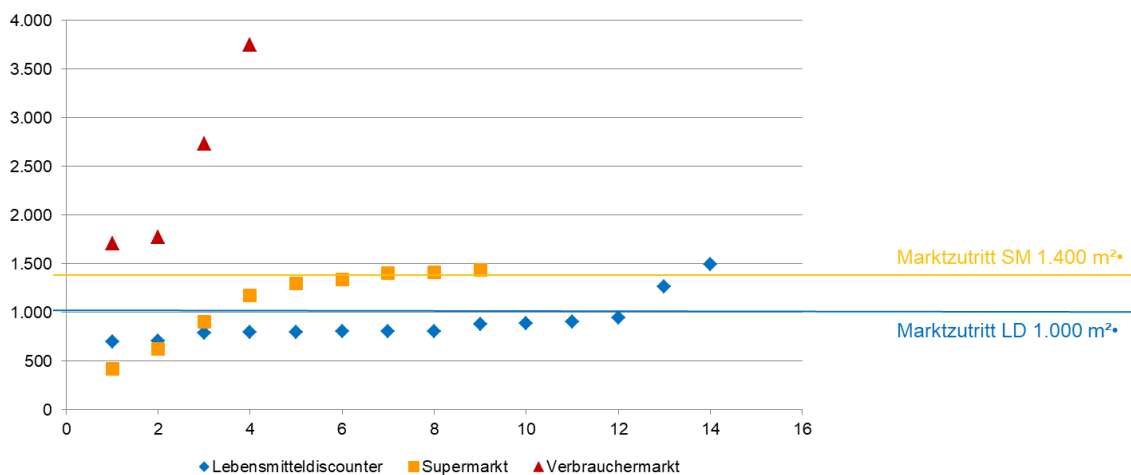
Abbildung 10: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse im Januar 2019

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Betriebsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte in Lünen im Vergleich zu heute üblichen Marktzutrittsgrößen entsprechender Betriebe. Die bestehenden Märkte liegen dabei überwiegend unterhalb der Schwellenwerte. Dies gibt einen Hinweis auf ein Veränderungsinteresse der Betreiber, welches sich auch in der Stadt vorliegenden Anfragen widerspiegelt.

Abbildung 11: Betriebsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte (ab 400 m² Gesamtverkaufsfläche) in Lünen



Lebensmitteldiscounters..... VKF 700-1.500 m², Mittelwert: 900 m² VKF
 Supermärkte VKF 900 – 1.400 m², Mittelwert: 1.100 m² VKF
 Verbrauchermärkte..... VKF 1.700-3.700 m², Mittelwert: 2.500 m² VKF

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandsaufnahme Junker + Kruse im Januar 2019, Supermärkte ohne Getränkemärkte

In einem nächsten Schritt wird das nahversorgungsrelevante Angebot hinsichtlich der räumlichen Lage und Verteilung differenziert betrachtet. Dabei wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel teils erhebliche Unterschiede in den einzelnen Stadtteilen der Stadt Lünen gibt.

Tabelle 10: Ausstattung an Grundversorgungsangeboten in den Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner 2018	VKF NuG	VKF NuG in m ² / Einwohner	Standorte*
Altstede	6.460	3.350	0,52	NVZ Altstede NVS Borker Straße
Beckinghausen	958	<50	0,02	-
Brambauer	19.423	7.550	0,39	STZ Brambauer NVZ Brambauer-Ost GVS Mengeder Straße
Gahmen	3.841	100	0,02	-
Geistviertel	5.466	100	0,02	-
Horstmar	7.509	3.450	0,46	NVZ Horstmar NVS Preußenstraße NVS Niederadener Straße
Lippolthausen	102	-	-	-
Lünen-Nord	9.848	7.750	0,79	Teilbereich Innenstadt NVZ Münsterstraße NVS Kurt-Schumacher-Str. NVS Schützenstraße GVS Merschstraße
Lünen-Süd	7.951	3.950	0,50	STZ Lünen-Süd GVS Bebelstraße
Niederaden	2.249	100	0,04	-
Nordlünen	9.744	2.950	0,30	NVS Cappenberger Straße
Osterfeld	7.273	2.700	0,37	FMS Kupferstraße NVS Bergstraße NVS Bebelstraße
Stadtmitte	2.886	7.000	2,43	Teilbereich Innenstadt NVS Dortmunder Str. NVS Viktoriastraße GVS Kamener Straße GVS Viktoriastraße
Wethmar	4.699	300	0,06	-
Gesamt	88.409	38.950	0,44	

Quelle: eigene Zusammenstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung im Januar 2019 sowie der stadtteilspezifischen Einwohnerzahlen der Stadt Lünen (Stand 31.12.2018);

*gemäß Standortstrukturkarte Karte 6

VKF=Verkaufsfläche, NuG=Nahrungs- und Genussmittel; NVZ=Nahversorgungszentrum, NVS=Nahversorgungsstandort; GVS=Grundversorgungsstandort

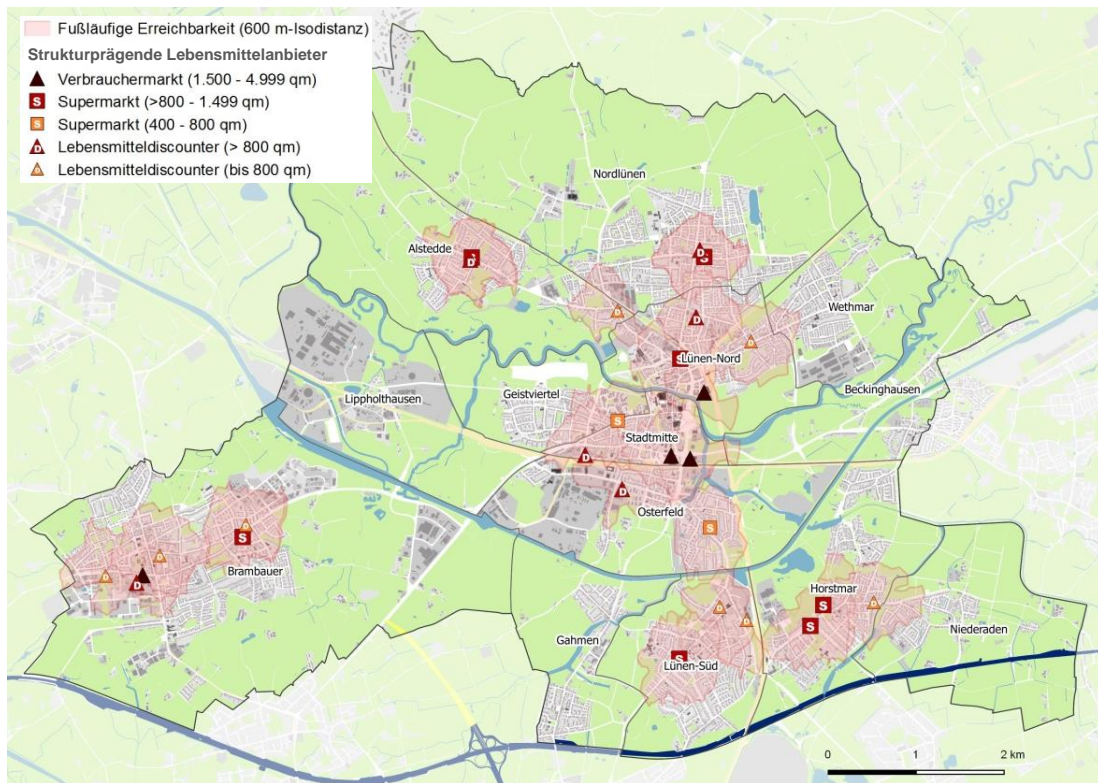
- Eine deutlich überdurchschnittliche Angebotsausstattung besteht vor allem im Stadtteil Stadtmitte. Hier liegt die Innenstadt mit einer hohen Dichte an Einzelhandelsstandorten für Lebensmittel, die – nicht zuletzt aufgrund ihrer Größe und Menge – eine über die reine Nahversorgung hinausgehende Versorgungsbedeutung und entsprechende Kaufkraftbindung auch über die Stadtmitte hinaus entwickeln.
- Aus gesamtstädtischer Sicht ergeben sich für die Stadtteile Alstedde, Lünen-Nord, Lünen-Süd, Horstmar und Osterfeld überdurchschnittliche Ausstattungswerte. Diese weisen auf eine gute quantitative Versorgungssituation hin. Teilweise entwickelt der hier ansässige Einzelhandel auch eine Versorgungsbedeutung für benachbarte Stadtteile (mit unterdurchschnittlicher Ausstattung bzw. einem im Hinblick auf die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit von strukturprägenden Lebensmittelmärkten unzureichendes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial), dazu gehören beispielsweise Beckinghausen, Gahmen oder Niederaden.

Entwicklungsoptionen aufgrund dieser **angebotsseitigen Unterschiede** sind in einem räumlichen Zusammenhang zu erklären. Je nach Lage und Größe übernehmen Einzelhandelsstandorte bzw. -betriebe innerhalb eines Stadtteils durchaus auch eine **Versorgungsfunktion für benachbarte Stadtteile**, die ihrerseits ein quantitatives Defizit aufweisen. Dies ist insbesondere aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur Lünens zu untersuchen. Die einzelnen Stadtteile sind nicht ausschließlich in sich geschlossen und räumlich voneinander abgesetzt, sondern gehen häufig ineinander über, so dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebes auch über die Grenze des Stadtteils (bzw. der Stadt) hinausreichen kann.

Im Hinblick auf eine möglichst flächendeckende und wohnortnahe Grundversorgung muss neben der quantitativen Ausstattung in den Stadtteilen daher vor allem die **siedlungsräumliche Integration und fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelanbieter als Bewertungsmaßstab** herangezogen werden. Einen Überblick über die räumliche Versorgungssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel gibt die nachfolgende Karte 3, die alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**³⁵ und deren fußläufiges Einzugsgebiet darstellt. Aufgrund der verkehrlichen, topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Lünen wurde dazu eine maximale **fußläufig Entfernung** zwischen Wohn- und Angebotsstandort von **600 m** zugrunde gelegt, was im Mittel einem noch akzeptablen Fußweg von rund 5 Minuten Dauer und somit einer kritischen Zeit-Distanz-Schwelle entspricht.

³⁵ Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

Karte 3: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Lünen mit 600 m-Isodistanzen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrlenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Insgesamt ist eine stadtweite Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter erkennbar. Für viele Teile der Wohnsiedlungsbereiche ist eine vergleichsweise gute fußläufige Erreichbarkeit hinsichtlich nahversorgungsrelevanter Angebote gegeben. Dennoch können insbesondere in den Randbereichen des städtischen Siedlungsbereiches (beispielsweise in den Stadtteilen Brambauer, Gahmen, Niederaden, Nordlünen oder Geistviertel) räumliche Versorgungslücken identifiziert werden. Eine idealtypische (fußläufige) Versorgung mit Nahversorgungsgütern ist dort größtenteils nicht gegeben.

5.4 Großflächiger Einzelhandel in Lünen

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².³⁶

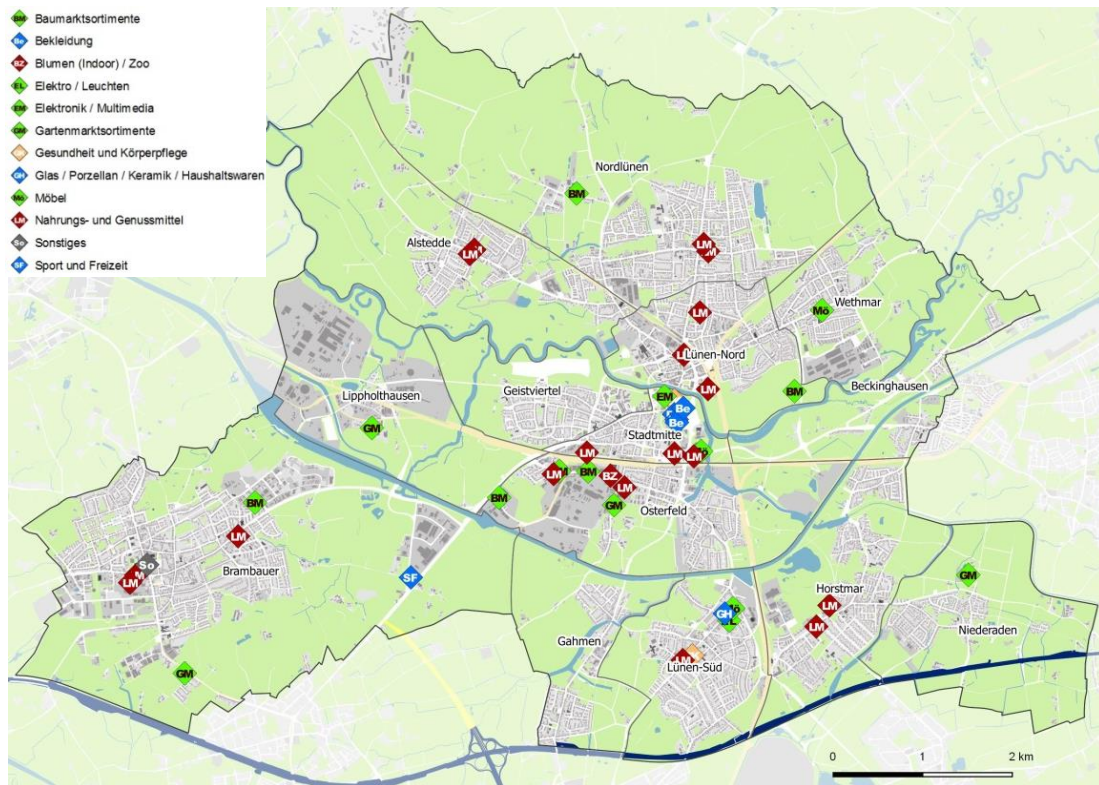
Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Stadt Lünen die Einzelhandelsstruktur in besonderem Maße durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Bau- und Gartenmarktsortimente oder Möbel, aber auch zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Elektronik / Multimedia treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und / oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

- Aktuell existieren in Lünen **42 großflächige Anbieter**³⁷ mit einer **Verkaufsfläche** von rund **92.000 m²**. Obwohl diese Betriebe nur rund 9 % aller Betriebe darstellen, entfällt auf sie rund 61 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots.
- Mit 13 Betrieben mit diesem Kernsortiment und rund 47.400 m² Verkaufsfläche entfällt rund die Hälfte der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter auf die Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** und **Möbel**. Dies ist in erster Linie auf die flächenintensiven Angebotsformen in diesen Warengruppen zurückzuführen. Hier sind besonders die großen Bau- und Gartenmarktanbieter sowie Möbelmärkte (z. B. Robert Baustoffe, Toom, Blumen Risse, Möbel Bäcker) zu nennen.
- Mit 19 Betrieben bzw. einer Verkaufsfläche von 26.800 m² entfällt ein großer Teil der großflächigen Betriebe auf Anbieter mit dem Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**. Hier sind die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (wie das SB-Warenhaus Kaufland, die Lebensmittelsupermärkte Rewe und Edeka sowie auch die Lebensmitteldiscounter Aldi, Lidl oder Netto Marken-Discount) zu nennen, die vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen, aber auch an ergänzenden Standorten angesiedelt sind.

³⁶ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

³⁷ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgte bislang nach § 11 (3) BauNVO ab einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Die relevante Rechtsprechung besagt dazu, dass der Tatbestand der Großflächigkeit ab einer Verkaufsfläche von 800 m² zutrifft (vgl. Urteil vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

Karte 4: Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Lünen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

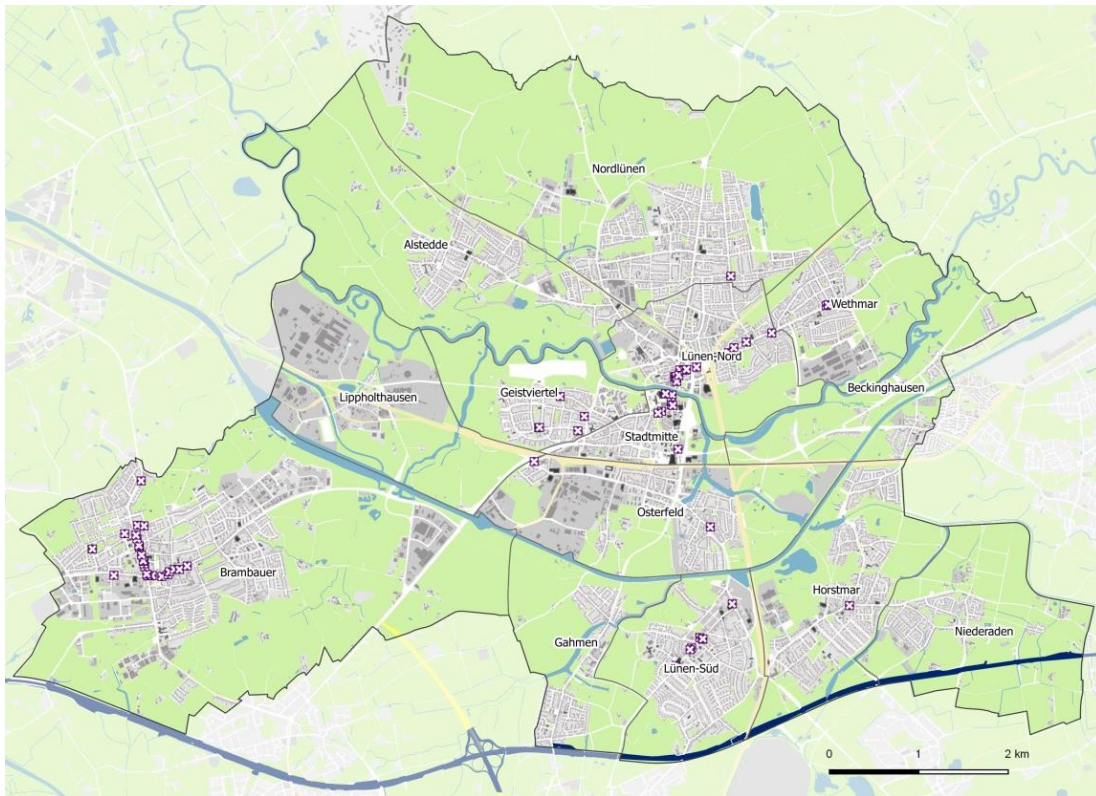
5.5 Leerstände

- Zum Erhebungszeitpunkt bestehen im gesamten Stadtgebiet 74 Leerstände von Ladenlokalen mit einer Verkaufsfläche³⁸ von rund 8.100 m². Dies entspricht einer durchschnittlichen **Leerstandsquote** von etwa 14 % der Ladenlokale und rund 5 % der Verkaufsfläche. Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist jedoch eine (weitere) Analyse der Leerstände³⁹ insbesondere im Hinblick auf ihre Lage, Größe und potenzielle Folgenutzung (für Einzelhandel oder andere Nutzungen) notwendig.

³⁸ Flächenwert der Leerstände ist geschätzt, da die Ladenlokale teilweise nur bedingt einsehbar bzw. messbar waren.

³⁹ Eine differenzierte Analyse der Leerstände ist nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung.

Karte 5: Leerstände in Lünen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Ein Hauptaugenmerk ist vor allem auf leerstehende Ladenlokale in den zentralen Versorgungsbereichen zu legen. Dauerhafte Leerstände können, je nach Ausmaß hier zum Funktions- bzw. Attraktivitätsverlust einzelner Lagen oder gar des gesamten Zentrums beitragen. Eine besonders hohe Leerstandsquote bestand zum Zeitpunkt der Erhebung für das Stadtteilzentrum Brambauer, diese ist vor dem Hintergrund der Sanierung / Vermarktung der Ladenlokale im ehemaligen „Hufnagel-Kaufhaus“ im Bereich Waltropfer Straße / Königsheide zu korrigieren. Daneben bestehen kleinere Leerstände (weniger als 100 m²) im Verlauf der Waltropfer Straße (westliche Straßenseite).

In der Lünen Innenstadt standen zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar 2019) insgesamt 15 Ladenlokale und damit rund 10 % der Betriebe leer⁴⁰. Dabei handelt es sich um vornehmlich kleinere Leerstände in Randlagen bzw. im Bereich der Langen Straße bzw. angrenzenden Straßen nördlich der Lippe. Hier ist insbesondere die Persiluhr-Passage hervorzuheben, für die jedoch bereits ein Konzept zur Nachnutzung (Bücherei und Kulturkonzept) besteht. Die Stadt Lünen begegnet den Leerständen darüber hinaus aktiv mit Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung.

⁴⁰ Im Laufe der Bearbeitung des Masterplans Einzelhandel schloss Mitte Juni in der Lünen Innenstadt außerdem die Esprit-Filiale. Einer Zeitungsmeldung zufolge bestehen derzeit konkrete Verhandlungen zu einer Folgenutzung (vgl. dazu: <https://www.halternerzeitung.de/luenen/esprit-nachfolger-fussgaengerzone-finale-abstimmung-1431027.html>; abgerufen 29.08.2019) Dieser Leerstand ist im Zahlenwerk sowie in den kartografischen Darstellungen nicht berücksichtigt.

5.6 Exkurs: Befragung der Einzelhändler zum Online-Handel

Die Situation des stationären Einzelhandels steht im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel und der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels unter Druck. Entwicklungsperspektiven des stationären Einzelhandels hängen dabei in besonderem Maße auch davon ab, inwieweit die Möglichkeiten der Digitalisierung bei der Vermarktung der Produkte genutzt werden. Diese Thematik ist sehr vielschichtig und könnte daher zahlreiche Aspekte, wie u. a. das Marketing, die Verwaltung, ein Warenwirtschaftssystem und die Kommunikation behandeln. Die vorliegende Untersuchung beschränkt sich allerdings auf eine erste Einordnung des Status Quo des jeweiligen Online-Auftritts der stationären Händler. Dabei wurde auf Grundlage von Internetrecherchen sowie einer Befragung im Rahmen der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe eruiert, ob die Betreiber eine eigene Internetseite besitzen, einen eigenen Online-Shop betreiben oder auf andere Plattformen (z. B. Amazon oder E-Bay) bei der Vermarktung ihrer Waren zurückgreifen.

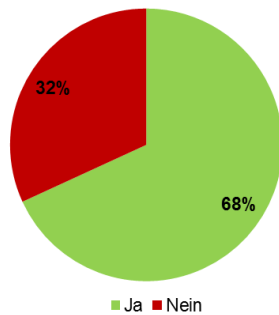
Von den insgesamt 454 Einzelhandelsbetrieben in Lünen verfügen mit 312 bzw. rund 69 % mehr als zwei Drittel der Händler über eine eigene Internetseite. Von allen befragten Betrieben verkaufen 100 bzw. rund 22 % ihre Waren zusätzlich über einen eigenen Online-Shop. Lediglich drei Einzelhändler gaben an, ihre Waren über eine andere Plattform anzubieten. Insgesamt stellen diese mit einem Anteil von weniger als einem Prozent eine deutliche Minderheit dar. 142 bzw. rund 31 % aller Einzelhandelsbetriebe können keine Internetseite bzw. einen eigenen Online-Shop vorweisen. Ein Großteil dieser Betriebe setzt sich aus kleinflächigen Betrieben wie Kiosken zusammen, die eine Gesamtverkaufsfläche von unter 100 m² besitzen.

Zum Vergleich: Nach einer Studie von Locafox⁴¹ zur Online-Präsenz von Deutschlands TOP-100-Einzelhändlern führen im Jahre 2016 73 % der Einzelhändler einen Online-Shop. Im Jahre 2015 waren es noch 60 %, was einem Wachstum von 22 % entspricht. Für den kleinteiligen, innerstädtischen Einzelhandel bedeutet das: „Kleine und mittelgroße Unternehmen sollten von den großen Playern im Einzelhandel lernen und nicht den Anschluss verlieren, denn immer mehr Konsumenten informieren sich vor dem Kauf eines Produktes im Internet, bevor sie das Geschäft aufsuchen. Händler sollten ihr Sortiment also zumindest im Internet sichtbar machen. Dies muss nicht in eigenem Online-Shop erfolgen, das Ausspielen der Produkte auf reichweitenstarken Plattformen ist wesentlich effizienter und kostet weniger Zeit und Ressourcen. Dort können Produkte mit Hilfe eines digitalen Warenwirtschaftssystems ohne großen Aufwand angeboten werden. [...] Die Auffindbarkeit im Netz ist aber überlebenswichtig, um für Stamm- und Neukunden sichtbar zu sein.“⁴²

Ein Fokus der Betrachtung wurde auf die Lünen Innenstadt. Die Ergebnisse der Befragungen sind in der nachfolgenden Abbildung 9 dargestellt.

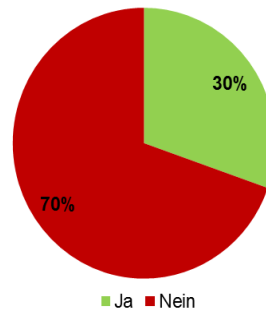
⁴¹ Locavox-Studie: Der Einzelhandel rüstet online weiter auf, 2016 (<https://www.locavox.de/pos/magazin/studie-einzelhandel-ruestet-online-weiter-auf/>; Zugriff: 01/2018)

⁴² Locafox (2016), a.a.O.

Abbildung 12: Befragung der innerstädtischen Einzelhändler zum Online-Handel**Eigene Internetseite?**

n=135

92 Shops (bzw. 68 % der Befragten) in der Innenstadt haben einen eigenen Internetauftritt.

Eigener Online-Shop?

n=135

41 Einzelhändler (bzw. 30 % der Befragten) in der Innenstadt haben einen eigenen Online-Shop.

Quelle: Befragung der innerstädtischen Einzelhändler in der Stadt Lünen, Junker+Krusse, Januar 2019

92 der 135 erfassten innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe gaben an, eine eigene Internetseite zu besitzen. Das entspricht rund zwei Dritteln der Betreiber. Rund ein Drittel der Betreiber hat keine Internetseite. Lediglich 30 % bzw. 41 Einzelhändler führen einen eigenen Online-Shop, wobei jedoch kein Händler in der Innenstadt online über verschiedene Plattformen (z. B. Ebay) verkauft. Letzteres begründet sich vor allem darin, dass die Einzelhändler in der Lünen Innenstadt mit einem eigenen Online-Shop hauptsächlich Filialisten sind, die ihre Waren über ihre eigenen Plattformen anbieten und verkaufen.

Sie verfügen über die dafür notwendigen Ressourcen, um sich im Wettbewerb zu behaupten und sich dem Konsumverhalten der Kunden anzupassen. Kleine und mittelgroße bzw. inhabergeführte Betriebe sind im direkten Vergleich häufig schlechter aufgestellt und verfügen, wenn überhaupt, meist nur über eine reine Online-Präsenz und drohen so den Anschluss zu verlieren. Diese Problematik zeigt sich in der Lünen Innenstadt und verschärft auch in den Stadtteilzentren. So besitzen mit 42 der insgesamt 63 Einzelhandelsbetriebe in den Lünen Stadtteilzentren Brambauer sowie Lünen-Süd zwar rund zwei Drittel der Händler eine eigene Internetseite, von denen verfügen jedoch lediglich 12 bzw. rund 19 % über einen eigenen Online-Shop. Diese sind überwiegend Filialisten bzw. größeren Ketten. Hier zeigt sich Handlungsbedarf hinsichtlich der Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung zur Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in den Zentren (vgl. dazu auch Kapitel 7.2).

5.7 Fazit zur Angebots- und Nachfrageanalyse

- Mit **454 Betrieben** des Einzelhandels im engeren Sinne⁴³ und einer **Gesamtverkaufsfläche von 151.000 m²** präsentiert sich die Stadt Lünen als gut aufgestellter Angebotsstandort mit einer entsprechenden Angebotsausstattung über alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rund 88.400 Einwohner in Lünen ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rund 1,71 m² je Einwohner**. Dieser Wert liegt unter dem Wert von Städten ähnlicher Größenordnung⁴⁴ (2,06 m²/ EW).
- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich aus quantitativer Sicht **keine signifikanten Angebotslücken**. Eine im Vergleich tendenziell geringe Verkaufsflächenausstattung liegt in den Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel und Wohneinrichtung / Möbel vor. Dies ist im Falle der Warengruppe Spielwaren / Hobbyartikel auf strukturelle Veränderungen in der Branche (Überschneidung mit der Warengruppe Elektronik / Multimedia), auf die zunehmende Bedeutung des Online-Handels sowie auf die Wettbewerbssituation insbesondere zum Oberzentrum Dortmund zurückzuführen. Hinsichtlich der Warengruppe Möbel und Wohneinrichtungsartikel ist zudem festzuhalten, dass für den Einkauf von Möbeln in der Regel auch weitere Wege (bis zu 100 km) in Kauf genommen werden. Darüber hinaus ist in der Region bzw. in den benachbarten Kommunen (u. a. Bochum, Dortmund, Hamm, Kamen, Unna) ein umfangreiches Angebot aus dem Bereich Möbel und Wohneinrichtung vorhanden.
- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 477,2 Mio. Euro** weist Lünen ein im bundesweiten Vergleich **leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 92,7) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von ca. 437,1 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 0,92** ergibt. Hieraus lässt sich – per Saldo – auf **leichte Kaufkraftabflüsse** in das Umland schließen. Mit Blick auf die ausgeprägte Wettbewerbssituation insbesondere auch zum Oberzentrum Dortmund handelt es sich um eine annehmbare einzelhandelsrelevante Zentralität. Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Warengruppen Blumen (Indoor) / Zoo, Gesundheit / Körperpflege sowie medizinische und orthopädische Artikel.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandorts Lünen ist vor allem auf das eigene Stadtgebiet bezogen. Eine regionale Ausstrahlungskraft kann sich aufgrund der Konkurrenzsituation zu den Zentren im Ruhrgebiet (insbesondere Bochum, Dortmund und Hamm) nur in einem geringen Ausmaß entfalten.
- Im Stadtgebiet befindet sich an der Kupferstraße ein größerer Fachmarktstandort, der vor allem durch Fachmärkte und großflächige Einzelhandelsbetriebe des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels geprägt wird. In einem Teilbereich handelt es sich

⁴³ Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kioske und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt.

⁴⁴ Junker + Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Mittelzentren bzw. Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und <100.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

allerdings auch um zentrenrelevante Angebote in Form von kleineren Fachmärkten (u. a. Bekleidung, Schuhe). Diese treten in einen Wettbewerb mit den Angeboten in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere auch in den Stadtteilzentren.

- Die Innenstadt ist der größte zentrale Versorgungsbereich der Stadt Lünen. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 28.500 m² existieren hier 135 Betriebe. Somit sind rund 19 % der Gesamtverkaufsfläche sowie rund 30 % aller Betriebe der Stadt Lünen in der Innenstadt vorzufinden. Der größte Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 12.650 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Bekleidung. Insgesamt stehen in der überwiegend mittelfristigen Bedarfsstufe sogar 17.100 m² zur Verfügung. Andere Angebotsschwerpunkte liegen in den Bereichen Elektronik / Multimedia (rund 3.150 m²), Gesundheit und Körperpflege (rund 2.100 m²) sowie Sport und Freizeit (rund 1.700 m²). Nicht zuletzt durch die rund 1.250 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, nimmt der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt eine elementare Versorgungsaufgabe für die gesamte Stadt Lünen ein, da er durch das breite Angebot über eine Strahlkraft verfügt, die weit über die Stadtteilgrenze reicht.
- Die Stadt Lünen verfügt über die zwei Stadtteilzentren Brambauer und Lünen-Süd. Das Stadtteilzentrum Brambauer hat eine Gesamtverkaufsfläche von rund 8.200 m² (rund 6 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt) und beherbergt 38 Betriebe. Hier liegt der größte Angebotsschwerpunkt mit rund 5.400 m², in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, wovon die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel rund 3.900 m² ausmacht. Weitere Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Bekleidung (rund 1.350 m²) und Gesundheit und Körperpflege (rund 1.000 m²). Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd weist hingegen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 9.800 m² auf (rund 6 %), die sich auf insgesamt 25 Betriebe verteilt. Die beiden größten Angebotsschwerpunkte bilden die Warengruppen Möbel (rund 2.450 m²) und Nahrungs- und Genussmittel (rund 2.350 m²). Andere Schwerpunkte liegen in den Warengruppen Elektro / Leuchten (rund 1.400 m²) sowie Gesundheit und Körperpflege (rund 1.000 m²). Insgesamt nehmen die Stadtteilzentren wichtige Versorgungsaufgaben – insbesondere im Bereich der kurzfristigen Bedarfsstufe – für die Bevölkerung ein, die auch über die Stadtteilgrenzen hinausgehen.
- In Lünen existieren die vier Nahversorgungszentren Alstedde, Brambauer-Ost, Horstmar und Münsterstraße. Im Nahversorgungszentrum Alstedde befinden sich acht Betriebe, die auf eine Gesamtverkaufsfläche von 2.600 m² verteilt sind. Der wichtigste Angebotsschwerpunkt liegt hier mit rund 2.200 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Das Nahversorgungszentrum übernimmt die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Alstedde sowie für einen Teil von Nordlünen. Das Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost weist acht Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.950 m² auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 1.900 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost ist in Ergänzung des Stadtteilzentrums Brambauer auf den östlichen Teil des Stadtteils Brambauer ausgerichtet.

Das Nahversorgungszentrum Horstmar besteht aus neun Betrieben auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.550 m². Neben dem auch hier deutlichen Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rund 1.500 m²), existieren zusätzlich rund 750 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Horstmar fokussiert sich auf den gleichnamigen Stadtteil sowie auf einen Großteil des benachbarten Stadtteils Niederaden.

Das Nahversorgungszentrum Münsterstraße verfügt mit rund 950 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf den insgesamt rund 2.400 m² Gesamtverkaufsfläche (18 Betriebe) ebenfalls über einen Angebotsschwerpunkt in diesem Bereich. Die 700 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren sind ebenfalls erwähnenswert. Die Versorgungsfunktion ist hier vor allem für den östlichen Teil des Stadtteils Lünen-Nord sowie Wethmars zu sehen.

Insgesamt besteht in Lünen eine gute und teilweise überdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung. Eine differenzierte Betrachtung der Angebotsstruktur nach qualitativen und vor allem räumlichen Aspekten zeigt teilweise Verbesserungspotenzial.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Entwicklungsimpulse sowohl in der Innenstadt als auch in den meisten übrigen zentralen Versorgungsbereichen bzw. an Nahversorgungsstandorten gesetzt. Entsprechende Aktivitäten gilt es weiter zu führen, um die Versorgung der Lünener Bevölkerung zu sichern und zu stärken und sich wettbewerbsfähig aufzustellen. Denn nicht zuletzt erhöhen auch Entwicklungen im Umland (u. a. Umbau des Ruhrparks, Umstrukturierungen im Indupark und in der Thiergalerie in Dortmund) den Wettbewerbsdruck auf die Lünener Innenstadt. Die Attraktivität des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt ist neben der Multifunktionalität ein besonders wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Lünen. Vor diesem Hintergrund ist die Innenstadt als bedeutender Versorgungsstandort im Stadtgebiet weiterhin in besonderem Maße zu sichern und zu stärken und konterkarierende Planungen auszuschließen.

Hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen ist vor allem die Konzentration des Einzelhandelsangebots auf sich gegenseitig ergänzende Standortbereiche (insbesondere die Innenstadt) weiter herauszuarbeiten und insbesondere ist eine qualitative und weitere räumliche Optimierung der Angebotsstruktur anzustreben.

Innerhalb der vergangenen Jahre wurde in Lünen eine, an diesen städtebaulichen Zielsetzungen orientierte, räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung angestrebt, die sich an zahlreichen Standorten in entsprechenden bauleitplanerischen Maßnahmen widerspiegelt. Eine Angebotsverschiebung an städtebaulich nicht integrierte Standorte in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebotssegmente konnte weitgehend verhindert werden.

6 Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Lünen

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der aktuellen mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2030) des Einzelhandels in Lünen erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen zur Beurteilung künftiger Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Lünen fließen folgende Faktoren ein:

Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein. Aber auch qualitative Bewertungen der Angebotsstruktur sowie der räumlichen Angebotsituation sind hier von Bedeutung.

Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität⁴⁵ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die zukünftige Entwicklung in Lünen von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Lünen bis 2030

Die Entwicklung der Einwohnerzahl von Lünen ist dem allgemeinen Trend in NRW folgend tendenziell rückläufig. Bis 2030 ist von einem Bevölkerungsrückgang um rund 2 % auszugehen (rund 86.600). Dennoch ist kleinräumig vor dem Hintergrund geplanter Wohnungsbauentwicklungen mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen (z. B. im östlichen Bereich von Wethmar oder im Norden von Lünen-Süd).⁴⁶

⁴⁵ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

⁴⁶ vgl. dazu Stadt Lünen Masterplan Wohnen, 2017

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben

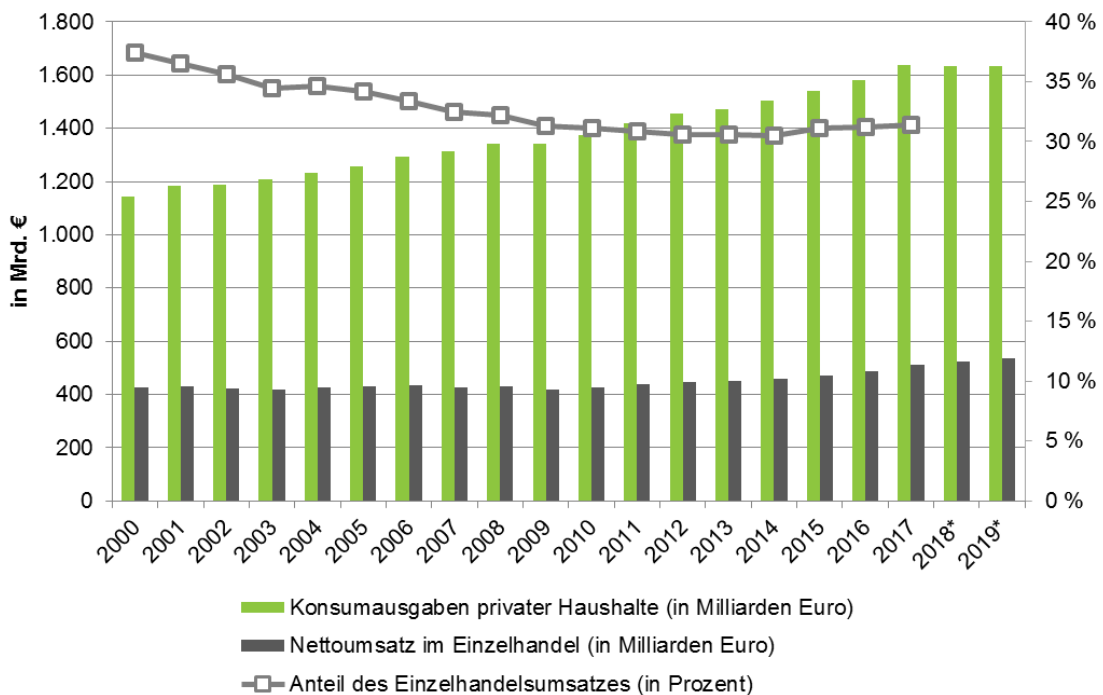
Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).
- Ein zusätzlicher Faktor in diesem Zusammenhang ist der Anteil der Ausgaben, die nicht dem stationären Einzelhandel, sondern dem Online-Handel zufließen.

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind darzustellen:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind seit 2005 bis 2017 jährlich um ca. zwei Prozent gestiegen. Seitdem zeichnet sich eine Stagnation der Konsumausgaben ab.

Abbildung 13: Ausgaben der privaten Haushalte



Quelle: Statistisches Bundesamt, EHI Retail Institute, Juni 2018, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, März 2019, handelsdaten.de; Statistisches Bundesamt, HDE, Januar 2019, statista.com

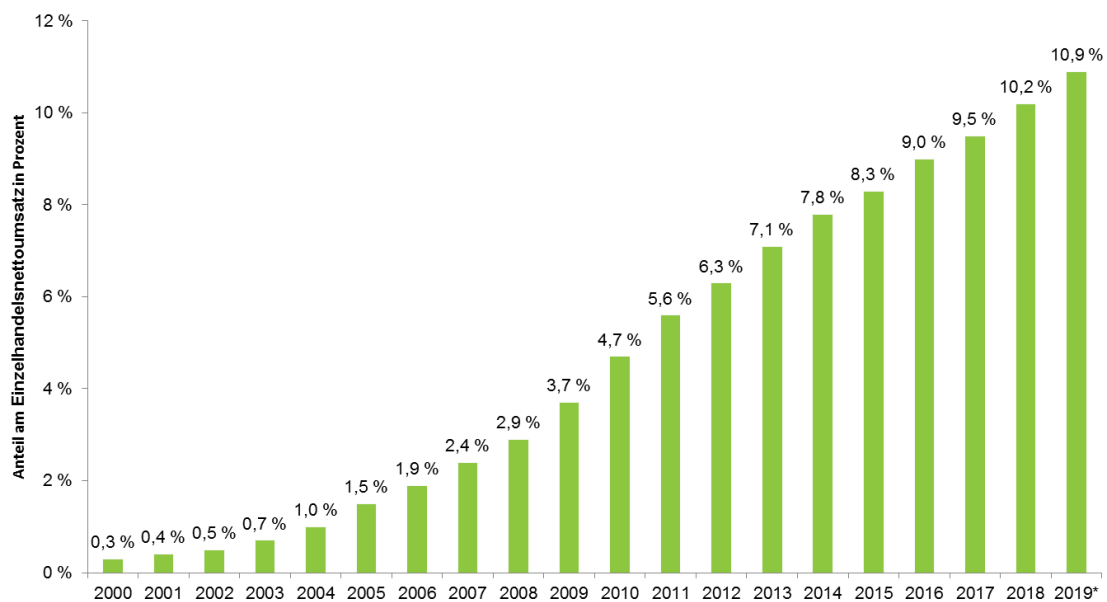
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend.

- In der Summe stagnieren somit die einzelhandelsrelevanten Ausgaben weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen Einzelhandelsumsatz, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 %, insbesondere in den letzten Jahren nur ein verhaltenes Wachstum aufweist. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.

Außerdem müssen auch **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** – wie dem Online Handel – berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile in den einzelnen Warengruppen, die dem stationären Einzelhandel oder anderen Vertriebskanälen potenziell zufließen, berücksichtigt.

Auf den interaktiven Handel (Versandhandel und Internethandel) entfällt laut HDE-Jahresbilanz ein Anteil von ca. 10,9 Prozent am Gesamtumsatz des Einzelhandels im engeren Sinne (Prognose 2019). Dabei bewegt sich der Anteil des Online-Handels in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bislang unter 1 %, in typischen zentrenrelevanten Warengruppen wie Neue Medien, Unterhaltungselektronik, Bücher, Spiel- und Sportartikel, Bekleidung und Schuhe werden allerdings Anteile von z. T. sehr deutlich mehr als 10 % Anteil am Gesamtumsatzes des Einzelhandels generiert.

Abbildung 14: Anteil des B2C-E-Commerce⁴⁷ am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019)



Quelle: EHI Retail Institute unter www.handelsdaten.de

Es ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Online-Handels profitieren. Während gemäß Angaben des Bundesverbandes E-Commerce und Versandhandel Deutschland bereits im Jahr 2013 rund **55 %** des im in-

⁴⁷ B2C = Business to Consumer

teraktiven Handel⁴⁸ erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen **Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe** sowie **Bild- und Tonträger** erwirtschaftet (absolut rund 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)⁴⁹, gehören diese Sortimentsgruppen auch weiterhin zu den häufig im Internet bestellten Waren, wobei daneben Sortimentsgruppen wie Haushaltswaren und -geräte oder Möbel, Lampen + Dekoration zusätzlich an Bedeutung gewonnen haben⁵⁰. Alle übrigen Sortimentsgruppen⁵¹ leisteten einen geringeren Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Die seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig⁵² die Umsatzzahlen und -zuwächse im Online-Handel bestimmen.

Bei der Ermittlung künftiger Verkaufsflächenpotenziale ist vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen zu berücksichtigen, dass die rechnerischen quantitativen Entwicklungspotenziale, die im Rahmen der Modellrechnung auf dem gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen basieren, nicht in vollem Umfang vom stationären Einzelhandel abgeschöpft werden, sondern dass diese tatsächlich tendenziell niedriger ausfallen, denn ein gewisser Umsatzanteil fließt dem Online-Handel zu, welcher jedoch nicht allein aus „pure-playern“ besteht, sondern vor allem auch Multichannel-Konzepte umfasst. Das heißt, stationäre Einzelhändler nutzen neben dem Angebot und Verkauf ihrer Waren in einem Geschäft vor Ort auch zunehmend andere – online-basierte – Vertriebschienen.

Folglich fließen die aus dem stationären Einzelhandel „wegbrechenden Umsätze“ nicht zu 100 % in den „reinen“ Online-Handel ab. Über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. Für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2018 werden die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: **48,5 %** auf Online-Marktplätzen generierter Umsatz, **15,5 %** rein online erzielte Umsätze und **36,0 %** Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept⁵³.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Online-Handel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des sta-

⁴⁸ Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Online-Handel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

⁴⁹ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter www.bevh.org (zugegriffen am 31. März 2014)

⁵⁰ Vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland: Interaktiver Handel in Deutschland, Ergebnisse 2018, Warenvolumina 2018: Bekleidung 12,7 Mio. Euro, Elektronikartikel + Telekommunikation 11,8 Mio. Euro, Computer / Zubehör / Spiele / Software 5,3 Mio. Euro, Haushaltswaren + Geräte 4,3 Mio. Euro Möbel, Lampen + Dekoration 4,2 Mio. Euro, Schuhe 4,1 Mio. Euro, Bücher, E-Books / Hörbücher 3,6 Mio. Euro, Bild- + Tonträger / Video- + Musik 2,5 Mio. Euro.

⁵¹ Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

⁵² Vgl. Lüthmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

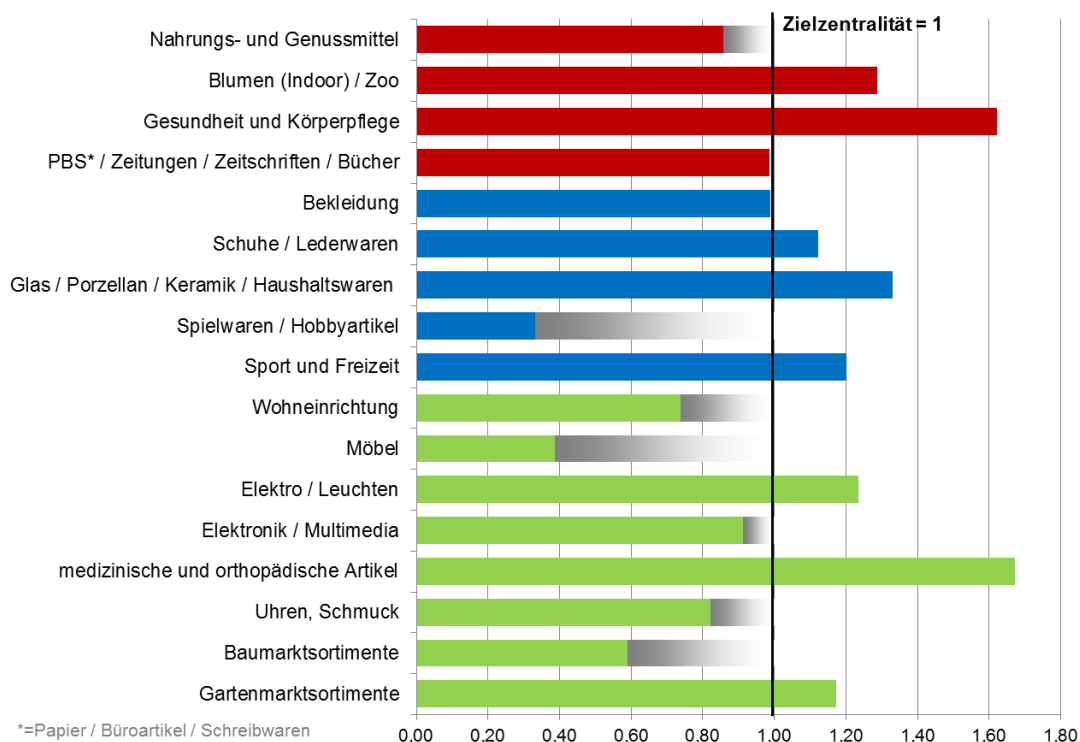
⁵³ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V. (bevh), 2019

tionären Einzelhandels sein kann. Vor allem gilt es in erster Linie, die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes die städtischen Zentren zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Zielzentralitäten für das Jahr 2030

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Lünens als Mittelzentrum sowie der regionalen Wettbewerbssituation.

Abbildung 15: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Lünen als Orientierungsgröße



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der errechneten Zentralitätskennziffern in Lünen

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte lassen sich folgende Zielzentralitäten definieren:

- Im Hinblick auf eine optimale Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Warengruppen des **überwiegend kurzfristigen Bedarfs** wird eine Zielzentralität von 1,0 angenommen. Dieser Wert wird heute bereits nahezu in allen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe erreicht bzw. teilweise sogar überschritten.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,0 angenommen, die die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Lünen vor dem Hintergrund der deutlich ausgeprägten Wettbewerbssituation, insbesondere zum benachbarten Oberzentrum Dortmund, widerspiegeln. Dieser angesetzte Wert wird in der Warengruppe Schuhe / Lederwaren, GPK / Haushaltswaren sowie Sport und Freizeit bereits jetzt überschritten.

- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden Zielzentralitäten von 1,0 - ebenfalls vor dem Hintergrund der verdichteten Angebote und Siedlungsstrukturen in den Nachbarkommunen bzw. im Ruhrgebiet - angenommen. So sind in den Warengruppen Wohneinrichtung und Möbel beispielsweise durchaus weitläufige Verflechtungen mit dem Einzugsbereich zu erwarten, während in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente in der Regel auch Angebote in den benachbarten Kommunen eine Rolle spielen können. Vor allem in der Warengruppe Elektronik / Multimedia besteht zudem eine ausgeprägte Wettbewerbssituation zum Online-Handel.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Lünen aus rein quantitativer Sicht nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkausflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Das bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Entwicklung mehr stattfinden kann. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes auch über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein. Dies gilt insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der **Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung** sowie der **Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche** dient. Bei potenziellen Ansiedlungs-, Erweiterungs- oder Verlagerungsvorhaben kommt es demnach auf folgende Aspekte an:

- Ist der avisierte Standort städtebaulich sinnvoll?
- Wie stellen sich die Größe des Vorhabens und der Betriebstyp im gesamtstädtischen Zusammenhang und im Hinblick auf die zuge dachte Versorgungsaufgabe dar?
- Welche Funktion wird der Einzelhandelsbetrieb übernehmen? Werden bestehende Strukturen ergänzt bzw. gestützt und Synergien zu bestehenden Anbietern ausgenutzt?

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

Die oben dargestellte (quantitative) Betrachtung der Zielzentralitäten hat somit lediglich einen „Orientierungscharakter“. Erst die Beurteilung eines konkreten Planvorhabens nach

- Art (Betriebsform und -konzept),

- Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

erlaubt die Abschätzung der **absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit und städtebaulichen Verträglichkeit** eines Vorhabens.

So bestehen – trotz teilweise bereits hoher Zentralitäten (z. B. in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege oder Nahrungs- und Genussmittel) – Möglichkeiten zur funktionalen Ergänzung des Einzelhandelsbesatzes in Lünen vor allem auch in zentren-typischen Sortimenten (Bekleidung, Spielwaren / Hobbyartikel) in einzelnen Angebotssegmenten, durch die Ansiedlung weiterer qualitativ attraktiver (Filial-)Betriebe aus dem Standard- bis höherwertigen Sortiment sowie durch die Schaffung moderner Betriebsgrößen und -typen.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel geht es vor allem um die **räumliche Einzelhandelsentwicklung**. So bestehen in der Stadt Lünen nach wie vor Potenziale zur Konzentration insbesondere zentrenprägender Warengruppen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind, grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur qualitativen wie räumlichen **Verbesserung und Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, führen.

Mit dem vorliegenden Masterplan Einzelhandel wird eine klare politische und planerische Zielvorstellung fortgeschrieben, die auch weiterhin eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur der Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglicht auch zukünftig eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lünen und stellt für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen und eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

Generell gilt, dass das übergeordnete Ziel die Sicherung und Verbesserung der qualitativen sowie der räumlich strukturellen Angebotssituation ist, was impliziert, dass über zusätzliche Angebote nur nach eingehender Prüfung entschieden werden sollte.

Einzelhandelsansiedlungen sind unter anderem sinnvoll, wenn...

- ... sie die zentralörtliche Funktion Lünens und die Versorgungssituation in der Stadt sichern und verbessern,

- ... sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte in ihrer Funktion stärken,
- ... sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen,
- ... die wohnortnahe Grundversorgung gesichert und verbessert wird,
- ... neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

7 Masterplan Einzelhandel Lünen - Konzept

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 4 und Kapitel 5) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsperspektiven (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume** nach wie vor für stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben.

Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonderstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die folgenden, allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Lünen Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die Versorgung in den Stadtteilen durch eine Sicherung und Stärkung der Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandorte zu bewahren und Fachmarktstandorte bzw. die Fachmarkttagglomeration Kupferstraße zentrenverträglich weiterzuentwickeln. Die Fortschreibung des Masterplans für die Stadt Lünen umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Räumliche Standortstruktur (vgl. Kapitel 0)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.3.1 und 8.1)
- Abgrenzung der Fachmarkttagglomeration Kupferstraße und Empfehlungen zur zentrenverträglichen Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7.3.3 und 8.2)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.3.2 und 8.3)
- Lünen Sortimentsliste (vgl. Kapitel 9)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 10)

7.1 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild

Der Einzelhandelsstandort Lünen soll seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. Ein besonderer Entwicklungsfokus sollte daher weiterhin auf dem zentralen Versorgungsbereich In-

nenstadt sowie einer möglichst wohnortnahen Grundversorgung durch Bereitstellung entsprechender Angebote in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren bzw. an ergänzenden, städtebaulich integrierten Nahversorgungsstandorten liegen.

Diese Strategie entspricht dem **Leitbild einer „gesamtstädtischen, räumlich-funktionalen Gliederung“**. Damit wird, der bisherigen Steuerungspraxis folgend, ein klarer räumlicher wie funktionaler Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung gesetzt, wonach der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen, ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Lünens konzentriert wird. Eine stringente Steuerung seitens der Stadt Lünen innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktionalen Entwicklung des Einzelhandels.

Folgende Aspekte stützen das Leitbild:

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb vermieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Lünen (vgl. Kapitel 7.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den zentralen Versorgungsbereichen, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Lünen können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden. Es besteht die Chance einer zukunftsfähigen Verstärkung von sinnvollen und tragfähigen Einzelhandelsstrukturen.
- Aus **politischer und planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Lünener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel attraktiver und lebendiger städtebaulich-funktionaler Zentren unterstützt. Eine stringente Anwendung des Leitbilds setzt sowohl positive Signale nach innen als auch nach außen. Einzelinteressen werden der Stadtentwicklung nachgeordnet und es entstehen diesbezüglich keine Abhängigkeiten.
- Aus **rechtlicher Sicht** nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren, werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Lünen ist in sich konsequent und kompatibel mit den übergeordneten Rahmenbedingungen, die vor allem durch den LEP NRW sowie das REHK gesetzt sind. Grundsätzlich wurde die bisherige Einzelhandelssteuerung und Stadtentwicklung diesem Leitbild weitgehend entsprechend umgesetzt. Somit erfolgten klare räumliche Begrenzungen und Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt.

7.2 Übergeordnete Ziele zur Einzelhandelsentwicklung

Bereits in den bestehenden Teilkonzepten des Masterplans Einzelhandel (Fachmarktkonzept, Innenstadtkonzept, Nahversorgungskonzept) wurden übergeordnete Ziele wie auch Ansiedlungsleitsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lünen definiert. Nach Aktualisierung der Grundlagenanalysen, in Anbetracht der zwischenzeitlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Erfahrungen im Umgang mit dem Masterplan, ist zu empfehlen, an den Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung grundsätzlich festzuhalten und diese – entsprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation – fortzuschreiben und anzupassen.⁵⁴

Konkret wird folgender Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lünen zugrunde zu legen ist:

Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion (Mittelzentrum)

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Lünen bleibt weiterhin die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit erfüllt (Einzelhandelszentralität von 0,92).

Ansiedlungs- und Veränderungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Lünen. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte würde eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Lünen bleibt es daher, einer räumlichen „Schieflage“ und daraus resultierenden ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die mittelzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch auszubauen. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt sowie auf einer zentrenverträglichen Entwicklung des Fachmarktstandortes Kupferstraße bzw. auf einem entsprechenden Umgang mit den großen Lebensmittelmärkten im direkten Umfeld des innerstädtischen zentralen Ver-

⁵⁴ Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

sorgungsbereiches, welche als Ergänzungsstandorte aufzufassen sind. Dabei ist auch weiterhin ein dichter attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt ergänzt durch weitere zentrenaffine Nutzungen wie Dienstleistungen und Gastronomie von hoher Bedeutung für die lokale und überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung insbesondere der zentrenrelevanten Sortimente.

Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes

Die **Attraktivität** eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die *Quantität* des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die *Qualität* des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Lünen auch zukünftig attraktiv zu gestalten und längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Lünen innerhalb der Region gerecht wird.

Von grundlegender Relevanz ist in diesem Zusammenhang die Formulierung klarer **räumlich-struktureller Prioritäten**. Dabei ist der Erhalt und die Entwicklung der **zentralen Versorgungsbereiche** entsprechend der ihnen zuerkannten Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung einer Multifunktionalität aus zentrenrelevanten Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltung, Kultur, etc.) zu gewährleisten. Flankierende Maßnahmen (z. B. verkaufsoffene Sonntage) können in den zentralen Versorgungsbereichen (z. B. Innenstadt und Stadtteilzentren) zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen bzw. Trading-Down-Effekten entgegenwirken.

Insbesondere Fachmarktstandorte des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sowie Nahversorgungsstandorte ergänzen städtebaulich verträglich und funktional die Angebotsituation in den zentralen Versorgungsbereichen.

Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild

Wesentliche Grundlage für eine regional konkurrenzfähige und attraktive gesamtstädtische Einzelhandelssituation der Stadt Lünen ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten im Nahversorgungszentrum und an ergänzenden Versorgungsstandorten.

Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder eine Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z. B. am Standort Kupferstraße, wo bereits ein Ansatz einer Angebotskonzentration an zentrenrelevanten

Sortimenten zu beobachten ist) zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, den Stadtteilzentren Brambauer und Lünen-Süd und den Nahversorgungszentren Alstedde, Horstmar und Münsterstraße auf der einen sowie den ergänzenden Fachmarktstandorten (insbesondere Fachmarkt-agglomeration Kupferstraße) auf der anderen Seite ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des innerstädtischen Lüner Hauptgeschäftsbereichs

Die Tradition der europäischen Stadt weist besonders den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Lüner Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Lünen dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Lüner Innenstadt und soll erhalten werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen in der Innenstadt zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Lüner Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Lünen, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen- bzw. –größenstrukturen, anzustreben. Die Ansiedlung moderner Fachgeschäfte mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt sowie dem Einzelhandelsstandort Lünen allgemein beitragen.

Sicherung und Stärkung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Es soll eine wohnungsnah (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandelskonzepts. Häufig bilden Lebensmittelanbieter eine wichtige Magnetfunktion auch für wei-

tere Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung). Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch vor allem im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten⁵⁵ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf Siedlungsrandbereiche und / oder Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Lünen Stadtgebiet zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln. Dabei ist vor allem auch ein besonderes Augenmerk auf städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte zu richten.

Die hohe Zentralität in fast allen Warengruppen darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen / Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

Einzelhandel durch Entwicklung einer Digitalisierungsstrategie stärken

Die weiter zunehmende Bedeutung des Online-Handels stellt für den stationären Einzelhandel in Lünen wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle - nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen - nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel, vor allem auch in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren), ist vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Online-Handel zu nutzen. Kunden möchten sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google My Business, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende), insbesondere auch in der Innenstadt, sollen dazu beitragen diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

⁵⁵ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingen.

Zentrenverträgliche Weiterentwicklung von ergänzenden Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischer und tlw. regionaler Ausstrahlungskraft

Die bestehende Fachmarktagglomeration Kupferstraße stellt ebenso wie die Einzelstandorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmarkt, Kamener Straße) eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen dar.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung sind diese Standorte auch weiterhin als zentrenverträgliche Ergänzungsstandorte zu sichern und weiter zu entwickeln. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁵⁶ angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Empfehlungen zu überprüfen. Ausweitungen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind an den ergänzenden Standorten Kupferstraße sowie den städtebaulich nicht integrierten Grundversorgungsstandorten auszuschließen.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß des stadtentwicklungspolitischen Leitbildes einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzli-

⁵⁶ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die Lünen Innenstadt bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

chen Handelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Lünen besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und den Fachmarktstandorten. Eine Öffnung neuer (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirkt in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen und haben ggf. einen ruinösen Wettbewerb zur Folge. Hierbei gilt es auch vor allem zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel in Lünen entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

7.3 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Lünen wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Die nachfolgende Abbildung zeigt das Lünener Standortmodell. Zwei Kategorien stellen dabei die wesentlichen Bestandteile der Lünener Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsstandorte. Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine dreistufige Gliederung in Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren zu Grunde. Bei den Ergänzungsstandorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung dienen, und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden. Dezentrale Standorte, die diesen Standortkategorien nicht entsprechen, wie etwa die Fachmärkte mit zentrenrelevanten Angeboten in städtebaulich nicht integrierten Lagen an der Kupferstraße (u.a. Textildiscounter

kik) stellen in diesem Zusammenhang Bestandsstandorte (ohne Entwicklungsperspektive) dar.

Abbildung 16: Standortstrukturmodell für die Stadt Lünen



Quelle: eigene Darstellung

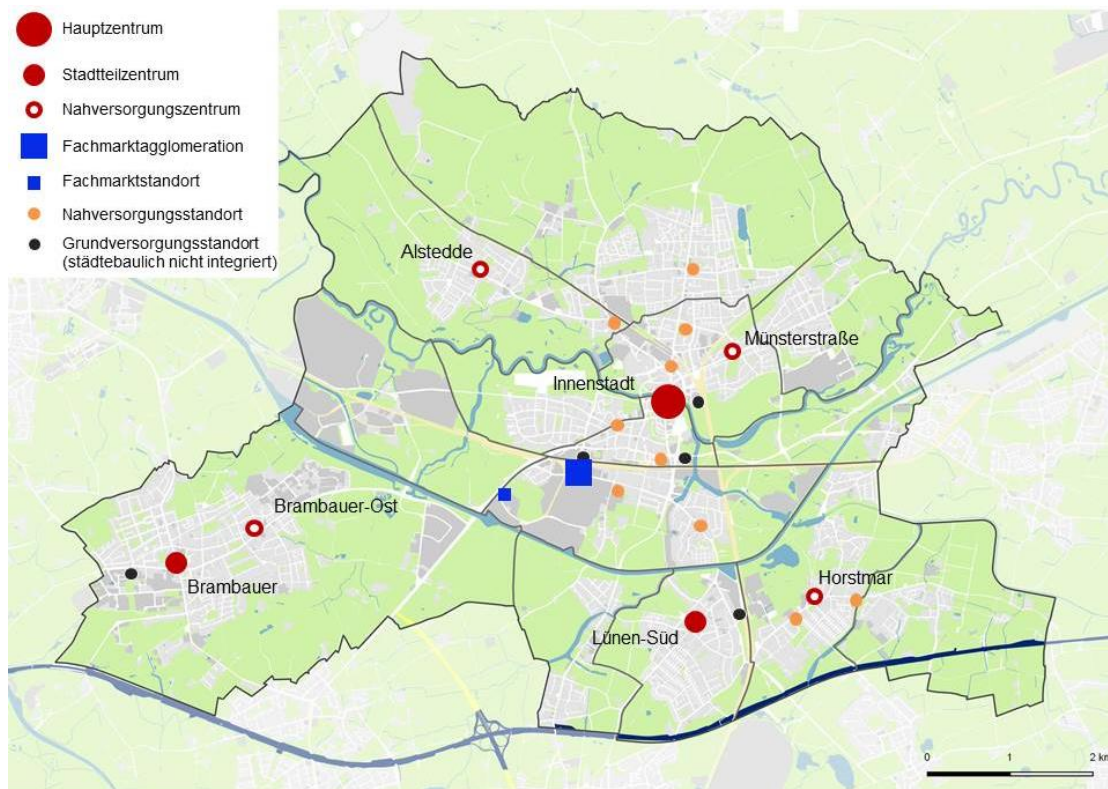
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in Lünen wird in der folgenden Karte 6 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Tabelle 11: Strukturprägende Standorte in der Stadt Lünen

Standorttyp	Name (Stadtteil, wenn abweichend von Name)
Hauptzentrum	Innenstadt (Stadtmitte)
Stadtteilzentren	Brambauer Lünen-Süd
Nahversorgungszentren	Alstedde Brambauer Ost Horstmar Münsterstraße (Lünen Nord)
Fachmarkttagglomeration	Kupferstraße (Osterfeld)

Standorttyp	Name (Stadtteil, wenn abweichend von Name)
Fachmarktstandort	Buchenberg (Osterfeld)
Nahversorgungsstandorte	Bebelstraße (Osterfeld) Bergstraße (Osterfeld) Borker Straße (Alstedde) Cappenberger Straße (Nordlünen) Dortmunder Straße (Stadtmitte) Kurt-Schumacher-Straße (Lünen-Nord) Niederadener Straße (Horstmar) Preußenstraße (Horstmar) Schützenstraße (Lünen-Nord) Viktoriastraße (Stadtmitte)
Grundversorgungsstandorte	Bebelstraße (Lünen-Süd) Kamener Straße (Stadtmitte) Mengeder Straße (Brambauer) Merschstraße (Lünen-Nord) Viktoriastraße (Stadtmitte)

Quelle: eigene Darstellung

Karte 6: Standortstruktur

Quelle: eigene Darstellung

7.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lünen folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden mit ihren räumlichen Abgrenzungen, wesentlichen Merkmalen sowie künftigen Entwicklungsempfehlungen in Standortprofilen (siehe dazu Kapitel 8.1) dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt

durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

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

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

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

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

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung der Lünen Innenstadt sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich der Hauptgeschäftsbereich in der Lünen Innenstadt, ebenso sind jedoch auch die Stadtteilzentren wie auch die Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist schließlich ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

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

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und –präsentation

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

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Lüner Sortimentsliste; siehe Kapitel 9) unabdingbar.

Einordnungskriterien

Die drei Typen der zentralen Versorgungsbereiche (**Zentrentypen**, vgl. dazu auch Tabelle 11) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Hauptzentrum – Das Hauptzentrum besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptzentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Rathaus), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt, die das gesamtstädtische Hauptgeschäftszentrum der Stadt Lünen darstellt, liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Lünens. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevanten Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z. B. im Bereich der Einrichtungen der Lüner Stadtverwaltung).

Stadtteilzentren – Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf Stadtteile und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie filialbetrieben). Das Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Ni-

veau. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).

Nahversorgungszentren – Diese Zentren haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Stadtteile bzw. deren Teilbereiche. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounters, Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die Einordnung der Nahversorgungszentren stand im besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden nachfolgend die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für den Masterplan Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept, 2009 dargestellt.

Exkurs Kriterien für die Einstufung der Nahversorgungszentren

Bei der Einordnung der Nahversorgungszentren ist vor allem die einschlägige Rechtsprechung zu berücksichtigen. Daher werden im Folgenden die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für den Masterplan Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Masterplan Einzelhandel – Nahversorgungskonzept, 2009 dargestellt.

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. Kuschnerus zeigte dabei auf, dass sich Nahversorgungszentren durch folgende Merkmale auszeichnen:

- „das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...

- ... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischer-weise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“⁵⁷

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

- **Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)**
Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes, sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.
- **Einzugsgebiet**
Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Einwohner- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.
- **Ausstrahlung (Zentralität)**
Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst einen über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.
- **räumliche / städtebauliche Abgrenzung**
Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen wird – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbe-
reich definiert, wenn er folgende Kriterien erfüllt:

- mindestens einen, vorzugsweise zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte,
- ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),
- keine wesentliche Überschneidung der Einzugsbereiche (600 m-Radius) mit denen höher-rangiger Zentren

⁵⁷ Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29.
Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

- Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bezogen auf den Planungsraum > 0,5 (Orientierungswert)
- ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Festlegungen im Masterplan Einzelhandel

Auf Grundlage der Einstufungskriterien ergibt sich eine Reduzierung der Anzahl der bisher als Nahversorgungszentren (Terminologie Nahversorgungskonzept, 2009: Nahbereichszentren) definierten Standorte wie folgt. Jene Standortbereiche, die die Kriterien erfüllen, werden auch künftig als Nahversorgungszentren eingestuft. Für die übrigen ergibt sich in Abhängigkeit von der städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Einstufung bzw. Lage im Siedlungsgefüge i.d.R. eine Einstufung als Nahversorgungsstandort.

Nahversorgungskonzept 2009 Nahbereichszentren	Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß Masterplan Einzelhandel 2020 <i>(kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen)</i>
Alstedde	NVZ Alstedde
Brambauer-Ost	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen sind entwicklungsbedürftig</i> NVZ Brambauer Ost
Cappenberger Straße / Nordlünen-	<i>städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen gering ausgeprägt, funktionaler Verbundstandort, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>
Horstmar	NVZ Horstmar
Gahmen (Süd)	<i>kein strukturprägender Einzelhandel, städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen unzureichend, aufgrund geringer Mantelbevölkerung und Wettbewerbssituation keine Entwicklungsperspektive, daher keine Ausweisung des ansässigen kleinteiligen Einzelhandels als Nahversorgungsstandort im Sinne der Standortstruktur des Masterplans Einzelhandel, bestehender Einzelhandel genießt Bestandsschutz</i>
Geistviertel	<i>kein strukturprägender Einzelhandel, städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen unzureichend, aufgrund geringer Mantelbevölkerung und Wettbewerbssituation keine Entwicklungsperspektive, daher keine Ausweisung des ansässigen kleinteiligen Einzelhandels als Nahversorgungsstandort im Sinne der Standortstruktur des Masterplans Einzelhandel, bestehender Einzelhandel genießt Bestandsschutz</i>
Münsterstraße / Wethmar	NVZ Münsterstraße

Nahversorgungskonzept 2009 Nahbereichszentren	Nahversorgungszentren (NVZ) gemäß Masterplan Einzelhandel 2020 (<i>kursiv: Kriterien, die gegen die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich – Nahversorgungszentrum – sprechen</i>)
Osterfeld	<i>kleiner Lebensmittelmarkt, städtebauliche Merkmale und ergänzende Nutzungen gering ausgeprägt, wird aufgrund seiner Versorgungsbedeutung, Zentralität künftig als <u>Nahversorgungsstandort</u> eingestuft</i>

7.3.2 Nahversorgungsstandorte und sonstige Grundversorgungsstandorte

Als Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage bzw. mit Bezug zu Wohngebieten außerhalb des Nahbereichs von zentralen Versorgungsbereichen, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden (fußläufigen) Nahversorgung der Lünen Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung auswirken.

In Lünen sind derzeit folgende Angebotsstandorte als Nahversorgungsstandorte zu definieren⁵⁸:

- Bebelstraße, Stadtteil Osterfeld (derzeit Frischemarkt Färber)
- Bergstraße, Stadtteil Osterfeld (derzeit Lidl)
- Borker Straße, Stadtteil Alstedde (derzeit Aldi)
- Cappenberger Straße, Stadtteil Nordlünen (derzeit Rewe, Aldi)
- Dortmunder Straße, Stadtteil Stadtmitte (derzeit UCAR Supermarkt)
- Kurt-Schumacher-Straße, Stadtteil Lünen-Nord (derzeit Rewe)
- Niederadener Straße, Stadtteil Horstmar (derzeit Lidl)
- Preußenstraße, Stadtteil Horstmar (derzeit K+K)
- Schützenstraße, Stadtteil Lünen-Nord (derzeit Lidl)
- Viktoriastraße, Stadtteil Stadtmitte (derzeit Rewe)

⁵⁸ aufgeführt sind die Standorte und die jeweiligen funktionstragenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche

Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen, primär auf Pkw-orientierte Kundenschaft ausgerichtet einer ergänzenden Grundversorgung der Lünen Bevölkerung. Da diese Standorte aber aufgrund ihrer Lage keinen vorrangigen Beitrag zur fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauplanerisches Schutzgut dar.

Im Hinblick auf die **Neuansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben sollte auf solche Standorte weiterhin nicht zurückgegriffen werden.

Bestehende Standorte besitzen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel Bestandsschutz, dazu zählen:

- Bebelstraße, Stadtteil Lünen-Süd (derzeit Aldi)
- Kamener Straße, Stadtteil Stadtmitte (derzeit Edeka)
- Mengeder Straße, Stadtteil Brambauer (derzeit Lidl)
- Merschstraße, Stadtteil Lünen-Nord (derzeit Kaufland)
- Viktoriastraße, Stadtteil Stadtmitte (derzeit Aldi)

Bei einer Aufgabe dieser Standorte sollten Folgenutzungen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel angestrebt werden. Das bedeutet, dass zentrenrelevante Nutzungen ausgeschlossen sind.

7.3.3 Fachmarktstandorte

Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Fachmarktstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e) / Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i.d.R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Prägend im Rahmen der Standortstruktur im Lünen Stadtgebiet sind zum einen die **Fachmarkttagglomeration Kupferstraße** und zum anderen der **Fachmarktstandort Buchenberg**. Diese umfassen jeweils mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche. Die großflächigen Angebote entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Die Standorte ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind. Das impliziert, dass bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten zum einen Bestandsschutz genießen, zum anderen sollte im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen (insbesondere Zentrenschutz) im Planungsfall eine Umnutzung in Richtung nicht-zentrenrelevanter Sortimente gelenkt werden.

Fachmarkttagglomerationen (als Typ der Fachmarktstandorte) sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutsame Standorte an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht-zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum üblichen Besatz gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser. Fachmarkttagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskoppelungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. eine charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur darstellen,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskoppelungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

8 Entwicklungsbereiche des Einzelhandels in Lünen

Vor dem Hintergrund der bestehenden Angebotssituation und der somit insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume in Lünen ergeben sich im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung nur für bestimmte Standorte im Stadtgebiet Entwicklungsperspektiven. Diese Standorte bilden die **Entwicklungsbereiche** an denen der vorhandene Einzelhandel gesichert und seine Entwicklung – abhängig von der zukünftigen Rolle des Standorts im Rahmen des definierten räumlichen Standortmodells (vgl. Kapitel 6) – gefördert oder auch restriktiv behandelt wird. Im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung werden dabei insbesondere Flächen ausgeschlossen, an denen eine einzelhandelsrelevante Ansiedlung den formulierten Entwicklungszielen kontraproduktiv entgegenstehen würde.

8.1 Zentrale Versorgungsbereiche

8.1.1 Innenstadt Lünen

Das Hauptzentrum Innenstadt weist eine gewachsene Struktur auf. Die Lippe teilt den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teilabschnitt. Der innerstädtische Geschäftsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Cappenberger Straße, der Münster- und der Lange Straße in Nord-Süd-Richtung zwischen Neuberin- bzw. Pfarrer-Bremer-Straße und Graf-Adolf-Straße auf einer Länge von rund 700 m (Luftlinie). Insbesondere im Bereich südlich der Lippe bis zur Neuberinstraße besteht eine kompakte räumlich-funktionale Struktur mit einer hohen Einzelhandelsdichte, die eine attraktive Hauptlage mit großflächigen Magnetbetrieben (Filialisten) sowie ergänzendem inhabergeführtem, kleinteiligen Bestand definiert.

Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** orientiert sich an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) entlang der Münsterstraße (nördlich der Lippe) sowie entlang der Lange Straße (südlich der Lippe) unter Berücksichtigung des Willy-Brandt-Platzes (mit Rathaus, Technischem Rathaus und zentrenrelevanten Nutzungen), der Bäckerstraße und der Stadttorstraße. Darüber hinaus weist die Struktur nur eine sehr geringe Tiefenentwicklung in die Seitenstraßen auf. Eine städtebauliche Zäsur bildet die Bundesstraße (B 236 / 54, Kurt-Schumacher-Straße). Die nördlich, östlich und südlich dieser gelegenen großflächigen Lebensmittelanbieter (Rewe, Kaufland, Edeka), ebenso wie der Hauptbahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof, stellen eine funktionale Ergänzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches dar.

Standortprofil: Innenstadt Lünen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Hinweis: Im Laufe der Bearbeitung des Masterplans Einzelhandel schloss Mitte Juni in der Lünen Innenstadt außerdem die Esprit-Filiale. Dieser Leerstand ist im Zahlenwerk sowie in den kartografischen Darstellungen nicht berücksichtigt (siehe dazu auch FN 40).

Lage	Stadtmitte, Lünen-Nord
Stadtteil	Stadtmitte, Lünen-Nord
Ausdehnung / Straßen	Im Wesentlichen: Lange Straße, Münsterstraße, Cappenberger Straße, Willy-Brandt-Platz, Marktstraße, Bäckerstraße, Stadttorstraße Ausdehnung ca. 700 m (Nord-Süd); 400 m (West-Ost)
Wettbewerbsstandorte ⁵⁹ (Luftlinie)	Entfernung zum: NVS Kurt-Schumacher Straße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 50 m GVS Merschstraße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 250 m NVS Viktoriastraße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 350 m GVS Kamener Straße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 300 m NVZ Münsterstraße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 300 m NVS Dortmunder Straße (Stadtteil Stadtmitte) rund 450 m NVS Schützenstraße (Stadtteil Lünen-Nord) rund 550 m SO Kupferstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 800 m

⁵⁹ Als Wettbewerbsstandorte werden hier jeweils die innerhalb eines Radius von ca. 1.500 m gelegenen, prägenden Standorte im Lünen Stadtgebiet gemäß Standortstrukturkarte angegeben (vgl. dazu auch Karte 6).

Standortprofil: Innenstadt Lünen

	NVS Bergstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 900 m GVS Viktoriastraße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 950 m NVS Borker Straße (Stadtteil Alstedde) ca. 950 m NVS Bebelstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 1.150 m NVS Cappenberger Straße (Stadtteil Nordlünen) ca. 1.250 m												
Einzugsgebiet	gesamtstädtisch												
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe													
Verkaufsfläche	28.500 m ² (49 % der Gesamtverkaufsfläche in den Stadtteilen Stadtmitte und Lünen-Nord)												
Anzahl der Betriebe	135 Einzelhandelsbetriebe												
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	6 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 13.350 m ²												
Einzelhandelsstruktur													
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Bekleidung, Elektronik / Multimedia sowie Gesundheit und Körperpflegeartikel												
Sortimentsstruktur	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarfsart</th> <th>Verkaufsfläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>17.100 m²</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>6.400 m²</td> <td>23%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>4.950 m²</td> <td>17%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsart	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)	überwiegend langfristiger Bedarf	17.100 m ²	60%	überwiegend kurzfristiger Bedarf	6.400 m ²	23%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.950 m ²	17%
Bedarfsart	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)											
überwiegend langfristiger Bedarf	17.100 m ²	60%											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	6.400 m ²	23%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.950 m ²	17%											
Magnetbetriebe	Adler, C&A, H&M, Müller, P&C, Saturn												
Wochenmärkte	Wochenmarkt, Willy-Brandt-Platz, 2x wöchentlich (Di, Fr) Viktualienmarkt, Willy-Brandt-Platz, 1x wöchentlich (samstags)												
Dienstleister	Schwerpunkte: Bankfilialen, Arztpraxen, Friseure, Gastronomiebetriebe, Friseure, Kosmetik-, Nagel- und Sonnenstudios, Versicherungen, Rechtsanwaltskanzleien												
Funktionsrelevante Einrichtungen	Rathaus unmittelbar östlich Hauptbahnhof Lünen und Busbahnhof, Theater, Hansesaal, Hotel												
Verkehrliche Einordnung													
Motorisierter Verkehr	Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen Kurt-Schumacher-Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Viktoriastraße (B 54) sowie Münsterstraße (B 236)												
Parkmöglichkeiten	Parkhäuser (teilweise im unmittelbaren Umfeld), Sammelparkplätze, teilweise straßenbegleitende Stellflächen												

Standortprofil: Innenstadt Lünen

ÖPNV	Hauptbahnhof Lünen, Anschluss an die Regionalbahn; Busbahnhof, diverse Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Gewachsenes Zentrum
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Hauptlage Lange Straße, Willy-Brandt-Platz, Marktstraße Nebenlagen Bäckerstraße, Goldstraße, Münsterstraße, Stadttorstraße mit ergänzenden Einzelhandelsangeboten und dichtem Dienstleistungsangebot Ergänzungslage Cappenberger Straße, Kirchstraße und Roggenmarkt mit geringen Einzelhandelsdichten und ergänzenden Dienstleistungsangeboten
Identifikationspunkte	Willy-Brandt-Platz, Lippepromenade, Tobiaspark, Persiluhr, Stadtkirche
Gesamteindruck	lebendiges Innenstadtzentrum mit kleinstädtischer Atmosphäre, guten Verkehrsanbindungen, Fußgängerzone und Marktplatz, direkter Zugang zu attraktiven Naherholungs- und Freizeitflächen
Stärken – Schwächen	
Stärken	abwechslungsreiche Architektur, weitgehend ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes und hohe Aufenthaltsqualität - insbesondere im Bereich der Hauptlage sowie Integration von Wohnen, umfassendes Angebot, zentraler Dienstleistungsstandort, weitgehend kompakte Ausdehnung, gute verkehrliche Anbindung (ÖV / IV), Integration von Magnetbetrieben, inhabergeführter Einzelhandel
Schwächen	abnehmende Einzelhandelsdichte in Nebenlagen (u. a. Cappenberger Straße, Münsterstraße), teilweise Leerstände in Nebenlagen große Lebensmittelmärkte liegen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
Versorgungsfunktion	mittelzentrale, gesamtstädtische Versorgungsfunktion
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt Lünen. ■ Sicherung und Weiterentwicklung des Angebots mit Schwerpunkt in zentrenrelevanten Sortimenten (beispielsweise Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Sport und Freizeit (Sportfachgeschäft)). ■ Sicherung und Stärkung der Multifunktionalität (Verwaltung, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie). ■ Innenentwicklung, d. h. Reaktivierung von Leerständen, in Abhängigkeit von der Lage Prüfung, von Nutzungsalternativen zum Einzelhandel. ■ weiterhin hohe architektonische und städtebauliche Ansprüche

Standortprofil: Innenstadt Lünen

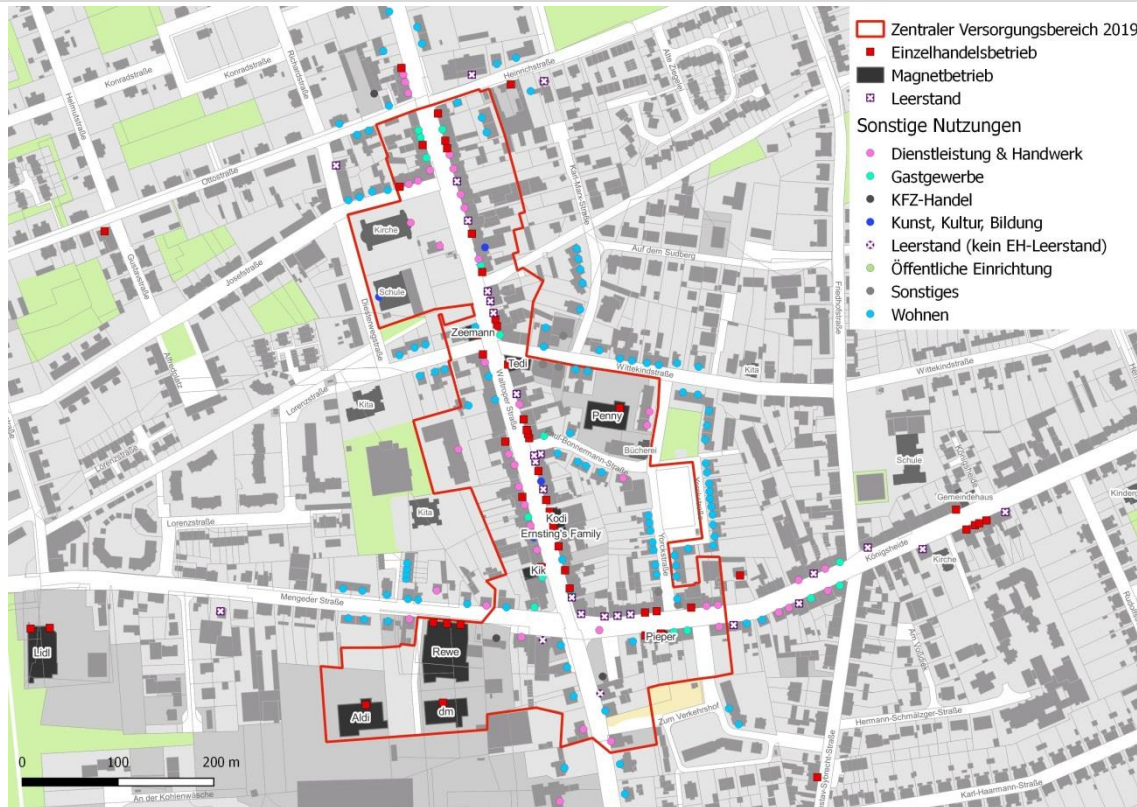
	<p>che umsetzen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Gestaltung des öffentlichen Raumes weiterhin im Blick haben ■ Digitalisierung als Chance für den Einzelhandel nutzen, technischen Rahmenbedingungen schaffen bzw. ausbauen (öffentliche wie private Aufgabe), Nutzung von Internetauftritten sowie virtuellen Marktplätzen als möglicher Ansatz zur Stärkung und Sicherung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort ■ aktives Engagement von Handel, Immobilieneigentümern, übrigen Nutzern in der Innenstadt (Gastronomie, Dienstleistungen, u. a.), Verwaltung und Politik für eine klare strategische Positionierung und ein zielgerichtetes Management pro Innenstadt fortführen
--	--

8.1.2 Stadtteilzentrum Brambauer

Das Stadtteilzentrum Brambauer erstreckt sich auf einer Länge von rund 650 m entlang der Waltroper Straße, ausgehend im Norden vom Kreuzungsbereich Heinrichstraße / Waltroper Straße bis zum Kreuzungsbereich Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide. Der Einzelhandelsbesatz befindet sich überwiegend entlang der Waltroper Straße sowie an der der Mengeder Straße. Hier bilden ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt einen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Sie sind, ebenso wie der in zweiter Reihe gelegene Lebensmitteldiscounter an der Paul-Bonnermann-Straße, wichtige Frequenzerzeuger im Zentrum.

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Brambauer orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vornehmlich entlang der Waltroper Straße bis zur Heinrichstraße. Sie schließt den Lebensmitteldiscounter Penny an der Paul-Bonnermann-Straße ebenso mit ein, wie den Bereich Yorckstraße, wo regelmäßig ein Wochenmarkt stattfindet. Im Süden berücksichtigt die Abgrenzung die zentrentypischen, insbesondere einzelhandelsrelevanten Nutzungen entlang der Mengeder Straße (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt) sowie entlang Königsheide bis zur Einmündung Zum Verkehrshof.

Standortprofil: STZ Brambauer



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Lage	
Stadtteil	Brambauer
Ausdehnung / Straßen	Waltroper Straße, Mengeder Straße, Königsheide, östliche Ergänzung im Bereich Paul-Bonnermann-Straße, Yorckstraße Ausdehnung ca. 650 m (Nord-Süd)
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum: GVS Mengeder Straße (Stadtteil Brambauer) ca. 300 m NVZ Brambauer-Ost (Stadtteil Brambauer) ca. 800 m
Einzugsgebiet	Stadtteil Brambauer, 19.400 Einwohner
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	8.200 m ² (40,7 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil)
Anzahl der Betriebe	38 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 2.450 m ²

Standortprofil: STZ Brambauer

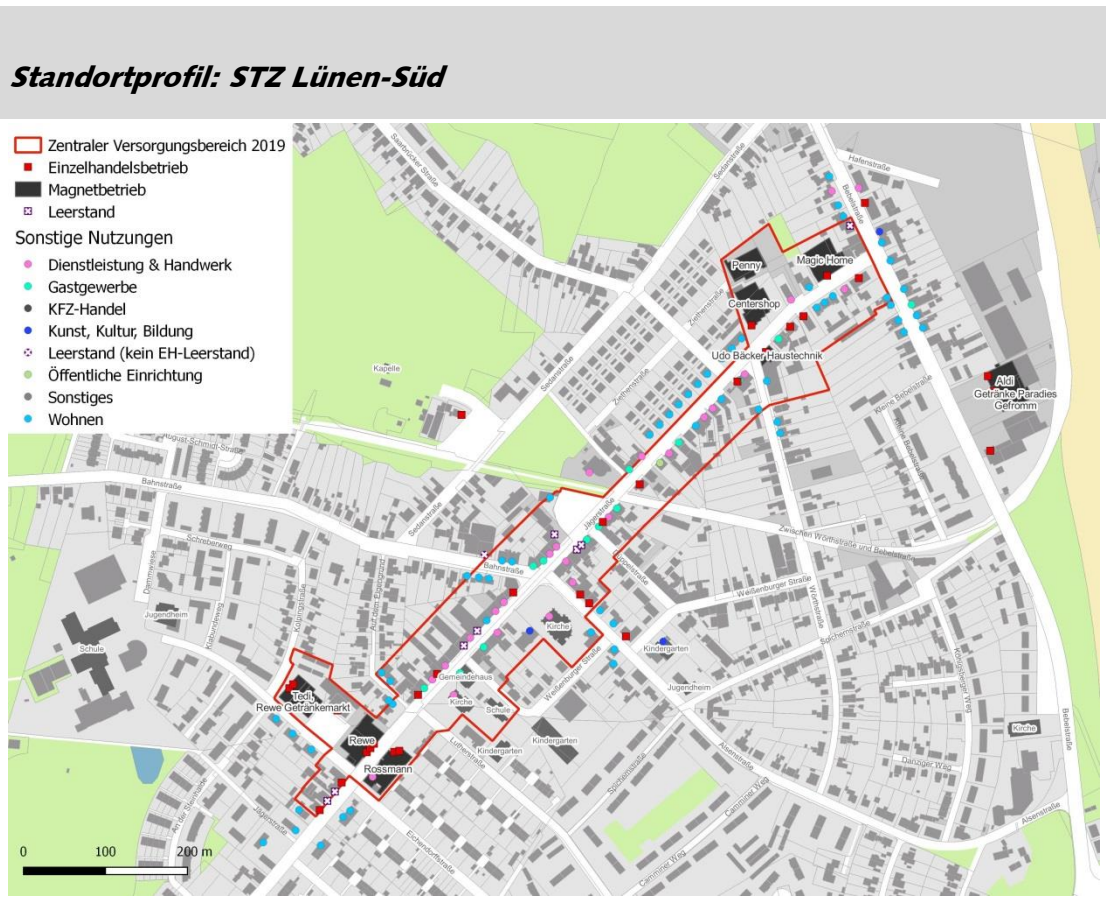
<p>Einzelhandelsstruktur</p> <p>Sortimentsschwerpunkte</p> <p>Sortimentsstruktur</p> <p>Magnetbetriebe</p> <p>Wochenmärkte</p>	<p>in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Gesundheit und Körperpflege</p>  <p>■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf</p> <p>Aldi, Rewe, dm, Penny, Ernstings Family, Zeemann, Kodi, Pieper, Kik</p> <p>Marktplatz an der Yorckstraße, 2x wöchentlich (Mo, Do)</p>
<p>Dienstleister</p>	<p>Schwerpunkte: Banken, Versicherungen, Gastronomiebetriebe, Friseur- und Schönheitssalons</p>
<p>Funktionsrelevante Einrichtungen</p>	<p>Bücherei, Kirche</p>
<p>Verkehrliche Einordnung</p> <p>Motorisierter Verkehr</p> <p>Parkmöglichkeiten</p> <p>ÖPNV</p>	<p>Hauptverkehrsstraße Waltroper Straße</p> <p>Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen</p> <p>diverse Buslinien</p>
<p>Räumlich-funktionale Einordnung</p> <p>Organisationsstruktur</p> <p>Einzelhandelslagen / prägende Bausteine</p> <p>Identifikationspunkte</p> <p>Gesamteindruck</p>	<p>bandartige Struktur</p> <p>Zentrenrelevantes Angebot entlang der Waltroper Straße, überwiegend kleine Fachmärkte</p> <p>Lebensmitteldiscounter an der Wittekindstraße / Yorckstraße in rückwärtiger Lage</p> <p>Quantitativer und räumlicher Schwerpunkt nahversorgungsrelevanter Anbieter (Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt) im südlichen Bereich an der Mengeder Straße</p> <p>Bürgerhaus, Marktplatz, Kirche, Schule</p> <p>grundversorgungsorientiertes Stadtteilzentrum mit einfachem Angebotsstandard</p>
<p>Stärken – Schwächen</p> <p>Stärken</p>	<p>zeitgemäßes nahversorgungsrelevantes Angebot, umgestalteter Straßenraum bietet freundliches Ambiente und Aufenthaltsqualität, gute verkehrliche Anbindung</p>

Standortprofil: STZ Brambauer

Schwächen	teilweise geringe Nutzungsdichte, Verkehrsbelastung, mindergenutzte Flächen
Versorgungsfunktion	für den Stadtteil Brambauer
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Stadtteilzentrum. ■ Auf Kompaktheit setzen, keine weitere räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches über die Abgrenzung hinaus ■ Verbesserung der Anbindung des Marktplatzes an die Geschäftslage ■ Stadtteilzentrum ist unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel zu stärken und zu sichern.

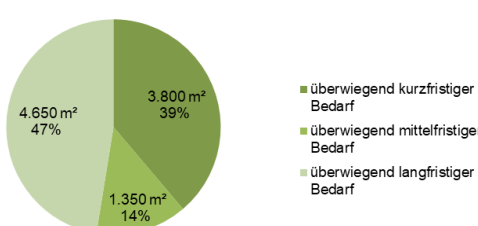
8.1.3 Stadtteilzentrum Lünen-Süd

Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd weist eine lineare Struktur auf. Es erstreckt sich entlang der Jägerstraße zwischen der Beethovenstraße und der Bebelstraße auf einer Länge von mehr als 900 m. Dabei weist der Einzelhandelsbesatz zwei Pole auf, in denen jeweils Lebensmittelmärkte die wesentlichen Frequenzerzeuger darstellen. Die Nutzungsunterbrechung ist vor allem durch die Wohnbebauung auf der nördlichen Straßenseite (Ziethensiedlung) bedingt. Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Lünen-Süd orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Jägerstraße insbesondere zwischen den Kreuzungsbereichen Jägerstraße / Eichendorffstraße und Jägerstraße / Bebelstraße. Dabei ist die zentrenrelevante Nutzungsdichte zwischen den beiden, durch die Magnetbetriebe bzw. großflächigen Betriebe gebildeten Pole nur sehr gering und im Bereich der Ziethensiedlung einseitig ausgebildet. Vor dem Hintergrund der Städtebauförderung (Stadtumbau West) besteht das Ziel zur Sicherung und Stärkung dieses Bereiches insbesondere auch als Versorgungsbereich für den Stadtteil Lünen-Süd und teilweise darüber hinaus (Gahmen, Horstmar, Niederaden, Beckinghausen).



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Standortprofil: STZ Lünen-Süd

Lage													
Stadtteil	Lünen-Süd												
Ausdehnung / Straßen	Jägerstraße zwischen Beethovenstraße und der Bebelstraße Ausdehnung rd. 900 m												
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum: GVS Bebelstraße (Stadtteil Lünen-Süd) ca. 200 m NVS Bebelstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 800 m NVS Preußenstraße (Stadtteil Horstmar) ca. 900 m NVZ Horstmar (Stadtteil Horstmar) ca. 900 m SO Kupferstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 1.500 m												
Einzugsgebiet	Stadtteil Lünen Süd (7.950 Einwohner) und teilweise darüber hinaus (Gahmen, Horstmar, Niederaden, Beckinghausen)												
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe													
Verkaufsfläche	9.800 m ² (76,1 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil)												
Anzahl der Betriebe	25 Einzelhandelsbetriebe												
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	vier Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 6.250 m ²												
Einzelhandelsstruktur													
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur, einfacher Angebotsstandard												
Sortimentschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Möbel, sowie Elektro / Leuchten												
Sortimentsstruktur	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarfsart</th> <th>Verkaufsfläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>4.650 m²</td> <td>47%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>3.800 m²</td> <td>39%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>1.350 m²</td> <td>14%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsart	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)	überwiegend langfristiger Bedarf	4.650 m ²	47%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	3.800 m ²	39%	überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.350 m ²	14%
Bedarfsart	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)											
überwiegend langfristiger Bedarf	4.650 m ²	47%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	3.800 m ²	39%											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.350 m ²	14%											
Magnetbetriebe	Centershop, Magic Home, Penny, Rewe, Rossmann, Tedi, Udo Bäcker Haustechnik												
Wochenmärkte	/												
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Gastronomie, Ärzte, Friseure, Physiotherapie, Vergnügungsstätten												
funktionsrelevante Einrichtungen	kirchliche Einrichtungen, Schule, Kindergarten												
Verkehrliche Einordnung													
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Jägerstraße												

Standortprofil: STZ Lünen-Süd

Parkmöglichkeiten	Stellflächen straßenbegleitend, Sammelparkplätze den Einzelhandelseinrichtungen zugeordnet
ÖPNV	Anschluss an Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandstruktur mit zwei Polen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	zwei Pole mit Magnetbetrieben (Frequenzerzeuger Lebensmittelmärkte)
Identifikationspunkte	Ziethensiedlung (unmittelbar angrenzend), Bürgerplatz, Kirche
Gesamteindruck	einfaches, funktionales Stadtteilzentrum mit schwacher Mitte
Stärken – Schwächen	
Stärken	teilweise modernes Einzelhandelsangebot, Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen
Schwächen	einfaches Angebotsniveau, geringe Dichte zentrenrelevanter Nutzungen, Zäsur durch Zechensiedlung
Versorgungsfunktion	für den Stadtteil Lünen Süd und teilweise darüber hinaus (Gahmen, Horstmar, Niederaden, Beckinghausen)
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Stadtteilzentrum. ■ Lünen-Süd ist Teil des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“. Hier werden Maßnahmen zur Stärkung des Quartiers definiert und umgesetzt. ■ Aufgrund der bestehenden siedlungsräumlichen Situation sind der Entwicklung des Zentrums aus Einzelhandelsicht teilweise Grenzen gesetzt. ■ Stärkung der „Mitte“ durch städtebauliche Maßnahmen sowie Ergänzungen im Bereich der zentrentypischen Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Einzelhandel). ■ Neuordnung des nördlichen Pols kann einer qualitativen Verbesserung des Standortes sowie einer Aufwertung des Zentrums dienen. ■ Stärkung der Nutzungsvielfalt des Zentrums durch Nachnutzung bestehender Leerstände (Einzelhandel, Dienstleistung)

8.1.4 Nahversorgungszentrum Alstedde

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich auf einer Länge von rund 350 m entlang der Alstedder Straße zwischen dem Seniorenheim Ecke Alstedder Straße / Am Steinkreuz und der Einmündung Alstedder Straße / Am Knick. Die Abgrenzung des **Nahversorgungszentrums Alstedde** orientiert sich an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie).

Standortprofil: NVZ Alstedde



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Lage	
Stadtteil	Alstedde
Ausdehnung / Straßen	linear entlang der Alstedder Straße zwischen dem Seniorenheim Ecke Alstedder Straße / Am Steinkreuz und der Einmündung Alstedder Straße / Am Knick Ausdehnung rd. 350 m
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	/
Einzugsgebiet	Stadtteil, 6.450 Einwohner
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	
Verkaufsfläche	2.600 m ² (48,6 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil)

Standortprofil: NVZ Alstedde

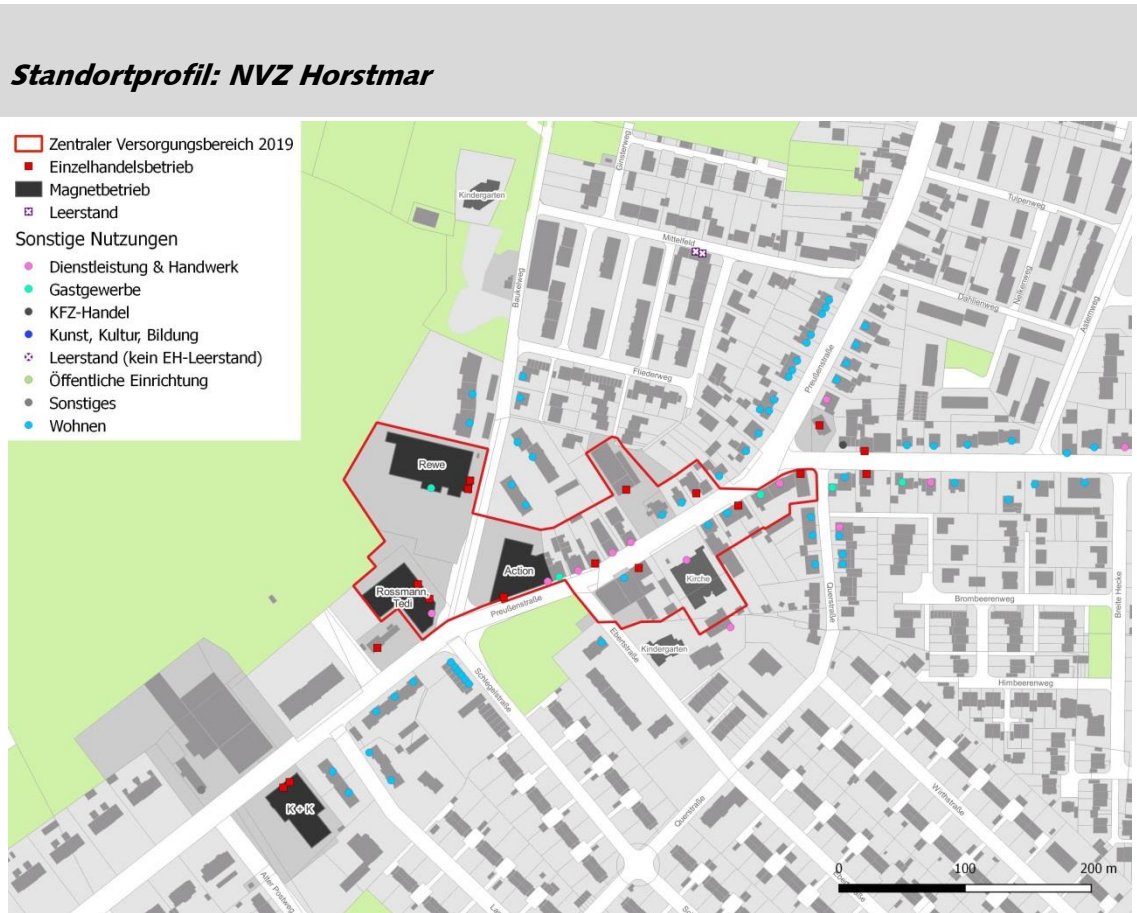
Anzahl der Betriebe	8 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.200 m²
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur
Sortimentschwerpunkte	in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf </p>
Magnetbetriebe	Lidl, Rewe
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Bankfilialen, Versicherung, Ärzte, Pflegedienst, Fri-seursalon
Funktionsrelevante Einrichtungen	/
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Alstedder Straße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	gewachsene Struktur
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Lebensmittelmärkte (Verbund Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter)
Identifikationspunkte	Heideblümchenpark (nördlich angrenzend)
Gesamteindruck	kleines, ansprechend gestaltetes Nahversorgungszentrum mit modernen Lebensmittelmärkten
Stärken – Schwächen	
Stärken	modern gestaltete Lebensmittelmärkte, gute Anbindung ÖPNV / Individualverkehr, geringe Leerstandsquote
Schwächen	geringes ergänzendes Angebot, keine entsprechenden Entwicklungsflächen

Standortprofil: NVZ Alstedde

Versorgungsfunktion	für den Stadtteil Alstedde
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none">■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum.

8.1.5 Nahversorgungszentrum Horstmar

Ausgehend vom Baukelweg über den Kreisverkehr Preußenstraße / Baukelweg / Schlegelstraße umfasst die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Horstmar die in jüngster Zeit entstandenen Einzelhandelsbausteine westlich des Baukelweges und erstreckt sich über die Preußenstraße nach Nordwesten bis vor den Kreisverkehr mit dem Aternweg auf einer Länge von rund 300 m. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Horstmar orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich somit vornehmlich entlang des Baukelweges und der Preußenstraße.



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Lage	
Stadtteil	Horstmar
Ausdehnung / Straßen	Baukelweg, Preußenstraße Ausdehnung rund 300 m
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum: NVS Preußenstraße (Stadtteil Horstmar) ca. 150 m NVS Niederadener Straße (Stadtteil Horstmar) ca. 350 m GVS Bebelstraße (Stadtteil Lünen-Süd) ca. 800 m STZ Lünen-Süd (Stadtteil Lünen-Süd) ca. 900 m

Standortprofil: NVZ Horstmar

	NVS Bebelstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 1.500 m												
Einzugsgebiet	Stadtteil Horstmar, rund 7.500 Einwohner												
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe													
Verkaufsfläche	3.550 m ² (66,3 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil)												
Anzahl der Betriebe	9 Einzelhandelsbetriebe												
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	ein Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m ²												
Einzelhandelsstruktur													
Angebotsstruktur	nahversorgungsorientiertes Angebot												
Sortimentschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel												
Sortimentsstruktur	 <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bedarf</th> <th>Fläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>2.450 m²</td> <td>69%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>650 m²</td> <td>18%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>450 m²</td> <td>13%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarf	Fläche (m ²)	Anteil (%)	überwiegend langfristiger Bedarf	2.450 m ²	69%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	650 m ²	18%	überwiegend kurzfristiger Bedarf	450 m ²	13%
Bedarf	Fläche (m ²)	Anteil (%)											
überwiegend langfristiger Bedarf	2.450 m ²	69%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	650 m ²	18%											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	450 m ²	13%											
Magnetbetriebe	Action, Rewe, Rossmann, Tedi												
Wochenmärkte	/												
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Gastronomiebetriebe, Friseure, Bankfilialen												
Funktionsrelevante Einrichtungen	/												
Verkehrliche Einordnung													
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Preußenstraße												
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen												
ÖPNV	Anschluss an Buslinien												
Räumlich-funktionale Einordnung													
Organisationsstruktur	straßenbegleitende Ausprägung entlang des Baukelweges und der Preußenstraße mit einem Schwerpunkt am Baukelweg												
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Städtebaulich hervortretender neuer Bereich im Westen des Zentrums mit großflächigem Lebensmittelanbieter, Drogeriemarkt und Fachmarkt entlang der Preußenstraße kleinteiliger Einzelhandel und ergänzende Nutzungen, abnehmende Nutzungsdichte												

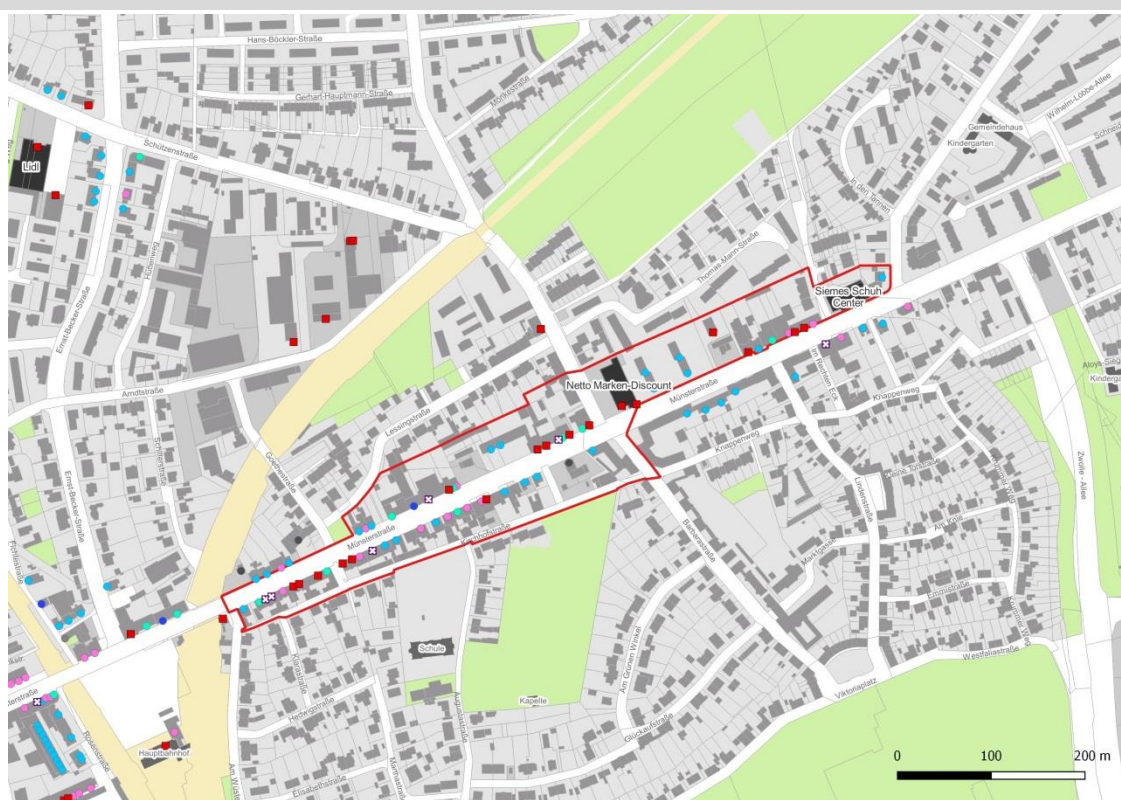
Standortprofil: NVZ Horstmar

Identifikationspunkte	Kirche; südlich angrenzend Bergarbeitersiedlung Horstmar (Querstraße)
Gesamteindruck	Nahversorgungszentrum mit Schwerpunkt im Bereich der Grundversorgung und neu gestaltetem Bereich, z. T. Aufwertungsbedarf
Stärken – Schwächen	
Stärken	gute Anbindung ÖV / IV, zeitgemäßes, großflächiges Nahversorgungsangebot
Schwächen	Verkehrsbelastung, schwacher Besatz in der Preußenstraße
Versorgungsfunktion	für den Stadtteil Horstmar / Niederaden
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum. ■ Einzelhandelsentwicklungen im Stadtteil bzw. im Umfeld zentrenverträglich gestalten. Vor dem Hintergrund der Bestandssituation besteht kein Bedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte. ■ Ansiedlung ergänzender Nutzungen, um die Multifunktionalität des Zentrums zu erhalten und zu stärken.

8.1.6 Nahversorgungszentrum Münsterstraße

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich linear auf einer Länge von knapp 800 m entlang der Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke (Am Wüstenknapp) und der Einmündung Münsterstraße / Dorfstraße. Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Münsterstraße orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich ohne Tiefenentwicklung entlang der Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke im Westen und der Dorfstraße im Osten und schließt hier einen Schuhfachmarkt mit ein.

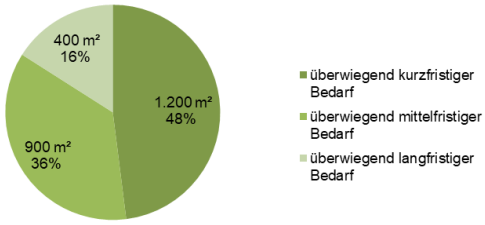
Standortprofil: NVZ Münsterstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

<p>Lage</p> <p>Stadtteil</p> <p>Ausdehnung / Straßen</p>	<p>Lünen-Nord</p> <p>Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke (Am Wüstenknapp) und der Einmündung Münsterstraße / Dorfstraße</p> <p>Ausdehnung knapp 800 m</p>
<p>Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)</p>	<p>Entfernung zum:</p> <p>HZ Innenstadt (Stadtteile Stadtmitte, Lünen-Nord) ca. 300 m</p> <p>GVS Merschstraße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 300 m</p> <p>NVS Kurt-Schumacher-Straße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 350 m</p> <p>NVS Schützenstraße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 500 m</p>

Standortprofil: NVZ Münsterstraße

	NVS Cappenberger Straße (Stadtteil Nordlünen) ca. 1.050 m GVS Kamener Straße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 1.150 m NVS Viktoriastraße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 1.200 m NVS Borker Straße (Stadtteil Alstedde) ca. 1.250 m NVS Dortmunder Straße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 1.300 m												
Einzugsgebiet	Stadtteile Lünen-Nord, Wethmar, 14.550 Einwohner												
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe													
Verkaufsfläche	2.450 m ² (11,9 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil Lünen-Nord)												
Anzahl der Betriebe	18 Einzelhandelsbetriebe												
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	kein Betrieb												
Einzelhandelsstruktur													
Angebotsstruktur	über die Bedarfsstufen teilweise gering ausgeprägtes bzw. lückenhaftes Angebot mit Schwerpunkt in der kurzfristigen Bedarfsstufe												
Sortimentsschwerpunkte	in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Schuhe												
Sortimentsstruktur	 <table border="1"> <caption>Sortimentsstruktur</caption> <thead> <tr> <th>Bedarfsstufe</th> <th>Verkaufsfläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>1.200</td> <td>48%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>900</td> <td>36%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>400</td> <td>16%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsstufe	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)	überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.200	48%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	900	36%	überwiegend langfristiger Bedarf	400	16%
Bedarfsstufe	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.200	48%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	900	36%											
überwiegend langfristiger Bedarf	400	16%											
Magnetbetriebe	Netto Marken-Discount, Siemes Schuhcenter												
Wochenmärkte	/												
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Gastronomiebetriebe, Friseure, Wettbüros												
Funktionsrelevante Einrichtungen	/												
Verkehrliche Einordnung													
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Münsterstraße												
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen												
ÖPNV	Anschluss an Buslinien												
Räumlich-funktionale Einordnung													
Organisationsstruktur	Bandstruktur entlang der Münsterstraße												

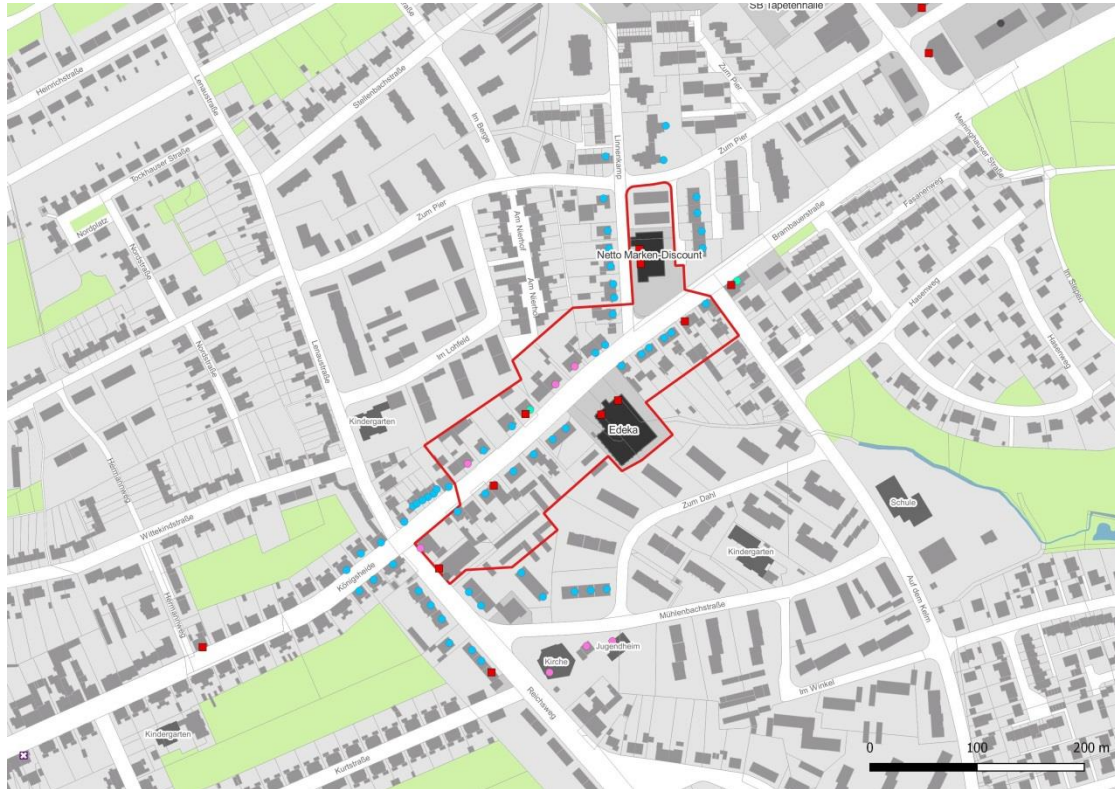
Standortprofil: NVZ Münsterstraße

Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Lebensmitteldiscounter
Identifikationspunkte	Victoriasiedlung (angrenzend)
Gesamteindruck	weitläufiges Nahversorgungszentrum mit geringem Einzelhandelsbesatz, teilweise geringe Aufenthaltsqualität
Stärken – Schwächen	
Stärken	belebtes Zentrum, gute Anbindung ÖV / IV
Schwächen	Verkehrsbelastung, geringer Einzelhandelsbesatz, keine großflächigen Anbieter (insbesondere hinsichtlich zeitgemäßer / wettbewerbsfähiger Betriebsgröße des Lebensmittelmarktes)
Versorgungsfunktion	für den Stadtteil Lünen-Nord und Wethmar
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum. ■ Sicherung und Stärkung des nahversorgungsrelevanten Angebotes, Schaffung eines zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Angebotes ■ Trading-Down-Tendenzen gegensteuern.

8.1.7 Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost

Das Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost erstreckt sich auf einer Länge von rund 400 m entlang der Brambauerstraße zwischen der Kreuzung Brambauerstraße / Königsheide und der Einmündung Brambauerstraße / Auf dem Kelm. Dabei orientiert sich die Abgrenzung an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) sowie am städtebaulichen Gefüge.

Standortprofil: NVZ Brambauer-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Lage	
Stadtteil	Brambauer
Ausdehnung / Straßen	Brambauerstraße zwischen Kreuzung Königsheide / Reichsweg / Lenaustraße / Brambauerstraße und Auf dem Kelm / Brambauerstraße Ausdehnung 400 m
Wettbewerbsstandorte (Luftlinie)	Entfernung zum: STZ Brambauer (Stadtteil Brambauer) ca. 800 m GVS Mengeder Straße (Stadtteil Brambauer) ca. 1.400 m
Einzugsgebiet	östlicher Teilbereich des Stadtteils Brambauer
Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe	

Standortprofil: NVZ Brambauer-Ost

Verkaufsfläche	2.950 m ² (14,5 % der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil)
Anzahl der Betriebe	8 Einzelhandelsbetriebe
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	zwei Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 2.200 m ²
Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientierte Angebotsstruktur
Sortimentschwerpunkte	in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p> ■ überwiegend kurzfristiger Bedarf ■ überwiegend mittelfristiger Bedarf ■ überwiegend langfristiger Bedarf </p>
Magnetbetriebe	Edeka, Netto Marken-Discount
Wochenmärkte	/
Dienstleister im EG	Schwerpunkte: Friseursalons, Gastronomie
Funktionsrelevante Einrichtungen	/
Verkehrliche Einordnung	
Motorisierter Verkehr	Hauptverkehrsstraße Brambauerstraße
Parkmöglichkeiten	Sammelparkplätze, straßenbegleitende Stellflächen
ÖPNV	Anschluss an Buslinien
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	lose Bandstruktur entlang der Brambauerstraße
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Lebensmittelmärkte
Identifikationspunkte	/
Gesamteindruck	kleines Nahversorgungszentrum mit funktionalem Besatz, geringe städtebauliche Qualität, fehlende Aufenthaltsqualität
Stärken – Schwächen	
Stärken	Einzelhandelsbaustein aus Lebensmittelvollsortimenter und Lebensmittel-discounter
Schwächen	Verkehrsbelastung, geringe städtebauliche Qualität, fehlende

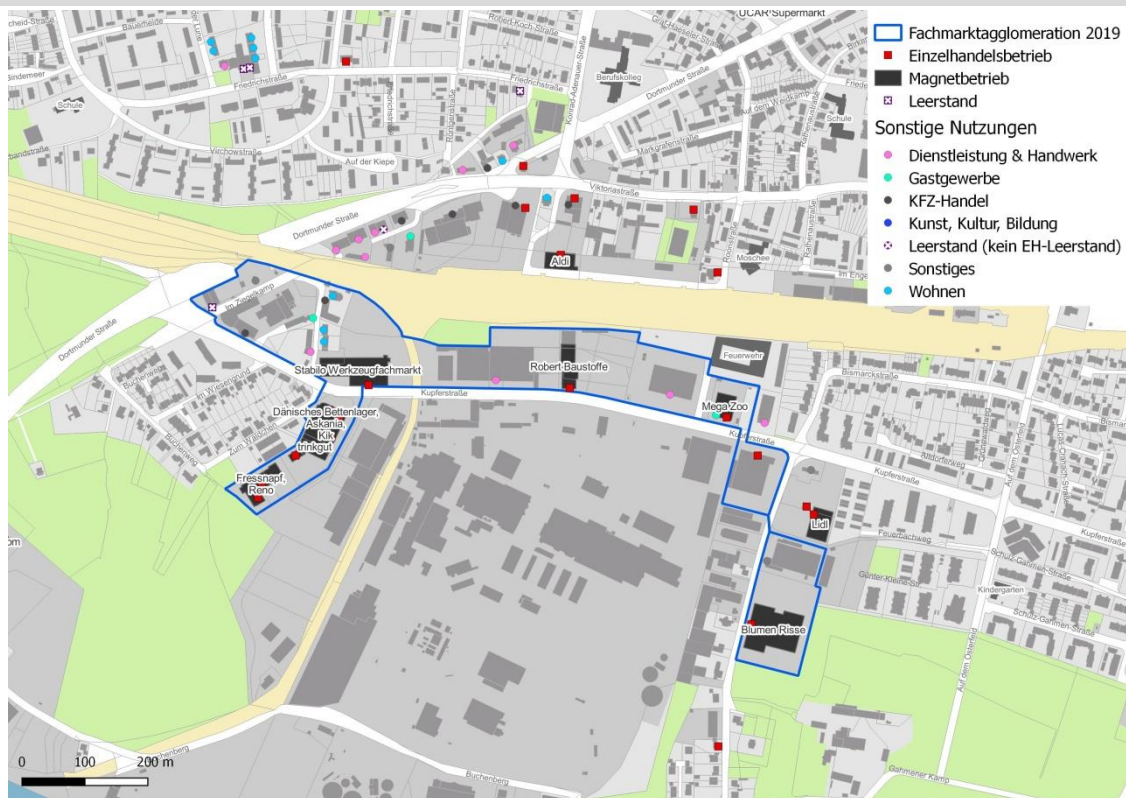
Standortprofil: NVZ Brambauer-Ost

	Aufenthaltsqualität
Versorgungsfunktion	für den östlichen Stadtteil Brambauer
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none">■ Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs als Nahversorgungszentrum.■ Städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsqualität verbessern.■ Multifunktionalität stärken.

8.2 Standort Kupferstraße

Der Standort Kupferstraße erstreckt sich nördlich und südlich der Kupferstraße. Er hat eine Ausdehnung von der Dortmunder Straße im Westen bis zur Bergstraße im Osten und ist darüber hinaus direkt an den Bahngleisen gelegen, die nördlich angrenzen. Der Standort umfasst 11 Betriebe, von denen vier großflächig sind. Neben einem überwiegenden Anteil von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten besteht innerhalb des Standortbereiches auch eine Einzelhandelsagglomeration mit Fachmärkten, die überwiegend ein zentrenrelevantes Kernsortiment aufweisen. Die Abgrenzung des Standorts orientiert sich an den bestehenden Nutzungen, die sich insbesondere auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufen belaufen.

Steckbrief: Standort Kupferstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Lage	
Stadtteil	Osterfeld
Ausdehnung / Straßen	Nördlich und südlich der Kupferstraße
Wettbewerbssituation	Entfernung zum: NVS Bergstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 50m GVS Viktoriastraße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 100 m NVS Dortmunder Straße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 600 m NVS Viktoriastraße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 700 m

Steckbrief: Standort Kupferstraße

	<p>HZ Innenstadt (Stadtteile Stadtmitte, Lünen-Nord) ca. 800 m GVS Kamener Straße (Stadtteil Stadtmitte) ca. 950 m NVS Bebelstraße (Stadtteil Osterfeld) ca. 1.050 m GVS Merschstraße (Stadtteil Lünen-Nord) ca. 1.400 m STZ Lünen-Süd (Stadtteil Osterfeld) ca. 1.500 m</p>												
<p>Verkaufsfläche / Anzahl der Betriebe</p> <p>Verkaufsfläche</p> <p>Anzahl der Betriebe</p> <p>Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche)</p>	<p>24.450 m² (69% der Gesamtverkaufsfläche im Stadtteil)</p> <p>11 Einzelhandelsbetriebe</p> <p>vier großflächige Betrieb mit einer Verkaufsfläche von 20.600 m²</p>												
<p>Einzelhandelsstruktur</p> <p>Angebotsstruktur</p> <p>Sortimentschwerpunkte</p> <p>Sortimentsstruktur</p>	<p>Angebote aller Bedarfsstufen mit Schwerpunkt in der langfristigen Bedarfsstufe</p> <p>in den Warengruppen Baumarktsortimente, Gartenmarktsortimente und Blumen (Indoor) / Zoo</p>  <table border="1"> <caption>Bedarfsstruktur</caption> <thead> <tr> <th>Bedarfsart</th> <th>Verkaufsfläche (m²)</th> <th>Anteil (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>überwiegend langfristiger Bedarf</td> <td>18.400 m²</td> <td>75%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend mittelfristiger Bedarf</td> <td>4.550 m²</td> <td>19%</td> </tr> <tr> <td>überwiegend kurzfristiger Bedarf</td> <td>1.500 m²</td> <td>6%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsart	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)	überwiegend langfristiger Bedarf	18.400 m ²	75%	überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.550 m ²	19%	überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.500 m ²	6%
Bedarfsart	Verkaufsfläche (m ²)	Anteil (%)											
überwiegend langfristiger Bedarf	18.400 m ²	75%											
überwiegend mittelfristiger Bedarf	4.550 m ²	19%											
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.500 m ²	6%											
Magnetbetriebe	<p>Robert Baustoffe, Blumen Risse, Stabilo Werkzeugfachmarkt, Mega Zoo Askania, Dänisches Bettenlager, Kik, Reno,</p>												
<p>Verkehrliche Einordnung</p> <p>Motorisierter Verkehr</p> <p>Parkmöglichkeiten</p> <p>ÖPNV</p>	<p>Kupferstraße; direkter Anschluss an Dortmunder Straße (B54)</p> <p>Sammelparkplätze</p> <p>Anschluss an Buslinien</p>												
<p>Stärken – Schwächen</p> <p>Stärken</p> <p>Schwächen</p>	<p>autokundenorientierter Standort, Konzentration diverser Fachmärkte an einem Standort</p> <p>zentrenrelevante Fachmärkte</p>												
Fazit / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Künftige Entwicklungen müssen vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel auf nicht-zentrenrelevante Sortimente abstellen. Angebotsausweitungen in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (über den genehmigten Bestand hinaus) sind mit Blick auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv zu behandeln. 												

8.3 Integrierte solitäre Standorte zur Nahversorgung

Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, engmaschigen Nahversorgung im Lünen Stadtgebiet ist ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Lünen und rechtfertigt die räumliche Lenkung entsprechender Investitionen an die städtebaulich dafür geeigneten Standorte. Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner möglich und zumutbar ist.

Da eine solche flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb Lünens nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Sie dienen damit heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die in Lünen nicht allein durch den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt und die Stadtteil- sowie Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche **und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig, ob innerhalb oder außerhalb Lünens – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Anders als zentrale Versorgungsbereiche werden sie jedoch nicht räumlich abgegrenzt. Die Schutzwürdigkeit eines Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine ausgeübte Funktion als Nahversorger (im Nahbereich bzw. funktionalen Versorgungsgebiet). Dieser Schutzstatus stellt ausdrücklich keinen Wettbewerbsschutz für Einzelbetriebe oder bestimmte Anbieter dar (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Sonstige (solitäre) Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage (wie beispielsweise Aldi, Bebelstraße oder Lidl, Mengender Straße), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in Lünen folgende Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage im Stadtgebiet mit strukturprägenden nahversorgungsrelevanten Anbietern (ab 400 m² Verkaufsfläche) definiert werden:

- Bebelstraße, Stadtteil Osterfeld (derzeit Frischemarkt Färber)
- Bergstraße, Stadtteil Osterfeld (derzeit Lidl)

- Borker Straße, Stadtteil Alstedde (derzeit Aldi)
- Cappenberger Straße, Stadtteil Nordlünen (derzeit Rewe, Aldi)
- Dortmunder Straße, Stadtteil Stadtmitte (derzeit UCAR Supermarkt)
- Kurt-Schumacher-Straße, Stadtteil Lünen-Nord (derzeit Rewe)
- Niederadener Straße, Stadtteil Horstmar (derzeit Lidl)
- Preußenstraße, Stadtteil Horstmar (derzeit K+K)
- Schützenstraße, Stadtteil Lünen-Nord (derzeit Lidl)
- Viktoriastraße, Stadtteil Stadtmitte (derzeit Rewe)

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Eine **Sicherung** der oben aufgeführten, unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten positiv zu wertenden **Nahversorgungsstandorte** ist grundsätzlich zu empfehlen. Das bedeutet, eine mögliche Erweiterung oder Umstrukturierung dieser Nahversorgungsbetriebe – insbesondere als wettbewerbsmäßige Anpassung des Bestandes an aktuelle Erfordernisse – kann positiv begleitet werden, sofern das jeweilige Vorhaben nicht über die Nahversorgungsfunktion hinausgeht (s. u.).
- Aber auch eine **perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte** kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken geschlossen werden können und die Betriebe tatsächlich überwiegend der Nahversorgung dienen. Eine Ansiedlung neuer Anbieter ist dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich verfügt, die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde. Angesichts der heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rund 1.200 m² ist dies in der Regel erst ab einem Kaufkraftpotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im Versorgungsgebiet der Fall. Bei weniger Einwohnern wären die Märkte auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Versorgungsgebiets angewiesen. Damit einhergehende Umverteilungseffekte gefährden unter Umständen die Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen bzw. an sonstigen solitären Nahversorgungsstandorten.

Als wesentliche Bedingung muss in jedem Fall gelten, dass von Erweiterungen wie Neuansiedlungen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen im übrigen Stadtgebiet ausgehen. Dazu muss das jeweilige Vorhaben folgende **Kriterien** erfüllen:

- nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- städtebauliche Integration in Wohnsiedlungsbereiche, d. h.

- auch fußläufig erreichbar (max. 5 Minuten Fußweg entsprechen in der Regel einer 600 m – Wegedistanz),
- keine Überschneidung mit den fußläufigen Einzugsbereichen entsprechender Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen (räumliche Versorgungslücken abdecken),
- eine am Nachfragevolumen der Bevölkerung im funktionalen Versorgungsgebiet orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung: Soll-Umsatz des Betriebs ist nicht höher als die realistisch abschöpfbare sortimentspezifische Kaufkraft im unmittelbaren Versorgungsgebiet (eine diesbezügliche Orientierungshilfe bietet die Ansiedlungsregel 1 in Kapitel 10 dieser Untersuchung).

Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der genannten Kriterien durchzuführen. Insbesondere Siedlungsrandbereiche oder dünn besiedelte Stadtteile bieten in der Regel kein ausreichendes ökonomisches Potenzial für größere Lebensmittelmärkte, die dort allein der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen.

- Durch die Insolvenz der Fa. Schlecker sind mehrere kleinere Drogeriemarkt-Filialen auch in Lünen geschlossen worden. Eine Nachnutzung der frei gewordenen Ladenlokale durch Angebote der Branche Drogeriewaren hat nicht stattgefunden. Zum einen entsprechen die Flächengrößen dieser Läden (zwischen 100 und 300 m²) nicht mehr den aktuellen Standortanforderungen der Betreiber moderner Drogeriemärkte und zum anderen deutet die Aufgabe der Filialen ohnehin auf eine mangelnde ökonomische Rentabilität aus den jeweiligen Einzugs- bzw. Versorgungsgebieten an diesen Standorten hin. Unter räumlichen Gesichtspunkten hat diesbezüglich bereits eine räumliche Konzentration des branchenspezifischen Angebots stattgefunden. **Neuansiedlungen von Drogeriemärkten** sind angesichts der üblichen Flächengrößen von (teilweise deutlich) mehr als 500 m² und den entsprechend großen Einzugsbereichen **vor allem im räumlichen Kontext der zentralen Versorgungsbereiche** sinnvoll.
- Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Nur wenn genügend Stellplätze vorhanden sind und An- und Abfahrt auch während der Spitzenzeiten weitgehend reibungslos verlaufen, bleibt ein Anbieter attraktiv und kann im Wettbewerb bestehen. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur **Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit** gefunden werden.
- Die **Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe** erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu „kleinen Nahversorgungszentren“ erzeugt Synergie und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss). Während discountorientierte Filialisten diese Chancen in der Regel selbst erkennen und die Initiative ergreifen, fehlen bei inhabergeführten Geschäften oft Bereitschaft und Know-how

zum Wandel, so dass von kommunaler Seite aktiv der Dialog gesucht und Hilfestellung angeboten werden sollte.

- Wochenmärkte haben Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. ländliches Umland). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Insofern sind **Wochenmärkte** nach Möglichkeit zu **unterstützen**.
- Die Ansiedlung größerer Märkte ist allein zur Nahversorgung der Wohnbevölkerung in kleineren Stadtteilen und Siedlungsrandbereichen ökonomisch oft nicht tragfähig. Deshalb sind auch **alternative kleinteilige Angebotsformen** wie „Dorfläden“, sog. „Convenience-Stores“ oder Nachbarschaftsläden sinnvoll. Diese setzen jedoch ein hohes Maß an bürgerlichem Engagement voraus.

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich besonders in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet, die sich auf die zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet stützt. Insofern sind sowohl die Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch perspektivische Neuentwicklungen sinnvoll und möglich, wenn diese Standorte tatsächlich der Nahversorgung der Bevölkerung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche dienen und negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet auszuschließen sind. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Lünen dient der Umsetzung dieses Ziels.

9 Lüner Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Lüner Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Lünen dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern), die Berufung z. B. auf die Regionale Liste des REHK, die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

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

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

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

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bau- und Planungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge erhalten und – letztendlich entscheidend – entwickelt und gestärkt werden. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten von Bedeutung sein. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

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

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

Begriffsdefinitionen

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

Tabelle 12: Merkmale zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	Zentrenrelevanter Sortimente	Nicht-zentrenrelevanter Sortimente
Städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besuchfrequenz	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i.d.R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i.d.R. gezielt angefahren, geringe bis keine Koppelungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i.d.R. Kfz notwendig

Quelle: eigene Darstellung

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Er-

zeugung hoher Besucherfrequenzen und einer großen Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Lünen – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein. Sie haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht-zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Lünen – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Folgende Leitsortimente werden in Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel des LEP NRW definiert:

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck

Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Lünen ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept „Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche“ (REHK) in Auftrag gegeben hat. Zudem ist sie Vertragspartner der zum REHK abgeschlossenen interkommunalen Vereinbarung. Das REHK enthält eine Liste zentrenrelevanter Sortimente, die jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste besteht weitgehend Übereinstimmung. Soweit Abweichungen festzustellen sind, werden diese nachfolgend aufgezeigt.

Lüner Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁶⁰ stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).

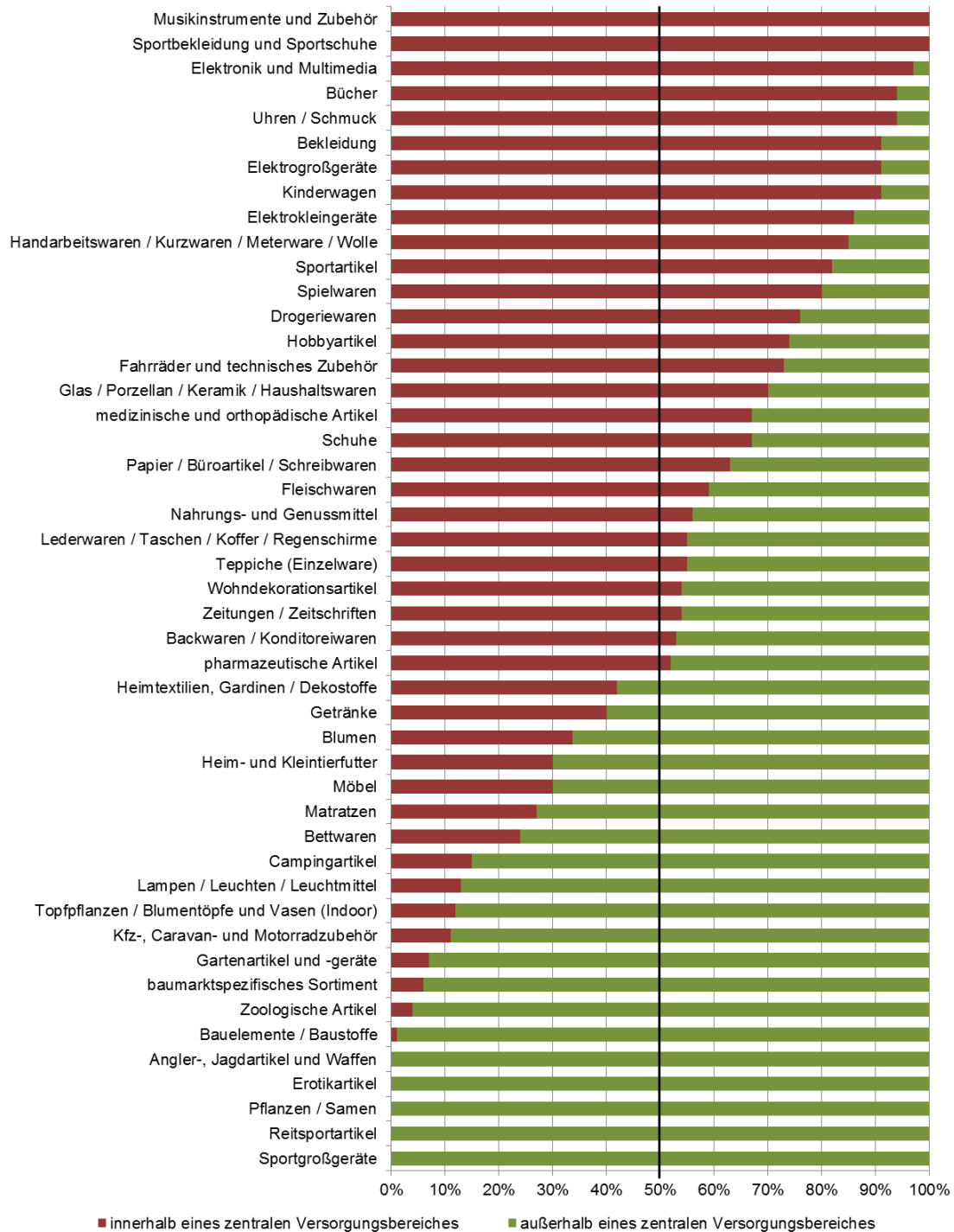
⁶⁰ Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen [bzw. im Umkehrschluss darlegen, warum sie außerhalb der Zentren gerade nicht angeboten bzw. entwickelt werden sollen].
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildenden“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, dem Zentrum eventuelle Neuansiedlungen zur Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Lünen sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Lünen aufgeteilt (vgl. Abbildung 17). Z. T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren⁶¹ umfasst.

⁶¹ Vgl. dazu auch Tabelle 1, S. 11

Abbildung 17: Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Lünen Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: eigene Darstellung

Lüner Sortimentsliste

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Lünen sowie zur Entwicklung eines stadt- und regionalverträglichen Einzelhandels ergibt sich die im Folgenden dargestellte

Lüner Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 13: Lüner Sortimentsliste (2020)

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Apothekenwaren Drogeriewaren, Körperpflegeartikel Getränke ¹⁰ Nahrungs- und Genussmittel ¹¹ Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	
Augenoptik Künstlerartikel / Bastelzubehör, Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ¹³ Fahrräder und technisches Zubehör Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik ¹ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle Haushaltswaren ² Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe Hörgeräte Kinderwagen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme medizinische und orthopädische Artikel Modellbau inkl. Zubehör Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohneinrichtungsartikel – Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Alle anderen Sortimente gelten als nicht-zentrenrelevant:	
Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe ¹² Baumarktspezifisches Sortiment Bettwaren / Matratzen ⁷ Boote und Zubehör Campingartikel ³ Elektrogroßgeräte Erotikartikel Gartenartikel / -geräte ⁴ Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kamine / Kachelöfen / Heizungen	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör ^{5, 6} , Motorradbekleidung Kfz- und Motorradhandel* Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Möbel ⁸ Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sportgroßgeräte ⁹ Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Topf- und Zimmerpflanzen Zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Erläuterungen

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Ca-

- ravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
 5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
 6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Caravanheizungen
 7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
 8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
 9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
 10. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
 11. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren
 12. inkl. Holz
 13. Bild- und Tonträger, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
- * Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i.e.S. Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung und wird daher in die Liste der nicht-zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

Für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuft Sortimente liegt der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Daneben haben die meisten als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestuft Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt und auch den Schwerpunkt der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert:

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuft Warensortimenten, wie z. B. **Nahrungs- und Genussmittel** und **Gesundheits- und Körperpflege**, das Gros der Verkaufsflächen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, was nicht zuletzt auf die erfolgreiche, konsequente Steuerungspraxis der Stadt Lünen zurückzuführen ist. Sie besitzen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Innenstadt und Stadtteilzentren) eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in zentralen Versorgungsbereichen und i.d.R. auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflege werden die Sortimente Apothekenwaren, Zeitungen/Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie weiterhin als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind zum einen als Leitsortimente gemäß LEP NRW als auch als zentrenrelevante Sortimente in der Regionalen Sortimentsliste des REHK eingeordnet. Sie weisen einen Angebotsschwerpunkt in den Lünen Zentren, insbesondere in der Innenstadt auf:

Papier / Bürobedarf / Schreibwaren; Bücher; Bekleidung, Wäsche; Schuhe, Lederwaren; medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel; Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik; Spielwaren; Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte); Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten); Uhren, Schmuck

Aufgrund ihres Anteils in zentralen Lagen prägen diese Sortimente in besonderem Maße das Einzelhandelsangebot in den Lünen Zentren (Innenstadt, Stadtteilzentren), wobei, entsprechend der Versorgungsfunktion (Hierarchiestufe) der Zentren, jeweils eine unterschiedliche quantitative Ausprägung in den Warengruppen zu verzeichnen ist. In Ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche in Lünen. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel, des REHK und auch aufgrund der lokalen Situation in Lünen sind daher diese Sortimente (mit allen ihren Teilsortimenten) als zentrenrelevante Sortimente in der Lünen Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Für die einzelnen Sortimente ergibt sich ein differenziertes Bild. Sortimente wie **Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche** (inkl. Gardinen) oder **Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen** liegen tendenziell innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der unterschiedlichen Hierarchiestufen. Dabei handelt es sich vor allem um kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit entsprechendem Kernsortiment, insbesondere Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter). Insgesamt stellen diese Sortimente einen Bestandteil der Innenstadt dar und leisten einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes. Sie werden als zentrenrelevant eingestuft.

In Lünen ist die Angebotsstruktur aus dem Teilsortiment **Fahrräder** kleinteilig. Die einzelnen Fachgeschäfte weisen Verkaufsflächen bis zu 400 m² auf. Das Gros der Verkaufsflächen in diesem Sortiment bzw. der Betriebe mit entsprechendem Kernsortiment liegt im innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich. Ergänzende Angebote findet man als quantitativ deutlich untergeordnetes Randsortiment (eines Baumarktes oder eines Kfz-Zubehör-Anbieters) mit Größenordnungen von bis zu 20 m² Verkaufsfläche außerhalb zentraler Lagen.

Marktseitig ist ein Trend zu großflächigen Fachmärkten außerhalb zentraler Lagen zu beobachten. Derzeit findet in vielen Kommunen diesbezüglich eine intensive Diskussion im Zusammenhang mit der Differenzierung des Sortiments Fahrräder von der überge-

ordneten Warengruppe Sportartikel statt. Dabei besitzen Sportartikel unbestritten, insbesondere unter Berücksichtigung von Sportbekleidung und -schuhen, eine wichtige Magnetfunktion für innerstädtische Zentren. Fachabteilungen und Spezialgeschäfte einzelner Teilbranchen tragen darüber hinaus zur Vielfalt des Angebotes bei. Großflächige Anbieter außerhalb zentraler Lagen – mit vergleichbaren Angeboten – verschärfen in der Regel die Wettbewerbssituation. Kleinere – inhabergeführte Betriebe – können mittelfristig einem solchen Konkurrenzdruck nicht standhalten und geben ihre Betriebe auf. Somit wird eine attraktive sortimentspezifische und betriebstypenspezifische Differenzierung der Warengruppe Sport und Freizeit in zentralen Lagen gefährdet. Vor diesem Hintergrund wird zur Sicherung der Vielfalt des innerstädtischen Angebots, unter Berücksichtigung des Ziels der Zentrenstärkung, eine Beibehaltung der Einstufung als zentrenrelevant empfohlen.

Das Sortiment **Kinderwagen**, welches in der Lünen Sortimentsliste bislang nicht vertreten ist, wird aufgrund seines derzeitigen Angebotsschwerpunktes mit dem Ziel der Stärkung eines vielfältigen Angebotes innerhalb der Innenstadt als zentrenrelevant eingestuft.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise und so auch in der Stadt Lünen an dezentralen Standorten bzw. Fachmarktstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

Zum Teil aufgrund der örtlichen Situation sowie der Beschaffenheit einzelner Sortimente aber insbesondere auch vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen ergeben sich besondere Begründungszusammenhänge für die Einordnung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment. Diese werden im Folgenden dargelegt:

Anglerartikel werden in Lünen lediglich außerhalb zentraler Lagen angeboten. Aufgrund der starken Spezialisierung und der deutlich untergeordneten funktionalen Bedeutung dieses Sortiments innerhalb der Warengruppe Sportartikel sowie im Rahmen der Einzelhandelsstruktur sind für dieses Sortiment – ebenso wie für das Sortiment **Jagdartikel sowie Waffen** (für welches derzeit in Lünen kein Betrieb mit entsprechendem Kernsortiment vorhanden ist) – durch eine Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes auch außerhalb des Zentrums keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Daher wird für diese Sortimente die Einstufung als nicht-zentrenrelevantes Sortiment weiterhin beibehalten.

Der Angebotsschwerpunkt des Sortiments **Bettwaren / Matratzen**⁶² liegt vor allem außerhalb zentraler Lagen. Insbesondere handelt es sich dabei um spezielle, kleinflächige Fachmärkte (beispielsweise Matratzen Concord) oder die entsprechende Verkaufsfläche entfällt auf das Randsortiment größerer Anbieter, z. B. Möbelhaus. Aufgrund der örtlichen Verkaufsflächenanteile in bzw. außerhalb zentraler Lagen aber vor allem auch

⁶² Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieses Sortiment abzugrenzen ist von der Warengruppe Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche, die als zentrenrelevant eingestuft wird.

aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments Bettwaren / Matratzen (u. a. Raumbedarf, Transportfähigkeit) wird – auch weiterhin – die Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Die Verkaufsflächenschwerpunkt im Sortiment **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** liegt deutlich außerhalb zentraler Lagen (z. B. Lampen Schürmann, Light11). Auch in Lünen spiegelt sich der Trend wieder, dass Lampen und Leuchten in größeren Fachmärkten, wie Möbelhäusern oder Baumärkten (als Randsortiment) angeboten werden. Es gibt aber auch entsprechende Fachanbieter in Lünen (außerhalb zentraler Lagen). Vor dem Hintergrund der branchenspezifischen Entwicklung sowie dem Angebotsschwerpunkt außerhalb zentraler Lagen wird eine Einstufung von **Lampen, Leuchten, Leuchtmittel** als nicht-zentrenrelevant vorgenommen, dies stellt eine Fortführung der bisherigen Steuerungspraxis dar.

Durch die Ausweisung des Sortiments **Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere** in der Regionalen Sortimentsliste des REHK mit örtlicher Spezifikation ergibt sich ein Prüfbedarf bei der Aktualisierung der Lünen Sortimentsliste. Eine Differenzierung kann der Tatsache Rechnung tragen, dass speziell Heimtierfutter oder auch Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere, häufig v.a. in Form eines Randsortiments in Lebensmittelmärkten angeboten, ein der Nahversorgung dienendes Sortiment darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Da die Teilsortimente Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere zum einen in entsprechenden Fachmärkten im Zusammenhang mit dem übrigen zoologischen Sortiment (Kernsortiment) angeboten werden und in Lebensmittelmärkten nur als deutlich untergeordnete Randsortimente vorkommen, außerdem im Bestand (nicht zuletzt aufgrund entsprechender Fachmärkte wie Mega Zoo oder Fressnapf) auch das Gros der Verkaufsflächen der gesamten Warengruppe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche liegt, wird auch weiterhin eine Einstufung des (gesamten) Sortiments **Zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)** als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Sportgroßgeräte und **Campingartikel** wurden in der Aktualisierung der Sortimentsliste als Teilsortiment der Sportartikel spezifiziert aufgeführt und aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika (u. a. Platzbedarf, Transportfähigkeit) als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Aufgrund der Systematik der Warengruppen und Sortimente (vgl. dazu Tabelle 2) werden **Topf- und Zimmerpflanzen** als eigenes Sortiment in Abgrenzung zum Sortiment Pflanzen / Samen (i.d.R. für den Außenbereich) ausgewiesen. Bisher wurde dieses Sortiment unter der Bezeichnung „Pflanzen, Saatgut“ erfasst. Aufgrund des hohen Anteils des entsprechenden Angebotes außerhalb zentraler Lagen (insbesondere Blumen Risse) wird das Sortiment **Topf- und Zimmerpflanzen** wie bisher als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Das Sortiment **Teppiche (Einzelware)**, welches auch ein Angebot in der Lünen Innenstadt aufweist, war bislang nicht differenziert in der Lünen Liste aufgeführt, sondern im Sortiment Tapeten und Bodenbeläge subsummiert. Es wird in der Aktualisierung vor al-

lem vor dem Hintergrund der Kompatibilität mit der Systematik des REHK ergänzt und als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Im Sortiment **Erotikartikel**, für welches die bisherige Lünen Sortimentsliste keine expliziten Vorgaben zur Einordnung treffen, liegt der das Angebot mit einem entsprechenden großflächigen Fachmarkt (Novum) außerhalb zentraler Lagen. Vor diesem Hintergrund wird die Einstufung des Sortiments als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Elektrogroßgeräte sind in Lünen sowohl in der Innenstadt (beispielsweise Saturn) als auch außerhalb zentralen Lagen anzutreffen. Dabei ist auch in Lünen zu beobachten, dass dieses Sortiment überwiegend als Randsortiment größerer Fachmärkte (u. a. Küchenfachmarkt, Möbelmarkt, Elektronikfachmarkt, Baumarkt) angeboten wird. Aufgrund der örtlichen Angebotsverteilung (nach Lagen), aber vor allem auch aufgrund der Beschaffenheit des Sortiments (u. a. Transportfähigkeit) und der geringen Magnetfunktion wird dieses Sortiment weiterhin als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Kompatibilität mit der Regionalen Liste des REHK

Die **Lünen Sortimentsliste 2020** ist mit der Sortimentsliste gemäß **Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet** kompatibel. Für bestimmte Sortimente sieht das REHK grundsätzlich eine Einstufung als zentrenrelevant jedoch mit räumlicher Differenzierung vor. Dies sind Heimtextilien (Teppicherzeugnisse); Zoologische Artikel und lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter), Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere; Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör; Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsportartikel, Anglerartikel.

Während für die Sortimente Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör, Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe und Kinderwagen die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment in der Lünen Sortimentsliste weiter fortgeführt bzw. ergänzt wurde, wurden die übrigen Sortimente: Zoologische Artikel und lebende Tiere; Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Heimtextilien (Teppicherzeugnisse) und Reitsportartikel, Anglerartikel, Jagdartikel, Waffen und Zubehör, Sportgroßgeräte, Boote und Zubehör sowie Erotikartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Eine Differenzierung der Warengruppe zoologische Artikel und lebende Tiere mit dem Teilsortiment Heimtierfutter, Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere wurde nicht aufgenommen.

Betriebstypische Sortimentslisten

Es zeigt sich sowohl in der Ansiedlungspraxis als auch in der Definition örtlicher Sortimentslisten eine Tendenz zur Ausdifferenzierung von Warengruppen und unterschiedlicher Einstufung von Teilsortimenten. Das mag aufgrund der Beschaffenheit der Sortimente in den Warengruppen Sportartikel oder Wohneinrichtungsartikel z. T. nachvollziehbar sein, führt aber letztendlich auch dazu, die Gruppe der zentrenrelevanten Sortimente zu verkleinern. Dies wiederum ist mit dem Ziel des Zentrumschutzes nicht vereinbar.

Gerade die großflächigen Anbieter an dezentralen Standorten, wie Bau- und Gartenmärkte oder Möbelmärkte, sehen sich vielerorts einem besonderen Wettbewerbsdruck ausgesetzt und streben an, durch ein erweitertes Angebot, welches nicht mehr im sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment steht, Kunden anzulocken. Beispiele dafür sind Angebote wie Fahrräder im Baumarkt oder Unterhaltungselektronik im Möbelhaus.

Daher wurden im Rahmen der 2. Fortschreibung des REHK (2013) für die Betriebstypen Bau-, Garten- und Möbelmärkte i. S. d. REHK zulässige und unzulässige Kern- und Randsortimente definiert, welche bei entsprechenden Vorhaben auch in der Stadt Lünen zu beachten sind. (vgl. dazu Kapitel 6.2.1, REHK 2013 sowie Anhang 2-4, Sortimentsabgrenzungen Baumarkt, Gartenmarkt, Möbelmarkt).

10 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Lünen präzisieren und ergänzen das Leitbild und die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung in Lünen. Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen / Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

Differenziert nach Steuerungsregeln für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und den nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel wurden Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung entwickelt.

10.1 Herleitung einer „Bagatellgrenze“

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche Flächen zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwender begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus schnell sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Ge-**

meinden in Deutschland, so auch die Stadt Lünen, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Lünen wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Anforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Mittelstädte wie Lünen weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in Lünen wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel wird daher eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert, für die angenommen werden kann, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen weder auf die Lünen zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf auch dann nicht geschehen, wenn sie in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Masterplans Einzelhandel. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt. Es wird dabei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit der Bagatellgrenze kein Anlagentyp i.S.d. Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert wird und somit auch nicht in textliche Festsetzungen eines Bebauungsplans übernommen werden darf.

Bei kleinflächigen Betrieben nehmen Tankstellenshops⁶³ eine besondere Rolle ein, im Sinne des Masterplans Einzelhandel können sie angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.

⁶³ Zum Zeitpunkt der Erhebung (2019) gibt es 15 Tankstellenshops in Lünen. Der größte Tankstellenshop umfasst rund 110 m² Verkaufsfläche, der kleinste rund 30 m² Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei rund 60 m² Verkaufsfläche. Ein oberer Schwellenwert für Tankstellenshops könnte danach bei rund 100 m² Verkaufsfläche liegen.

10.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

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

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o.g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW).

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

1.1 Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lünen Sortimentsliste sollen **regelmäßig** in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen.

1.2 Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment können **ausnahmsweise** auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht werden, wenn

- der Standort eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient.

Diese Ausnahmeregelung gilt **nicht** für Standorte innerhalb von GE- / GI-Gebieten.

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereich liegen.

Ausnahmen von Grundsatz 1:

Die nachfolgenden Ausnahmen können im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall möglich sein. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In **städtebaulich integrierten Lagen**⁶⁴ außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können **klein- und großflächige** Betriebe mit **nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) gemäß **Ausnahme vom Grundsatz 1** sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen **Nahversorgungsfunktion** ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben **keine negativen Aus-**

⁶⁴ Zur Definition siehe Tabelle 2 in Kapitel 3.1.

wirkungen auf die **zentralen Versorgungsbereiche** oder die **Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel** (vgl. Kapitel 6) ausgehen. Diese Ausnahme gilt ausschließlich für Einzelhandelsbetriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel und nicht für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente, insbesondere Drogerie- und Körperpflegeartikel (siehe dazu Exkurs: Drogeriemarkt-Standorte in der Stadt Lünen, Seite 145). Im Einzelfall ist – initiiert durch die Stadt Lünen – im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Regelmäßig kann in der Stadt Lünen eine Zentrenverträglichkeit unterstellt werden, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen eine Größenordnung von 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen (Bagatellgrenze, siehe dazu Kapitel 10.1). Für darüber hinausgehende Dimensionierungen bietet die **Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft** im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der **Distanz des Vorhabens zum schützenswerten zentralen Versorgungsbereich** eine Möglichkeit zur **Operationalisierung** der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich bzw. wohnsiedlungsräumlich integrierten Standort außerhalb des Naheinzugsbereichs (Maßstab 600-m-Isodistanz) des zentralen Versorgungsbereiches in einem bislang räumlich unterversorgten Bereich handelt und
- die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet⁶⁵ eine Quote von 35 % bis zu 50 % (Orientierungswert) der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Um diese Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 5.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (bzw. funktionalen Versorgungsgebiet) vorhanden sein⁶⁶. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und

⁶⁵ Das **funktionale Versorgungsgebiet** beschreibt den räumlich abgrenzbaren Bereich, der durch das Vorhaben im Sinne der Nahversorgung versorgt werden soll. Das impliziert, dass der Standort von einem wesentlichen Teil der Einwohner fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden kann. Es kann sich dabei um einen kompakten Siedlungsbereich / Stadtteil handeln. Ggf. sind angrenzende, dünn besiedelte Bereiche mit einzubeziehen. Auch kann das funktionale Versorgungsgebiet einen abgrenzbaren Teilbereich eines größeren, zusammenhängenden Siedlungsbereiches darstellen.

⁶⁶ Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Die Ausnahmeregelung gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Zur **Ausnahmeregelung** für den **Annexhandel (Handwerkerprivileg)** oder **Werksverkauf** siehe Kapitel 10.5.

Exkurs: Drogeriemarkt-Standorte in der Stadt Lünen

Entwicklungen der Drogeriemarkt-Branche

Mit der Schlecker-Insolvenz im Jahre 2012 erlebten die Anzahl und der Umsatz der Drogeriemärkte in Deutschland einen deutlichen Einbruch. Die Zahl sank von 2011 bis 2012 von rund 10.250 auf 3.855 Märkte und damit um mehr als 60 %⁶⁷. Damit einher ging eine deutliche Ausdünnung des Filialnetzes, was vor allem in dünner besiedelten Bereichen und im ländlichen Raum zu Versorgungslücken führte. Der Umsatz der Branche sank von 13,5 Mrd. Euro im Jahre 2011 auf 11,8 Mrd. Euro im Jahre 2012 um rund 13 %. Seither hat sich der Umsatz jedoch sehr gut erholt. Auch die Anzahl der Betriebe ist stetig angestiegen, wobei die Anzahl der Betriebe aus dem Jahre 2011 längst nicht erreicht wird. Im Jahre 2015 sind es 4.475 Märkte. Das entspricht einem Anteil von 43 % gegenüber 2011. Dabei ist festzuhalten, dass besonders die Wettbewerber dm-drogerie markt und Rossmann deutliche Entwicklungen erfahren haben. Die „neuen“ Märkte unterscheiden sich sowohl in den Verkaufsflächengrößen (500 - 800 m²) deutlich von Schlecker-Märkten (150-250 m²), als auch im Angebot sowie im Erscheinungsbild (breiteres Angebot, niedrige Regale, breitere Gänge, Lichtdesign etc.). Die Unternehmen wählen für die Ansiedlung von Drogeriemärkten vor allem Standorte mit hoher Kundenfrequenz, guter Verkehrsanbindung (guten Parkmöglichkeiten, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr) und entsprechend hohen Umsatzerwartungen (und nicht wie Schlecker mit geringen Ladenmieten in Randlagen oder Vorstädten). Folgende Standorte stehen im Blickwinkel der Expansion:

- innerstädtische 1A und 1B-Lagen
- Einkaufszentren
- Fachmarktzentren
- Nahversorgungs- und Stadtteilzentren
- Verbundstandorte mit gut frequentierten Lebensmittelmärkten

Die Expansionsbestrebungen der Unternehmen zielen damit nicht nur auf Lagen in den städtischen Zentren (zentralen Versorgungsbereichen) ab, sondern auch auf Lagen außerhalb der Zentren. Dabei handelt es sich sowohl um wohnsiedlungsräumlich integrierte Standorte als auch um nicht integrierte Standorte (an Hauptverkehrsstraßen oder in Gewerbegebieten bzw. an Fachmarktstandorten). Nicht zuletzt aufgrund ihrer Gesamtverkaufsfläche entwickeln moderne Drogeriemärkte außerhalb der Zentren jedoch eine Ausstrahlungskraft, die deutlich über den Nahbereich hinausreicht, so dass ihnen i. d. R. keine reine Nahversorgungsfunktion zukommt. Dabei findet aufgrund der Flächenansprüche, die unter 800 m² und damit der Großflächigkeit

⁶⁷ vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Hrsg.): Trends im Handel 2025; 2016

liegen, häufig keine eingehende planerische Auseinandersetzung mit entsprechenden Ansiedlungsbegehren statt.

Situation in der Stadt Lünen

In der Stadt Lünen gibt die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel Anlass zur Diskussion dieser Thematik und der künftigen Steuerungsstrategie im Rahmen der Stadtentwicklung. Das Angebot an Drogeriewaren wird in der Stadt Lünen, wie auch in vielen anderen Städten, vor allem in Fachmärkten (Drogeriemärkten), Fachgeschäften (Parfümerien) sowie als typisches Randsortimenten in Lebensmittelmärkten (SB-Warenhaus, Lebensmittelsupermarkt, Lebensmitteldiscounter) angeboten. Drogeriemärkte und Parfümerien finden sich in Lünen mit Ausnahme eines Drogeriemarktes im Viktoria-Center in zentralen Versorgungsbereichen. Es gibt drei Drogeriemärkte (3x dm-drogerie markt, 1x Müller, 2x Rossmann) und zwei Parfümerien (Pieper), in denen Drogeriewaren sowie Parfümerieartikel im Kernsortiment angeboten werden. Darüber hinaus wird das Angebot insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen in weiteren Geschäften als Randsortiment in entsprechend geringerer Breite und Tiefe vorgehalten. Beim Fachmarkt Müller handelt es sich um keinen reinen Drogeriemarkt, er bietet zu einem großen Teil auch andere Sortimente (z. B. Spielwaren oder Elektronik / Multimedia) an. Die beiden übrigen Drogeriemarkt-Betreiber weisen Verkaufsflächen von rund 600 und 800 m² auf und liegen damit im Rahmen heutiger Marktzutrittsgrößen (s.o.).

Zur absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit von Drogeriewaren in der Stadt Lünen ist folgendes festzuhalten:

In Lünen leben rund 88.400 Einwohner. Diese verfügen über ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik (ohne pharmazeutische, medizinische Artikel) von 240 Euro / Kopf⁶⁸ bzw. 20,6 Mio. Euro insgesamt. Legt man die Flächenproduktivitäten der Marktführer zugrunde (2017: dm-drogerie markt 6.720 Euro / m² Verkaufsfläche; Rossmann 5.390 Euro / m² Verkaufsfläche⁶⁹) und geht davon aus, dass die Umsätze von Drogeriewaren zu rund 42 % von Drogerien selbst getätigt werden⁷⁰, ergibt sich (bei rechnerischer 100 % Abschöpfung der lokalen Kaufkraft) ein Potenzial für etwa drei bis vier Drogeriemärkte mit Betriebsgrößen von 500 bis 800 m² Verkaufsfläche.

Das zeigt, dass Lünen aus rein quantitativer Sicht gut ausgestattet ist. Handlungsdruck kann aufgrund einzelbetrieblicher Ansprüche entstehen.

Einordnung vor dem Hintergrund der landesplanerischen und kommunalen Ziele und Grundsätze

Die landesplanerischen und regionalplanerischen Zielsetzungen⁷¹ sind für Einzelstandorte von Drogeriemärkten in einer Größenordnung von 500 bis 800 m² Verkaufsfläche nicht einschlägig (da sie nicht großflächig sind). Ansiedlungen von Drogeriemärkten (auch nicht großflächigen) an Standorte in Gemeinschaft mit anderen (Magnet-) Betrieben (z. B. Lebensmittelmärkten,

⁶⁸ IFH Retail Consultants, Köln, 2018

⁶⁹ Hahn Gruppe: Retail Real Estate Report Germany 2019/2019

⁷⁰ vgl. KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Hrsg.): Trends im Handel 2025; 2016

⁷¹ Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV RP), verbindlich durch Rechtsordnung vom 14. Oktober 2008, Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistung (großflächiger Einzelhandel), S. 96ff

Fachmarktzentren) sind üblicherweise als Einzelhandelsagglomerationen i. S. v. Ziel 8, LEP NRW einzustufen. Von diesen dürfen im Sinne der Landesplanung keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Einer Verfestigung der Agglomeration soll entgegen gewirkt werden. Dies impliziert insbesondere bei bestehenden, dezentralen Einzelhandelsagglomeration mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten einen Ausschluss von Neuansiedlungen, auch von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Im Umkehrschluss sind Drogeriemärkte in die zentralen Versorgungsbereich zu lenken.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel bzw. der Lüner Sortimentsliste stellt das Sortiment Drogeriewaren ein zentrenrelevantes und gleichzeitig nahversorgungsrelevantes Sortiment dar. Bei der Bewertung eines Ansiedlungs-, Verlagerungs- oder Veränderungsvorhabens mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ist der Grundsatz 1 heranzuziehen. Danach sollen entsprechende großflächige wie auch nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen liegen. Ausnahmsweise dürfen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. Dabei bedarf es mit Blick auf die geplante Umsatzerwartung der Marktführer (dm drogerie markt und Rossmann) überschlägig einer Mantelbevölkerung von mindestens 15.000 Einwohnern im Nahbereich (600 m-Radius) bzw. im funktionalen Versorgungsgebiet eines Standortes, wenn die Nahversorgungsfunktion erfüllt werden soll. Unter Berücksichtigung der Siedlungsstrukturen bzw. der Siedlungsdichte in Lünen ist für keinen Standort außerhalb des Hauptzentrums sowie der Stadtteilzentren ein entsprechend ausreichendes Einwohnerpotenzial nachweisbar. Somit stellen sich im Sinne des Masterplans Einzelhandel ausschließlich die zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Drogeriemärkte dar.

10.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Lüner Hauptzentrums (Innenstadt) als bedeutendster Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel (2017) dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche ausgewiesenen Bereich dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

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

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

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

2.1 Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente im Sinne der Lünen Sortimentsliste, sollen im Hauptzentrum Innenstadt oder in den Stadtteilzentren Brambauer oder Lünen-Süd liegen.

2.2 Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, aber ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente, sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen.

2.3 Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit des Hauptzentrums Innenstadt sowie der Stadtteilzentren (Brambauer und Lünen-Süd) zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Lünen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch im Hauptgeschäftsbereich des Lünen Hauptzentrums und den Stadtteilzentren zulässig sein, um dieses in seiner Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das hierarchische Zentrengefüge innerhalb der Stadt Lünen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in den Nahversorgungszentren bis zur Schwelle der Großflächigkeit zu ermöglichen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m²) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente i.S.d. „Lüner Sortimentsliste“ und somit auch für die Leitbranchen der zentralen Versorgungsbereiche. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den Lüner Zentren dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet. (Bagatellgrenze).

In Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“ bzw. der sogenannte „**Fabrikverkauf**“, der in Verbindung mit Produktions- bzw. Vertriebsstandorten, insbesondere im Bereich der Textilindustrie, eine prägende Rolle in der Lüner Einzelhandelslandschaft einnimmt.

10.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen Hauptzentrum (Innenstadt), Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

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

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Lünen in den geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und

- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- 3.1 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten können aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs z. T. nicht in die gewachsenen Zentren integriert werden. Sie sollen daher an ausgewiesenen Fachmarktstandorten angesiedelt werden. Die Fachmarkttagglomeration Kupferstraße dient als Vorrangstandort für die Ansiedlung solcher Betriebe.
- 3.2 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Sinne der Lünen Sortimentsliste können auch auf Flächen innerhalb der ausgewiesenen Zentren gelenkt werden, sofern sie zu deren Stabilisierung beitragen, der Funktionsstufe des jeweiligen Zentrums entsprechen und städtebaulich, verkehrlich und funktional verträglich eingeordnet werden können.
- 3.3 Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Die Zentrenverträglichkeit des Randsortiments ist zu prüfen. Bei Bedarf sind die Randsortimente durch Bauleitplanung und Baugenehmigung so zu begrenzen, dass schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich nicht zu erwarten sind. Dies ist in Abhängigkeit von der Art und dem Umfang der geplanten bzw. betriebs-typischen Randsortimente und der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich im Einzelfall zu überprüfen.
- 3.4 Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind gemäß der Ziele und Grundsätze des LEP NRW bzw. des REHK ÖR zu begrenzen.

Erläuterung

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel (bis zur Schwelle der Großflächigkeit) kann zwar grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet, wo Einzelhandel zulässig ist, zugelassen werden. Zum Erreichen und zur späteren Einhaltung des Zielsystems zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Lünen sollten jedoch auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsorti-

menten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandelskonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbeln z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment vorhanden ist, zulässig sein⁷². Eine Begrenzung auf rund 10 % der gesamten Verkaufsfläche großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht der landesplanerischen Zielsetzung (vgl. dazu Ziel 6.5-6 LEP NRW). Diese wird durch den Grundsatz 6.5-6 LEP NRW durch eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² ergänzt. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte dabei sichergestellt werden, dass

diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D. h., dass (im Bebauungsplan) weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gilt, dass ein mögliches **zentrenrelevantes Randsortiment** dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss⁷³. Eine Massierung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Lünen ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Masterplans Einzelhandel Lünen zuwiderlaufen.

Darüber hinaus sind die Vorgaben des REHK ÖR (inkl. Betriebstypische Sortimentslisten) zu beachten, diese sehen folgende **betriebstypenspezifischen Schwellenwerte vor**:

Baumärkte und Gartencenter (bzw. Bau- und Gartenmärkte)

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.

⁷² Vgl. dazu Erläuterung Ziel 6.5-5 LEP NRW: „Zur Auslegung des Begriffs der "Randsortimente" kann auf die zu dieser Frage ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden. Danach haben Randsortimente lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet sein ("keine ins Gewicht fallende Bedeutung"); Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des jeweiligen Betriebes (vgl. u.a. OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998, 7a D 108/96.NE = BauR 1998, 1198; OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.08.2000, 1 C 11457/99 = BauR 2011, 221; Thüringer OVG, Urt. v. 21.08.2001, 1 KO 1240/97 = juris; OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021). Ist dies nicht der Fall, stellen sie ein wesentliches Standbein des Einzelhandelsbetriebes und damit kein "Rand"sortiment mehr dar (OVG NRW, Urt. v. 26.01.2000, 7 B 2023/99 = BauR 2000, 1021).

⁷³ Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Möbelmärkte und Einrichtungshäuser

- Die Kern- und Randsortimente entsprechen der Liste der zulässigen Sortimente für den jeweiligen Betriebstyp.
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen zentrenrelevanten Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Ausnahmsweise möglich ist ein Back-Shop als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Das Kernsortiment ist nicht-zentrenrelevant gemäß der kommunalen Sortimentsliste der Ansiedlungskommune (vorausgesetzt es besteht eine Kompatibilität mit der „regionalen“ Sortimentsliste).
- Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des geplanten Vorhabens und nimmt dabei höchstens 1.500 m² Verkaufsfläche ein.
- Die Verkaufsfläche eines einzelnen Randsortiments darf 800 m² nicht überschreiten.
- Für alle Aktionswaren (darunter ggf. auch sachlich dem Kernsortiment nicht zugeordnete Randsortimente) darf die Verkaufsfläche 200 m² nicht über-

schreiten. Dabei sind Aktionswaren als Teil des zentrenrelevanten Randsortiments zu behandeln.

10.5 Sonstige Steuerungsregeln

Grundsatz 4: Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration mehrerer, selbständiger, für sich nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe (**Einzelhandelsagglomeration**) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit zentrenschädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Erläuterung

Für den Begriff Einzelhandelsagglomeration gibt es keine Legaldefinition. Während man in der Praxis häufig davon ausgeht, dass mit der Formulierung „Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen mehrerer, selbständiger Einzelhandelsbetriebe, die in enger Nachbarschaft zueinander liegen“ mehr als zwei Einzelhandelsbetriebe gemeint sind, führt eine Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes aus, dass bereits zwei Einzelhandelsbetriebe eine Einzelhandelsagglomeration bilden können (vgl. dazu Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, 15. Senat vom 28.02.2017, AZ 15 N 15.2042). Dem Masterplans Einzelhandel wird folgende Definition zu Grunde gelegt:

Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mehr als zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben⁷⁴ (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit / räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i.S.v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können. (vgl. dazu auch REHK für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche, 2019 / 2020).

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht des Kunden aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und / oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb zentraler Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen mit einzubeziehen und

⁷⁴ Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

Grundsatz 5: Annexhandel / Werksverkauf

Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 400 m² nicht überschreitet.

Grundsatz 6: Kioske, Backshops

Kioske, Backshops und ähnliche kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können angesiedelt werden, wenn sie der Nahversorgung dienen. In Gewerbegebieten sind Convenience-Stores und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich.⁷⁵

Grundsatz 7: Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

7.1 Rechtmäßig bestehende Betriebe haben Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

7.2 Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben.

⁷⁵ Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² VKF
bei 1.000 Beschäftigten	max. 100 m ² VKF

Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der baugenehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem baugenehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Masterplans Einzelhandel gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der **„passive“ Bestandsschutz. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion⁷⁶. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Funktionsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung⁷⁷.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)⁷⁸ nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage, kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Masterplans Einzelhandel unabdingbar.

10.6 Prüfschema zur ersten Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungs-, Erweiterungs- und / oder Verlagerungsvorhaben im Sinne der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch dann ggf. erforderlichen formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird

⁷⁶ Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den baugenehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

⁷⁷ vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

⁷⁸ Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

ein Prüfschema empfohlen, dass eine **erste Bewertung** von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem **Masterplan Einzelhandel** und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Grundsätzen ermöglicht. Den dargestellten übergeordneten Zielen und Grundsätzen folgend, sollen **An-siedlungen von zentrenrelevantem Einzelhandel grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen** realisiert werden (Ausnahmen siehe Grundsätze). Neue Einzelhandelsvorhaben sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Zentrengefüge in Lünen zu hinterfragen.

Grundsätzlich sei angemerkt, dass dieses Prüfschema nur eine erste **Grobbewertung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.**

Tabelle 14: Ansiedlungsempfehlungen¹ nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m ² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m ² VKF)		kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m ² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m ² VKF)
Hauptzentrum, Stadtteilzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nahversorgungszentren	ja	nein	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	nein	nein	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF	nein
Standort Kupferstraße / sonstige Fachmarktstandorte	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF ²	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein	nein	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb

Quelle: eigene Darstellung

10.7 Expertenteam Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel dient der Stadt Lünen als Rahmen und Leitlinie für die weitere Entwicklung des Einzelhandels. Die im Masterplan Einzelhandel festgelegten Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung und Sonderstandorte mit großflächigem Einzelhandel bilden die Richtschnur für Empfehlungen des Expertenteams Einzelhandel; die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und durch Beschlüsse des Rates der Stadt Lünen unter Beachtung der Regeln des Masterplans Einzelhandel.

Das Expertenteam Einzelhandel besteht aus Vertretern folgender Institutionen:

- Industrie- und Handelskammer zu Dortmund
- Handelsverband Westfalen-Münsterland e.V.
- Bezirksregierung Arnsberg
- RVR
- Gewerkschaft (ver.di)
- Wirtschaftsförderungszentrum Lünen GmbH
- Stadt Lünen, Abteilung Stadtplanung / Referat für Stadtentwicklung

Das Expertenteam Einzelhandel hat die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2019 intensiv begleitet und hierbei insbesondere an der Festlegung der Steuerungsgrundsätze konstruktiv mitgewirkt.

Zur Bewertung und Einordnung von Einzelhandelsvorhaben im Lünen Stadtgebiet tritt das Expertenteam Einzelhandel nach Bedarf zusammen. Er berät Einzelhandelsvorhaben, d. h. Ansiedlungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen in Lünen und formuliert nach den Vorgaben des Masterplans Empfehlungen zu den Vorhaben an die Lünen Planungsverwaltung sowie die politischen Gremien der Stadt Lünen.

Die umfassende Einbindung der relevanten Akteure bei der Lünen Einzelhandelssteuerung erhöht die Akzeptanz und die der Empfehlungen des Expertenteams Einzelhandel und gewährleistet deren inhaltliche Kongruenz mit den Aussagen des Masterplans.

11 Baurechtsanalyse

Die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung besitzt klare rechtliche Grundlagen und Zielvorgaben, die sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene gesetzlich manifestiert sind. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt dabei ein städtebauliches Konzept im Sinne des **§ 1 (6) Nr. 11 BauGB** dar, das als Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben heranzuziehen ist. **Eine rechtliche Verbindlichkeit der städtebaulichen Zielsetzung ist durch eine Umsetzung im Rahmen der Aufstellung / Änderung von Bauleitplänen, insbesondere Bebauungsplänen, zu erlangen.**

„Einzelhandels- und Zentrenkonzepte⁷⁹ sollen einerseits als sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB dienen und damit als bedeutsame Abwägungsgrundlage bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung finden. Andererseits sollen sie im Vorfeld von entsprechenden Planvorhaben als wichtige Diskussions- und Entscheidungsgrundlage dienen.“⁸⁰

Zur Umsetzung der manifestierten Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen ist festzuhalten, dass diese nicht in einem Zug umfassend mit konkreten Bebauungsplänen geschehen muss und unter Zeit- und Kostengesichtspunkten sicherlich auch nicht kann. **„Die Gemeinde kann sich bei der Umsetzung des Konzeptes darauf beschränken, jeweils dann im Wege der verbindlichen Bauleitplanung aktiv zu werden, wenn konkreter Handlungsbedarf besteht,** z. B. weil für einen Bereich in dem Einzelhandel generell oder mit bestimmten Sortimenten ihrem Konzept widersprechen würden, konkrete Ansiedlungsabsichten deutlich werden. Diese Freiheit darf jedoch nicht dazu verleiten, bei der Umsetzung eines an sich schlüssigen Einzelhandelskonzeptes widersprüchlich vorzugehen, etwa indem in konkreten Fällen an Standorten, an denen im Interesse des Zentrumschutzes an sich bestimmte Nutzungen nicht zugelassen werden sollten, dies gleichwohl durch planerische Aktivitäten ermöglicht wird, weil es – aus welchem Grund auch immer – politisch so gewollt wird. Wird ein an sich schlüssiges Konzept in beachtlicher Weise „durchlöchert“, verliert es seine Fähigkeit, als Rechtfertigungsgrund für weitere Planungen.“⁸¹

Im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Lünen wurden Grundsätze zur Umsetzung des Konzeptes bzw. zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels formuliert, die insbesondere auch die aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen berücksichtigen. In Ergänzung hierzu soll mit der vorliegenden Baurechtsanalyse ein direkter Praxisbezug zu den **aktuell rechtskräftigen bauplanungsrechtlichen Regelungen** innerhalb der zentralen Versor-

⁷⁹ Die Begriffe Masterplan Einzelhandel, Einzelhandelskonzept sowie Einzelhandels- und Zentrenkonzept werden in der vorliegenden Untersuchung synonym verwendet.

⁸⁰ vgl. dazu: Kruse (2012): Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte. In: Handbuch Einzelhandel, Kruse (Hrsg.). Bonn. S. 236-237

⁸¹ vgl. dazu: Kuschnerus (2007): Der sachgerechte Bebauungsplan (204), Rd.Nr. 276

gungsbereiche, in den Ergänzungsbereichen sowie an sonstigen Versorgungsstandorten im Stadtgebiet hergestellt werden.

Wesentliche Ziele der Einzelhandelssteuerung sind dabei

1. die Erhaltung und Entwicklung der definierten zentralen Versorgungsbereiche entsprechend ihrer Versorgungsfunktion⁸² und
2. die Erhaltung und Entwicklung der wohnortnahen Grundversorgung.

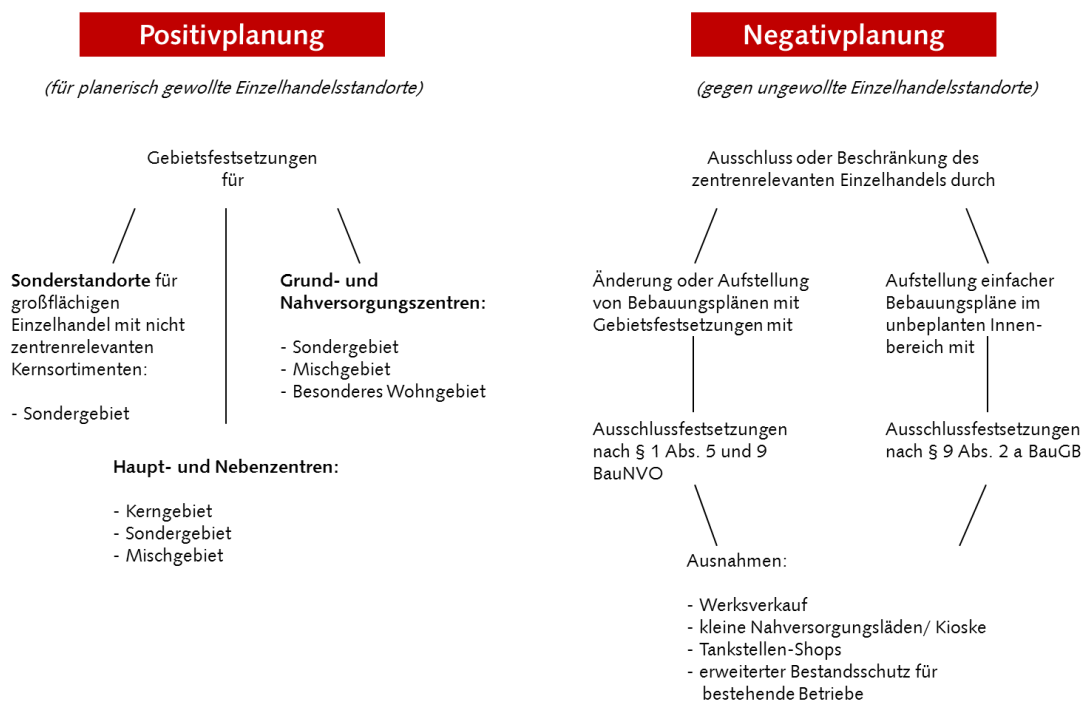
Um die konzeptionellen Ziele des Masterplans Einzelhandel umzusetzen, sind Planungen zur Entwicklung sowie Profilierung städtebaulich wünschenswerter Standorte ebenso notwendig wie der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an städtebaulich nicht sinnvollen Standorten:

- So macht es beispielsweise die Umsetzung eines Einzelhandelskonzeptes erforderlich, dass die Nutzungen, die für die funktionale Entfaltung der zentralen Versorgungsbereiche notwendig sind, in diesen auch planungsrechtlich zulässig sind. In Form einer entsprechenden **Positivplanung** sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung entsprechender Vorhaben zu schaffen.
- Auf der anderen Seite kann es notwendig sein in Form einer Abwehrplanung (insbesondere großflächigen) zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen (**Negativplanung**). Dabei sind vor allem Gebiete mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) und der unbeplante Innenbereich (§ 34 BauGB) zu unterscheiden.
- Für Standorte des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist die bauplanungsrechtliche Steuerung insbesondere auch im Hinblick auf zentrenrelevante Randsortimente zu prüfen und den konzeptionellen Zielen des Masterplans Einzelhandel anzupassen.
- Problemgebiete stellen oftmals jene Bereiche dar, in denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt sind. Hier sind entsprechende Planungen umzusetzen, die ein weiteres Wachstum zentrenrelevanter Verkaufsflächen beschränken.⁸³

⁸² Hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandel zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist darauf hinzuweisen, dass ggf. auch ein Ausschluss von einzelhandelsaffinen Nutzungen (z.B. Gastronomie) zu prüfen bzw. vorzunehmen ist. Dieser Aspekt ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Untersuchung, die auf die Steuerung des Einzelhandels abstellt.

⁸³ Erläuterungen zur bauplanungsrechtlichen Feinsteuerung werden in Kapitel 11.2 gegeben.

Abbildung 18: Übersicht möglicher Fallkonstellationen nach den Erfordernissen des Masterplans Einzelhandel
Bebauungspläne zur Einzelhandelsteuerung



Quelle: A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 102; eigene Darstellung

Im Folgenden wird zunächst eine Zusammenfassung der gesetzlichen Grundlagen zur allgemeinen planerischen Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie im Speziellen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in ausgewiesenen Baugebieten, im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich gegeben. Eine Kompatibilität der kommunalen Planungen mit übergeordneten Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung, z. B. Festlegungen im Regionalplan (ASB, GIB usw.), ist **in jedem Fall** zu gewährleisten.

11.1 Zulässigkeit von Einzelhandel

Die Steuerung des Einzelhandels auf der Basis eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes hat eine besondere Bedeutung im Zusammenhang mit dem Schutz gewachsener Zentren (Zentraler Versorgungsbereiche) sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und damit nicht zuletzt auch mit der Ausstrahlungskraft und Attraktivität einer Stadt. Dabei ist vor allem das „WIE“ (im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bzw. der kommunalen Möglichkeiten) entscheidend, möchte eine Kommune im Sinne einer positiven und in die Zukunft gerichteten Stadtentwicklungspolitik Einzelhandel in ihren Verwaltungsgrenzen an die städtebaulich gewünschten Standorte lenken und so auch (vorhandene wie perspektivische) negative städtebauliche Auswirkungen vermeiden.

Gesetzliche bzw. rechtliche Grundlagen dazu bilden

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) mit seinem Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel
- sowie zahlreiche Urteile der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung

in denen eindeutige Anforderungen an die Einzelhandelssteuerung bzw. deren (städtebauliche) Begründung formuliert werden.

„Maßgeblich sind die allgemeinen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im BauGB. Soweit das Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans geplant ist, richtet sich die Zulässigkeit nach § 30 (1) BauGB, bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB. Bei Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen kommt den Gebietsvorschriften der BauNVO eine zentrale Bedeutung zu. Das gleiche gilt für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, soweit die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet der BauNVO entspricht.“⁸⁴

In der konkreten bauplanungsrechtlichen Bewertung eines Einzelhandelsvorhabens ist es zunächst einmal entscheidend, ob es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) Nr. 1 oder 2 BauNVO oder um ein kleinflächiges Vorhaben handelt. Entsprechend des Urteils des BVerwG vom 24.11.2005 (AZ 4 C 8.05) beginnt die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Überschreiten der Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche. Nicht zuletzt entscheidend bei der Einstufung ist die Definition der Verkaufsfläche. Aufgrund aktueller Gesetzgebung bzw. Rechtsprechung ist folgende Definition maßgeblich:

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient; einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen, Schaufenster und sonstige Flächen, die dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden⁸⁵.

Davon zu unterscheiden und damit nicht zur Verkaufsfläche hinzu zu rechnen sind Lagerflächen oder auch Vorbereitungsräume (z. B. zur Portionierung von Fleisch für die Selbstbedienungstheke). Hinsichtlich des Umgangs mit **Pfandraumen** ist ein aktueller obergerichtlicher Beschluss des OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009 zu berücksichtigen. Danach ist nicht der gesamte Pfandraum (mithin auch die Fläche, die für die Lagerung der Pfandflaschen benötigt wird) der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, sondern nur die Fläche, die auch tatsächlich vom Kunden begangen werden kann.

⁸⁴ A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. In: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 19

⁸⁵ Diese Definition der Verkaufsfläche wurde durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24.11.2005).

Diesen Raum könnte man funktional mit **Pfandabgaberaum** bezeichnen und sollte ihn somit von dem eigentlichen **Pfand(lager)raum** auch begrifflich trennen.

Streitgegenständlich ist häufig die Berücksichtigung der **Aufstellflächen für Einkaufswagen**. Hierzu hat sich das OVG NRW in dem vorstehenden Beschluss geäußert. Danach zählen sich außerhalb des Gebäudes befindliche Aufstellflächen für Einkaufswagen nicht zur Verkaufsfläche.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit potenziellen Auswirkungen sind gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. Ein nicht zu vernachlässigendes Steuerungserfordernis ergibt sich aber auch für sogenannte kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsflächengröße unterhalb der Schwelle des § 11 (3) BauNVO, die in unterschiedlichen Baugebieten angesiedelt werden können.⁸⁶

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Baugebieten gemäß § 1 (2) BauNVO wird vor dem Hintergrund des jeweiligen Gebietscharakters in der folgenden Tabelle 15 dargestellt. Dabei werden nach den im Bebauungsplan für die Bebauung vorgesehenen Flächen differenziert nach der besonderen Art der Nutzung (Baugebieten) unterschieden

1.	Kleinsiedlungsgebiete	(WS)
2.	reine Wohngebiete	(WR)
3.	allgemeine Wohngebiete	(WA)
4.	besondere Wohngebiete	(WB)
5.	Dorfgebiete	(MD)
6.	Mischgebiete	(MI)
7.	Urbane Gebiete	(MU)
8.	Kerngebiete	(MK)
9.	Gewerbegebiete	(GE)
10.	Industriegebiete	(GI)
11.	Sondergebiete	(SO)

Von besonderer Bedeutung bei der Umsetzung des Masterplans Einzelhandel ist darüber hinaus die künftige Absicherung zentraler Versorgungsbereiche durch Baugebietsfestsetzungen (Positivplanung, vgl. dazu auch Tabelle 21). Inwieweit sich dazu die einzelnen Baugebiete nach der Baunutzungsverordnung eignen, wird nachfolgend dargestellt⁸⁷:

■ **Kerngebiete (MK)**

Für Innenstadtzentren kommen Kerngebiete zur Absicherung regelmäßig in Betracht, ggf. auch nur Teilbereiche und / oder in Verbindung mit einer Steuerung des Einzelhandels. Ebenso gilt dies für Nebenzentren, jedoch ist hier häufig eine Kerngebietsausweisung nicht erforderlich.

Für Grund- und Nahversorgungszentren scheidet ein MK-Gebiet regelmäßig aus.

⁸⁶ Zur Steuerung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe sind aktuell längst nicht alle Fragen höchstrichterlich geklärt.

⁸⁷ vgl. dazu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn. S. 97ff.

- **Mischgebiet (MI)**
Mischgebiete eignen sich für Teilbereiche von Innenstadtzentren, Nebenzentren und Grund- und Nahversorgungszentren zumeist nur in speziellen Fällen. Die besondere Durchmischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe muss gewahrt sein.
- **Urbane Gebiete (MU)**
Urbane Gebiete eignen sich insbesondere für hoch verdichtete Teilbereiche von Innenstadt- und Nebenzentren. Die Durchmischung von Wohnen sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, muss nicht unbedingt gleichgewichtig gewahrt sein.
- **Dorfgebiet (MD)**
Für Dorfgebiete kommen zentrale Versorgungsbereiche, wenn überhaupt nur als Grund- oder Nahversorgungszentren in Betracht.
- **Besondere Wohngebiet (WB)**
Innenstadtzentren sind allenfalls teilweise als WB sicherungsfähig. Nebenzentren sind ggf. insgesamt als WB sicherungsfähig. Bei der Sicherung von Grundversorgungszentren kann eine Differenzierung nach § 1 (4)-(9) BauNVO erforderlich sein. Regelmäßig ist eine sorgfältige Bestandsaufnahme bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu dokumentieren.
- **Reine und Allgemeine Wohngebiete (WR / WA) sowie Kleinsiedlungsgebiete (WS)** scheiden für die Absicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere zur Entwicklung großflächigen Einzelhandels regelmäßig aus!
- **Gewerbe- und Industriegebiete (GE / GI)** kommen für zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht, faktisch vorhandene Zentren sollten planerisch gesteuert werden.
- **Sonstige Sondergebiete (SO nach § 11 (2) BauNVO)** kommen für alle Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht, bei Innenstadtzentren und Nebenzentren zumeist nur in Teilbereichen.

Tabelle 15: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebieten gemäß § 1 (2) BauNVO

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 7	Kerngebiet (MK)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vorwiegend Handel ▪ zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur ▪ Wohnnutzung nur begrenzt zulässig (konkrete Festsetzung)⁸⁸ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großflächige wie kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (grundsätzlich ist „alles“ zulässig) ▪ auch Einkaufszentren ▪ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe 		
§ 6	Mischgebiet (MI)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnen ▪ nicht wesentlich störendes Gewerbe ▪ qualitativ und quantitativ gleichmäßige Durchmischung erforderlich⁸⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind⁹⁰ ▪ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 (3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren

⁸⁸ MK-Ausweisungen kommen für die Absicherung von Innenstadtzentren regelmäßig in Betracht. Für Nebenzentren sind sie häufig nicht oder nur in Teilbereichen bzw. mit Begrenzungen des Einzelhandels erforderlich. Für Grund- und Nahversorgungszentren scheidet eine MK-Ausweisung regelmäßig aus.

⁸⁹ MI-Ausweisungen können der Absicherung von Teilbereichen von Innenstadtzentren, Nebenzentren (ggf. nur teilweise) sowie Grund- und Nahversorgungszentren zumeist nur in speziellen Fällen dienen. Besondere Anforderungen der Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe müssen gewahrt sein.

⁹⁰ großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind – eine atypische Fallgestaltung vorausgesetzt – jedenfalls zulässig, wenn die Vermutungsregel des § 11 (3) Satz 3 BauNVO widerlegt werden kann.

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 6a	Urbane Gebiete (MU)	<ul style="list-style-type: none"> Wohnen Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.⁹¹ 	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind⁹² sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 		<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 (3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren
§ 5	Dorfgebiet (MD)	<ul style="list-style-type: none"> land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe, im speziellen Handwerksbetriebe zur Versorgung des Gebietes⁹³ 	<ul style="list-style-type: none"> Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind⁹⁴ sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe 		<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i. S. d. § 11 (3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren

⁹¹ MU-Ausweisung denkbar zur Absicherung von Innenstadtzentren und Nebenzentren.

⁹² siehe dazu FN 90

⁹³ Für die Absicherung von zentralen Versorgungsbereichen kommt die Ausweisung eines MD-Gebietes in aller Regel nicht in Betracht.

⁹⁴ siehe dazu FN 90

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 2	Kleinsiedlungsgebiet (WS)	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend Kleinsiedlungen einschließlich Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten⁹⁵ 	<ul style="list-style-type: none"> Läden zur Gebietsversorgung (kleinflächiger Einzelhandel) wie bspw. <ul style="list-style-type: none"> - spezialisierte kleinere Lebensmittelfachgeschäfte - kleinere Supermärkte (älteren Zuschnitts) - kleinere Nahversorger (neueren Zuschnitts) - kleinere Getränkemärkte und Drogeriemärkte je nach Zuschnitt und Einzugsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> nicht störende Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11(3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren

⁹⁵ Hinweis: WS-Gebiete gibt es in der Realität kaum mehr, so dass eine planerische Ausweisung von WS-Gebieten praktisch ausscheidet; WS-Ausweisungen in rechtskräftigen älteren Bebauungsplänen sind zumeist funktionslos. WS-Gebiete können aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben keine zentralen Versorgungsbereiche sein.

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 3	reines Wohngebiet (WR)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ausschließlich Wohnen ▪ wohnfremde Nutzungen sind nur in sehr begrenztem Maße ausnahmsweise zulässig⁹⁶ 		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Läden zur Gebietsversorgung zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes (kleinflächiger Einzelhandel) wie bspw. <ul style="list-style-type: none"> - Metzgerei und Fleischerei - Bäckereien und Backshops, - Kioske und Trinkhallen sowie - vergleichbare Läden zur täglichen Bedarfsdeckung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11(3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren

⁹⁶ WR-Gebiete können aufgrund der eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben keine zentralen Versorgungsbereiche sein.

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 4	allgemeines Wohngebiet (WA)	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend Wohnen wohnfremde Nutzungen nur begrenzt zulässig 	<ul style="list-style-type: none"> Läden zur Gebietsversorgung (kleinflächiger Einzelhandel) wie bspw. <ul style="list-style-type: none"> - spezialisierte kleinere Lebensmittelfachgeschäfte - kleinere Supermärkte (älteren Zuschnitts) - kleinere Nahversorger (neueren Zuschnitts) 	<ul style="list-style-type: none"> nicht störende Gewerbebetriebe 	<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11(3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren
§ 4a	besonderes Wohngebiet (WB)	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend Wohnen sowie damit vereinbares Gewerbe überwiegend bebaute Grundstücke müssen vorhanden sein⁹⁷ 	<ul style="list-style-type: none"> mit Wohnnutzung vereinbar (kleinflächige und großflächige) Läden, soweit sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sonder- oder kerngebietspflichtig sind (ohne Beschränkung auf „Versorgung des Gebietes“) sonstige Gewerbebetriebe 		<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11(3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren

⁹⁷ Die Ausweisung von WB-Gebieten ist aufgrund der Beschränkung der Zulässigkeit von Betrieben auf Läden kein taugliches Mittel zur planerischen Absicherung zentraler Versorgungsbereiche.

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 8	Gewerbegebiet (GE)	<ul style="list-style-type: none"> vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe ausnahmsweise betriebsgebundenes Wohnen⁹⁸ 	<ul style="list-style-type: none"> nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind 		<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i.S.v. § 11(3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren
§ 9	Industriegebiet (GI)	<ul style="list-style-type: none"> ausschließlich Gewerbe, dabei vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe⁹⁹ 	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbebetriebe aller Art Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind 		<ul style="list-style-type: none"> großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11(3) BauNVO, u. a. auch Einkaufszentren

⁹⁸ GE- und GI-Gebiete kommen für zentrale Versorgungsbereiche nicht in Betracht.

⁹⁹ Siehe FN 98

BauNVO	Baugebietstyp	Gebietscharakter	Zulässigkeit		
			<i>regelmäßig</i>	<i>ausnahmsweise</i>	<i>unzulässig</i>
§ 11	Sondergebiet (SO)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ bestimmter Gebietscharakter nicht vorgegeben ▪ Zweckbestimmung und Nutzungsarten werden von der Gemeinde festgelegt¹⁰⁰ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kleinflächiger und großflächiger Einzelhandel ▪ Einzelhandelssteuerung (Feinsteueringstrumentarium: Branche des Betriebes, zulässige Kern- und Randsortimente, sortimentspezifische Verkaufsflächen und Gesamtverkaufsfläche des Betriebes) im Hinblick auf Ziele der Raumordnung (§ 1(4) BauGB, das kommunale Abstimmungsgebot § 2 (2) BauGB und eigene städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde) 		

Quelle: eigene Zusammenstellung in Anlehnung an BauNVO und Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn. S. 105ff.

¹⁰⁰ Für alle Typen zentraler Versorgungsbereich kommen Sondergebietsausweisungen in Betracht.

11.2 Bauleitplanerische Steuerungsinstrumentarien

Bei der Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zunächst die übergeordneten Ziele der Raumplanung und Landesplanung zu berücksichtigen. Dazu gehören vorrangig:

1. das Gebot der städtebaulichen Rechtfertigung der Planung (gemäß § 1 (3) BauGB);
2. das Gebot der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (gemäß § 1 (4) BauGB), insbesondere die
 - Ausrichtung des Vorhabens auf die zentralörtliche Gliederung,
 - die Berücksichtigung des Kongruenzgebotes,
 - des Beeinträchtigungsverbotes sowie
 - des Integrationsgebotes;
3. das Abwägungsgebot (gemäß § 1 (7) BauGB) und
4. das kommunale Abstimmungsgebot (gemäß § 2 (2) BauGB).

Des Weiteren sind die verbindlichen Bauleitpläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (dem sogenannten vorbereitenden Bauleitplan) zu entwickeln (gemäß § 8 (2) BauGB), der für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt (gemäß § 5 (1) BauGB).

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Flächennutzungsplan u. a. auch gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen an Standorten darstellen kann, die gemäß einem beschlossenen Einzelhandelskonzept (hier: Masterplan Einzelhandel) nicht zur Ansiedlung von (beispielsweise) großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorgesehen sind. Sollte dementsprechend ein verbindlicher Bauleitplan die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort ausschließen, könnte er unter Umständen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Aus diesem Grund kann insbesondere auch der Beschluss eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes als eine wesentliche Begründung zur Überprüfung der in einem (älteren) Flächennutzungsplan dargestellten Flächen herangezogen werden.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass gemäß LEP NRW Kapitel 6.5-1 Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden dürfen, folglich sind entsprechende Einzelhandelsansiedlungen in gewerblich industriell geprägten Bereichen (GIB) nicht zulässig.

Schließlich kommt bei der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zur Steuerung des Einzelhandels regelmäßig das bauplanungsrechtliche Feinsteuerungsinstrumentarium zur Anwendung, dessen Grundzüge nachfolgend dargestellt werden:

11.2.1 Sondergebiete Einzelhandel gemäß § 11 (2) i. V. m. (3) BauNVO

Der § 11 (3) BauNVO stellt die zentrale Steuerungsnorm des Städtebaurechts dar. Danach sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Kerngebieten bzw. dafür vorgesehenen Sondergebieten zulässig. Außerhalb dieser Gebiete ist eine Zulassung nur dann möglich, wenn das Vorhaben sich nach Art, Lage und Umfang weder auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung (gemäß § 1 (4) BauGB) noch auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung auswirkt. § 11 (3) BauNVO begründet eine Regelvermutung des Vorliegens solcher Auswirkungen, wenn der großflächige Betrieb eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Dabei ist, von einer typisierenden Betrachtung auszugehen, nach der großflächige Einzelhandelsbetriebe, mit in § 11 (3) Satz 3 BauNVO genannten Auswirkungen, bei einer Überschreitung einer bestimmten Verkaufsfläche bzw. bestimmten Geschossfläche (800 m² Verkaufsfläche, 1.200 m² Geschossfläche) infolge der **Regelvermutung**, außerhalb von Kern- und Sondergebieten, unzulässig sind. Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben an nicht integrierten Standorten, vor allem in Industrie- und Gewerbegebieten, ist damit im Regelfall ausgeschlossen.

Aus der Vermutungsregel folgt auch die Zuweisung der **Darlegungslast**. Unterhalb von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist, während oberhalb des Wertes die Darlegungslast, dass mit keinen maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist, auf dem Antragssteller liegt¹⁰¹.

Die Feinsteuerung des (großflächigen) Einzelhandels durch die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes gehört zu den „klassischen“ Instrumenten der Steuerung des Einzelhandels¹⁰². Dabei hat eine Kommune umfassende Steuerungsmöglichkeit hinsichtlich

- der Branche des Betriebes,
- der zulässigen Sortimente,
- der maximalen Gesamtverkaufsfläche des Betriebes sowie
- der jeweiligen Verkaufsfläche für die einzelnen zulässigen Sortimente.

Die zu treffenden Festsetzungen sind städtebaulich zu begründen, was regelmäßig auf Basis einer absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungsanalyse geschehen sollte, und darüber hinaus in eine Abwägung (gemäß § 1 (7) BauGB) einzustellen, die neben den Interessen der Grundstückseigentümer bzw. potenziellen Nutzer, insbesondere die städtebaulichen Belange der Standortgemeinde - ausdrücklich derer, die in einem beschlossenen kommunalen Einzelhandelskonzept (i. S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB) manifestiert sind - sowie die Belange der Nachbargemeinden (i. S. v. § 2 (2) BauGB) berücksichtigt.

¹⁰¹ Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (AZ 4 C 10/04)

¹⁰² vgl. hierzu auch Bishopink (2012): Die Steuerung des Einzelhandels über Sondergebietsfestsetzungen; in (Hrsg.): Kruse (2012): Handbuch Einzelhandel. vhw Verlag: S. 135-158

11.2.2 Einzelhandelssteuerung in Gewerbe- und Industriegebieten

Voraussetzung für eine effektive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lünen ist eine konsequente Anwendung der gemeindlichen Planungshoheit. In diesem Zuge sind vor allem sukzessive Gewerbe- und Industriegebiete „alten“ Baurechts auf die **BauNVO 1990** umzustellen¹⁰³. Dies gilt sowohl für **bestehende Standorte** des großflächigen Einzelhandels als auch für Standorte die „**umnutzungsverdächtig**“ sind.

Die Notwendigkeit einer Umstellung liegt darin begründet, dass in älteren Fassungen der BauNVO eine andere als die heute gültige Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe zur Anwendung kam. Erst durch die BauNVO Novelle 1987 wurde die Vermutungsregel von 1.500 m² auf 1.200 m² herabgesetzt. Durch die BauNVO Novelle 1977 wurde der Begriff der „Verbrauchermärkte, die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen“, durch den der „großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ abgelöst und erstmals eine Vermutungsregel eingeführt. In der Fassung der BauNVO von 1962 gab es noch keine Sonderregelung für Einzelhandelsbetriebe mit weiträumigen Auswirkungen, so dass auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig waren. Ein Planerfordernis kann sich daher im konkreten Fall einer Ansiedlungsanfrage unter folgenden Gesichtspunkten ergeben:

- Die Flächen des Gebietes sollen solchen Gewerbebetrieben vorbehalten werden, die nach der Zweckbestimmung (z. B. für produzierendes, reparierendes, verarbeitendes Gewerbe) vor allem in dem jeweiligen Gebiet untergebracht werden sollen.
- Durch den Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels soll die Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gewährleistet werden.
- Eine Verbindung beider vorgenannten Ziele.

Der Ansiedlungsdruck durch Einzelhandelsvorhaben (u. a. auch Lebensmitteldiscounter) ist wegen der relativ günstigen Bodenpreise und der häufig guten Erschließungssituation für den Pkw-Verkehr in der Stadt Lünen wie auch in anderen Städten und Gemeinden nach wie vor gegeben. Häufig reicht es jedoch nicht aus, die Anwendung des § 11 (3) BauNVO 1990 in alten Gewerbe- und Industriegebieten durch eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren zu erlangen und damit großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO aus dem Gebiet zu verweisen; vielmehr ist auch eine Steuerung des kleinflächigen Einzelhandels, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten angezeigt¹⁰⁴.

¹⁰³ Dies gilt vor allem für Gewerbe- und Industriegebiete, in denen sich die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auf ältere Versionen der BauNVO (also 1962, 1968 oder 1977) stützen.

¹⁰⁴ vgl. dazu Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 10

11.2.3 Ausschluss oder Beschränkung des Einzelhandels gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO

Der Ausschluss oder die Beschränkung des Einzelhandels aufgrund des § 1 (5) und (9) BauNVO ermöglicht eine Einzelhandelssteuerung für Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte allgemein zulässige Nutzungsarten - also auch Einzelhandelsnutzungen - nicht zulässig sind, d. h. ausgeschlossen werden oder nur ausnahmsweise zugelassen werden. Beim Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe kann dies auch für bestimmte Arten zulässiger Anlagen („Nutzungsunterarten“) vorgenommen werden. **In beiden Fällen muss die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebietes gewahrt werden.** Auf diese Weise können in WS, WA, WB, MD, MI und GE / GI-Gebieten eigentlich zulässige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden und damit dem Entstehen nicht integrierter Einzelhandelsstandorte oder Entwicklungspolen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen effektiv entgegengewirkt werden.

Bei den Festsetzungen zum Ausschluss oder zur Beschränkung des Einzelhandels aufgrund des § 1 (5) und (9) BauNVO sind folgende Aspekte unbedingt zu berücksichtigen:

- Es muss hinreichend bestimmt sein, welche Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen und welche ausnahmsweise zulässig sind (Bestimmtheitsgebot). Ein Rückgriff auf ortstypische Sortimentslisten¹⁰⁵, in denen – um Missverständnisse zu vermeiden – **nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente** einer Gemeinde definiert werden, hat sich dabei bewährt. Zur Vorbeugung des Vorwurfs unverhältnismäßiger Eingriffe in die Nutzungsbefugnisse der Grundstückseigentümer sollte der Ausschluss z. B. auf das zentrenrelevante Kernsortiment von Einzelhandelsbetrieben abgestellt werden. Danach dürfen zulässige Einzelhandelsbetriebe (mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment) in einem branchenüblichen Randsortiment¹⁰⁶ durchaus auch zentrenrelevante Sortimente führen.
- Die nach § 1 (9) BauNVO festgesetzten Differenzierungen bestimmter Anlagen beziehen sich auf Anlagentypen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität gibt. Dabei kann bei den Einzelhandelsnutzungen auf eine Differenzierung nach Branchen und Sortimenten zurückgegriffen werden. Eine Typisierung von Einzelhandelsbetrieben nach ihren Hauptsortimenten ist heute üblich. Es muss allerdings davor gewarnt werden, allein aufgrund einer Verkaufsflächengröße ei-

¹⁰⁵ vgl. dazu Masterplan Einzelhandel Lünen 2019, Kapitel 9

¹⁰⁶ Zum Begriff des Randsortimentes ist Folgendes festzuhalten: Ein Randsortiment tritt lediglich zu einem spezifischen Kernsortiment hinzu und ergänzt dieses durch Waren, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben (vgl. dazu Urteil des OVG NRW vom 22.06.1998, AZ 7 a D 108/96.NE). Ein Randsortiment ist nach Angebotsumfang dem Kernsortiment deutlich untergeordnet, was sich regelmäßig am Anteil der entsprechenden Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche ausmachen lässt. In der Praxis geht man im Allgemeinen davon aus, dass der Anteil der Verkaufsfläche des Randsortiments nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnimmt.

nen Betriebstyp zu bestimmen, dies ist allein im Hinblick auf die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m²) zulässig. Denn die höchstzulässige Verkaufs- oder Geschossfläche allein umfasst nicht die Umschreibung eines Anlagentyps. Es muss von der Gemeinde dargelegt werden, warum Betriebe unter oder über den von ihr festgesetzten Größen generell oder doch jedenfalls unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse einem bestimmten Anlagentyp entsprechen. Allgemein anerkannt sind in der Praxis deutlich unterhalb der Großflächigkeitsschwelle operierende Betriebe, wie Trinkhallen oder Kioske, die als Betriebstyp in den Festsetzungen explizit genannt werden müssen. D. h. auch hier reicht die bloße Angabe einer Verkaufsflächenobergrenze für kleine Einzelhandelsbetriebe nicht aus.

- Die „besonderen städtebaulichen Gründe“ nach § 1 (9) BauNVO erfordern eine noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungsarten gegenüber § 1 (5) BauNVO. Der in sich schlüssige und widerspruchsfreie Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen stellt hier eine wesentliche Grundlage für entsprechende Begründungszusammenhänge dar, wenn es z. B. darum geht in bestimmten Misch- oder Gewerbegebieten den zentrenrelevanten Einzelhandel zum Schutz der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz der Zentren regelmäßig nicht den Ausschluss nicht zentrenrelevanter Kernsortimente erfordert.
- Eine Beschränkung oder ein Ausschluss von Einzelhandel nach § 1 (5) oder (9) BauNVO kann für bestehende Bebauungspläne oder für Gebiete nach § 34 BauGB nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 oder § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden bzw. durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem § 34-Gebiet die Eigenart der Umgebung nicht wesentlich verändert wird.

11.2.4 Absicherung vorhandener Einzelhandelsbetriebe durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO

Der Rückgriff auf § 1 (10) BauNVO dient dem Bestandsschutz bestehender Betriebe, die bei der Festsetzung eines Baugebietes (z. B. Gewerbegebiet) unzulässig wären. Im Bebauungsplan kann dabei ein sogenannter erweiterter („aktiver“) Bestandsschutz eingeräumt werden, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelfall für einzelne Betriebe (bauliche und sonstige Anlagen, Nutzungen, Zuständen etc.) ausdrücklich die Möglichkeit von quantitativen und qualitativen Veränderungen (Erweiterungen oder gar Ersatz / Austausch, Aufwertung eingeschlossen) regeln. Das bedeutet, die in der Praxis oftmals zugestandene Erweiterungsfläche von 10 % der Gesamtverkaufsfläche sollte nicht pauschal angewendet, sondern im jeweiligen Einzelfall überprüft werden. Dabei ist vor allem auch zu berücksichtigen, ob es sich bei der ggf. geplanten Veränderung um **zentrenrelevante** oder **nicht zentrenrelevante Sortimente** handelt, ob möglicherweise **schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgelöst werden können** und ob die **Schwelle der Großflächigkeit überschritten** wird. Der Bestandsschutz erlischt, wenn andere als die bestehenden bzw. entsprechend des Bebauungsplanes festgesetzten Nutzungen umgesetzt werden sollen.

11.2.5 Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Im Hinblick auf die Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen ist es zudem wichtig, eine Überplanung aller potenziell gefährdeten Gebiete im unbeplanten Innenbereich (i. S. d. § 34 BauGB), d. h. von solchen Gebieten, in denen für Einzelhandelsvorhaben die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB maßgeblich sind und die sich als mögliche Betriebsstandorte eignen, vorzunehmen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß **§ 34 (2) BauGB** ist zunächst zu überprüfen, ob die Eigenart der näheren Umgebung, entsprechend einem in der BauNVO definierten Baugebietstyp, einheitlich geprägt ist (sogenanntes „faktisches Baugebiet“). Ist dies der Fall, ist das Vorhaben danach zu beurteilen, ob es nach seiner Art in dem entsprechenden Baugebiet allgemein zulässig wäre und im Weiteren gemäß § 34 (3) BauGB keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind.

Liegt keine einheitliche Nutzungsstruktur in dem zu beurteilenden Gebiet vor, ist die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach **§ 34 (1) BauGB** zu beurteilen. Ein Einzelhandelsvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist demnach zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der Umgebung einfügt. „Die maßgebliche nähere Umgebung kann im Einzelfall für das Merkmal „Art der baulichen Nutzung“ anders zu fassen sein als für die anderen Beurteilungsmerkmale. Wo die äußere Grenze der näheren Umgebung zu ziehen ist, ist eine Frage der konkreten räumlichen Situation im Einzelfall. Die Rechtsprechung zu dieser Frage weist eine Fülle von Einzelaspekten auf, [...]“¹⁰⁷. Ausschlaggebend dafür, ob ein Vorhaben zulässig ist, ist die einzelhandelsrelevante Vorprägung des Gebietes, d. h. es ist zu klären, ob in der näheren Umgebung Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Dabei sind nach den Nutzungsarten aus dem Bereich Einzelhandel zu unterscheiden:

- Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes,
- Läden zur Versorgung des Gebietes,
- sonstige Läden und Einzelhandelsgeschäfte unterhalb der Großflächigkeit sowie
- großflächige Einzelhandelsbetriebe.

§ 34 (3) BauGB besagt, dass von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 – gemeint sind sowohl kleinflächige (!) als auch großflächige – keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein dürfen. Diese mit der Novellierung 2004 in Kraft getretene Regelung wirft in der Praxis vor allem mit den unbestimmten Rechtsbegriffen „zentrale Versorgungsbereiche“ und „schädliche Auswirkungen“ eine Reihe von Fragen auf.

¹⁰⁷ A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 47

Unter den Schutz des § 34 (3) BauGB fallen städtebaulich integrierte, d. h. von der Wohnbevölkerung gut zu erreichende i. d. R. multifunktional (durch Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) geprägte Bereiche. Das heißt **faktische zentrale Versorgungsbereiche**, deren Funktion sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten ergibt. Nach der aktuellen Rechtsprechung¹⁰⁸ kommt auch Grund- und Nahversorgungszentren, die „Einkaufsbereiche“ darstellen, die ein „im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen“, die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches zu. Höchstrichterlich festgehalten wurde in diesem Zusammenhang, dass sich unter Bezugnahme auf die Vorstellungen des Gesetzgebers zentrale Versorgungsbereiche auch aus eindeutig nachvollziehbaren tatsächlichen Verhältnissen ergeben können. Hierunter fallen insbesondere solche Bereiche die sich nicht zwingend aus städtebaulichen Konzeptionen ergeben, aber in der Örtlichkeit ablesbar sind und deren räumliche Abgrenzung der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt¹⁰⁹. Somit können auch Gemeinden, die keine raumordnerische zentralörtliche Zuweisung besitzen zentrale Versorgungsbereiche aufweisen.

Die Schutzwürdigkeit geplanter bzw. noch zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereiche wird von den Gerichten kritisch gesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der zugrunde liegenden informellen Zentrenplanung (z. B. in einem Einzelhandelskonzept) eine eigentumsgestaltende Wirkung zukäme¹¹⁰. Ein vom Rat der Stadt beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept erhält aber erst durch die Umsetzung der Ziele bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne Rechtsverbindlichkeit. Durch die Förmlichkeit des Bauleitplanverfahrens wird Transparenz und Partizipation erreicht, die die eigentumseinschränkende Wirkung einer solchen Planung einschränkt.

Potenzielle Umsatzumlenkungen durch ein Vorhaben dienen der Bewertung der Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche. Dabei stellt das OVG NRW¹¹¹ in einem Urteil fest, dass sich derartige Auswirkungen nicht exakt vorherbestimmen lassen, und den Ergebnissen somit eine gewisse Band- und somit Interpretationsbreite zugestanden werden muss. In diesem Zusammenhang wird bestätigt, dass die in vielen Wirkungsanalysen nach wie vor zum Einsatz gebrachte Umsatzumverteilungsschwelle von 10 % weder gesetzlich vorgegeben noch als Demarkationslinie zu verstehen ist. Das Umschlagen rein absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen ist immer im Einzelfall zu untersuchen. Wie sich die Umsatzumverteilungen (städtebaulich) auswirken hängt von einer Vielzahl weiterer Kriterien ab, dazu gehören:

- die Struktur des zentralen Versorgungsbereichs,
- die Atmosphäre,

¹⁰⁸ Urteile des BVerwG in Leipzig vom 17.12.2009 (AZ 4 C 1.08 und 4 C 2.08), Pressemitteilung Nr. 92/2009

¹⁰⁹ „Die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle und richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten.“ Auszug aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW (10a 1512/07) vom 06. November 2008 bestätigt durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts (4 B 5.09) vom 12. Februar 2009

¹¹⁰ Urteile des OVG NRW vom 11.12.2006 (AZ 7 A 964/05) bzw. vom 06.11.2008 (AZ 10 A 1512/07)

¹¹¹ Urteil des OVG NRW vom 30. September 2009 (AZ 10 A 1676/08)

- die städtebauliche Qualität,
- die Qualität des Straßenraums und der Ladenlokale,
- die Einzelhandelsdichte in den Erdgeschosszonen und
- das Vorhandensein und die Bedeutung von Magnetbetrieben.

Abschließend ist an dieser Stelle festzuhalten, dass der Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen bei der Prüfung der Auswirkungen eines Einzelhandelsvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann, jedoch wird man die konzeptionellen Ziele aufgrund des informellen Charakters des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht in die gebundene Zulassungsentscheidung einfließen lassen können. Hier liegt ein wesentlicher Unterschied des Zulassungsverfahrens zum Gestaltungsrahmen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes.¹¹² Unbestritten liefert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit seiner ausführlichen städtebaulichen und einzelhandelsrelevanten Analyse der Angebots- und Nachfrageseite notwendige Bestandsdaten zur Einordnung eines Vorhabens.

Da, wie die vorausgehenden Ausführungen zeigen, eine Bewertung von Vorhaben nach § 34 BauGB mit vielen Unwägbarkeiten belastet ist, ist zu empfehlen, im Sinne einer zielgerichteten und rechtssicheren Steuerung des Einzelhandels „potenziell gefährdete“ § 34-Gebiete durch verbindliche Bauleitplanung zu überplanen.

11.2.6 Ausschluss im unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB

Nach § 9 (2a) BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile, bei denen sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB bestimmt, zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzung einer Gebietsart festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 (1) und (2) BauGB zulässigen baulichen Nutzung zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei wird empfohlen¹¹³ sich regelungstechnisch an den erprobten Regelungen zum Nutzungsausschluss nach § 1 (5) und (9) BauGB zu orientieren. **Schutzwürdig im Sinne des § 9 (2a) BauGB sind alle Typen von zentralen Versorgungsbereichen** (Haupt-, Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren). Dabei ist auch unstrittig, dass **nicht nur bereits vorhandene** sondern auch zu entwickelnde Zentren abgesichert werden können. Wichtigste Grundlage zur Begründung und städtebaulichen Rechtfertigung stellt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar (§ 9 (2a) 2 BauGB).

¹¹² A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 66f

¹¹³ A. Bunzel, H. Janning, S. Kruse, G. Kühn: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, in: Difu-Arbeitshilfe, Berlin 2009, S. 143f

11.2.7 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

§ 35 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Dieser ist tendenziell einer Bebauung nicht zugänglich. Bauliche Nutzungen sind im Außenbereich nur zulässig, wenn sie wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch einen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. den in den nicht beplanten Innenbereich verwiesen werden können.

Privilegierte Vorhaben sind nur dann gemäß § 35 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Einzelhandelsnutzungen gehören nicht zu den privilegierten Vorhaben, können aber von einem privilegierten Vorhaben, z. B. in Form von **Hofläden**, „nachgezogen“ werden. Privilegierte Betriebe können - unter einzelhandelsrelevanten Gesichtspunkten - in erster Linie landwirtschaftliche Betriebe oder Betriebe mit gartenbaulichen Erzeugnissen sein (u. a. Obstbaubetriebe, Spargelhöfe, Erdbeerplantagen).

11.3 Analyse aktueller bauplanungsrechtlicher Grundlagen

In den im Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen abgegrenzten **zentralen Versorgungsbereichen** (vgl. Kapitel 8.1) sowie an den definierten **Fachmarktstandorten Kupferstraße** und **Buchenberg** (vgl. Kapitel 8.2) und den **Nahversorgungsstandorten** (vgl. Kapitel 8.3) treffen die aufgelisteten, rechtskräftigen Bebauungspläne die nachfolgend aufgeführten einzelhandelsrelevanten Regelungen.

Neben den verbindlichen bauplanungsrechtlichen Vorgaben ist für einzelne Bereiche die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des **§ 34 BauGB** zu beurteilen. Explizit handelt es sich hierbei um die Nahversorgungsstandorte **Bebelstraße** (Osterberg), **Borker Straße**, **Niederadener Straße**, **Preußenstraße** und **Schützenstraße**.

Neben den im Standortstrukturmodell definierten Angebotsstandorten thematisiert die nachfolgende Analyse zudem die bauplanungsrechtlichen Grundlagen den Grundversorgungsstandorten **Bebelstraße** (Lünen-Süd), **Kamener Straße**, **Mengender Straße**, **Merschstraße** sowie **Viktoriastraße** (vgl. Kapitel 7.3.2), da an diesen Standorten unter Umständen ein rechtskräftiges Planungsrecht bestehen kann, das den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen entgegensteht.

Die nachfolgenden Tabellen beziehen sich auf die einzelnen Standorttypen gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen:

Tabelle	Standorttyp	Seite
Tabelle 16	zentrale Versorgungsbereiche	178
Tabelle 17	Nahversorgungsstandorte	186
Tabelle 18	Grundversorgungsstandorte	192
Tabelle 19	Fachmarktstandorte	195

Tabelle 16: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für zentrale Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Zentrale Versorgungsbereiche	Innenstadt (Hauptzentrum)	<p><u>Regionalplan:</u> ASB</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> überwiegend FNP_MK teilweise FNP_M, FNP_SO, FNP_Gemeinbedarf</p> <p><u>Bebauungspläne:</u> Nr. 31 Innenstadt Marktplatz, 5. Änderung (Rechtskraft 17.02.2009, wirksam 26.05.2001): Festsetzung MK → großflächige wie kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig Sondergebiet SO-Kombiprojekt: großflächiger Einzelhandel („technisches Warenhaus“) mit Sortimentsabgrenzung, Gesamtverkaufsfläche 3.000 m² Nr. 31 Innenstadt Marktplatz, 8. Änderung (Rechtskraft 08.02.2020): im MK Ausschluss von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, Vergnügungsstätten, Tankstelle Nr. 33 Innenstadt Südost, 6. Änderung (Rechtskraft 10.12.2008, wirksam 30.06.2008): Festsetzung MK → großflächige wie kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig</p>	§ 30 BauGB	<p>Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.1</p> <p>Sicherung und Stärkung der Innenstadt als Hauptzentrum der Stadt Lünen</p> <p>Steuerungsinstrumente B-Pläne</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sicherung und Stärkung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 19 des Einzelhandelskonzeptes unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze → Entwicklung großflächiger wie kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig → derzeit kein Steuerungserfordernis

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
		<p>Nr. 85 Innenstadt-Südwest, 1. Ausfertigung (Rechtskraft 10.03.1983; 1. Änderung Rechtskraft 27.03.1986): Festsetzung WB → nicht wesentlich störende Läden ausnahmsweise zulässig, Ausschluss zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen</p> <p>Nr. 87 Gartenstraße (Rechtskraft 24.11.1979): Festsetzung MK → großflächige wie kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig</p> <p>Nr. 124 Schiffahrtsweide (Rechtskraft 20.01.1988): Festsetzung MK → großflächige wie kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig</p>		
	<p>Brambauer (Stadtteilzentrum)</p>	<p><u>Regionalplan:</u> nördlich der Mengeder und Königsstraße sowie östlich der Waltroper Straße: ASB</p> <p>südlich der Mengeder Straße: GIB (gemäß Entwurf Regionalplanänderung, Stand April 2018: ASB, ca. eine Bautiefe)</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> überwiegend FNP_M, teilweise</p>	§ 30 BauGB	<p>Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.2</p> <p>Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums</p> <p>Steuerungsinstrumente B-Pläne:</p> <p>teilweise Festsetzung MI: Entwicklung von Einzelhandel, der nach § 11 (3) BauNVO nicht sondergebietspflichtig ist</p> <p>B-Plan Nr. 84 Zechenstraße:</p> <p>SO 1 großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m²</p> <p>nahversorgungsrelevantes Kernsortiment</p> <p>zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsorti-</p>

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
		<p>FNP_Gemeinbedarf südlich der Mengeder Straße: SO Lebensmittel 3.500 m² VKF</p> <p><u>Bebauungspläne:</u> Nr. 40 Brambauer - Nordwest (Rechtskraft 12.02.1970) betrifft einen Teilbereich der Waltroper Straße: teilweise MI und Baugrundstück für Gemeinbedarf im MI → zulässig sind Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</p> <p>Nr. 67 Schulkamp (Rechtskraft 20.06.1977) betrifft einen Teilbereich der Waltroper Straße: MI → zulässig sind Einzelhandelsbetriebe soweit sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</p> <p>Nr. 84 Zechenstraße, 1. Änderung (Rechtskraft 4.5.2012) → Fläche ausgewiesen als SO 1, SO 2 und SO 3 nach § 11 (3) BauNVO</p>		<p>ment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche</p> <p>SO 2 Einzelhandel (ergänzende Nahversorgung) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 650 m²</p> <p>nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche</p> <p>SO 3 großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 900 m².</p> <p>nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zentrenrelevantes und nicht-zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedes Sortiment max. 65 m²</p> <p>→ Sicherung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der</p> <p>Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze → derzeitiger Bestand schöpft Festlegungen nach B-Plan gänzlich aus, bei Veränderungen / Erweiterungen entsteht ein Planerfordernis (Änderung FNP, B-Plan)</p>
	<p>Lünen-Süd (Stadtteilzentrum)</p>	<p><u>Regionalplan:</u> ASB</p>	<p>§ 30 BauGB</p>	<p>Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.3</p> <p>Sicherung und Stärkung des Stadtteilzentrums</p>

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	derzeit Rewe, Rossmann	<u>Flächennutzungsplan:</u> teilweise FNP_M, FNP_W, FNP_Gemeinbedarf, FNP_SO_Lebensmittelmarkt_1.300 m ² VKF <u>Bebauungsplan:</u> Nr. 208 Marktplatz Lünen-Süd (Rechtskraft 06.03.2013) → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO (derzeit Rewe) und MI (derzeit Getränkemarkt Rewe und Rossmann)		Steuerungsinstrument B-Plan: Entwicklungsmöglichkeiten der Einzelhandelsbetriebe im MI bis zur Großflächigkeit (<i>derzeit Getränkemarkt rd. 300 m² Verkaufsfläche und Drogeriemarkt rd. 800 m² Verkaufsfläche</i>) B-Plan Nr. 208 Marktplatz Lünen-Süd: Bezug zum EHE 2008 und zur Lünen Sortimentsliste SO großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.300 m ² (<i>derzeit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche</i>) nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Kernsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 40 m ² pro Sortiment → Sicherung und Stärkung des Bestands → im Rahmen der Festsetzungen bestehen Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze und können ein Planerfordernis auslösen
	derzeit Magic Home, Center-shop, Penny, Udo Bäcker Haustechnik	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> teilweise FNP_M, FNP_W <u>kein B-Plan</u>	§ 34 BauGB	Entwicklungsziel: Planerfordernis zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, Überplanung / Bauleitplanung zur Sicherung des Bereichs als Einzelhandelsstandort insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel
	Alstedde (Nahversorgungszentrum) derzeit Rewe, Lidl	<u>Regionalplan:</u> ASB	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.4 Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
		<p><u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M, FNP_W, FNP_SO</p> <p><u>Bebauungspläne:</u> Nr. 7 Heideblümchen (Altlünen) (Rechtskraft 23.12.1963) → Ausweisung WA: Läden zur Gebietsversorgung (kleinflächiger Einzelhandel) zulässig Nr. 196 Einkaufszentrum Alstedder Straße (Rechtskraft 17.02.2009, wirksam 20.03.2008), → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO (derzeit Lidl) Nr. 210 Nahversorgung Alstedder Straße (Rechtskraft 06.07.2012) → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO (derzeit Rewe)</p>		<p>Steuerungsinstrumente B-Pläne:</p> <p>Bezug zur Abgrenzung der Sortimente für SB-Märkte gem. Pkt. 2.2.5 des Runderlasses vom 7.5.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (MBI, NW 1996, S. 922 und Warenverzeichnis der Binnenhandelsstatistik Nr. 196 Einkaufszentrum Alstedder Straße SO großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² (<i>derzeit rd. 940 m² Verkaufsfläche</i>). nahversorgungsrelevantes Kernsortiment max. 1.100 m² zentrenrelevantes Sortiment max. 100 m² Nr. 210 Nahversorgung Alstedder Straße SO großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.250 m² (<i>derzeit rd. 1.250 m² Verkaufsfläche</i>). nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Kernsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 40 m² pro Sortiment → Sicherung des Bestands → im Rahmen der Festsetzungen bestehen teilweise Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze → derzeit kein Steuerungserfordernis, bei Entwicklungen über den festgesetzten Rahmen hinaus kann sich im Planungsfall ein Erfordernis zur Steuerung bzw. zur Initiierung von Bauleitplanung ergeben</p>

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	Brambauer-Ost (Nahversorgungszentrum) derzeit Edeka, Netto Marken-Discount	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> teilweise FNP_M, FNP_W <u>Bebauungspläne:</u> Nr. 16 Hof Haarmann (Rechtskraft 16.3.1966; 1. Änderung Rechtskraft 14.12.1987) → südlich Brambauer Straße Fläche ausgewiesen als WA und MI: zulässig im WA Läden zur Gebietsversorgung (kleinflächiger Einzelhandel) bzw. im MI Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind Nr. 22 Hof Bauckelmann (Rechtskraft 15.6.1967) nordöstlicher Teilbereich (derzeit Netto Marken-Discount) ausgewiesen als WA → zulässig im WA: Läden zur Gebietsversorgung (kleinflächiger Einzelhandel)	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.7 Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Steuerungsinstrumente B-Pläne Netto Marken-Discount im WA, Edeka im MI → Sicherung und Stärkung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze → bei Veränderungen / Erweiterungen entsteht ein Planerfordernis
	Horstmar (Nahversorgungszentrum) derzeit Rewe, Rossmann, Tedi, Action	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> teilweise FNP_M, FNP_W, FNP_SO, FNP_Gemeinbedarf	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.5 Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Steuerungsinstrumente B-Plan: Nr. 192 Baukelweg

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
		<p><u>Bebauungspläne:</u> Nr. 69 Querstraße (Rechtskraft 10.12.73) östlicher Teilbereich des NVZ: MI → Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind</p> <p>Nr. 192 Baukelweg (Rechtskraft 26.6.2014) wetlicher Teilbereich des NVZ: Fläche ausgewiesen als SO 1 und SO 2 nach § 11 (3) BauNVO (derzeit Rewe, Rossmann, Tedi) sowie MI (derzeit Action)</p>		<p>SO 1 großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt) mit max. 1.300 m² Gesamtverkaufsfläche (<i>derzeit Tedi rd. 400 m² Verkaufsfläche und Rossmann rd. 700 m² Verkaufsfläche</i>).</p> <p>zentren- und nicht zentrenrelevantes Kernsortiment (definierte Sortimente), ergänzendes zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche</p> <p>SO 2 großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.600 m² nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (<i>derzeit Rewe rd. 1.500 m² Verkaufsfläche</i>).</p> <p>zentrenrelevantes und nicht zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche</p> <p>SO 2 Ausnahme Blumen, Zeitschriften Zeitungen, Schreibwaren Bürobedarf auf max. 100 m² (<i>derzeit Blumen rd. 50 m² Verkaufsfläche</i>).</p> <p>MI 2 Einzelhandelsbetriebe mit Nahrungsmitteln, Getränken, Tabakwaren ausgeschlossen (<i>derzeit Action rd. 800 m² Verkaufsfläche</i>).</p> <p>Bezug zum EHE 2008 und zur Lünen Sortimentsliste.</p> <p>→ Sicherung und Stärkung des Bestands → im Rahmen der Festsetzungen bestehen teilweise Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze → derzeit kein Steuerungserfordernis, bei Entwicklungen über den festgesetzten Rahmen hinaus kann sich im Planungsfall ein Erfordernis zur Steuerung bzw. zur Initiierung von Bauleitplanung ergeben</p>

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	Münsterstraße (Nahversorgungszentrum) derzeit Netto Marken-Discount, Siemes Schuh Center	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> teilweise FNP_M, FNP_W <u>Bebauungspläne:</u> Nr. 206 Vergnügungsstätten Münsterstraße (Rechtskraft 26.10.2011), Ausweisung MI → Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind im Verfahren: Nr. 233 Nahversorgung Münsterstraße (Aufstellungsbeschluss 26.11.2019), Ziel Sicherung der Versorgungsfunktion des NVZ Münsterstraße, Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes (derzeit Netto Marken-Discount) von 785 m ² auf 1.100 m ² Verkaufsfläche		Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.1.6 Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums (NVZ) Steuerungsinstrumente B-Pläne (teilweise im Verfahren) → Sicherung und Stärkung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze

Tabelle 17: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Nahversorgungsstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Nahversorgungsstandorte (in städtebaulich integrierter Lage)	Bebelstraße derzeit Frischemarkt Färber	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 10.6 derzeit kein Steuerungsanfordernis , falls erforderlich Steuerung über bauplanungsrechtliche Instrumente
	Bergstraße derzeit Lidl	<u>Regionalplan:</u> ASB / GIB (Flächenunschärfe) (gemäß Entwurf Regionalplanänderung, Stand April 2018: ASB) <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO_Lebensmittelmarkt_1.500 m ² <u>Bebauungsplan:</u> Nr. 212 Bergstraße / Kupferstraße (Rechtskraft 7.10.2016) → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO (derzeit Lidl)	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Steuerungsinstrument: Plan Nr. 212 Bergstraße / Kupferstraße: SO großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter von max. 1.500 m ² sowie ein Backshop mit max. 70 m ² zulässig <i>(derzeit Lidl rd. 1.500 m² Verkaufsfläche)</i>) Bezug zum EHE 2008 sowie Lünen Sortimentsliste (2014) nahversorgungsrelevantes Kernsortiment: Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren; Getränke, inkl. Wein / Sekt / Spirituosen zentren- und nicht zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche → Sicherung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze derzeit kein Steuerungsanfordernis , im Planungsfall kann

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				sich ein Erfordernis zur Steuerung bzw. zur Initiierung von Bauleitplanung ergeben
	Borker Straße derzeit Aldi Nord	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 10.6 Anfrage zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-discounters von 800 auf 1.050 m² liegt vor im Planungsfall kann sich ein Steuerungserfordernis ergeben , ggf. Aufstellung Bebauungsplan, Festsetzung eines SO
	Cappenberger Straße derzeit Aldi Nord, Getränkeparadies Gefromm, Rewe Hübner	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO <u>Bebauungsplan:</u> Nr. 200 Nahversorgungszentrum Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße (Rechtskraft 29.6.2009) → Fläche ausgewiesen als SO 1, SO 2 und SO 3 nach § 11 (3) BauNVO	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Steuerungsinstrument: Plan Nr. 200 Nahversorgungszentrum Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße SO 1 großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.600 m ² (derzeit Rewe mit Bäckerei rd. 1.400 m ² Verkaufsfläche). Bezug zum EHE 2008 sowie Lünen Sortimentsliste (WZ, 2003) Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 40 m ² pro Sortiment SO 2 großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 950 m ² (derzeit

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				<p><i>Aldi Nord rd. 900 m² Verkaufsfläche.</i> Bezug zum EHE 2008 sowie Lünen Sortimentsliste (WZ, 2003) Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 40 m² pro Sortiment</p> <p>SO 3 Einzelhandelsbetriebe (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 700 m² (<i>derzeit Getränke Paradies Gefromm rd. 500 m² Verkaufsfläche</i>)</p> <p>Bezug zum EHE 2008 sowie Lünen Sortimentsliste (WZ, 2003) Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. 40 m² pro Sortiment</p> <p>→ Sicherung des Bestands → im Rahmen der Festsetzungen bestehen Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe, derzeit kein Steuerungserfordernis → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung des Steuerungsgrundsatzes 1</p>
	<p>Dortmunder Straße derzeit UCAR Markt</p>	<p><u>Regionalplan:</u> ASB</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_W</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> Nr. 71 Lippeaue (2. Änderung) (Rechtskraft 13.12.1984) → Fläche ausgewiesen als WA → zulässig Läden zur Gebietsversorgung (kleinflächiger Einzelhandel)</p>	<p>§ 30 BauGB</p>	<p>Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut bestehender Markt ist kleinflächig (<i>derzeit UCAR Markt rd. 600 m² Verkaufsfläche</i>) derzeit kein Steuerungserfordernis</p>

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
	Kurt-Schumacher-Straße derzeit Rewe	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M <u>Bebauungsplan:</u> Nr. 52 Innenstadt-Nord, Heidstraße (Rechtskraft 8.3.1975) → Fläche ausgewiesen als MK	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Steuerungsinstrument: B-Plan Nr. 52 Innenstadt-Nord, Heidstraße Rewe im Bereich eines MK-Gebietes, vertikale Gliederung „Für das Baugrundstück Ecke Kurt-Schumacher-Straße / Kappenberger Straße (MK-Gebiet) sind Wohnungen ab 3. Obergeschoss gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zugelassen.“ → Sicherung des Bestands → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze → Steuerungserfordernis kann sich im Planungsfall ergeben bzw. mit Blick auf die Lage des Standortes im unmittelbaren Umfeld des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches
	Niederadener Straße derzeit Lidl	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 10.6 → Steuerungs- / Planerfordernis kann sich im Planungsfall ergeben
	Preußenstraße derzeit K+K	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				le 14 Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 10.6 → Steuerungs- / Planerfordernis kann sich im Planungsfall ergeben
	Schützenstraße derzeit Lidl, Getränkeoase	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_M, FNP_W kein B-Plan	§ 34 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Entwicklungen unterliegen der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 10.6 → Steuerungs- / Planerfordernis kann sich im Planungsfall ergeben
	Viktoriastraße derzeit Rewe, Das Futterhaus, dm Drogeriemarkt	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO <u>Bebauungsplan:</u> Nr. 204 Nahversorgungszentrum Viktoriastraße (Rechtskraft 21.1.2015) → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO	§ 30 BauGB	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.3 bauplanungsrechtliches Schutzgut Steuerungsinstrument: B-Plan Nr. 204 Nahversorgungszentrum Viktoriastraße SO Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.600 m ² : Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop max. Gesamtverkaufsfläche 3.000 m ² (derzeit Rewe mit Bäckerei, Tabakwaren rd. 2.800 m ² Verkaufsfläche) nahversorgungsrelevantes Kernsortiment zentren- und nicht zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Drogeriemarkt max. 700 m ² (derzeit dm rd. 700 m ² Verkaufsfläche) zentren- und nicht zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht zentrenrelevante Fachmärkte max. 900 m ² (derzeit

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				<p><i>Das Futterhaus rd. 500 m² Verkaufsfläche)</i> nicht zentrenrelevantes Kernsortiment nahversorgungs- und zentrenrelevantes Randsortiment max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Bezug zum EHE 2008 sowie Lüner Sortimentsliste (2014) → Sicherung des Bestands → im Rahmen der Festsetzungen bestehen Erweiterungsoptionen für bestehende Betriebe, derzeit kein Steuerungserfordernis → darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze</p>

Tabelle 18: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Grundversorgungsstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Grundversorgungsstandorte	<p>Bebelstraße (Lünen-Süd) derzeit Aldi Nord, Getränke Paradies Gefromm</p>	<p><u>Regionalplan:</u> GIB (gemäß Entwurf Regionalplanänderung, Stand April 2018: ASB)</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_GE</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> Nr. 074 Bebelstraße-Hafenstraße (Rechtskraft 17.7.1981, 1. Änderung Rechtskraft 14.5.1983) → Fläche ausgewiesen als GE → zulässig sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Einzelhandelsbetriebe sind ohne Einschränkung zulässig, sofern sie nicht nach § 11 (3) BauNVO sondergebietspflichtig sind</p>	§ 30 BauGB	<p>Bestandsstandort</p> <p>planungsrechtlich derzeit keine Entwicklung (insbesondere im Sinne von Verkaufsflächenerweiterungen) möglich</p> <p>mit Wirksamkeit der Regionalplanänderung kann bei Veränderungsabsichten ein Steuerungs- bzw. Planerfordernis entstehen</p>
	<p>Kamener Straße derzeit Edeka Patzer</p>	<p><u>Regionalplan:</u> ASB</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO_Lebensmittelmarkt max. 2.000 m²</p> <p><u>Bebauungspläne:</u> Nr. 209 Kamener Straße (Rechtskraft 3.8.2012)</p>	§ 30 BauGB	<p>Bestandsstandort</p> <p>Entwicklung nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechts möglich</p> <p>Grundlage B-Plan: § 9 (2a) BauGB</p> <p>Bezug zu EHE und Lünen Sortimentsliste</p> <p>Bereich Lebensmittelvollsortimenter: Ausschluss definierter zentrenrelevanter Sortimente</p> <p>ergänzende zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche, je Sortiment max. 40 m²</p>

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				Bereich Möbelmarkt: Ausschluss definierter nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente ergänzende nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche, je Sortiment max. 40 m ² , Randsortiment insgesamt max. 800 m ²
	Mengender Straße (derzeit Lidl)	<u>Regionalplan:</u> GIB (gemäß Entwurf Regionalplanänderung, Stand April 2018: ASB) <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_Möbelmarkt 2.500 m ² _Fachmarkt_1.000 m ² <u>Bebauungspläne:</u> Nr. 165 Minister Achenbach I/II 3. Änderung (Rechtskraft 10.12.2008, wirksam 25.05.2007) → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO	§ 30 BauGB	Bestandsstandort planungsrechtlich keine Entwicklung (insbesondere im Sinne von Verkaufsflächenerweiterungen) möglich Steuerungsgrundlage B-Plan: Nr. 165 Minister Achenbach I/II SO Möbel / Tapeten u. a., max. 2.400 m ² Gesamtverkaufsfläche und 1.000 m ² andere, nicht zentrenrelevante Sortimente, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht zentrenrelevante Sortimente sind festgesetzt Lebensmitteldiscounter (derzeit Lidl) ist mit einer Verkaufsfläche von 800 m ² genehmigt mit Wirksamkeit der Regionalplanänderung kann bei Veränderungsabsichten ein Steuerungs- bzw. Planerfordernis entstehen
	Merschstraße derzeit Kaufland	<u>Regionalplan:</u> ASB <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO_SB-Warenhaus max. 5.500 m ² <u>Bebauungsplan:</u> Nr. 184 Mersch	§ 30 BauGB	Bestandsstandort Entwicklung nur im Rahmen des bestehenden Planungsrechts möglich SO 1 großflächiger Einzelhandel (SB-Warenhaus), Gesamtverkaufsfläche 4.000 m ² (<i>derzeit Kaufland rd. 3.800 m² Verkaufsfläche</i>), Kernsortiment Lebensmittel: 3.600 m ² , zentrenrelevantes Sortiment 405 m ² , ergänzen-

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
		Rechtskraft 04.04.2006 → Fläche ausgewiesen als SO nach § 11 (3) BauNVO		des Kernsortiment 220 m ² , nicht zentrenrelevantes Sortiment 15 m ²
	Viktoriastraße derzeit Aldi Nord	<u>Regionalplan:</u> GIB (gemäß Entwurf Regionalplanänderung, Stand April 2018: ASB) <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO_Lebensmitteldiscounter 700 m ² kein B-Plan	§ 34 BauBG	Bestandsstandort im Planungsfall bzw. mit Wirksamkeit der Regionalplanänderung kann ein Steuerungs- / Planerfordernis entstehen

Tabelle 19: Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Fachmarktstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligen Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
Fachmarktstandorte	Kupferstraße (Fachmarkttagglomeration) derzeit Blumen Risse, Stabilo Werkzeugmarkt, Dänisches Bettenlager, trinkgut, Kik, Reno, Fressnapf, Askania, Mega Zoo, Brandvital	<u>Regionalplan:</u> GIB (gemäß Entwurf Regionalplanänderung, Stand April 2018: Bereich nördlich der Kupferstraße sowie östlich der Bergstraße → ASB) <u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_GE, FNP_SO <u>Bebauungspläne:</u> Nr. 11 Buchenberg (Rechtskraft 14.11.1964), Nr. 179 Bergstraße-West (Rechtskraft 17.2.2009, wirksam 4.5.2004), Nr. 180 Kupferstraße (Rechtskraft 14.11.1964)17.2.2009, wirksam 26.6.2006; 1. Änderung Rechtskraft 18.1.2010), Nr. 212 Bergstraße / Kupferstraße (Rechtskraft 7.10.2016) teilweise kein B-Plan (Blumen Risse), Ausweisung GE und SO	§ 30 BauGB (§ 34 BauGB)	Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 8.2 Steuerungsinstrumente B-Pläne Nr. 11 Buchenberg (östlich Zum Wäldchen, südlich Kupferstraße; diverse Fachmärkte, tlw. zentrenrelevantes Kernsortiment) Gewerbegebiet → Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment nicht kompatibel mit städtebaulichen Zielvorstellungen, es besteht Steuerungs- und Planerfordernis Nr. 179 Bergstraße-West (Standort Brandvital) Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Annexhandel ausnahmsweise zulässig (gem. Entwurf Regionalplanänderung, April 2018: ASB) → im Planungsfall besteht Steuerungs- und Planerfordernis Nr. 180 Kupferstraße SO Baumarkt / Gartencenter mit 8.000 m ² (derzeit Stabilo Werkzeugmarkt rd. 4.300 m ² Verkaufsfläche), zentrenrelevante Randsortimente max. 600 m ² , davon Aktions- und Saisonware max. 100 m ² (definierte Sortimente) teilweise Ausweisung GE (gem. Entwurf Regionalplanänderung, April 2018: ASB) → Entwicklung im Rahmen der Festsetzungen möglich → im Planungsfall kann Steuerungs- und Planerfordernis

Einzelhandelsstandorte	Einzelhandelsbetriebe am jeweiligem Standort (> 400 m ² Verkaufsfläche)	Bauplanungsrechtliche Grundlage hinsichtlich gegenwärtiger Einzelhandelssituation	Genehmigungsgrundlage (der jeweils zuletzt erteilten Baugenehmigung)	Entwicklungsziele / Steuerungsinstrumente bei künftiger Einzelhandelsentwicklung
				<p>entstehen</p> <p>Nr. 212 Bergstraße / Kupferstraße (Bereich östlich Bergstraße)</p> <p>Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet → nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Annexhandel zulässig</p> <p>(gem. Entwurf Regionalplanänderung, April 2018: ASB)</p> <p>→ Sicherung des Bestands der Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment</p> <p>→ darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung des Steuerungsgrundsätze</p> <p>→ zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen besteht ein Planerfordernis</p>
	<p>Buchenberg (Fachmarktstandort)</p>	<p><u>Regionalplan:</u> GIB</p> <p><u>Flächennutzungsplan:</u> FNP_SO_Baumarkt_max. 9.600 m² VKF</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> vorhabenbezogener B-Plan Nr. 187 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, Bau-, Hobby- und Gartencenter Buchenberg Rechtskraft 4.4.2006</p>	<p>§ 30 BauGB</p>	<p>Funktionssicherung gemäß Entwicklungsempfehlungen siehe Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen, Kapitel 7.3.3</p> <p>Steuerungsinstrument vorhabenbezogener B-Plan Nr. 187</p> <p>SO großflächiger Einzelhandel - Bau-, Hobby-, Gartencenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von 9.600 m² (<i>derzeit Toom Baumarkt rd. 7.200 m² Verkaufsfläche</i>), Kernsortimente 1-6 definiert mit Verkaufsflächenbegrenzungen (Summe 8.850 m²); zentrenrelevantes Randsortiment max. 700 m²</p> <p>→ Sicherung des Bestands</p> <p>→ darüber hinausgehende Entwicklungen unterliegenden der Einzelfallprüfung nach Tabelle 14 des Masterplans Einzelhandel unter Anwendung der Steuerungsgrundsätze</p> <p>→ bei Veränderungsabsichten (z. B. Erweiterung) besteht ein Planerfordernis</p>

12 Aktualisierung und Fortschreibung

Die hohe Dynamik der Veränderungen im Einzelhandel muss auch im Hinblick auf die Datengrundlage des Masterplans Einzelhandel der Stadt Lünen berücksichtigt werden. Die Lünen Einzelhandelslandschaft unterliegt, wie auch bundesweit zu beobachten ist, permanenten Veränderungen wie Neuansiedlungen, Betriebserweiterungen aber auch Betriebsaufgaben. Daraus kann nicht zuletzt auch im Bereich der Nahversorgung ein neuer Handlungsbedarf resultieren. Um diesen rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können, bedarf die Datenbasis bzw. Bestandserhebung des gesamtstädtischen Masterplans Einzelhandel einer regelmäßigen Aktualisierung. Auf Grund der bauordnungsrechtlichen Vorschriften kann dies zumindest für großflächige Einzelhandelsansiedlungen laufend erfolgen.

Die Daten können kontinuierlich in ein zugehöriges Geoinformationssystem eingepflegt werden. Zum anderen ist eine regelmäßige neue Vollerhebung des Lünen Einzelhandels - wie ja auch in der Vergangenheit bereits geschehen auch weiterhin - unumgänglich. Je nach Finanzierbarkeit sollte spätestens alle fünf Jahre eine vollkommene Neuerhebung des Lünen Einzelhandelsbestandes vorgenommen werden.

Die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel

Das grundsätzliche Ziel des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lünen im Sinne einer zentrenorientierten und wohnortnahen Versorgungsstruktur auf städtebaulich integrierte bzw. innerhalb zentraler Versorgungsbereiche gelegene Standorte zu lenken, sollte jedoch unabhängig von kurzfristigen Veränderungen Fortbestand besitzen. Dennoch sind auf Grund der hohen Dynamik der im Einzelhandel ablaufenden Prozesse – z. B. im Bereich der Nahversorgung – unvorhergesehene Veränderungen und damit ein Bedarf zur Fortschreibung des Masterplans nicht auszuschließen. Dieser Bedarf sollte erfahrungsgemäß (wie eine Vollerhebung des Einzelhandels) etwa alle 5 Jahre von der Stadt Lünen in Absprache mit den Verfahrensbeteiligten und gegebenenfalls mit anderen relevanten Akteuren bewertet werden. Insbesondere die konkretisierten Maßnahmenvorschläge des Konzeptes bedürfen einer Erfolgskontrolle und eventuell einer Fortschreibung. Für den Masterplan Einzelhandel kann sich die Notwendigkeit einer Fortschreibung ergeben, wenn sich z. B. Einzelhandelszentralitäten im regionalen und kommunalen Zusammenhang stark verschieben sollten. Erhebliche Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung oder auch der Vereinbarungen zum Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet stellen ebenfalls eine mögliche Ursache für eine Fortschreibung entsprechender Konzepte dar.

Von großer Bedeutung ist angesichts der dynamischen Entwicklung von Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, dass allen Berechnungen und Bewertungen eine möglichst aktuelle Datenbasis zugrunde gelegt wird. Das gilt in besonderem Maß für

- die Berücksichtigung der Rechtslage (bundes- und landesplanerische Gesetzgebung sowie einschlägige Rechtsprechung)
- Einwohnerzahlen für die Stadt Lünen und die umliegenden Städte und Gemeinden (Quelle: Stadt Lünen; IT NRW),

- sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern (Quelle: u. a. IFH Retail Consultants, Köln),
- Vorhaben zum großflächigen Einzelhandel mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortiment, Verkaufsfläche, potenziellem Umsatz, Planungsfortschritt und geplantem Eröffnungstermin (Lünen und Region),
- bestehende Einzelhandelsbetriebe mit Informationen zu Betreibern, Standort, Betriebsform, Sortimenten, Verkaufsfläche, geschätztem Umsatz.

Fortschreibung qualitativer Kriterien

Neben den bereits beschriebenen Daten müssen auch die qualitativen Kriterien in regelmäßigen Zeiträumen (etwa alle 3 bis 5 Jahre) kritisch überprüft und ggf. an neue Entwicklungen angepasst werden. Dazu zählen insbesondere

- die Anforderungen an Standorte für bestimmte Betriebsformen des großflächigen Einzelhandels (z. B. SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte, Bau- / Gartencenter, Möbel- / Einrichtungshäuser),
- die als zentrenrelevant betrachteten Sortimente und
- die Festlegungen zur Standortstruktur und zu den zentralen Versorgungsbereichen.

13 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	27
Abbildung 2:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 – 2019*)	30
Abbildung 3:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2007 – 2017	30
Abbildung 4:	Stationärer Handel und Internet-Handel.....	33
Abbildung 5:	Umsatz mit Waren im E-Commerce in Deutschland nach Versendergruppen 2018	34
Abbildung 6:	Bevölkerungsprognose Lünen (IT.NRW).....	39
Abbildung 7:	Verkaufsflächen in Lünen nach Warengruppen	47
Abbildung 8:	Verteilung der Verkaufsflächen in Lünen differenziert nach Lagen	52
Abbildung 9:	Verteilung der Verkaufsflächen in Lünen differenziert nach Warengruppen und Lagen (in m ² bzw. %).....	53
Abbildung 10:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen.....	55
Abbildung 11:	Betriebsgrößen strukturprägender Lebensmittelmärkte (ab 400 m ² Gesamtverkaufsfläche) in Lünen	55
Abbildung 12:	Befragung der innerstädtischen Einzelhändler zum Online-Handel	63
Abbildung 13:	Ausgaben der privaten Haushalte.....	68
Abbildung 14:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2018 (mit Prognose für 2019).....	69
Abbildung 15:	Zielzentralitäten des Einzelhandels in Lünen als Orientierungsgröße	71
Abbildung 16:	Standortstrukturmodell für die Stadt Lünen.....	83
Abbildung 17:	Verkaufsflächen nach Sortimenten bzw. Warengruppen im Lünen Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	129

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker + Kruse	20
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	22
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung (Beispiel).....	25
Tabelle 4:	Einwohnerzahlen der Stadtteile Lünens	38
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich.....	39
Tabelle 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Lünen (2018)	40
Tabelle 7:	Räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebots in den Lünen Stadtteilen.....	45
Tabelle 8:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Lünen nach Warengruppen	45
Tabelle 9:	Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche, Umsatz, Kaufkraft und Zentralität in Lünen nach Warengruppen	47
Tabelle 10:	Ausstattung an Grundversorgungsangeboten in den Stadtteilen	56
Tabelle 11:	Strukturprägende Standorte in der Stadt Lünen.....	83
Tabelle 12:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	125
Tabelle 13:	Lünen Sortimentsliste (2020)	130
Tabelle 14:	Ansiedlungsempfehlungen ¹ nach Lage und Größe (Prüfschema)	154

Tabelle 15:	Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebieten gemäß § 1 (2) BauNVO	162
Tabelle 16:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für zentrale Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen	178
Tabelle 17:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Nahversorgungsstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen	186
Tabelle 18:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Grundversorgungsstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen	192
Tabelle 19:	Entwicklungsziele sowie bauplanungsrechtliche Bestandserhebung für Fachmarktstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Lünen	195
Tabelle 20:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Lünen Innenstadt	211
Tabelle 21:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums Brambauer	216
Tabelle 22:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums Lünen-Süd	219
Tabelle 23:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Alstedde	221
Tabelle 24:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Horstmar	223
Tabelle 25:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Münsterstraße	226
Tabelle 26:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost	228
Tabelle 27:	Kenndaten der Einzelhandelsstruktur Standort Kupferstraße	231
Tabelle 28:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Alstedde	233
Tabelle 29:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Beckinghausen	235
Tabelle 30:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Brambauer	237
Tabelle 31:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gahmen	239
Tabelle 32:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Geistviertel	241
Tabelle 33:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Horstmar	243
Tabelle 34:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Nord	246
Tabelle 35:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Süd	248
Tabelle 36:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederaden	250
Tabelle 37:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordlünen	252
Tabelle 38:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Osterfeld	254
Tabelle 39:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Stadtmitte	256
Tabelle 40:	Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Wethmar	258

Karten

Karte 1:	Lage der Stadt Lünen in der Region	36
Karte 2:	Siedlungs- und Stadtstruktur Lünen	37
Karte 3:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittel-anbieter in Lünen mit 600 m-Isodistanzen	58
Karte 4:	Großflächige Einzelhandelsbetriebe in Lünen	60
Karte 5:	Leerstände in Lünen	61
Karte 6:	Standortstruktur	85
Karte 7:	Nutzungen in der Lünen Innenstadt	212
Karte 8:	Nutzungen im Stadtteilzentrum Brambauer	217

Karte 9:	Nutzungen im Stadtteilzentrum Lünen-Süd	220
Karte 10:	Nutzungen im Nahversorgungszentrum Alstedde	222
Karte 11:	Nutzungen im Nahversorgungszentrum Horstmar	225
Karte 12:	Nutzungen im Nahversorgungszentrum Münsterstraße	227
Karte 13:	Nutzungen im Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost	230
Karte 14:	Nutzungen im Standort Kupferstraße	232
Karte 15:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Alstedde	234
Karte 16:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Beckinghausen	236
Karte 17:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Brambauer	238
Karte 18:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Gahmen	240
Karte 19:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Geistviertel	242
Karte 20:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Horstmar	244
Karte 21:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lippholthausen	245
Karte 22:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lünen-Nord	247
Karte 23:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lünen-Süd	249
Karte 24:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Niederaden	251
Karte 25:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Nordlünen	253
Karte 26:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Osterfeld	255
Karte 27:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Stadtmitte	257
Karte 28:	Grundversorgungsangebote im Stadtteil Wethmar	259

14 Abkürzungen

AZ	Aktenzeichen
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DGK	Deutsche Grundkarte
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel(sbetriebe)
GE / GI	Baugebiet für gewerbliche / industrielle Nutzung (Bauleitplanung)
GPK	Glas / Porzellan / Keramik
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
IT	Informationstechnologie
LEP NRW	Landesentwicklungsprogramm Nordrhein-Westfalen
LM	Lebensmittel
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NVZ	Nahversorgungszentrum
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
OVG	Oberverwaltungsgericht
PBS	Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
STZ	Stadtteilzentrum
SB	Selbstbedienung
SO	Sondergebiet
UEL	Unterhaltungselektronik
VKF	Verkaufsfläche
vgl.	Vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	Zentraler Versorgungsbereich

15 Glossar – Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeug-handel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an Endverbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Fachgeschäfte, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf von Herstellern an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebes oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute (GfK, IFH RETAIL CONSULTANTS) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen (jährlich aktualisiert).
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandels-relevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- Markt- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg oder der IFH RETAIL CONSULTANTS in Köln ermittelt und jährlich aktualisiert.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt / Region stellt ein Kriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Gemeinde. Die gesamtstädtische Zentralität sagt jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Gemeinde / Region zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu ist eine weitergehende Analyse erforderlich.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Struktur-schwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder einige wenige Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an

	Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips. (Beispiele: Bekleidungsfachmarkt, Schuhfachmarkt, Unterhaltungselektronikfachmarkt, Drogeriefachmarkt).
GPK	Gängige Sortimentsgruppenbezeichnung für „Glas / Porzellan / Keramik“.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte / das Umland oder in den Versand- / Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner einer Gemeinde / Region, der vom örtlichen Einzelhandel gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Kernsortiment / Randsortiment	Zwischen den Begriffen Kernsortiment und Randsortiment besteht insofern eine Wechselbeziehung, da das Randsortiment zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutritt und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichert, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein (i. d. R. bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche). Randsortimente sind damit nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.
Lebensmitteldiscounter	Lebensmittelmarkt ohne Bedienungselemente (z. B. Käse- oder Wursttheke) mit deutlich eingeschränkter Artikelzahl (ca. 1.000 bis 3.000 Artikel) im Vergleich zu z. B. Supermärkten (Artikelzahl ca. 7.500). Angebotsschwerpunkte sind Lebensmittel und Drogerieartikel sowie Randsortimente (Aktionswaren), die einen bedeutsamen Bestandteil der Marketingstrategie von Lebensmitteldiscountern ausmachen; z. B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Verkaufsfläche ab 800 – 1.300 m ² .
Nahversorgungs-relevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnortnah (auch fußläufig) nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind (bzw. sollten auch) zentrenrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein (meist solitärer) Einzelhandelsstandort und kann z. B. aus einem Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter bestehen. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit i. d. R. kein zentraler Versorgungsbereich). Ein Nahversorgungsstandort ist lediglich in städtebau-

lich integrierten Lagen anzutreffen.

Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	Nicht-zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich i. d. R. durch hohen Flächenanspruch, geringe Kopplungsaktivitäten und, aufgrund ihrer Größe, eingeschränkte Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Bau- und Gartenmärkte, Möbelanbieter) keine Bedeutung, so dass sie insbesondere an nicht integrierten Standorten vorhanden sind, an denen sie eine gute verkehrliche Erreichbarkeit und ausreichend große Flächen vorfinden. Ein Gefährdungspotential für gewachsene Zentren ist bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten i. d. R. nicht gegeben. Problematisch ist in diesem Zusammenhang allerdings der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente, die i. d. R. als ergänzende Sortimente von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten angeboten werden (z. B. GPK / Haushaltswaren in Möbelhäusern) und, je nach Größenordnung, durchaus negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Bereichen einer Gemeinde haben kann.
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb mit Bedienungselementen. Verkaufsfläche mindestens 3.000 m ² bzw. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> (> 50 % Verkaufsflächenanteil); Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf, Kaufland).
Sonderstandort bzw. Ergänzungsstandort	Sonder- / Ergänzungsstandorte des Einzelhandels sind Standorte des i. d. R. großflächigen Einzelhandels. Es handelt sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentren- als auch mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine aukundenorientierte Lage.
Sortimentsliste (ortstypische)	Eine ortstypische Sortimentsliste ist eins der wesentlichen Steuerungsinstrumente im Rahmen der Bauleitplanung. Sie nimmt eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vor, um in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional definierten zentralen Versorgungsbereichen vornehmen zu können. Bei der Erstellung der Sortimentsliste wird der aktuell vorhandene Bestand berücksichtigt; es können allerdings auch zentrenrelevante Sortimente aufgenommen werden, die noch nicht angeboten werden (perspektivisches Kriterium). Dabei muss eine Sortimentsliste immer auf die gemeindespezifische Situation abgestellt werden, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen und den Entwicklungsperspektiven einer Gemeinde besitzt. Bei der Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind zudem die auf Landesebene vorgegebenen Zielaussagen (z. B. durch Landesentwicklungsprogramme oder Einzelhandelserlasse) zu berücksichtigen.

Stadtteilzentrum	Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es i. d. R. abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittellvollsortimenter und / oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Einzelhandelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie, aber auch Freizeit- und Verwaltungseinrichtungen) vorhanden.
(Städtebaulich) Integrierte Lage	Eine Legaldefinition des Begriffs der „städtebaulich integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Lüner Masterplans Einzelhandel werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Lünen integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als zwei Himmelsrichtungen von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.
Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² – max. 1.500 m ² . Deutlicher Angebotschwerpunkt (> 80 % der Verkaufsfläche) im Bereich Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, aber Bedienungselemente (Käse- und Wursttheke) und Selbstbedienungsprinzip. Weitgehender Verzicht auf Aktionswaren und zentrenrelevante Randsortimente.
Umsatzkennziffer	Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbeitrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.
Verbrauchermarkt	Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m ² , breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, aber mit zunehmender Größe nehmen die Verkaufsflächenanteile von Non-Food-Artikeln zu. Überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort auch autokundenorientiert.

Verkaufsfläche	Gemäß des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche (gesamstädtisch oder auch branchenspezifisch) bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl (der Gemeinde / Region) ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a), 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Einzelhandel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereiches hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <p>Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung / -präsentation.</p>
Zentrenrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten,

d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken), zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von ortstypischen Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Zielzentralität

Berechnungsgröße zur modelltheoretischen Ermittlung von Entwicklungspotenzialen. Die Zielzentralität definiert eine – gemessen an der Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsstandorts – realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet.

Anhang

A1 Angebotsstandorte des Einzelhandels

Im Folgenden werden die bestehenden Angebotsschwerpunkte im Lünen Stadtgebiet unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten beschrieben und bewertet. Dazu gehören vor allem die zentralen Versorgungsbereiche sowie der Sonderstandort Kupferstraße.

A1.1 Die Innenstadt (Hauptzentrum)

Die Innenstadt von Lünen bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Stadt. Sie ist über die angrenzenden B 54 und B 236 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Östlich der Innenstadt bzw. jenseits der Kurt-Schumacher-Straße (auf Höhe der Engelstraße) befindet sich der zentrale Omnibusbahnhof bzw. der Hauptbahnhof Lünen, wodurch ein Anschluss an das örtliche und regionale Nahverkehrsnetz gegeben ist.

Einzelhandelsangebot

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist mit 135 Einzelhandelsbetrieben und rund 28.500 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) das Lünen Hauptzentrum (vgl. dazu Tabelle 20). Insgesamt verfügt das Zentrum über Angebote in allen Warengruppen, wobei der Angebotsschwerpunkt erwartungsgemäß in der mittelfristigen Bedarfsstufe liegt. Mehr als ein Drittel der Verkaufsfläche der Innenstadt entfällt dabei auf die innerstädtische Leitbranche Bekleidung (rund 12.650 m² Verkaufsfläche). Größte Anbieter und bedeutende Magnetbetriebe sind der Elektrofachmarkt Saturn (rund 3.000 m² Verkaufsfläche), die Textilkaufhäuser Peek&Cloppenburg (rund 2.700 m² Verkaufsfläche), C&A (rund 2.450 m² Verkaufsfläche), Adler (rund 2.000 m² Verkaufsfläche) sowie Bekleidungsgeschäft H&M (rund 1.350 m² Verkaufsfläche) und der Drogeriefachmarkt Müller (rund 1.850 m² Verkaufsfläche).

Tabelle 20: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur in der Lünen Innenstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	1.250	3 %	22
Blumen (Indoor) / Zoo	300	5 %	2
Gesundheit und Körperpflege	2.100	25 %	8
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.250	36 %	8
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.950	9 %	40
Bekleidung	12.650	78 %	33
Schuhe / Lederwaren	1.800	43 %	5
GPK / Haushaltswaren	300	8 %	2
Spielwaren / Hobbyartikel	650	45 %	3
Sport und Freizeit	1.700	43 %	6
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	17.100	58 %	49
Wohn Einrichtung	950	19 %	9
Möbel	200	19 %	1
Elektro / Leuchten	800	20 %	-

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Elektronik / Multimedia	3.150	90 %	15
Medizinische und orthopädische Artikel	750	54 %	10
Uhren / Schmuck	500	77 %	10
Baumarktsortimente	100	<1 %	1
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	6.400	10 %	46
Sonstiges	100	33 %	
Gesamtsumme	28.500	19 %	135

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Hinweis: Im Laufe der Bearbeitung des Masterplans Einzelhandel schloss Mitte Juni in der Lüner Innenstadt außerdem die Esprit-Filiale. Dieser Leerstand ist im Zahlenwerk nicht berücksichtigt (siehe dazu auch FN 40).

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Lüner Innenstadt ist mit rund 28.500 m² Verkaufsfläche der größte zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Mit einem multifunktionalen und breit gefächerten Angebot entfaltet sie eine Anziehungskraft, die über das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus reicht.

Karte 7: Nutzungen in der Lüner Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063
 Hinweis: Im Laufe der Bearbeitung des Masterplans Einzelhandel schloss Mitte Juni in der Lüner Innenstadt außerdem die Esprit-Filiale. Dieser Leerstand ist in den kartografischen Darstellungen nicht berücksichtigt (siehe dazu auch FN 40).

Der innerstädtische Geschäftsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Münster- und der Lange Straße in Nord-Süd-Richtung zwischen Neuberin- bzw. Pfarrer-Bremer-Straße und Graf-Adolf-Straße auf einer Länge von rund 700 m (Luftlinie). Insbesondere im Bereich südlich der Lippe bis zur Neuberinstraße besteht eine kompakte räumlich-funktionale Struktur mit einer hohen Einzelhandelsdichte, die eine attraktive Hauptlage mit großflächigen Magnetbetrieben (Filialisten) sowie ergänzendem inhabergeführtem, kleinteiligen Bestand definiert.

Die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt** orientiert sich an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) entlang der Lange Straße unter Berücksichtigung des Willy-Brandt-Platzes, der Bäckerstraße und der Stadttorstraße. Darüber hinaus weist die Struktur nur eine sehr geringe Tiefenentwicklung in die Seitenstraßen auf. Eine städtebauliche Zäsur bildet die Bundesstraße (Kurt-Schuhmacher-Straße). Die nördlich und östlich dieser gelegenen großflächigen Lebensmittelanbieter (Rewe, Kaufland), ebenso wie der Hauptbahnhof und der zentrale Omnibusbahnhof, stellen eine funktionale Ergänzung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches dar.

Der zentrale Versorgungsbereich weist folgende innere Gliederung auf:

Die **Lange Straße** zwischen der Lippe im Norden und der Silberstraße im Süden bildet die Hauptlage des innerstädtischen Geschäftsbereichs. Es besteht ein dichter, beinahe durchgängiger Einzelhandelsbesatz. Ergänzt wird das Angebot durch Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Filialbetriebe und inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe bilden einen Mix aus großflächigen und kleinflächigen Anbietern. Als Magnetbetriebe fungieren in diesem Bereich der Drogeriemarkt Müller und die Textilkaufhäuser C&A und Peek&Cloppenburg sowie das Bekleidungsfachgeschäft H&M. Damit liegt ein Sortimentsschwerpunkt insbesondere in der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung. Städtebaulich ist dieser Bereich durch eine 2-3-geschossige Bebauung geprägt. Dabei handelt es sich teilweise um eher funktional ausgerichtete Nachkriegsbebauung, aber vor allem auch um historische Bausubstanz (Gründerzeit, Fachwerk) sowie jüngere, moderne Geschäftsgebäude, die sich zu einem gemeinsamen Bild zusammenfügen. Der öffentliche Raum ist als einladende Fußgängerzone mit einer modernen Möblierung und Begrünung gestaltet.

Fotos 1 und 2: Einzelhandelslage Lange Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

Der Bereich **Willy-Brandt-Platz / Marktstraße** ist Richtung Westen über die Goldstraße und die Bäckerstraße an die Lange Straße angebunden. Der Willy-Brandt-Platz wird vor allem durch großformatige Baukörper dominiert. Dazu gehören zum einen das Rathaus, das Technische Rathaus mit dem Magnetbetrieb Saturn sowie das ehemalige Hertie-Kaufhaus, welches sich nach seiner Sanierung als modernes multifunktionales Geschäftsgebäude (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Wohnen) einfügt. Außengastronomie trägt hier zu einer Belebung des weitläufi-

gen Platzes bei. Die Marktstraße ist durch ausschließlich kleinteiligen, zentrenrelevanten Einzelhandel (u. a. Bekleidung, Sportartikel / Fahrräder, Wohneinrichtung) geprägt.

Fotos 3 und 4: Einzelhandelslage im Bereich Willy-Brandt-Platz / Marktstraße / Goldstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Südlich des Bereiches Willy-Brandt-Platz / Marktstraße schließt sich die west-östlich verlaufende Achse **Bäckerstraße / Stadttorstraße** an. Ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Lange Straße weist die Bäckerstraße nur bis zur Marktstraße einen dichten Geschäftsbesatz auf. Daran anschließend überwiegen Dienstleistungsbetriebe und einfache Einzelhandelsangebote in dieser Nebenlage. Auch die Stadttorstraße weist einen vergleichsweise lockeren Einzelhandelsbesatz auf. Die Passantenfrequenzen sind nur schwach ausgeprägt, wenngleich sich am östlichen Ende das Textilkaufhaus Adler befindet, dominieren ergänzende Nutzungen, wie das Gemeindehaus und eine Stellplatzanlage.

Fotos 5 und 6: Einzelhandelslage Stadttorstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Eine Brücke über die Lippe, die den Blick auf ein attraktives Stadtbild (Wohnen und Leben am Wasser) freigibt, stellt die Verbindung der Hauptlage zum **nördlichen Geschäftsbereich Münsterstraße** dar. Dieser Bereich entwickelt einen eigenen Charakter, welcher besonders aus einem stärkeren Dienstleistungsbesatz, einer geringeren Passantenfrequenz und der städtebaulichen Gestaltung (Kfz-Befahrbarkeit im nördlichen Bereich) resultiert. Die hier ansässigen Einzelhandelsanbieter weisen alle Betriebsgrößen von zum Teil deutlich weniger als 800 m² Verkaufsfläche auf. Die Filialisierungsquote ist gering. Zu den größten Anbietern gehören ein Textildiscounter (kik), ein Spielwarenfachgeschäft (Spielwaren Bloemenkemper) sowie eine Buchhandlung (Lippe Buchhandlung). Einen zentralen Bereich stellt der Platz um die Persiluhr dar. Neben einem Hotel befindet sich hier die derzeit leerstehende und revitalisierungsbedürftige Persiluhr-Passage, für die ein Konzept zur Nachnutzung (Bücherei und Kulturkonzept) besteht, das derzeit weiter qualifiziert wird. Eine Förderzusage der Städtebauförderung liegt vor.

Fotos 7 und 8: Nördliche Innenstadt / Münsterstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

A1.2 Stadtteilzentrum Brambauer

Das Stadtteilzentrum Brambauer befindet sich rund 5,8 km (Luftlinie) südwestlich der Innenstadt, im Zentrum des Stadtteils Brambauer. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Waltroper Straße bzw. Königsheide. Das Zentrum ist über Buslinien an das Lüner ÖPNV-Netz angeschlossen.

Fotos 9 und 10: Stadtteilzentrum Brambauer

Quelle: eigene Aufnahmen

Einzelhandelsangebot

Das Stadtteilzentrum Brambauer-West umfasst 38 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 8.200 m² Verkaufsfläche. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit 41 % der Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Es besteht somit insgesamt ein vor allem grundversorgungsorientiertes Angebot mit Ergänzungen aus dem Bereich zentrenrelevanter Sortimente (insbesondere Bekleidung, GPK / Haushaltswaren). Als Magnetbetriebe fungieren ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), zwei Lebensmitteldiscounter (Aldi, Penny) und ein Drogeriemarkt (dm) sowie darüber hinaus eine Parfümerie (Pieper) und diverse Non-Food-Discounter (u. a. Tedi, Kodi, Zeemann, Kik). Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) existieren 16 Leerstände im Stadtteilzentrum Brambauer. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sanierung des ehemaligen „Hufnagel-Kaufhauses“ an exponierter Stelle, im Bereich Waltroper Straße / Königsheide weitgehend abgeschlossen ist und dieser Bereich einer neuen Nutzung mit Ladenlokalen im Erdgeschoss zugeführt wird. Daneben bestehen kleinere Leerstände (weniger als 100 m²) im Verlauf der Waltroper Straße (westliche Straßenseite).

Tabelle 21: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums Brambauer

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	3.900	10 %	15
Blumen (Indoor) / Zoo	100	2 %	-
Gesundheit und Körperpflege	1.000	12 %	5
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	400	11 %	2
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5.400	9 %	21
Bekleidung	1.350	8 %	9
Schuhe / Lederwaren	100	2 %	-
GPK / Haushaltswaren	500	13 %	2
Spielwaren / Hobbyartikel	150	10 %	-
Sport und Freizeit	<50	<1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	2.150	7 %	11
Wohn Einrichtung	250	<1 %	-
Möbel	<50	<1 %	-
Elektro / Leuchten	100	3 %	1
Elektronik / Multimedia	<50	1 %	1
Medizinische und orthopädische Artikel	150	11 %	3
Uhren / Schmuck	100	15 %	1
Baumarktsortimente	50	<1 %	-
Gartenmarktsortimente	50	<1 %	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	700	1 %	6
Sonstiges	-	-	-
Gesamt	8.200	5 %	38

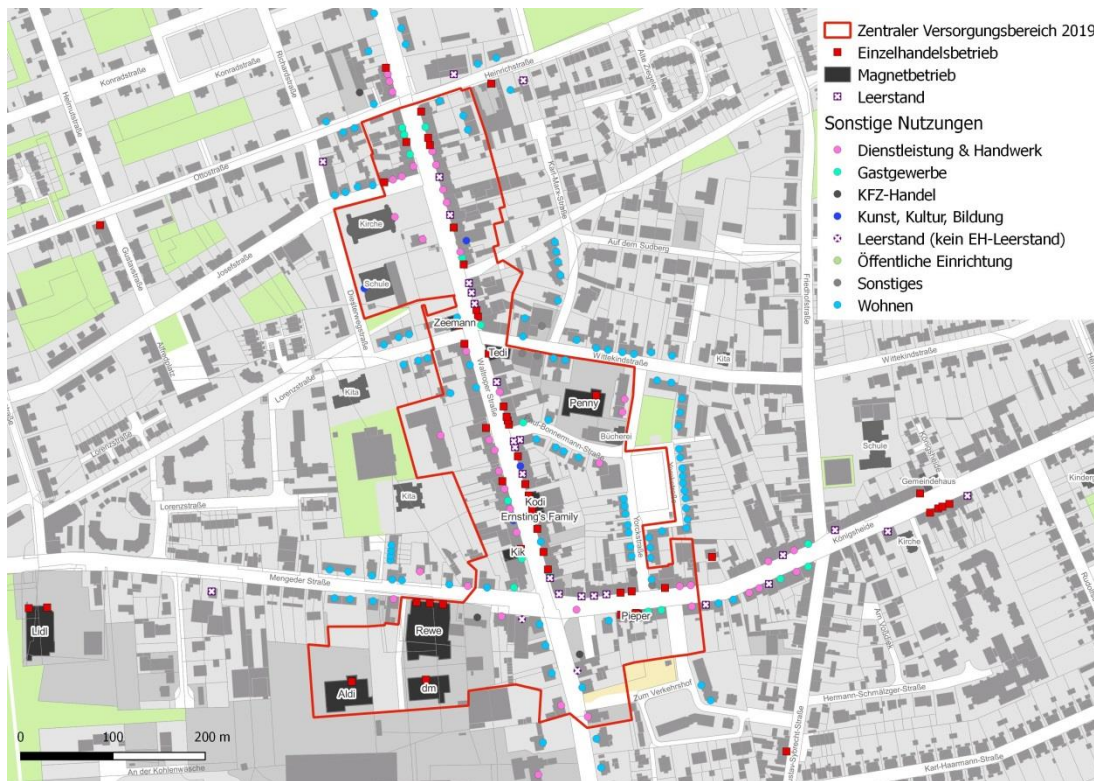
Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die räumliche Ausdehnung des Stadtteilzentrumzentrums umfasst die Waltroper Straße ausgehend im Norden vom Kreuzungsbereich Heinrichstraße / Waltroper Straße bis zum Kreuzungsbereich Mengeder Straße / Waltroper Straße / Königsheide. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich überwiegend entlang der Waltroper Straße. Im Bereich der Mengeder Straße bilden ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt einen nahversorgungsrelevanten Schwerpunkt. Sie sind, ebenso wie der in zweiter Reihe gelegene Lebensmitteldiscounter an der Paul-Bonnermann-Straße, wichtige Frequenzerzeuger im Zentrum. Insgesamt überwiegt insbesondere im Bereich der ergänzenden Non-Food-Sortimente ein discountorientiertes, einfaches Angebot. Neben wenigen großflächigen Einzelhandelsbausteinen und Filialbetrieben (Lebensmittelmärkte) prägen vor allem kleinflächige Anbieter die Einzelhandelsstruktur des Zentrums. Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Versicherungen,

Frisöre, Bank / Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe (u. a. Eisdiele, Imbiss) aber auch diverse Spielhallen und Wettbüros im Zentrum vorhanden.

Karte 8: Nutzungen im Stadtteilzentrum Brambauer



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Die Abgrenzung des **Stadtteilzentrums Brambauer** orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich vornehmlich entlang der Waltroper Straße bis zur Heinrichstraße. Sie schließt den Lebensmitteldiscounter Penny an der Paul-Bonnermann-Straße ebenso mit ein wie den Bereich Yorckstraße, wo regelmäßig ein Wochenmarkt stattfindet. Im Süden berücksichtigt die Abgrenzung die zentrentypischen, insbesondere einzelhandelsrelevanten Nutzungen entlang der Mengeder Straße (Lebensmittelmärkte, Drogeriemarkt) sowie entlang der Königsheide bis zur Einmündung Zum Verkehrshof.

Der zentrale Versorgungsbereich Brambauer wird seiner Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum für den Stadtteil Brambauer weitgehend gerecht, insbesondere im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente ist das Angebot umfassend. Aufgrund der Neugestaltung des Straßenraums in der Waltroper Straße wirkt der Bereich aufgeräumt und freundlich. Hervorzuheben sind die breiten Gehwege, die Fußgängern reichlich Platz bieten.

A1.3 Stadtteilzentrum Lünen-Süd

Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd befindet sich südlich der Innenstadt (rund 2,0 km Luftlinie) im Zentrum des gleichnamigen Stadtteils. Die Anbindung des Zentrums erfolgt über die Jägerstraße. Es wird über mehrere Buslinien an das Lüner ÖPNV-Netz angebunden.

Fotos 11 und 12: Stadtteilzentrum Lünen-Süd



Quelle: eigene Aufnahmen

Einzelhandelsangebot

Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd umfasst 25 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 9.780 m² Verkaufsfläche. Angebotsschwerpunkte liegen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Möbel und Elektro / Leuchten. Zu den funktionstragenden Anbietern gehören ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe), ein Lebensmitteldiscounter (Penny) sowie ein Drogeriemarkt (Rossmann). Daneben prägen einige großflächige Anbieter das Angebot, dazu zählen ein Möbelfachmarkt (Magic Home), ein Fachmarkt für Haustechnik sowie der Discountmarkt Centershop. Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) existierten 7 kleinflächige Leerstände, die zum Teil mit 300-500 m² eine Fachmarktgröße erreichen.

Tabelle 22: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Stadtteilzentrums Lünen-Süd

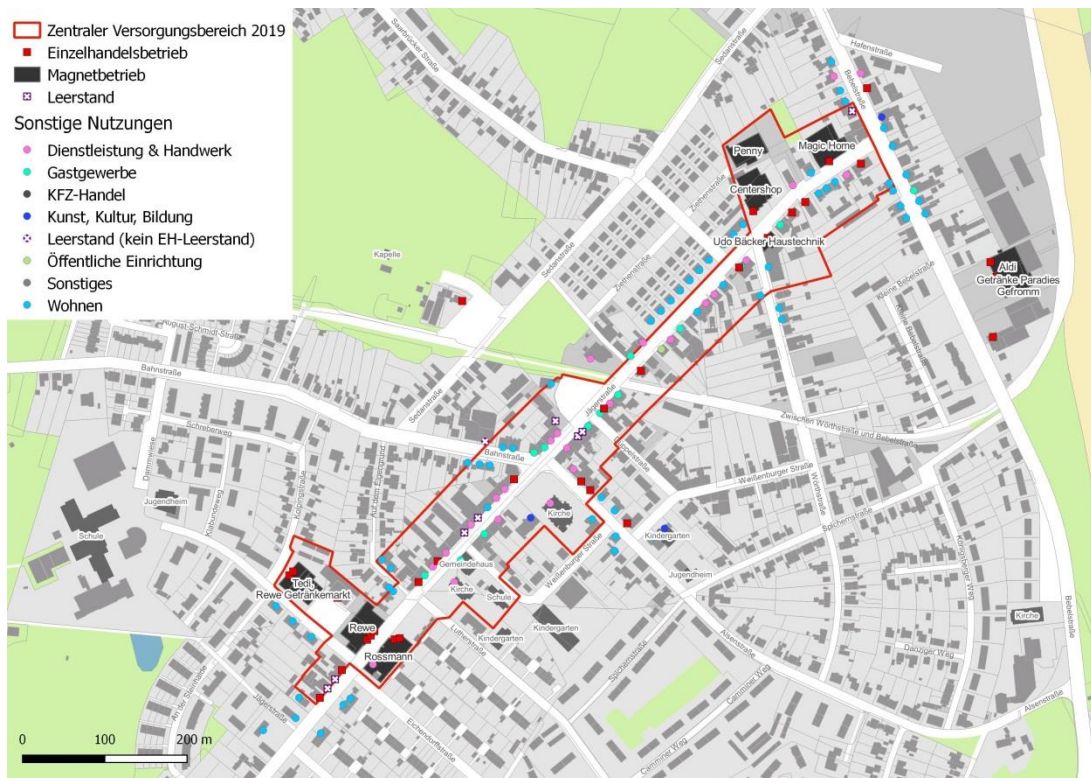
Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	2.350	6 %	8
Blumen (Indoor) / Zoo	250	4 %	2
Gesundheit und Körperpflege	1.000	12 %	4
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	200	6 %	2
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.800	7 %	16
Bekleidung	500	3 %	4
Schuhe / Lederwaren	50	1 %	-
GPK / Haushaltswaren	600	15 %	2
Spielwaren / Hobbyartikel	150	10 %	-
Sport und Freizeit	<50	<1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.350	5 %	6
Wohn Einrichtung	350	7 %	-
Möbel	2.450	24 %	1
Elektro / Leuchten	1.400	35 %	2
Elektronik / Multimedia	50	1 %	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	<50	2 %	-
Baumarktsortimente	100	<1 %	-
Gartenmarktsortimente	300	2 %	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	4.650	7 %	3
Sonstiges	<50	3 %	
Gesamt	9.800	6 %	25

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd weist eine lineare Struktur auf. Es erstreckt sich zwischen der Beethovenstraße und der Bebelstraße entlang der Jägerstraße auf einer Länge von mehr als 900 m. Dabei weist der Einzelhandelsbesatz zwei Pole auf, in denen jeweils Lebensmittelmärkte die wesentlichen Frequenzerzeuger darstellen. Insgesamt gibt es zwar ein nahezu über alle Warengruppen reichendes Einzelhandelsangebot, dabei werden einzelne Warengruppen jedoch lediglich in geringer Ausprägung und als Neben- oder Randsortimente bereitgestellt (beispielsweise Elektronik / Multimedia oder Uhren / Schmuck). Neben vergleichsweise zahlreichen Apotheken fehlt ein Angebot im Sortimentsbereich medizinische und orthopädische Artikel. Neben den Magnetbetrieben bzw. großflächigen Anbietern ergänzen nur wenige kleinere Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und gastronomische Einrichtungen das Angebot.

Karte 9: Nutzungen im Stadtteilzentrum Lünen-Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Die Abgrenzung des **Stadtteilzentrums Lünen-Süd** orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Jägerstraße insbesondere zwischen den Kreuzungsbereichen Jägerstraße / Eichendorffstraße und Jägerstraße / Bebelstraße. Dabei ist die zentrenrelevante Nutzungsdichte zwischen den beiden, durch die Magnetbetriebe bzw. großflächigen Betriebe gebildeten Pole nur sehr gering und im Bereich der Ziethensiedlung einseitig ausgebildet. Vor dem Hintergrund der Städtebauförderung (Stadtumbau West) besteht das Ziel zur Sicherung und Stärkung dieses Bereiches insbesondere auch als Versorgungsbereich für den Stadtteil Lünen-Süd und teilweise darüber hinaus (Gahmen, Horstmar, Niederaden, Beckinghausen).

A1.4 Nahversorgungszentrum Alstedde

Das Nahversorgungszentrum Alstedde befindet sich rund 2,4 km (Luftlinie) nordwestlich der Innenstadt im gleichnamigen Stadtteil. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Alstedder Straße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien an das Lüner ÖPNV-Netz angebunden.

Fotos 13 und 14: Nahversorgungszentrum Alstedde

Quelle: eigene Aufnahmen

Einzelhandelsangebot

Das Nahversorgungszentrum Alstedde umfasst 8 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 2.600 m² Verkaufsfläche. Angebote bestehen primär in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei der Schwerpunkt auf der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt (7 Betriebe mit rund 2.200 m² Verkaufsfläche). Als stabiler, funktionstragender Einzelhandelsbaustein fungieren ein Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Lidl). Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) existierte kein Leerstand.

Tabelle 23: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Alstedde

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	2.200	7 %	7
Blumen (Indoor) / Zoo	<50	<1 %	-
Gesundheit und Körperpflege	150	2 %	-
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	50	1 %	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.450	4 %	7
Bekleidung	<50	<1 %	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK / Haushaltswaren	<50	1 %	-
Spielwaren / Hobbyartikel	<50	<1 %	-
Sport und Freizeit	<50	<1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	50	<1 %	-
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	<50	<1 %	-
Elektronik / Multimedia	50	1 %	1
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baummarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	50	<1 %	1

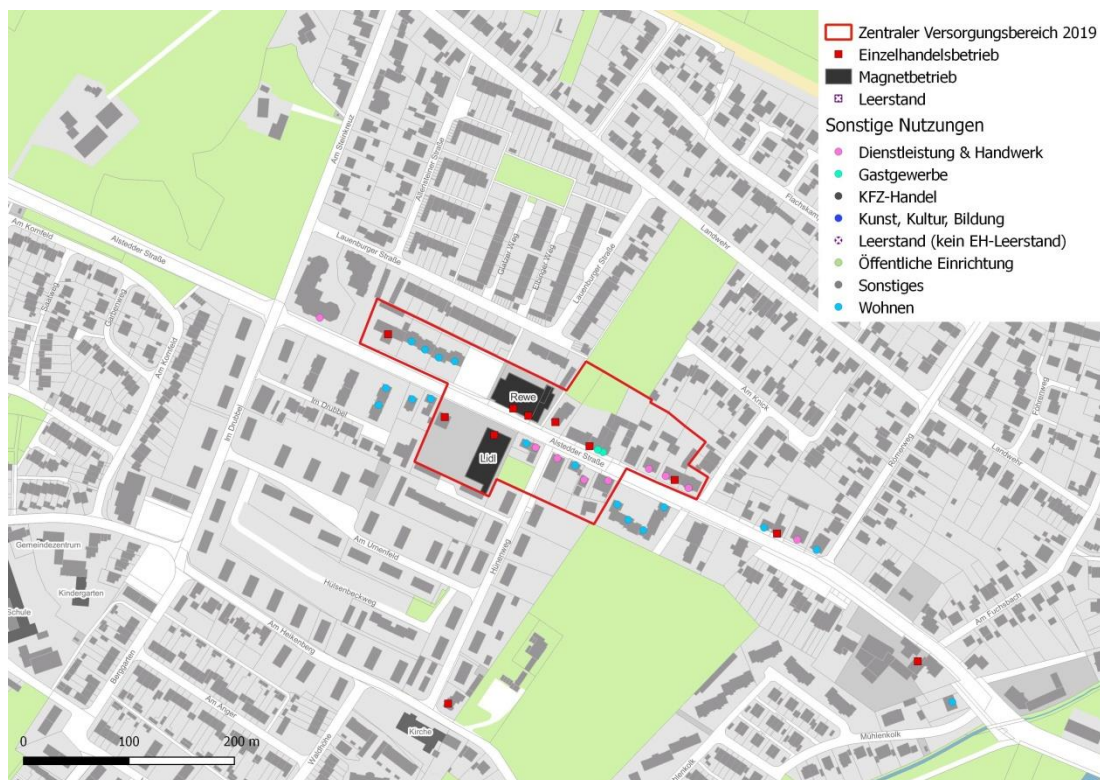
Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Sonstiges	-	-	
Gesamtsumme	2.600	2 %	8

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich auf einer Länge von rund 350 m entlang der Alstedder Straße zwischen dem Seniorenheim Ecke Alstedder Straße / Am Steinkreuz und der Einmündung Alstedder Straße / Am Knick. Das Zentrum liegt zentral im Siedlungskörper des Stadtteils Alstedde und ist mit seinem Einzelhandelsangebot vor allem auf die Nahversorgung im Stadtteil ausgerichtet. Die Lebensmittelmärkte sind modern und zukunftsfähig aufgestellt. Darüber hinaus sind verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Pflegedienst, Banken / Sparkasse) sowie Gastronomiebetriebe im Zentrum vorhanden, die zur Multifunktionalität beitragen.

Karte 10: Nutzungen im Nahversorgungszentrum Alstedde



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Einen prägenden Baustein im Alstedder Zentrum stellen die Neubauten der Lebensmittelmärkte dar. Die Abgrenzung des **Nahversorgungszentrums Alstedde** orientiert sich an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie).

Das Nahversorgungszentrum Alstedde ist ein kleiner, kompakter zentraler Versorgungsbereich, der seiner Nahversorgungsfunktion zukunftsfähig gerecht wird.

A1.5 Nahversorgungszentrum Horstmar

Das Nahversorgungszentrum Horstmar befindet sich rund 2,5 km (Luftlinie) südöstlich der Innenstadt im gleichnamigen Stadtteil. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Preußenstraße bzw. die Niederadener Straße. Das Zentrum wird über mehrere Buslinien an das Lünen ÖPNV-Netz angebunden.

Fotos 15 und 16: Nahversorgungszentrum Horstmar



Quelle: eigene Aufnahmen

Einzelhandelsangebot

Das Nahversorgungszentrum Horstmar umfasst 9 Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rund 3.550 m² Verkaufsfläche. Es bestehen vor allem Angebote aus dem Bereich der überwiegend kurzfristigen Bedarfsdeckung. Als funktionstragende Magnetbetriebe fungieren der Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie ein Drogeriemarkt (Rossmann). Discountorientierte Fachmärkte (Tedi, Action) sowie einige kleinflächige Betriebe runden das Einzelhandelsangebot an zentrenrelevanten Sortimenten ab. Dieses weist erwartungsgemäß jedoch nur eine geringe Tiefe auf. Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) existierte lediglich ein kleinflächiger Leerstand.

Tabelle 24: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Horstmar

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	1.500	4 %	3
Blumen (Indoor) / Zoo	100	2 %	1
Gesundheit und Körperpflege	750	9 %	2
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	3 %	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.450	4 %	6
Bekleidung	100	<1 %	-
Schuhe / Lederwaren	<50	<1 %	-
GPK / Haushaltswaren	350	9 %	2
Spielwaren / Hobbyartikel	150	10 %	-
Sport und Freizeit	<50	<1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	650	2 %	2
Wohn Einrichtung	250	5 %	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	<50	<1 %	1

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Elektronik / Multimedia	<50	1 %	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	<50	2 %	-
Baumarktsortimente	100	<1 %	-
Gartenmarktsortimente	<50	<1 %	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	450	<1 %	1
Sonstiges	-	-	-
Gesamtsumme	3.550	2 %	9

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Ausgehend vom Kreisverkehr Preußenstraße / Baukelweg / Schlegelstraße umfasst die räumliche Ausdehnung des Nahversorgungszentrums Horstmar die in jüngster Zeit entstandenen Einzelhandelsbausteine westlich des Baukelweges (Rewe, Tedi, Rossmann) und erstreckt sich über die Preußenstraße nach Nordwesten bis vor den Kreisverkehr mit dem Astenweg. Im Bereich Preußenstraße befindet sich mit dem Action-Markt ein weiterer Frequenzerzeuger, während der übrige kleinteilige Besatz einen hohen Anteil ergänzender Nutzungen (u. a. Fahrschule, Friseur, Gastronomie) aufweist, die zur Multifunktionalität des Zentrums beitragen.

Karte 11: Nutzungen im Nahversorgungszentrum Horstmar



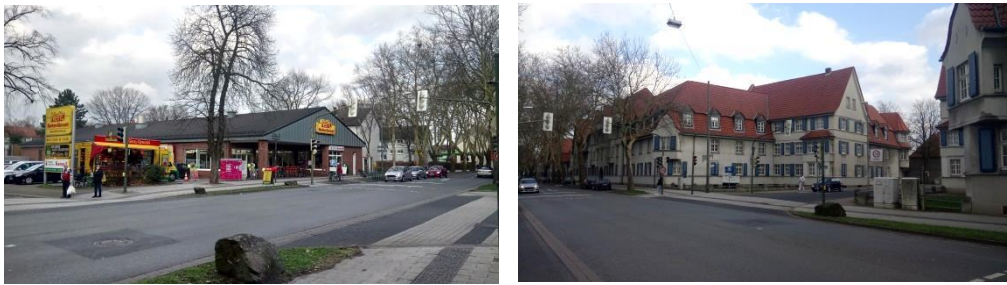
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Die Abgrenzung des **Nahversorgungszentrums Horstmar** orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich somit vornehmlich entlang des Baukelweges und der Preußenstraße.

Das Nahversorgungszentrum Horstmar ist ein weitgehend kompakter zentraler Versorgungsbereich mit modernen Einzelhandelsbausteinen, der seiner Nahversorgungsfunktion für Horstmar und Niederaden zukunftsfähig gerecht wird.

A1.6 Nahversorgungszentrum Münsterstraße

Das Nahversorgungszentrum Münsterstraße befindet sich in 300 m (Luftlinie) nordöstlich der Innenstadt im östlichen Teil des Stadtteils Lünen-Nord. Es reicht bis nach Wethmar. Die Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Münsterstraße (B 54). Das Zentrum wird über mehrere Buslinien an das Lüner ÖPNV-Netz angebunden, darüber hinaus besteht über den nahegelegenen Hauptbahnhof (westlich des Zentrums) eine Anbindung an das regionale Nahverkehrsnetz.

Fotos 17 und 18: Nahversorgungszentrum Münsterstraße

Quelle: eigene Aufnahmen

Einzelhandelsangebot

Im Nahversorgungszentrum Münsterstraße (B 54) sind 18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.450 m² ansässig. Der Angebotsschwerpunkt liegt in den Warengruppen der überwiegend kurzfristigen Bedarfsstufe. Der Einzelhandelsbesatz umfasst ausschließlich kleinflächige Betriebe (< 800 m² Verkaufsfläche). Als Magnetbetriebe fungieren ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount) sowie ein Schuhfachmarkt (Siemes Schuh Center). Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) existierten fünf kleinflächige Leerstände.

Tabelle 25: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Münsterstraße

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	1.000	3 %	9
Blumen (Indoor) / Zoo	50	<1 %	1
Gesundheit und Körperpflege	50	<1 %	-
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	100	3 %	1
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.200	2 %	11
Bekleidung	50	<1 %	1
Schuhe / Lederwaren	700	17 %	1
GPK / Haushaltswaren	50	1 %	-
Spielwaren / Hobbyartikel	<50	3 %	1
Sport und Freizeit	<50	<1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	900	3 %	3
Wohn Einrichtung	100	2 %	2
Möbel	100	<1 %	1
Elektro / Leuchten	<50	<1 %	-
Elektronik / Multimedia	<50	<1 %	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	150	<1 %	1
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	400	<1 %	4

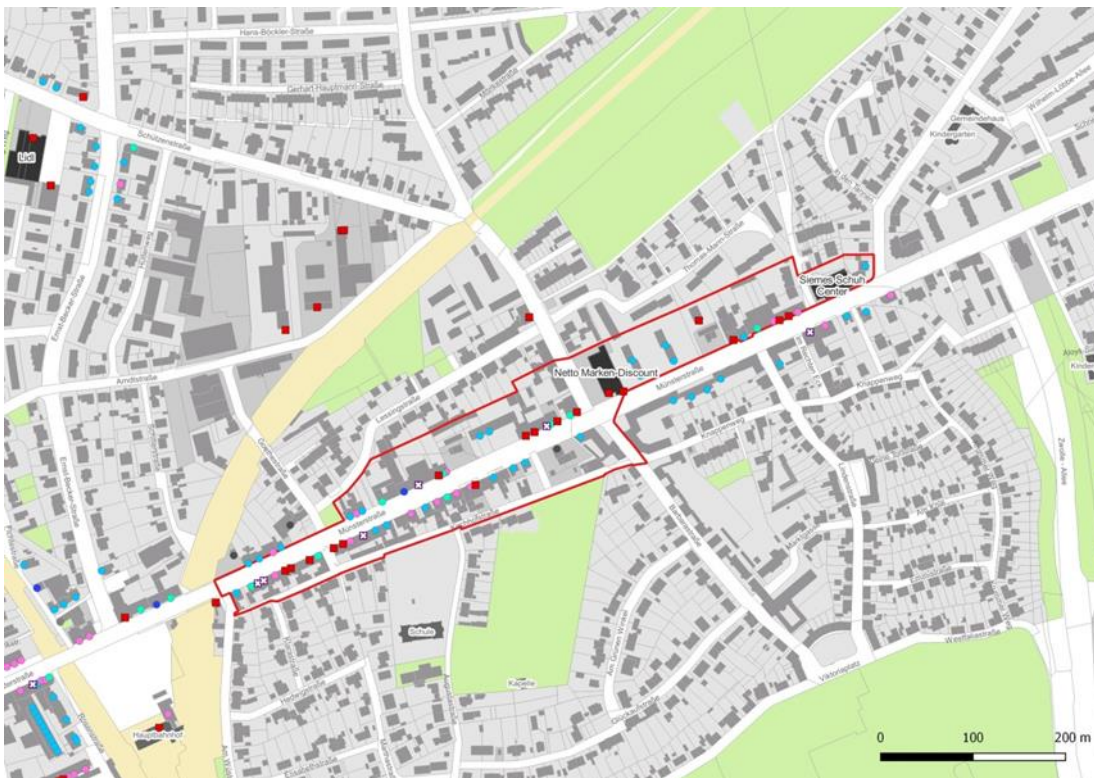
Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Sonstiges	-	-	-
Gesamtsumme	2.450	2 %	18

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich linear entlang der Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke (Am Wüstenknapp) und der Einmündung Münsterstraße / Dorfstraße. Der Einzelhandel befindet sich im Zentrum östlich des Lebensmitteldiscounters nur noch auf der nördlichen Seite. Südlich der Münsterstraße befindet sich in diesem Bereich die historische Victoriasiedlung. Das gewachsene Zentrum weist einen lockeren Einzelhandelsbesatz auf, ist vor allem auf die Grundversorgung ausgerichtet und zeigt dabei ein einfaches Angebotsniveau. Verschiedene Dienstleistungsangebote (u. a. Waschsalon, Friseur) und Gastronomiebetriebe sind im Zentrum vorhanden, sie tragen zur Multifunktionalität bei.

Karte 12: Nutzungen im Nahversorgungszentrum Münsterstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrlenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Die Abgrenzung des **Nahversorgungszentrums Münsterstraße** orientiert sich an bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie). Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich ohne Tiefenentwicklung entlang der Münsterstraße zwischen der Eisenbahnbrücke im Westen und der Dorfstraße im Osten. Das Zentrum ist von einer Verkehrsbelastung aufgrund der Durchfahrtsstraße betroffen. Aufenthaltsqualitäten entfalten sich vor al-

lem in unmittelbarer Nähe des Zentrums (Victoriasiedlung). Der Lebensmitteldiscounter stellt einen wichtigen, zu sichernden Frequenzerzeuger im Nahversorgungszentrum dar.

Das Nahversorgungszentrum Münsterstraße ist ein linearer zentraler Versorgungsbereich mit einer teilweise geringen Nutzungsdichte. Er wird seiner Versorgungsfunktion für Lünen-Nord (Teilbereich) sowie Wethmar nur teilweise gerecht.

A1.7 Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost

Das Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost ist in 800 m (Luftlinie) östlich des Stadtteilzentrums Brambauer im zentralen Teil des Stadtteils Brambauer gelegen. Es erstreckt sich linear entlang der Brambauerstraße. Diese bietet eine Anbindung des Zentrums an das überörtliche Straßennetz (B54). Das Zentrum wird über eine Buslinie an das Lüner ÖPNV-Netz angebunden.

Fotos 19 und 20: Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost



Quelle: eigene Aufnahmen

Einzelhandelsangebot

Das Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost verfügt über 8 Einzelhandelsbetriebe auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.950 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rund 1.900 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, wodurch ein überwiegend grundversorgungsrelevantes Angebot besteht. Es sind zwei großflächige Betriebe ansässig, die als Magnetbetriebe fungieren. Diese sind ein Supermarkt (Edeka) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Netto Marken-Discount). Zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2019) existierte kein Leerstand.

Tabelle 26: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	1.900	5 %	4
Blumen (Indoor) / Zoo	100	2 %	1
Gesundheit und Körperpflege	150	2 %	-
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	50	1 %	-
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	2.200	4 %	5
Bekleidung	<50	<1 %	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK / Haushaltswaren	200	5 %	-

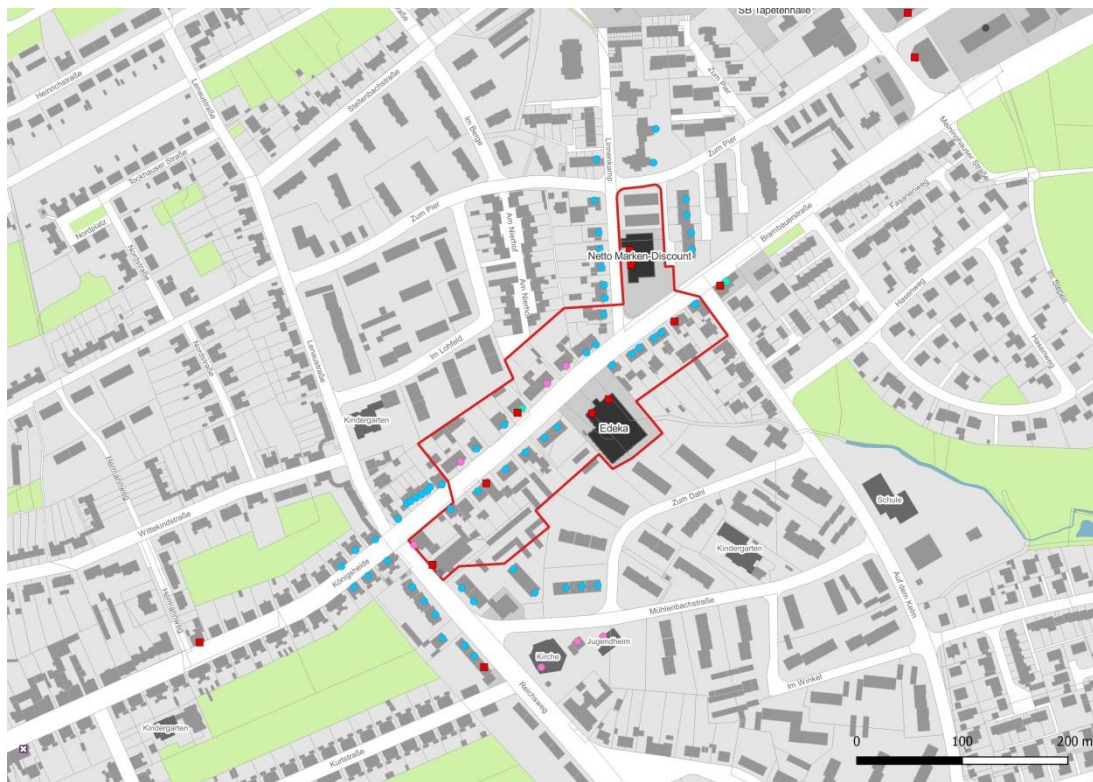
Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	<50	<1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	200	<1 %	-
Wohn Einrichtung	200	4 %	1
Möbel	200	2 %	1
Elektro / Leuchten	150	4 %	1
Elektronik / Multimedia	<50	<1 %	-
Medizinische und orthopädische Artikel	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	<50	<1 %	-
Gartenmarktsortimente	<50	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	550	<1 %	3
Sonstiges	-	-	-
Gesamtsumme	2.950	2 %	8

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Brambauerstraße zwischen der Kreuzung Brambauerstraße / Königsheide und der Einmündung Brambauerstraße / Auf dem Kelm. Der Einzelhandelsbesatz ist primär auf die strukturprägenden Nahversorger zurückzuführen, die sich in zentraler bzw. nordöstlicher Lage auf gegenüberliegenden Straßenseiten befinden. Die wenigen weiteren Einzelhandelsbetriebe sind über das Zentrum verteilt. Darüber hinaus tragen wenige Dienstleistungsangebote (u. a. Friseure, Reisebüro) sowie Gastronomie zu einer Nutzungsmischung bei. Das Nahversorgungszentrum befindet sich inmitten eines zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereiches, der insbesondere durch die hohe Zeilenbebauung geprägt ist.

Karte 13: Nutzungen im Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost orientiert sich an den bestehenden zentrenrelevanten Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie) sowie an den städtebaulichen Gegebenheiten. Das Zentrum weist keine Tiefenentwicklung auf. Aufgrund der Lage an der Durchfahrtsstraße (Brambauer Straße), die vom Stadtteilzentrum Brambauer (im Westen) über das Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost sowie das Gewerbegebiet Zum Pier zur B54 führt, ist das Nahversorgungszentrum durch eine erhöhte Verkehrsbelastung betroffen. Dabei entwickelt sich keine nennenswerte Aufenthaltsqualität. Die beiden Lebensmittelmärkte (Edeka und Netto Marken-Discount) stellen vor allem funktionale Frequenzerzeuger in diesem Bereich dar.

Das Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost ist ein kleiner zentraler Versorgungsbereich, der seiner Nahversorgungsfunktion für den östlichen Stadtteil Brambauer weitgehend gerecht wird. Jedoch zeichnet sich Entwicklungsbedarf zur Sicherung und Stärkung eines zeitgemäßen nahversorgungsrelevanten Angebotes ab (beispielsweise Anpassung Betriebsgrößen der Lebensmittelmärkte), zur Ergänzung zentrentypischer Nutzungen sowie Aufwertung der städtebaulichen Gestaltung.

A1.8 Standort Kupferstraße

Der Standort Kupferstraße befindet sich im Stadtteil Osterfeld in rund 0,8 km (Luftlinie) Entfernung zur Innenstadt. Er erstreckt sich nördlich und südlich der Kupferstraße und reicht von der Dortmunder Straße im Westen bis zur Bergstraße im Osten.

Der Standort befindet sich in einem Gewerbegebiet und ist wohnsiedlungsräumlich nicht integriert. Mit seinem den Einzelhandelseinrichtungen zugeordneten Parkplatzangebot ist er vor allem auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen kommen. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Dortmunder Straße (B 54). Darüber hinaus ist eine Erreichbarkeit über Buslinien gegeben.

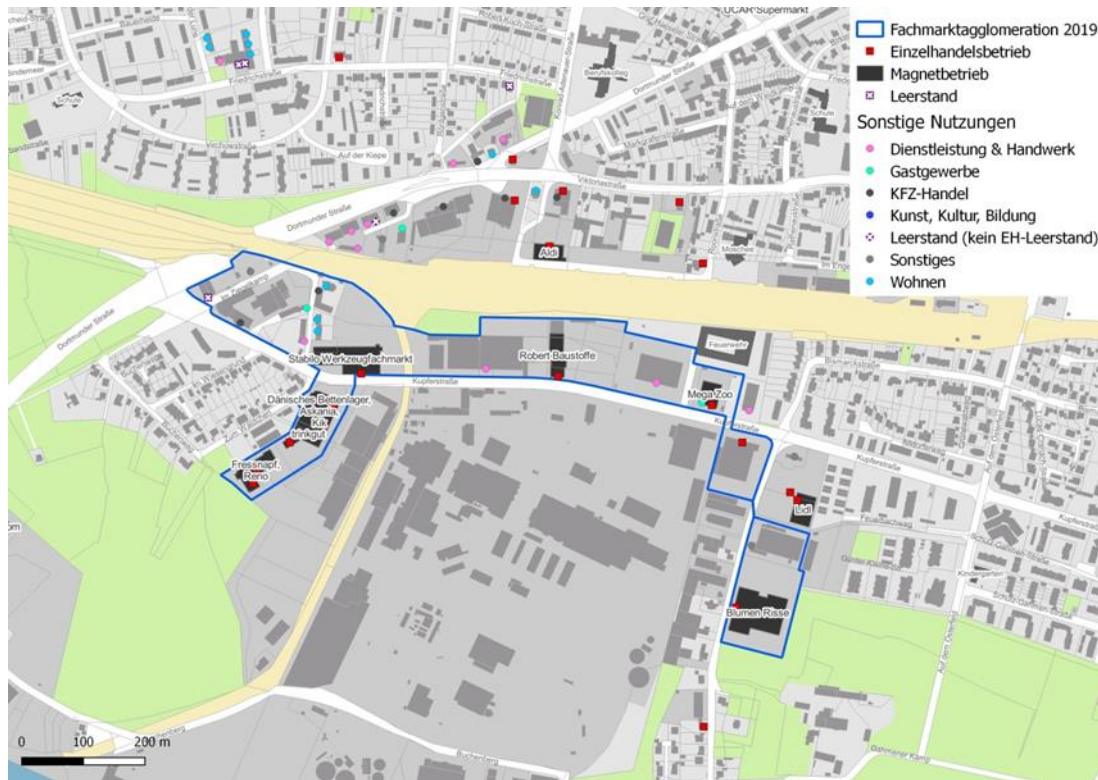
Tabelle 27: Kenndaten der Einzelhandelsstruktur Standort Kupferstraße

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² (gerundete Werte)	Anteil an Gesamt	Anzahl Betriebe
Nahrungs- und Genussmittel	850	2 %	1
Blumen (Indoor) / Zoo	3.250	49 %	2
Gesundheit und Körperpflege	<50	<1 %	-
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	400	11 %	1
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	4.550	8 %	4
Bekleidung	450	3 %	1
Schuhe / Lederwaren	550	13 %	1
GPK / Haushaltswaren	250	6 %	-
Spielwaren / Hobbyartikel	250	17 %	-
Sport und Freizeit	<50	1 %	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.500	5 %	2
Wohn Einrichtung	850	17 %	1
Möbel	900	9 %	-
Elektro / Leuchten	<50	1 %	-
Elektronik / Multimedia	<50	<1 %	-
Medizinische und orthopädische Artikel	200	14 %	1
Uhren / Schmuck	<50	<1%	-
Baummarktsortimente	11.200	43 %	2
Gartenmarktsortimente	5.250	42 %	1
Überwiegend langfristiger Bedarf	18.400	29 %	5
Sonstiges	-	-	-
Gesamtsumme	24.450	16 %	11

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Junker + Kruse im Januar 2019

Am Standort Kupferstraße sind zum einen überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (insbesondere Bau- und Gartenmarktsortimente) angesiedelt, diese umfassen eine Gesamtverkaufsfläche von rund 24.450 m². Zum anderen besteht im südwestlichen Bereich des Standortes eine Einzelhandelsagglomeration, die diverse Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.700 m² umfasst, in denen vor allem auch zentrenrelevante Sortimente (beispielsweise Bekleidung und Schuhe) angeboten werden. Größte Anbieter sind der Fachanbieter Robert Baustoffe, das Gartencenter Blumen Risse und der Fachmarkt Stabilo Werkzeugfachmarkt. Zum Zeitpunkt der Erhebung (Januar 2019) existierte kein Leerstand.

Karte 14: Nutzungen im Standort Kupferstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Der Standort Kupferstraße ist ein autokundenorientierter Standort, der aufgrund seines teilweise zentrenrelevanten Angebotes einen Konkurrenzstandort zu den zentralen Versorgungsbereichen in Lünen darstellt.

A2 Wohnungsnahe Grundversorgung in den Stadtteilen

Im Folgenden wird die Nahversorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen näher dargestellt:

A2.1 Grundversorgungssituation im Stadtteil Alstedde

Der rund 6.450 Einwohner zählende Stadtteil Alstedde liegt im Nordwesten des Stadtgebiets, an der Grenze zu Waltrop und Selm. Die Siedlungsbereiche konzentrieren sich vor allem auf einen zentralen und einen nordöstlichen Siedlungsbereich im Stadtteil. Während sich der zentrale Bereich als kompakter Siedlungskörper darstellt, geht der östlich gelegene in die Siedlungsstrukturen der benachbarten Stadtteile Nordlünen und Lünen-Nord über. Der Westen sowie der Süden des Stadtteils Alstedde sind hingegen bis zur Stadtgrenze bzw. zur Lippe vor allem durch Freiflächen und Streusiedlungen geprägt.

Tabelle 28: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Alstedde

Einwohner	6.460
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	38,1 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	14,8 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,5 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	19
davon Nahrungs- und Genussmittel	13
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	5.360 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.370 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	280 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,83 m ²
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	0,52 m ²
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	0,04 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	22,9 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	15,4 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,0 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,60
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,04
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,80

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

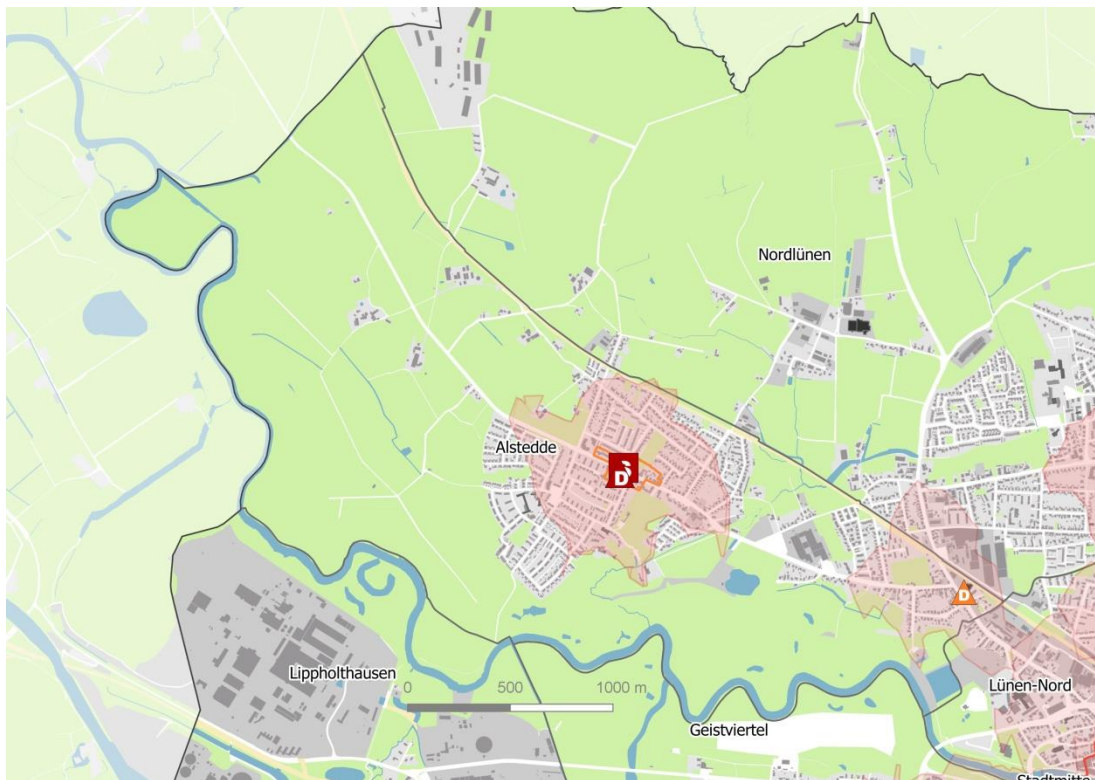
*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (13 Kernsortimentsanbieter) umfasst rund 3.370 m² Verkaufsfläche und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel (ein Kernsortimentsanbieter) rund 280 m². Insbesondere die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,52 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Ge-

nussmittel sowie die sortimentspezifische Zentralität von 1,04 weisen auf eine gute quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin.

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Alstedde ist zum einen durch den zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgungszentrum Alstedde) sowie einen dezentralen Standort eines Lebensmitteldiscounters (Aldi, Borker Straße) geprägt. Letzterer weist dabei, nicht zuletzt auch für Autokunden, eine Attraktivität über den Stadtteil Alstedde hinaus, auf.

Karte 15: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Alstedde



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung ist in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in Alstedde mit einem Wert von 0,52 m² / Einwohner, bezogen auf den entsprechenden gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 m² / Einwohner), leicht überdurchschnittlich.
- Die Versorgungsbedeutung des Standortes Borker Straße reicht aufgrund seiner Lage an einer Hauptverkehrsachse in einem überwiegend gewerblich geprägten Bereich über eine Nahversorgungsfunktion und auch über den Stadtteil Alstedde hinaus.
- Die Lebensmittelmärkte im Nahversorgungszentrum Alstedde sind modern und zeitgemäß aufgestellt. Der Lebensmitteldiscounter an der Borker Straße weist hinsichtlich heutiger Marktzutrittsgrößen eine unterdurchschnittliche Betriebsgröße auf.
- Grundsätzlich besteht vor dem Hintergrund städtebaulicher Zielvorstellungen und der versorgungsstrukturellen Situation kein akuter Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung

der Grundversorgung in Alstedde. Dabei ist aus betrieblicher Sicht darauf hinzuweisen, dass der Lebensmitteldiscounter an der Borker Straße eine Verkaufsfläche unterhalb heutiger Marktzutrittsgrößen aufweist.

A2.2 Grundversorgungssituation im Stadtteil Beckinghausen

Der Stadtteil Beckinghausen befindet sich im östlichen Stadtgebiet an der Grenze zu Bergkamen. Die nördliche Grenze bildet die Lippe. Die südliche Grenze verläuft entlang der Bahngleise. Zusätzlich durchquert der Datteln-Hamm-Kanal den Stadtteil im südöstlichen Bereich. Weitläufige Areale sind landschaftlich geprägt, lediglich im Osten befinden sich kleine Siedlungsbereiche, die teilweise siedlungsräumlich in den Bergkamener Stadtteil Oberaden übergehen.

Tabelle 29: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Beckinghausen

Einwohner	958
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	5,7 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	2,2 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,4 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	1
davon Nahrungs- und Genussmittel	1
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Gesamtverkaufsfläche	< 50 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	< 50 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Verkaufsfläche je Einwohner	<0,1
in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	-
in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege	-
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	0,1 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,1 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Einzelhandelsrelevante Zentralität	<0,1
nur Nahrungs- und Genussmittel	<0,1
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-

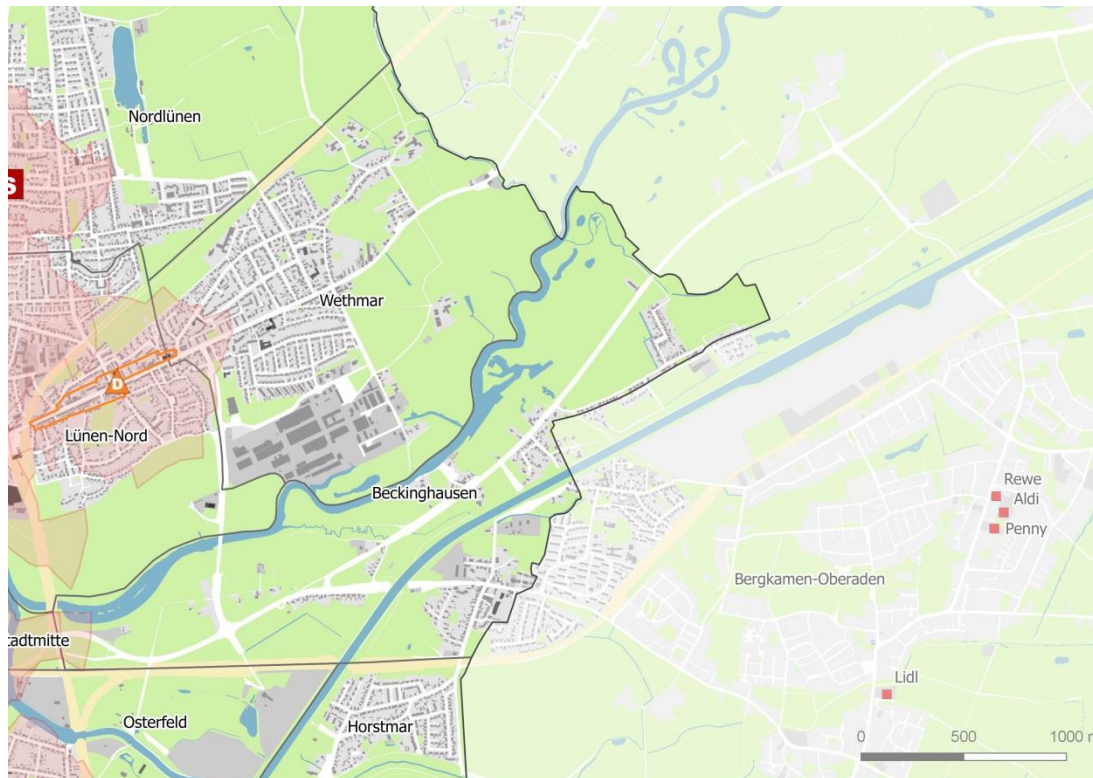
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Das nahversorgungsrelevante Angebot des kurzfristigen Bedarfs beläuft sich derzeit auf weniger als 50 m². Dabei handelt es sich um eine Bäckerei. Diese entwickelt keine nennenswerte Ausstrahlungskraft, so dass die Bewohner Beckinghausens zur Deckung der Grundversorgung auf Angebote in anderen Lünen Stadtteilen oder auch im benachbarten Bergkamen (insbesondere Stadtteil Oberaden) zugreifen müssen. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. OA 120 „Wasserstadt Aden“ / Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtumbaugebiet Wasserstadt Aden“ der Stadt Bergkamen im Bereich der Wasserstadt Aden auch eine Nahversorgung mit einem Lebensmittelmarkt geplant ist (Sondergebiet

7 mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Nahversorgung“ und einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m²). Die Stadt Lünen hat diesbezüglich im Rahmen der Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB / Beteiligung und Mitwirkung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 137 und 139 BauGB mit Schreiben vom 04.08.2016 ihre Zustimmung erteilt.

Karte 16: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Beckinghausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von $< 0,1 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$, bezogen auf den gesamtstädtischen ($0,44 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$) und bundesdeutschen Durchschnittswert ($0,40\text{-}0,45 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$), deutlich unterdurchschnittlich.
- Aufgrund der siedlungsräumlichen Lage, am östlichen Stadtrand und vom übrigen Siedlungsbereich getrennt durch die Lippe und den Datteln-Hamm-Kanal (Richtung-Wethmar) bzw. die Bahngleise (Richtung Horstmar), sowie der geringen Mantelbevölkerung, besteht aus rein absatzwirtschaftlicher Sicht keine Entwicklungsperspektive für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund der räumlichen Nähe eines umfassenden Grundversorgungsangebotes insbesondere in Bergkamen (Oberaden, Wasserstadt), besteht derzeit kein Handlungsbedarf zur Entwicklung der Grundversorgungsstrukturen in Beckinghausen.

A2.3 Grundversorgungssituation im Stadtteil Brambauer

Brambauer erstreckt sich im Südwesten der Stadt Lünen und grenzt somit an Dortmund und Waltrop. Die großen, zusammenhängenden Siedlungsbereiche befinden sich in zentraler sowie westlicher Lage des Stadtteils, während die südlichen und östlichen Bereiche des Stadtteils vor allem durch Freiflächen geprägt sind. Insbesondere im östlichen Teil bestehen darüber hinaus größere zusammenhängende Gewerbegebiete.

Tabelle 30: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Brambauer

Einwohner	19.423
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	114,6 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	44,6 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,4 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	79
davon Nahrungs- und Genussmittel	36
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6
Gesamtverkaufsfläche	20.200 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	7.550 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.350 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,04 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,39 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,07 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	64,5 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	30,9 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8,7 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,56
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,69
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,18

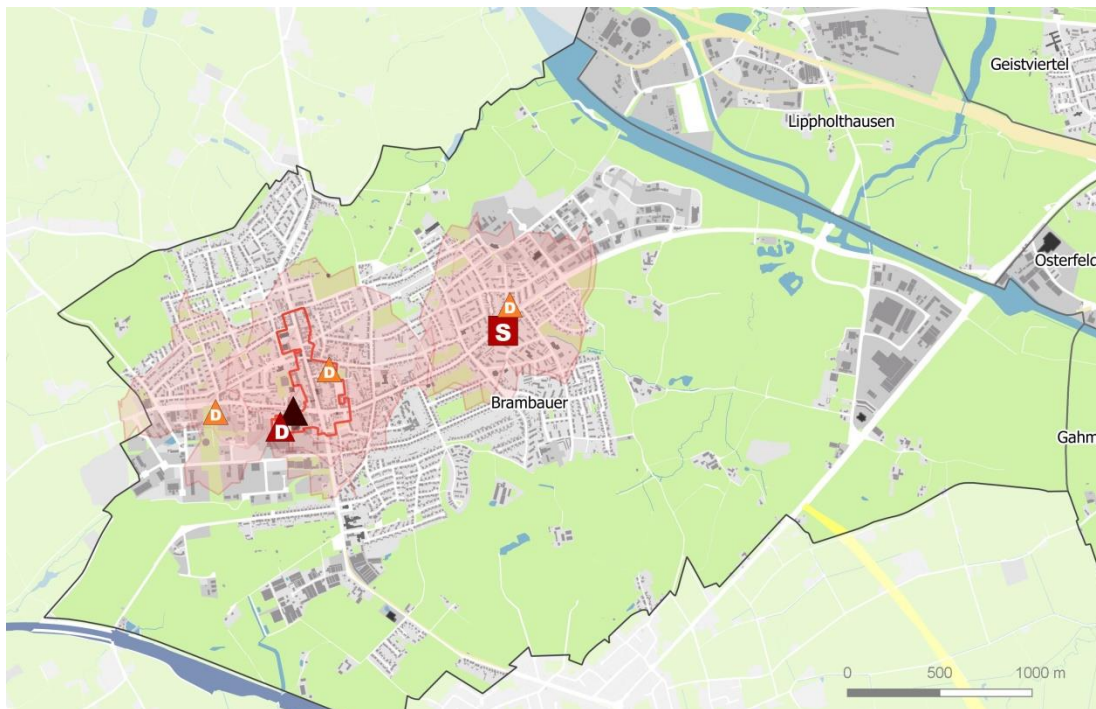
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst rund 7.550 m² und 1.350 m² in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,39 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie die sortimentspezifische Zentralität von 0,69 weisen auf eine leicht unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung mit grundversorgungsrelevanten Angeboten im Stadtteil hin.

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Brambauer ist zum einen geprägt durch das Stadtteilzentrum Brambauer sowie das Nahversorgungszentrum Brambauer Ost. Darüber hinaus besteht ein städtebaulich nicht integrierter Standort eines Lebensmitteldiscounters (Lidl) an der Mengeder Straße westlich des Stadtteilzentrums, der unter räumlichen Aspekten die Versorgung in den westlichen Siedlungsbereichen ergänzt.

Karte 17: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Brambauer



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,39 m² / Einwohner, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 m² / Einwohner), leicht unterdurchschnittlich.
- Das Angebot strukturprägender Lebensmittelmärkte besteht aus einer zeitgemäßen Mischung: einem Verbrauchermarkt (Rewe, Mengeder Straße), einem Supermarkt (Edeka, Brambauerstraße) sowie vier Lebensmitteldiscountern (Aldi, Mengeder Straße; Lidl, Mengeder Straße; Netto Marken-Discount, Linnenkamp und Penny, Wittekindstraße). Mit Ausnahme des Aldi-Marktes an der Mengeder Straße handelt es sich bei den Lebensmitteldiscountern um kleinflächige Betriebe, die damit Verkaufsflächen aufweisen, die unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegen.
- Die räumliche Versorgungssituation ist weitgehend gut, wenngleich eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte aus den nördlichen und insbesondere auch aus den südlichen Siedlungsrandbereichen nicht optimal gegeben ist. Hier sind die Bewohner vor allem auch auf die Nutzung des Fahrrades oder eines Kfz angewiesen, um zum Einkaufen zu fahren.
- Ziel sollte es künftig insbesondere sein, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern und zu stärken. Dazu gehört vor allem auch eine städtebauliche und einzelhandelsrelevante Qualifizierung des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost. Mit Blick auf den Zentrenschutz ist die (Weiter-)Entwicklung (zusätzlicher) dezentraler Standort nicht zu befürworten.

A2.4 Grundversorgungssituation im Stadtteil Gahmen

Der Stadtteil Gahmen befindet sich im Süden der Stadt Lünen, zwischen dem Datteln-Hamm-Kanal im Norden und der A2 im Süden, an der Grenze zu Dortmund. Östlich schließt sich der Stadtteil Lünen-Süd und nördlich der Stadtteil Osterfeld an. Das Siedlungsband erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Gahmener Straße und weist im Norden und Süden jeweils einen wohnsiedlungsräumlichen Schwerpunkt auf. Die Siedlungsbereiche sind durch eine Grünachse mit Freizeit- und Erholungsräumen sowie das gemeinsame Gewerbegebiet Viktoria 3/4 getrennt.

In Gahmen ist das Einzelhandelsangebot sehr eingeschränkt. Es gibt keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, was auch darauf zurückzuführen ist, dass mit einer Bevölkerung von rund 3.800 Einwohnern, die sich zudem auf zwei separate Bereiche aufteilt, eine absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für einen marktgängigen Lebensmittelmarkt nicht gegeben ist. Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich daher auf lediglich rund 100 m², die entsprechende Verkaufsflächenausstattung ist somit kleiner als 0,1 m² / Einwohner.

Tabelle 31: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Gahmen

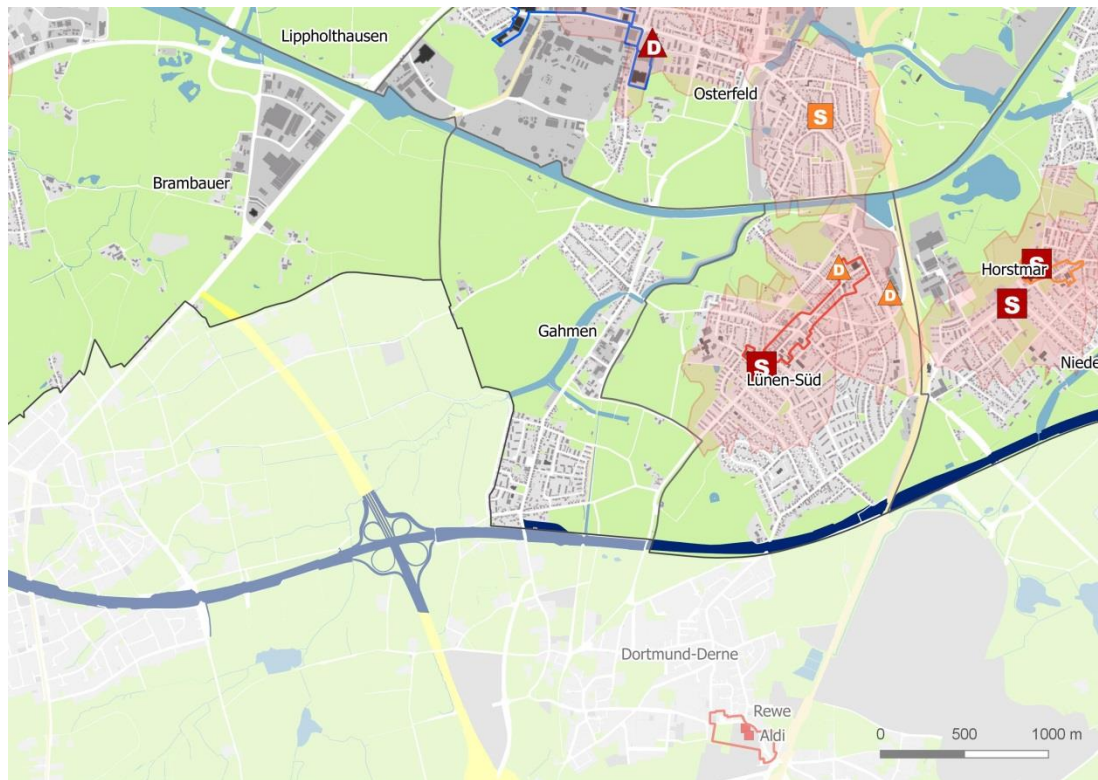
Einwohner	3.841
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	22,7 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	8,8 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	6
davon Nahrungs- und Genussmittel	4
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Gesamtverkaufsfläche	500 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Verkaufsfläche je Einwohner	0,13 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	< 0,1 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	1,4 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,2 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,06
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,02
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Eine fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten ist aus allen Wohnsiedlungsbereichen des Stadtteils Gahmen nicht gegeben.

Karte 18: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Gahmen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert kleiner $0,1 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$, bezogen auf den gesamtstädtischen ($0,44 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$) und bundesdeutschen Durchschnittswert ($0,40\text{-}0,45 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$), deutlich unterdurchschnittlich.
- Entsprechend ist auch aus räumlicher Sicht die Versorgungsfunktion defizitär. Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung besteht allerdings aus rein absatzwirtschaftlicher Sicht voraussichtlich keine Entwicklungsperspektive für die Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes.
- Für die Bevölkerung des Stadtteils ist die Nutzung eines Fahrrades oder eines Kfz zum Einkaufen von Lebensmitteln unabdingbar. Die Angebote im Stadtteilzentrum Lünen-Süd sowie auch im Dortmunder Nahversorgungszentrum Derne (Zeche Gneisenau) stellen die nächstgelegenen grundversorgungsrelevanten Angebote für die Bevölkerung des Stadtteils Gahmen dar.

A2.5 Grundversorgungssituation im Stadtteil Geistviertel

Das Geistviertel ist ein gewachsener, weitgehend kompakter Siedlungsbereich, der einen westlichen Ausläufer der Kernstadt Lünens darstellt. Es grenzt direkt an den westlichen Erschließungsring der Innenstadt (Graf-Adolf-Straße). Nördlich, südlich und westlich schließen sich vor allem Frei- und Erholungsflächen an. Im nördlichen Bereich des Stadtteils befindet sich der Flugplatz

Lünen-Lippewiesen. Der Verlauf der Lippe bildet darüber die nördliche Grenze zum sich anschließenden Stadtteil Alstedde. Im Süden grenzt der Stadtteil Lippolthausen an.

Im Geistviertel gibt es keinen strukturprägenden Lebensmittelmarkt. Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich daher lediglich auf rund 100 m² und ist auf kleinteilige Angebote (Kioske, Bäckereien) zurückzuführen. Angebote aus der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege werden ausschließlich in Apotheken vorgehalten. Die entsprechende Verkaufsflächenausstattung in diesen Warengruppen ist jeweils deutlich kleiner als 0,1 m² / Einwohner.

Tabelle 32: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Geistviertel

Einwohner	5.466
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	32,3 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	12,6 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,1 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	9
davon Nahrungs- und Genussmittel	4
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2
Gesamtverkaufsfläche	350 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,06 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,02 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,02 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	1,6 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,8 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,6 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,05
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,06
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,29

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Karte 19: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Geistviertel



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert kleiner $0,1 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$, bezogen auf den gesamtstädtischen ($0,44 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$) und bundesdeutschen Durchschnittswert ($0,40\text{-}0,45 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$), deutlich unterdurchschnittlich.
- Entsprechend ist auch aus räumlicher Sicht die Versorgungsfunktion defizitär. Die Bereitstellung einer wohnungsnahen Versorgung im Geistviertel ist zwar wünschenswert, jedoch bestehen derzeit aufgrund fehlender bzw. geeigneter Potenzialflächen sowie der Nähe zu Wettbewerbsstandorten (beispielsweise im innerstädtischen Kontext: Kaufland, Merschstraße oder Viktoria-Center, Viktoriastraße) kaum realistische Entwicklungsperspektiven für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes.
- Für den überwiegenden Teil der Bevölkerung des Stadtteils ist die Nutzung eines Fahrrades oder eines Kfz zum Einkaufen von Lebensmitteln unabdingbar. Die nächstgelegenen Angebote befinden sich am östlichen Rand des Stadtteils (Aldi, Viktoriastraße sowie UCAR-Supermarkt, Dortmunder Straße) bzw. in direktem Umfeld des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches.

A2.6 Grundversorgungssituation im Stadtteil Horstmar

Der Stadtteil Horstmar liegt im südöstlichen Bereich des Lüner Stadtgebietes. Westlich stellt die Bahntrasse der Strecke zwischen Dortmund und Lünen eine Zäsur zum angrenzenden Stadtteil

Lünen-Süd dar. Östlich schließt sich der Stadtteil Niederaden an. Im Süden bildet die Trasse der A2 eine Grenze zum Stadtgebiet von Dortmund (Lanstrop). Der Siedlungskörper erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und zerfällt im nördlichen Bereich, getrennt durch Freiflächen in Teilbereiche. Im Westen des Stadtteils befindet sich der Seepark Lünen. Der Dattel-Hamm-Kanal bildet die Grenze zum Stadtteil Osterfeld.

Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt in der Summe rund 3.450 m² und in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege rund 1.000 m². Bei 7.509 Einwohnern ergeben sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächenausstattung von 0,46 m² / Einwohner und eine entsprechende sortimentspezifische Zentralität von nur 0,82. Eine fußläufige Erreichbarkeit der strukturprägenden Lebensmittelanbieter ist für die südlichen Bereiche des Stadtteils weitgehend gut gegeben, während aus den nördlichen Siedlungsbereichen eine angemessene fußläufige Erreichbarkeit der Angebotsstandorte nicht mehr gegeben ist. Die Bewohner sind hier vor allem auf die Nutzung eines Fahrrades oder Kfz zum Einkaufen angewiesen.

Tabelle 33: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Horstmar

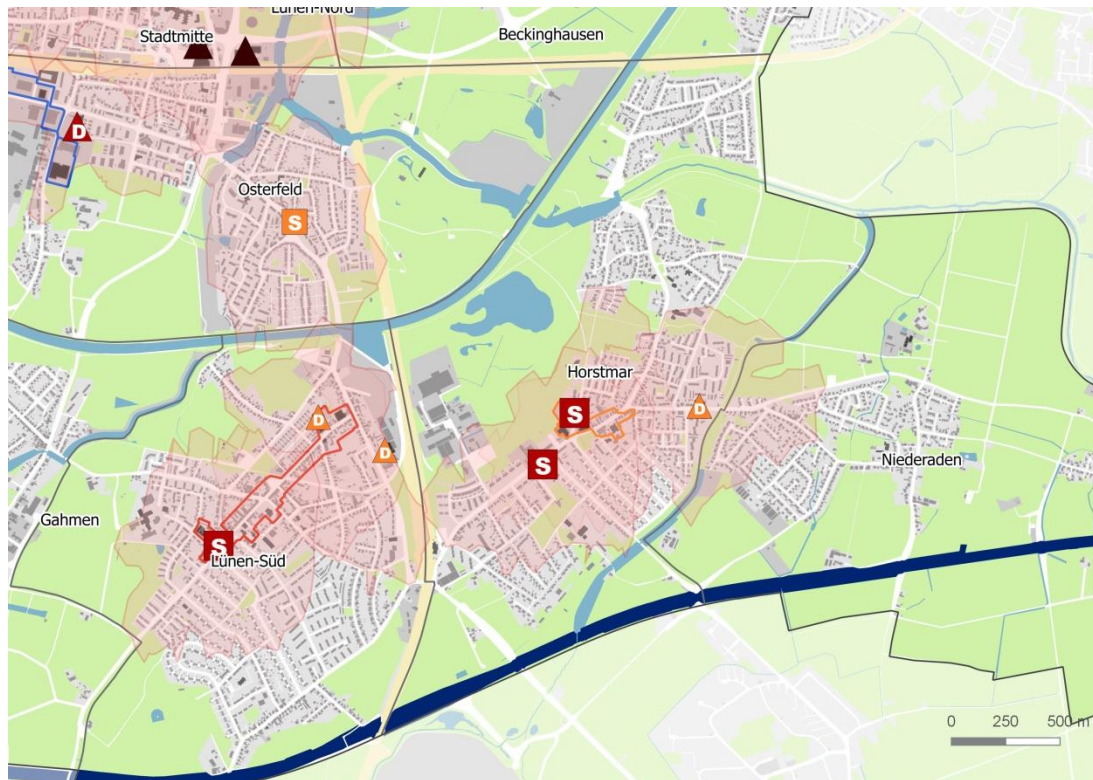
Einwohner	7.509
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	44,3 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	17,2 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,9 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	25
davon Nahrungs- und Genussmittel	13
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3
Gesamtverkaufsfläche	6.600 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.450 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.000 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,88 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,46 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,13 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	23,7 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	14,1 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5,5 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,53
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,82
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,90

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Die Versorgungsstruktur im Stadtteil Horstmar ist zum einen geprägt durch das Nahversorgungszentrum Horstmar, einem solitären Standort an der Preußenstraße (K+K) sowie einem Nahversorgungsstandort an der Niederadener Straße (Lidl).

Karte 20: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Horstmar



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

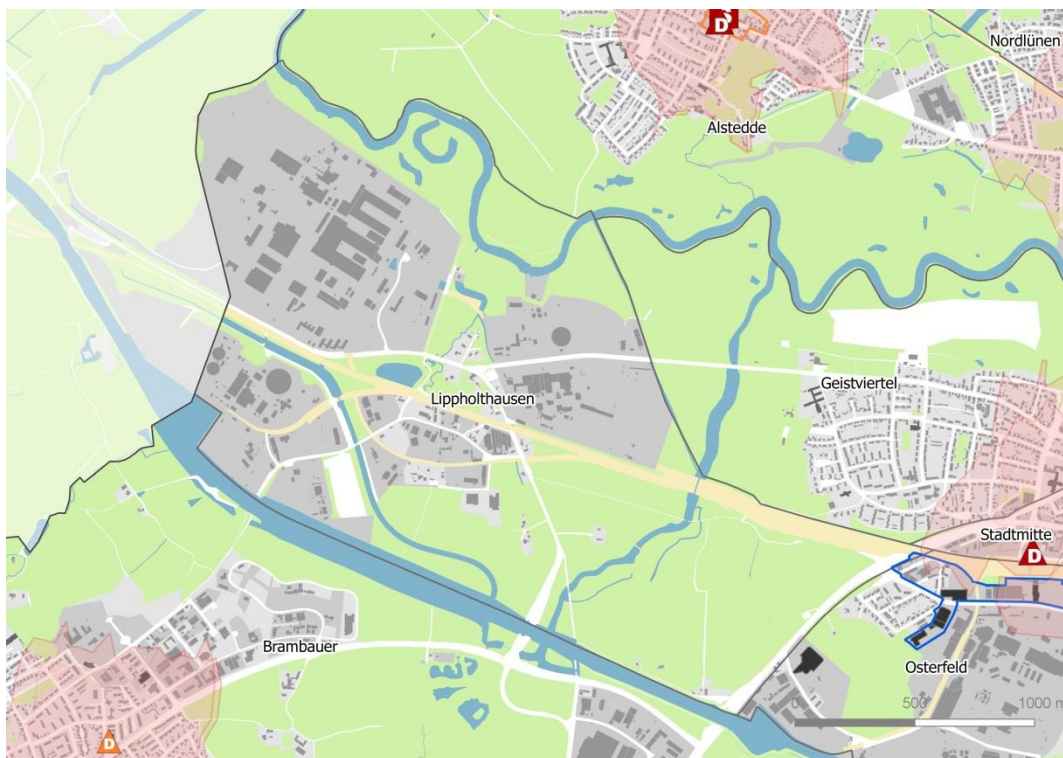
- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellt sich mit einem Wert von 0,46 m² / Einwohner, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner) annähernd durchschnittlich und mit Blick auf den bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner), leicht überdurchschnittlich dar.
- Der Betriebsformenmix im Stadtteil Horstmar umfasst innerhalb des Nahversorgungszentrums einen Supermarkt (Rewe) sowie einen Drogeriemarkt (Rossmann), darüber hinaus ergänzen ein Supermarkt (K+K) unmittelbar westlich des Nahversorgungszentrums sowie ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) im östlichen Bereich das strukturprägende Nahversorgungsangebot. Während sich die Märkte im zentralen Versorgungsbereich modern und zukunftsfähig darstellen, weisen die Märkte an den Einzelstandorten insbesondere unter betrieblichen Aspekten Schwächen auf. Aufgrund der, im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen geringen Verkaufsflächen sowie insbesondere am Standort Niederadener Straße fehlende Entwicklungsflächen, zeigt sich hier Handlungsbedarf zur Sicherung und Stärkung der Versorgungsstruktur in Horstmar.
- Dabei ist die Versorgungssituation aus räumlicher Sicht weitgehend gut einzustufen. Künftige Veränderungen des Einzelhandelsbestandes (d. h. Verlagerungen, Erweiterungen, Neuansiedlungen) sind insbesondere unter Berücksichtigung des Zentrumschutzes und mit Blick auf die gesamte Versorgungssituation im Stadtteil Horstmar bzw. im östlich anschließenden Stadtteil Niederaden umzusetzen.

A2.7 Grundversorgungssituation im Stadtteil Lippolthausen

Lippolthausen ist der nach Einwohnern kleinste Stadtteil von Lünen. Er liegt zwischen dem Datteln-Hamm-Kanal im Süden und der Lippe im Norden. Nördlich schließt der Stadtteil Alstedde an, südlich liegt die Stadtmitte, im Süden befindet sich der Stadtteil Brambauer und im Westen grenzt das Stadtgebiet von Waltrop an. Eine durchgehende Wohnbebauung bzw. einen Ortskern gibt es nicht. Weite Teile sind gewerblich bzw. industriell geprägt (u. a. Recyclingstandort Remondis, Kraftwerk).

Im Stadtteil besteht kein grundversorgungsrelevantes Angebot, somit müssen die Bewohner des Stadtteils auf Angebot in den benachbarten Stadtteilen (insbesondere Alstedde, Brambauer, Stadtmitte) zurückgreifen

Karte 21: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lippolthausen



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrlenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

A2.8 Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Nord

Lünen-Nord liegt in zentraler, nördlicher Lage im Stadtgebiet. Hier befindet sich der nördliche Teilbereich der Innenstadt. Der Stadtteil wird im Süden durch die Lippe begrenzt. Im Westen, Norden und Osten gehen die Siedlungsbereiche fließend in jene von den Stadtteilen Alstedde, Nordlünen sowie Wethmar über. Nordlünen ist weitgehend von Siedlungsgebieten – und im Süden und Westen teilweise von Gewerbeflächen – geprägt. Im südöstlichen Bereich bilden die Halde Victoria (Westhalde) und die Lippeauen zusammenhängende Freiflächen.

Tabelle 34: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Nord

Einwohner	9.848
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	58,1 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	22,6 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,8 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	91
davon Nahrungs- und Genussmittel	36
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8
Gesamtverkaufsfläche	20.500 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	7.750 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.150 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	2,08m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,79 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,12 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	59,5 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	31,5 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	7,1 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,02
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,39
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,87

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

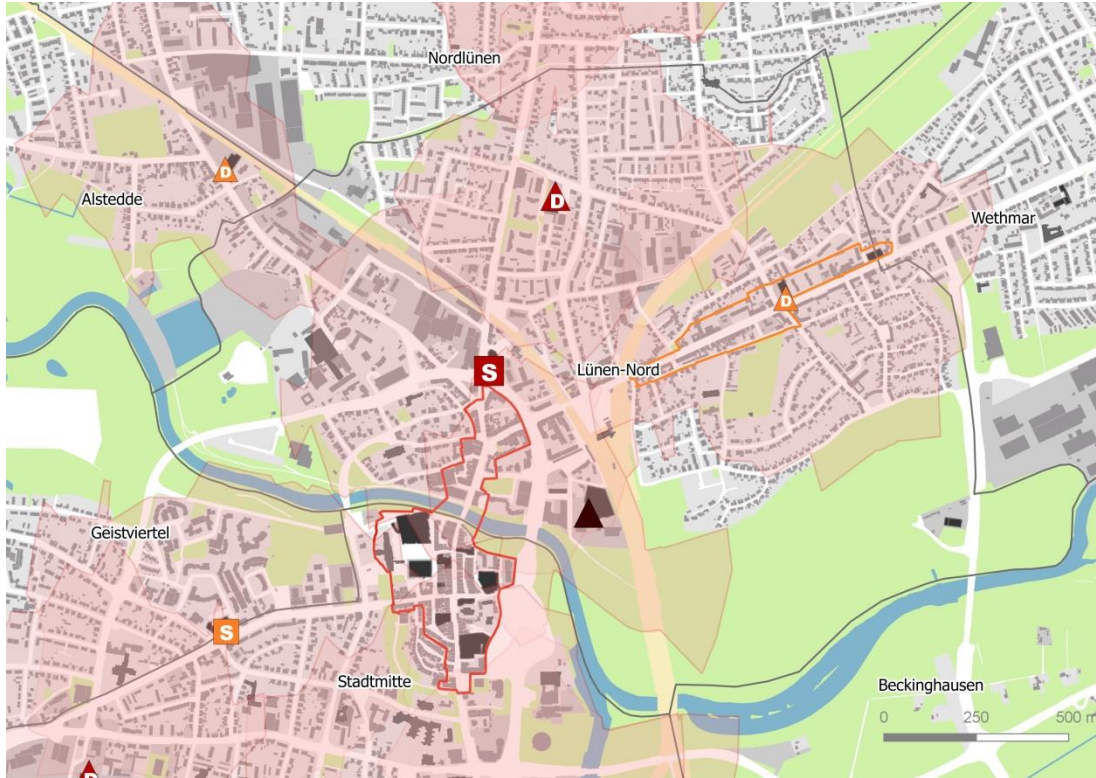
*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich in Lünen-Nord auf rund 7.750 m² Verkaufsfläche und auf rund 1.150 m² Verkaufsfläche in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die zentrale Lage des Stadtteils bzw. die gesamtstädtische Versorgungsbedeutung zentral gelegener Einzelhandelsangebote wird durch die überdurchschnittliche einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,79 m² sowie die ebenfalls überdurchschnittliche sortimentspezifische Zentralität von 1,39 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie 1,87 in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege verdeutlicht.

Die Versorgungsstruktur des Stadtteils Lünen-Nord umfasst den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Teilbereich nördlich der Lippe) und das Nahversorgungszentrum Münsterstraße. Darüber hinaus umfasst die Versorgungsstruktur drei Einzelstandorte von Lebensmittelmärkten dazu gehört ein Nahversorgungsstandort an der Schützenstraße an dem ein Lebensmitteldiscounter (Lidl) angesiedelt ist, der Nahversorgungsstandort eines Supermarktes (mit Getränke-

markt) an der Kurt-Schumacher-Straße (Rewe) sowie der städtebaulich nicht integrierte Standort des Verbrauchermarktes Kaufland an der Merschstraße, östlich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

Karte 22: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lünen-Nord



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelerhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,79 m² / Einwohner, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 m² / Einwohner), deutlich überdurchschnittlich.
- Das Angebot strukturprägender Lebensmittelmärkte besteht insgesamt aus einer Mischung aus einem Verbrauchermarkt (Kaufland, Merschstraße), einem Supermarkt (Rewe, Kurt-Schumacher-Straße) sowie zwei Lebensmitteldiscountern (Lidl, Schützenstraße; Netto Marken-Discount, Münsterstraße). Dabei handelt es sich mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters an der Münsterstraße um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Der Supermarkt an der Kurt-Schumacher-Straße sowie der Verbrauchermarkt an der Merschstraße übernehmen aufgrund ihrer Dimensionierung und Lage eine Ergänzungsfunktion zum innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich und entwickeln dabei eine über den Stadtteil hinausreichende Ausstrahlungskraft. Insbesondere der Verbrauchermarkt ist dabei besonders auch auf Kunden ausgerichtet, die mit dem Auto zum Einkaufen kommen.
- Für die Wohnsiedlungsbereiche im Stadtteil ergibt sich eine gute räumliche Versorgungssituation, d. h. es besteht eine nahezu flächendeckende fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte.

- Handlungsbedarf zeichnet sich hinsichtlich einer marktgerechten Anpassung des Lebensmitteldiscounters im Nahversorgungszentrum Münsterstraße ab, welcher hier den funktionstragenden Betrieb darstellt. Darüber hinaus sollten Entwicklungen an Standorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auf eine Verbesserung der Nahversorgung ausgerichtet und zentrenverträglich gestaltet werden.

A2.9 Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Süd

Der Stadtteil Lünen-Süd liegt im südlichen Teil der Stadt und grenzt an die Stadt Dortmund an. Der Verlauf der Bundesautobahn A2 stellt hier die Grenze zwischen dem Lünen und Dortmunder Stadtgebiet dar. Im Osten begrenzt die Bahntrasse der Verbindung Dortmund – Lünen den Stadtteil, während im Norden der Datteln-Hamm-Kanal und im Westen der Süggelbach sowie die Halde Victoria III/IV (Preußenhalde) die Grenze des Stadtteils bilden. Lünen-Süd wird in weiten Teilen durch Siedlungsbereiche charakterisiert, insbesondere in den westlichen Randlagen bestehen Freiflächen (Halde, landwirtschaftliche Flächen).

Tabelle 35: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Lünen-Süd

Einwohner	7.951
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	49,9 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	18,3 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,0 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	37
davon Nahrungs- und Genussmittel	14
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	4
Gesamtverkaufsfläche	12.850 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	3.950 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1.100 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	1,62 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,50 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,14 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	39,3 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	14,9 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	6,3 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,79
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,81
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,10

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

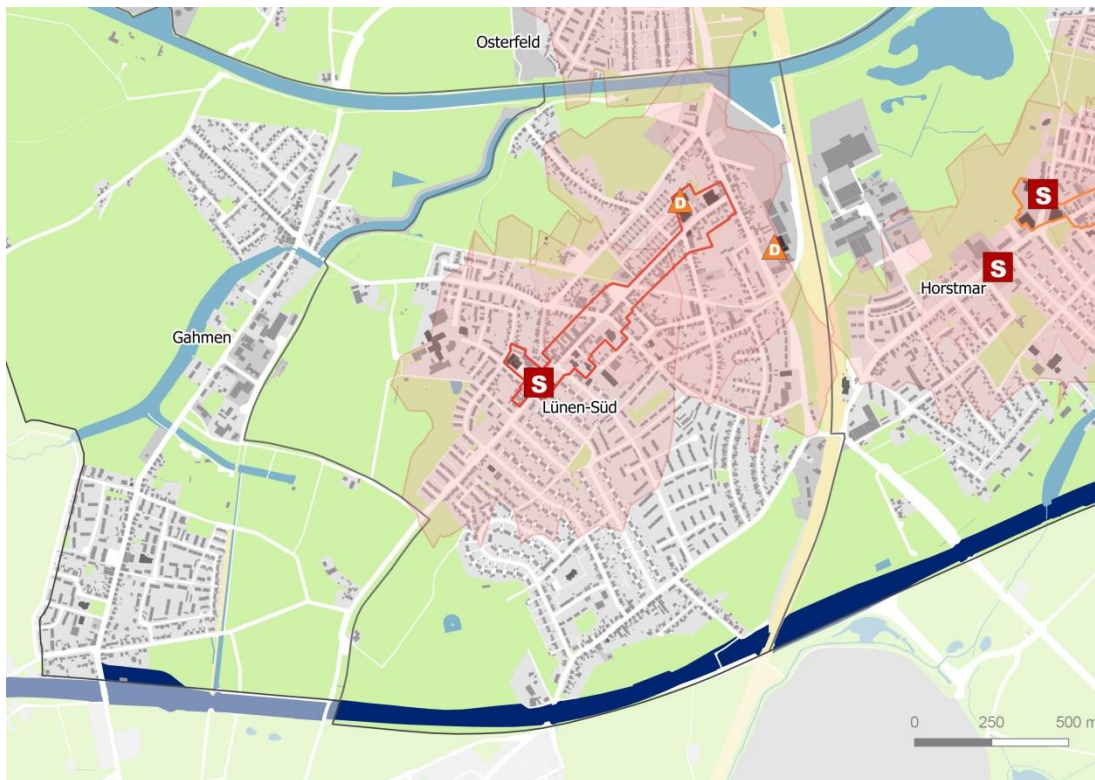
*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Die Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil liegt bei 3.950 m², zusätzlich entfallen rund 1.100 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Hierdurch ergibt sich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsflächenausstattung von 0,50 m² je Einwohner. Die einzelhandelsrelevante Zentralität beläuft sich in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf 0,81 und in der Warengruppe

Gesundheit und Körperpflege auf 2,1. Diese Werte weisen im Bereich der Grundversorgung auf eine gute quantitative Ausstattung des Stadtteils hin.

Die Versorgungsstruktur in Lünen-Süd ist primär durch das Stadtteilzentrum Lünen-Süd geprägt. Darüber hinaus besteht in einer Entfernung von rund 200 m östlich des Stadtteilzentrums, in Siedlungsrandlage ein Standort eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) und eines Getränkemarktes (Gefromm).

Karte 23: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Lünen-Süd



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,50 m² / Einwohner, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 m² / Einwohner), leicht überdurchschnittlich.
- Im Stadtteil Lünen-Süd bestehen ein Drogeriemarkt sowie drei strukturprägende Lebensmittelmärkte. Das sind zum einen im zentralen Versorgungsbereich ein moderner Supermarkt (Rewe, Jägerstraße) sowie ein Lebensmitteldiscounter (Penny, Jägerstraße) und zum anderen ein Lebensmitteldiscounter (Aldi) an der Bebelstraße. Die Betriebsgrößen der Lebensmitteldiscounter liegen mit rund 800 m² jeweils unter heutigen Marktzutrittsgrößen.
- Die räumliche Versorgungssituation ist weitgehend gut, wenngleich eine fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte aus den südlichen Siedlungsbereichen nicht optimal gegeben ist. Hier sind die Bewohner auf die Nutzung des Fahrrades oder eines Kfz angewiesen, um sich mit Lebensmitteln zu versorgen.

- Möglichkeiten zur Sicherung und Stärkung des Standortes des Lebensmitteldiscounters im Stadtteilzentrum sollten geprüft werden (Neuordnung Standortbereich / Erweiterung). Vor dem Hintergrund des Zentrenschutzes sind Verkaufsflächenerweiterungen an dezentralen Standorten (hier: Bebelstraße) kritisch zu sehen.

A2.10 Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederaden

Niederaden befindet sich im Südosten Lünens. Südlich grenzt der Stadtteil an das Stadtgebiet von Dortmund und westlich an die Stadtgebiete Bergkamen und Kamen an. Westlich geht der Niederadener Siedlungsbereich in den Stadtteil Horstmar über. Weite Teile des Stadtteils im Norden, Osten und Süden sind durch Freiflächen geprägt. Im Süden stellt zudem der Verlauf der Bundesautobahn A2 eine städtebauliche Zäsur dar.

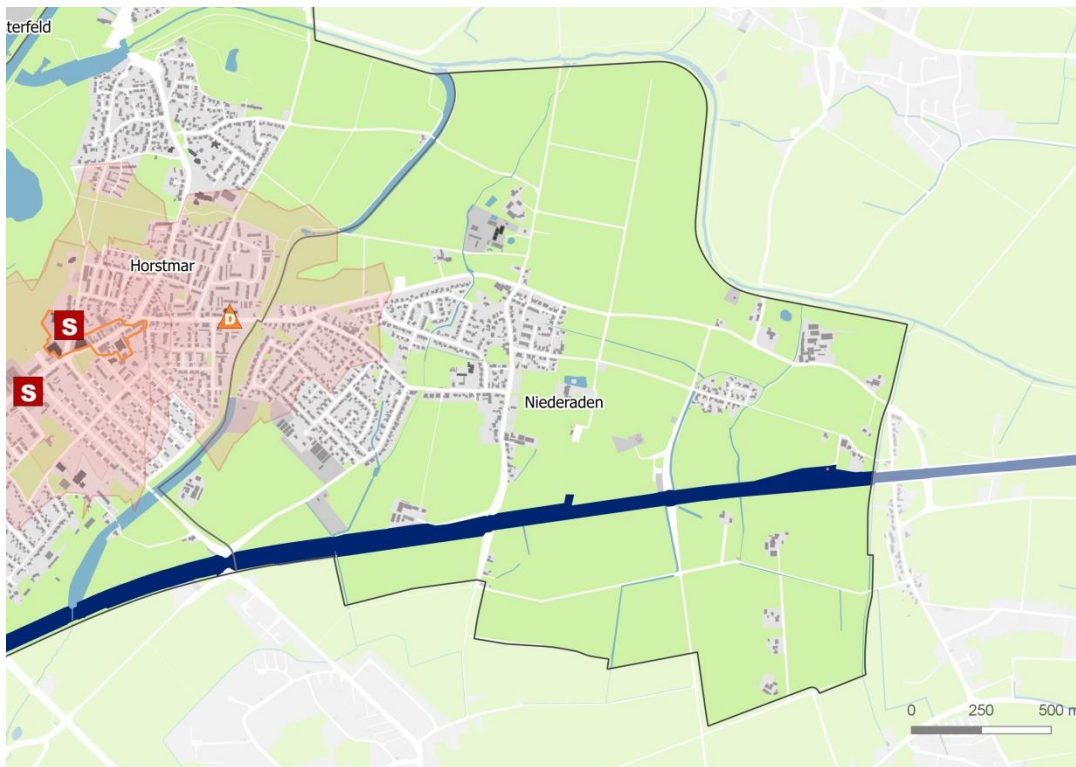
Tabelle 36: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Niederaden

Einwohner	2.249
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	13,3 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	5,2 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,9 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	3
davon Nahrungs- und Genussmittel	2
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Gesamtverkaufsfläche	3.050 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	100 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Verkaufsfläche je Einwohner	1,36 m ²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,04 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	2,2 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,4 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,17
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,08
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	-

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Niederaden verfügt im Bereich der Grundversorgung über kein strukturprägendes Angebot. Hier befinden sich lediglich eine Bäckerei und Hofladen, so dass sich die Gesamtverkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel auf knapp 100 m² beläuft. Lediglich aus den nord-westlichen Siedlungsbereichen ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgungsstandortes Niederadener Straße in Horstmar (Lidl) gegeben.

Karte 24: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Niederaden

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,04 m² / Einwohner, bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 m² / Einwohner), deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Versorgung mit Lebensmitteln ist im Stadtteil selber kaum gegeben, was die Benutzung eines Fahrrades oder eines Kfz zu den nächstgelegenen Nahversorgungsstandorten in Horstmar bzw. zum Nahversorgungszentrum Horstmar notwendig macht.
- Vor dem Hintergrund der geringen Mantelbevölkerung von knapp über 2.000 Einwohnern besteht allerdings aus rein absatzwirtschaftlicher Sicht keine Entwicklungsperspektive für die Ansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelmarktes.

A2.11 Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordlünen

Der Stadtteil Nordlünen erstreckt sich im nördlichen Bereich der Stadt Lünen und grenzt sowohl an das Stadtgebiet von Selm als auch von Werne an. Die südwestlichen und östlichen Grenzen verlaufen entlang der Bahntrassen Richtung Norden. Der Siedlungskörper des Stadtteils geht südlich in den Stadtteil Lünen-Nord über. Weite Teile im Norden, Westen und Osten des Stadtteils sind vor allem durch Freiflächen bzw. landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Tabelle 37: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Nordlünen

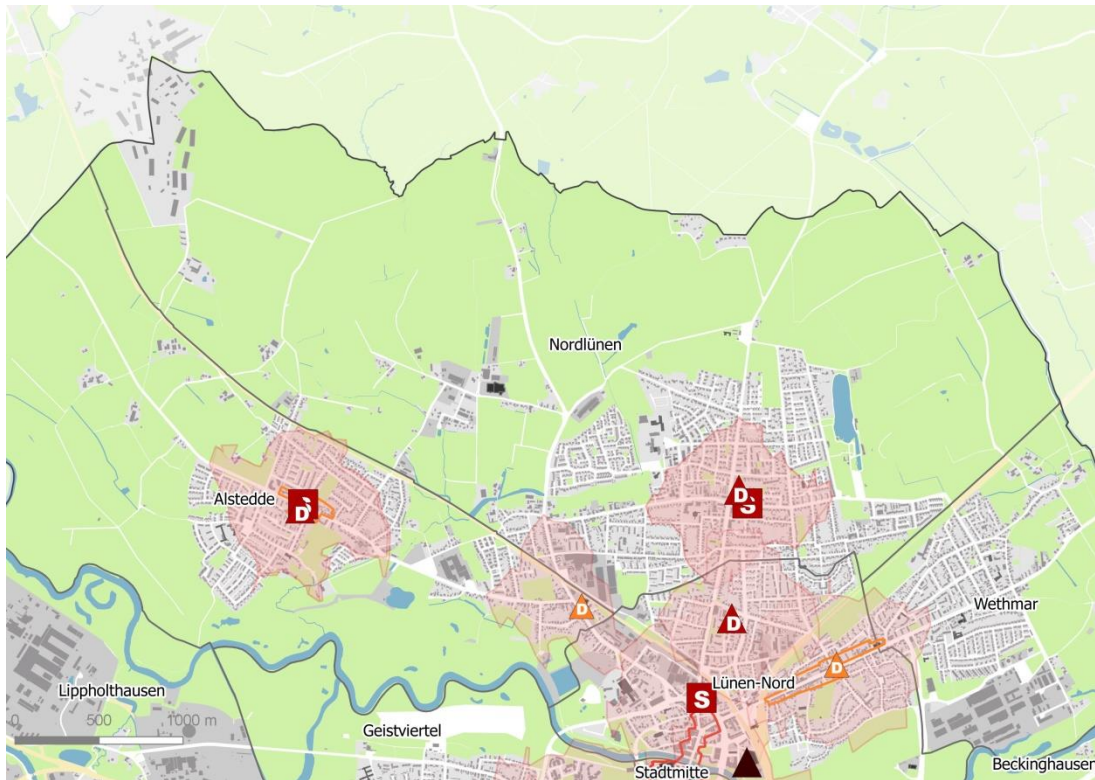
Einwohner	9.744
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	57,5 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	22,4 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	3,7 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	22
davon Nahrungs- und Genussmittel	13
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	5.550 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.950 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	250 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,57 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,30 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	22,9 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	17,4 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,5 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,40
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,78
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,41

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

In der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel werden rund 2.950 m² Verkaufsfläche vorgehalten, zusätzlich entfallen rund 250 m² auf die Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,30 m² / Einwohner und die Zentralität von 0,78 in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weisen auf eine leicht unterdurchschnittliche Angebotssituation in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel hin.

Zentral im Siedlungsbereich gelegen ist der Nahversorgungsstandort Cappenberger Straße. Hier besteht ein stabiler Angebotsbaustein aus einem Supermarkt und einem Lebensmitteldiscounter. Eine fußläufige Erreichbarkeit dieses Standortes ist aus den Siedlungsrandbereichen nicht gegeben. Neben den Angeboten im Innenstadtbereich ist vor allem auch auf den dezentralen Wettbewerbsstandort Borker Straße in Alstedde, am südwestlichen Rand der Stadtteils Nordlünen hinzuweisen. Dieser wird auch aus dem Stadtteil Nordlünen voraussichtlich vornehmlich mit dem Auto aufgesucht.

Karte 25: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Nordlünen

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von $0,30 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$, bezogen auf den gesamtstädtischen ($0,44 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$) und bundesdeutschen Durchschnittswert ($0,40\text{-}0,45 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$), leicht unterdurchschnittlich.
- Der Standort Cappenberger Straße stellt sich mit seinem jüngst modernisierten Angebot, mit einem Supermarkt (Rewe) und einem Lebensmitteldiscounter (Aldi) zeitgemäß dar. Die zentrale Lage im Siedlungsbereich sowie an einem Hauptverkehrsknotenpunkt sorgt dabei für eine Aufwertung. Dieser Standort sollte künftig gesichert werden.
- Insgesamt ist das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Nordlünen gut aufgestellt. Nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund des differenzierten Angebotes in Bereich der südlich gelegenen Innenstadt besteht kein Handlungsbedarf zur Öffnung zusätzlicher Standorte. Schließlich sind vor dem Hintergrund der Sicherung der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage Entwicklungen an dezentralen, städtebaulich nicht integrierten Standorten kritisch zu bewerten.

A2.12 Grundversorgungssituation im Stadtteil Osterfeld

Der im zentralen südlichen Bereich Lünens gelegene Stadtteil Osterfeld wird im Westen durch die B54 und im Osten durch die Bahntrasse Lünen - Dortmund eingegrenzt. Die nördliche Grenze zum Stadtteil Stadtmitte bildet eine west-östlich verlaufende Bahntrasse. Im Süden trennt der

Datteln-Hamm-Kanal Osterfeld vom den Stadtteilen Gahmen, Lünen-Süd und Horstmar. Ausgehend vom Siedlungskern in der Stadtmitte erstreckt sich im mittleren Bereich Osterfelds ein Siedlungsband bis nach Lünen-Süd. Im westlichen Teil erstreckt sich ein weitläufiges Gewerbegebiet. Im Osten des Stadtteils befinden sich kleinere gewerbliche Flächen sowie überwiegend Freiflächen.

Tabelle 38: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Osterfeld

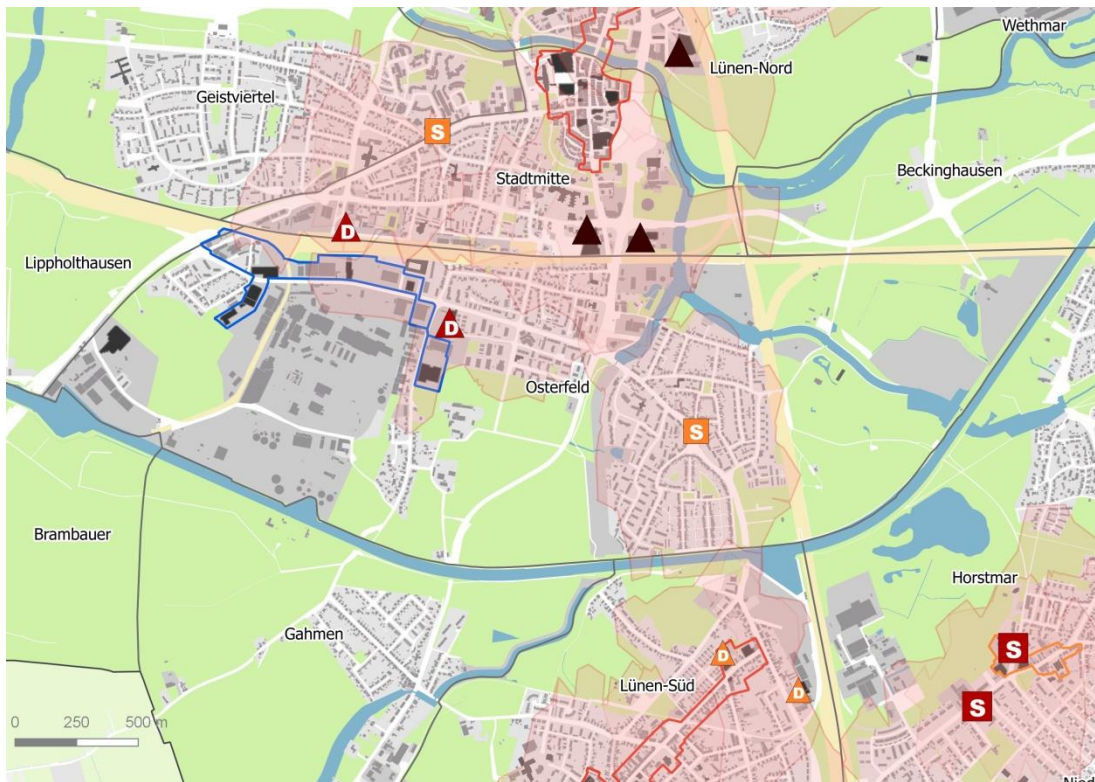
Einwohner	7.273
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	42,9 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	16,7 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2,8 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	31
davon Nahrungs- und Genussmittel	12
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	35.450 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2.700 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	250 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	4,87 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,37 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,03 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	52,7 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	13,0 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,7 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	1,23
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,78
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,61

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Das Verkaufsflächenangebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beträgt rund 2.700 m² und rund 250 m² in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel. Die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,37 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist in Kombination mit der sortimentspezifischen Zentralität von 0,78 auf eine durchschnittliche quantitative Ausstattung hin.

Die grundversorgungsrelevante Versorgungsstruktur im Stadtteil Osterfeld wird durch Einzelstandorte geprägt. Dabei handelt es sich zum einen um den Nahversorgungsstandort eines Lebensmitteldiscounters an der Bergstraße (Lidl) am westlichen Wohnsiedlungsrand sowie den Nahversorgungsstandort eines Supermarktes (Frischemarkt Färber) an der Bebelstraße. Darüber hinaus leisten aber auch die Standorte im Süden des Stadtteils Stadtmitte (Viktoria-Center, u. a. Rewe, Aldi, dm sowie der städtebaulich nicht integrierte Standort Kamener Straße, Edeka) einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung in Osterfeld.

Karte 26: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Osterfeld

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von $0,37 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$, bezogen auf den gesamtstädtischen ($0,44 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$) und bundesdeutschen Durchschnittswert ($0,40\text{-}0,45 \text{ m}^2 / \text{Einwohner}$), durchschnittlich einzustufen.
- Die zwei strukturprägenden Lebensmittelmärkte in Form eines Lebensmitteldiscounters (Lidl, Bergstraße) sowie eines kleinflächigen Supermarktes (Frischemarkt Färber, Bebelstraße) sorgen für eine gute quantitative Ausstattung des Stadtteils, wenngleich der Supermarkt mit seinen rund 400 m^2 Verkaufsflächen deutlich unter heutigen Marktzutrittsgrößen liegt.
- Die räumliche Versorgungssituation lässt sich als gut charakterisieren, da nahezu alle Siedlungsbereiche eine fußläufig erreichbare Anbindung zu einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt besitzen.
- Ziel sollte es sein, die Versorgungssituation in Osterfeld, insbesondere auch mit Blick auf das städtebaulich integrierte Angebot im südlichen Siedlungsbereich zu sichern und ggf. zu stärken.

A2.13 Grundversorgungssituation im Stadtteil Stadtmitte

Der Stadtteil Stadtmitte stellt den zentral in Lünen gelegenen Bereich der Kernstadt dar. Siedlungsräumlich geht er im Westen in den Stadtteil Geistviertel, im Norden in den Stadt Lünen-

Nord und im Süden in den Stadtteil Osterfeld über. Im Westen schließen sich, getrennt durch die Lippe die Stadtteile Lünen-Nord und Beckinghausen an. Im nordöstlichen Bereich erstreckt sich der südliche Teilbereich des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Die von Westen nach Osten durch Lünen verlaufenden Bahngleise bilden eine Raumkante und die Grenze der Stadtmitte im Süden.

Tabelle 39: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Stadtmitte

Einwohner	2.886
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	17,0 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	6,6 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,1 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	119
davon Nahrungs- und Genussmittel	23
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	8
Gesamtverkaufsfläche	37.400 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	7.000 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.900 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	12,96 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	2,43 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,00 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	140,3 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	27,6 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	17,1 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	8,25
nur Nahrungs- und Genussmittel	4,18
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	15,55

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

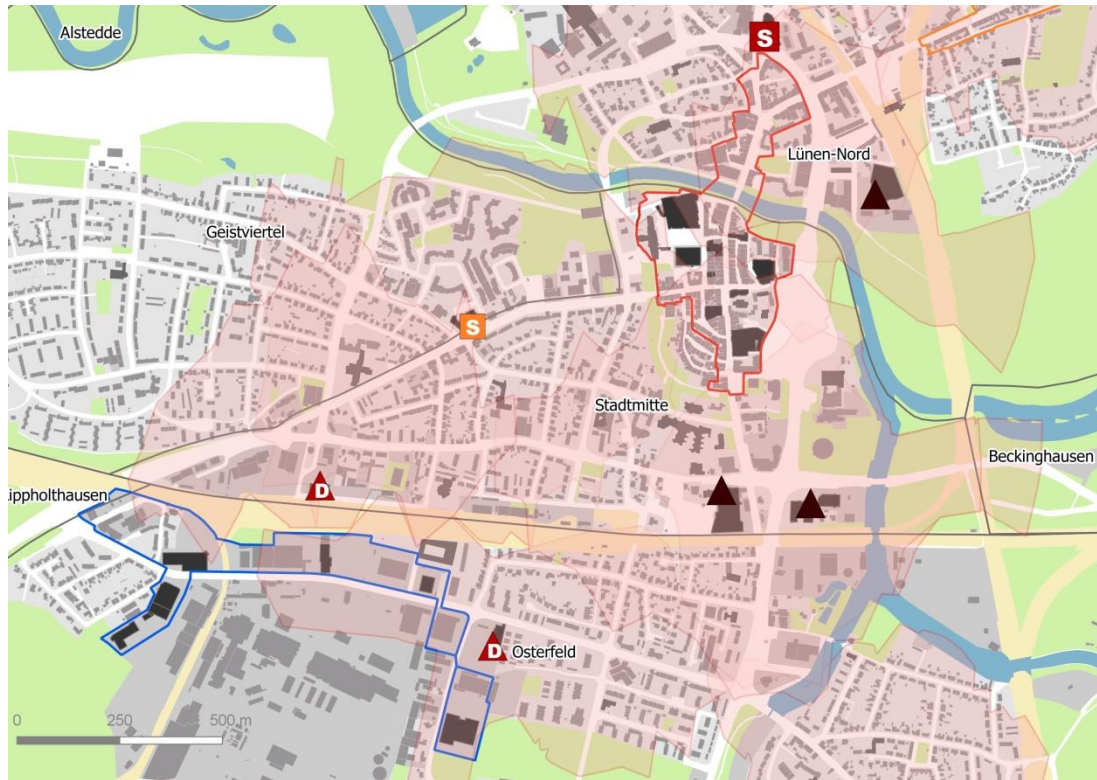
*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Das grundversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot umfasst in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von 7.000 m² und in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflege von 2.900 m² Verkaufsfläche. Die Verkaufsflächenausstattung von 2,43 m² je Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel weist auf eine deutlich überdurchschnittliche Angebotsausstattung hin, die mit einer hohen entsprechenden sortimentspezifischen Zentralität von 4,18 korrespondiert. Auch die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege von 1,0 m² je Einwohner, gepaart mit der sortimentspezifischen Zentralität von 15,55 in der Warengruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel weist auf die hohe Ausstrahlungskraft des Einzelhandels in der Stadtmitte, über die Grenzen des Stadtteils, - auf das gesamte Stadtgebiet - hinaus, hin.

Die grundversorgungsrelevante Versorgungsstruktur ist geprägt durch verschiedene Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Das sind zum einen drei Standorte am südlichen Rand des Stadtteils sowie ein Standort am westlichen Rand. Es handelt sich dabei

um den Nahversorgungsstandort eines türkischen Supermarktes (UCAR Supermarkt) an der Dortmunder Straße, um den städtebaulich nicht integriert gelegenen Lebensmitteldiscounter (Aldi) an der Viktoriastraße sowie um zwei Verbrauchermärkte zum einen im Viktoria-Karree an der Viktoriastraße (Nahversorgungsstandort) und zum anderen städtebaulich nicht integriert an der Kamener Straße (Edeka). Das Viktoria-Karree stellt eine Einzelhandelsagglomeration dar, wo neben diversen kleineren Anbietern neben dem Verbrauchermarkt auch ein Drogeriemarkt ansässig ist.

Karte 27: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Stadtmitte



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel stellt sich die Verkaufsflächenausstattung, bezogen auf den gesamtstädtischen ($0,44 \text{ m}^2$ / Einwohner) und bundesdeutschen Durchschnittswert ($0,40\text{-}0,45 \text{ m}^2$ / Einwohner), deutlich überdurchschnittlich dar.
- Das Angebot strukturprägender Lebensmittelmärkte setzt sich aus einem gemischten, modernen Angebot zusammen: zwei Verbrauchermärkten (Rewe, Viktoriastraße; Edeka, Kamener Straße), einem Supermarkt (UCAR Supermarkt, Dortmunder Straße) sowie einem Lebensmitteldiscounter (Aldi, Viktoriastraße). Abgesehen vom dem kleinflächigen UCAR Supermarkt an der Dortmunder Straße handelt es sich bei allen anderen um großflächige Betriebe mit mehr als 1.000 m^2 Verkaufsfläche, die insgesamt eine Ausstrahlungskraft entwickeln, die deutlich über den Stadtteil hinausreicht. Somit übernimmt der Einzelhandel im Stadtteil auch eine Versorgungsbedeutung für Stadtteile mit geringer Ausstattung bzw. für

Bereiche in denen die Mantelbevölkerung zur Ansiedlung strukturprägender Lebensmittelmärkte nicht ausreicht, z. B. Beckinghausen.

- Die räumliche Versorgungssituation ist sehr gut, da alle Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils in fußläufiger Nähe zu einem Lebensmittelmarkt liegen. Künftige Entwicklungen können vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der wohnungsnahen Versorgung (Nahversorgungsstandorte) stattfinden. Im Umkehrschluss sind jedoch Entwicklungen an dezentralen Standorten auszuschließen.

A2.14 Grundversorgungssituation im Stadtteil Wethmar

Wethmar befindet sich im Nordosten von Lünen an der Grenze zu Werne. Die nördliche Grenze wird durch Bahngleise definiert, während die Lippe, die südliche und die Zwolle Allee die westliche Grenze bilden. Das größere, zusammenhängende Siedlungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtteils und geht in die Siedlungsstrukturen des Stadtteils Lünen-Nord über. Im südwestlichen Bereich liegt ein großflächiges Gewerbegebiet, während sich im Osten Wethmars Freiflächen erstrecken.

Tabelle 40: Kennwerte zur Grundversorgungssituation im Stadtteil Wethmar

Einwohner	4.699
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	27,7 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	10,8 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1,8 Mio. Euro
Einzelhandelsbetriebe	11
davon Nahrungs- und Genussmittel	4
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	1
Gesamtverkaufsfläche	2.200 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	300 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	< 50 m ²
Verkaufsfläche je Einwohner	0,47 m²
davon Nahrungs- und Genussmittel	0,06 m ²
davon Gesundheits- und Körperpflegeartikel	< 0,01 m ²
Einzelhandelsrelevanter Umsatz	4,8 Mio. Euro
nur Nahrungs- und Genussmittel	1,3 Mio. Euro
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,3 Mio. Euro
Einzelhandelsrelevante Zentralität	0,17
nur Nahrungs- und Genussmittel	0,12
nur Gesundheits- und Körperpflegeartikel	0,17

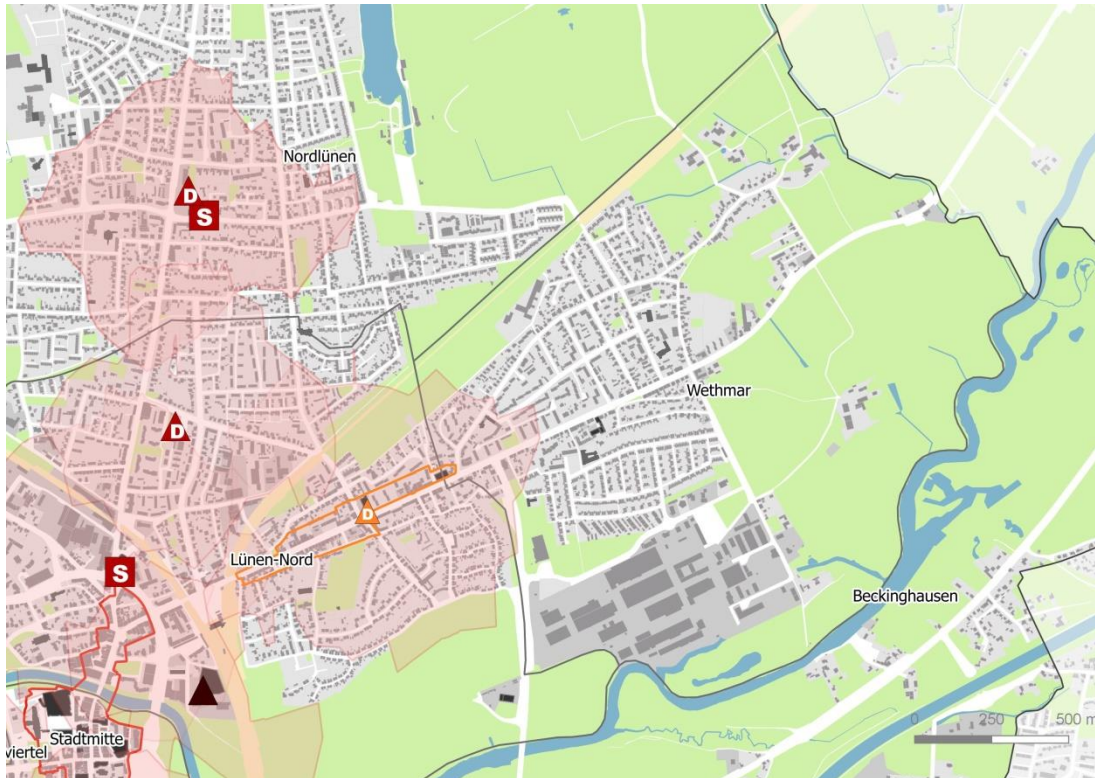
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Bestandserhebungen in Lünen im Januar 2019 sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2018

*Abweichungen aufgrund von Rundungen möglich

Im Stadtteil selbst ist kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt. Das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel umfasst lediglich vier Betriebe auf insgesamt rund 300 m². Hinsichtlich Gesundheits- und Körperpflegeartikeln ist Wethmar mit einer Apotheke

ausgestattet. Diese Situation spiegelt sich auch in den sehr niedrigen Verkaufsflächenausstattungen sowie den sortimentspezifischen Zentralitäten wider. Das nicht weit entfernte Nahversorgungszentrum Münsterstraße im benachbarten Stadtteil Lünen-Nord bietet die nächstgelegenen Grundversorgungsangebote für Wethmar.

Karte 28: Grundversorgungsangebote im Stadtteil Wethmar



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Januar 2019, Kartengrundlage: Stadt Lünen | Mobilitätsplanung und Verkehrslenkung | Geoinformationswesen, Gen. Nr. 13 | 11 | 2018 | AZ.: 2018-063

Bewertung

- Es ist kein strukturprägendes Angebot im Stadtteil vorhanden. Die Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ist mit einem Wert von 0,06 m², bezogen auf den gesamtstädtischen (0,44 m² / Einwohner) und den bundesdeutschen Durchschnittswert (0,40-0,45 m² / Einwohner), deutlich unterdurchschnittlich.
- Die Lücke in der räumlichen Versorgungssituation suggeriert angesichts der relativ hohen Mantelbevölkerung (rund 4.700 Einwohner) und unter Berücksichtigung der geplanten Wohnungsbauentwicklung¹¹⁴, die eine Zuwachs von 475 bis 570 Einwohnern impliziert, eine Stärkung des Nahversorgungsangebotes im Stadtteil. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass sowohl im benachbarten Stadtteil Lünen-Nord sowie in der Stadtmitte ein umfangreiches Grundversorgungsangebot vorhanden ist, welches teilweise auch einer über den jeweiligen Stadtteil hinausreichenden bzw. gesamtstädtischen Versorgung dient, jedoch für die Wethmarer Bevölkerung nicht fußläufig erreichbar ist. Zudem befindet sich in räumlicher Nähe das Nahversorgungszentrum Münsterstraße, das im Sinne städtebaulicher Zielvorstel-

¹¹⁴ Vgl. dazu Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen im Auftrag der Stadt Lünen: Masterplan Wohnen, Tabelle 4, S. 113: Flächenentwicklung Priorität 1 in Wethmar Ost 150 Wohneinheiten und am Standort Hauptschule Wethmar 40 Wohneinheiten.

lungen gesichert und gestärkt werden soll und darüber hinaus aus bauplanungsrechtlicher Sicht einen hohen Schutzstatus besitzt. Eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Wethmar müsste darauf Rücksicht nehmen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass sich bislang die Suche nach einem städtebaulich sinnvollen Standort als schwierig erwiesen hat.

A2.15 Zwischenfazit zur Nahversorgung in den Stadtteilen

- Es ist festzuhalten, dass mit einer gesamtstädtischen Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel von 0,44 m² Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Einwohner eine gute quantitative Versorgungssituation besteht. Dabei haben insbesondere strukturelle Verbesserungen (z. B. Modernisierung von Lebensmittelmärkten) und Neuansiedlungen, die in jüngster Zeit zu einer Aufwertung und damit positive Entwicklung der Nahversorgungsstruktur in Lünen beigetragen haben.
- Vor dem Hintergrund der Siedlungsstruktur in der Stadt Lünen, mit z. T. geringen Siedlungsdichten bzw. kleineren Wohnsiedlungskörpern insbesondere in den Randbereichen, spielt das Kfz oder auch das Fahrrad oder der öffentliche Nahverkehr erwartungsgemäß eine nicht zu vernachlässigende Rolle bei der Erreichbarkeit von Standorten mit Lebensmittelmärkten. So sind auch jene Standorte, die zu einem wesentlichen Teil von Kunden mit dem Auto angefahren werden, ein prägender Baustein innerhalb der Versorgungsstruktur der Stadt Lünen. Zu diesen Standorten gehören insbesondere auch die größeren Märkte in der Kernstadt (beispielsweise Kaufland, In der Mersch oder Edeka, Kamener Straße). In einzelnen Bereichen ergänzen zudem Angebote in den benachbarten Kommunen, wie beispielsweise Dortmund-Derne oder Bergkamen-Oberaden, die Versorgung in den Randbereichen mit vergleichsweise geringer Mantelbevölkerung (z. B. Beckinghausen oder Gahmen).
- Hinsichtlich der räumlichen und strukturellen Situation zeigen sich z. T. Defizite, was die räumliche Versorgungssituation (insbesondere auch hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten) angeht. Dies ist vor allem für Teilbereiche der Stadtteile Brambauer, Gahmen, Geistviertel, Niederaden, Nordlünen und Wethmar hervorzuheben. Zum einen ist davon auszugehen, dass vor dem Hintergrund der geringen Einwohnerzahl der Bereiche, die außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit der jeweiligen Lebensmittelmärkte liegen (z. T. sehr deutlich weniger als 5.000 Einwohner) in diesen Stadtteilen hinsichtlich der Ansiedlung eines zusätzlichen strukturprägenden Marktes (Supermarkt, Lebensmitteldiscounter) voraussichtlich nur ein sehr verhaltenes Ansiedlungsinteresse besteht. Darüber hinaus sind derzeit geeignete, verfügbare Standorte in städtebaulich integrierter Lage nicht bekannt.
Künftige Entwicklungen zur Stärkung der Grundversorgung in Lünen sollten besonders auch vor dem Hintergrund der Sicherung und Stärkung der Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren in den Stadtteilen Brambauer, Lünen-Süd, Alstedde, Brambauer-Ost, Horstmar und Münsterstraße bewertet und umgesetzt werden.

A3 Sortimentsabgrenzung Baumarkt

Kernsortiment
Bauelemente, Baustoffe, Holz Baumarktspezifisches Sortiment Heizungen / Kamine / Kachelöfen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze) Rollläden und Markisen
Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment
Arbeitsbekleidung Arbeitsschuhe Bau- / Handwerk-Fachbücher, Fachzeitschriften Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstler- und Bastelartikel Schnittblumen Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
Zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)
Gartenhäuser, Gartengeräte und –artikel, Gartenmöbel und Polsterauflagen, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße Möbel
Zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation
Bodenbeläge (Einzelware) Elektrogroßgeräte (hier: Einbaugeräte) Fahrradzubehör Gardinen und Zubehör Heimtextilien, Dekostoffe Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere) Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter, Hygieneartikel für Kleintiere)
Unzulässige Sortimente
Augenoptik Bekleidung (außer Arbeitsbekleidung) Bücher (außer Bau- / Handwerk-Fachbücher) Elektrokleingeräte und Zubehör Elektronik / Multimedia Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Glas / Porzellan / Keramik Haus-, Bett- und Tischwäsche Hörgeräte Kinderwagen Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Büroartikel / Schreibwaren Schuhe (außer: Arbeitsschuhe) Spielwaren / Modellbau Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung, ohne Fahrradzubehör) Uhren, Schmuck

* Ausnahme:

Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m²)

A4 Sortimentsabgrenzung Gartencenter

Kernsortiment
Gartenartikel und –geräte Gartenhäuser Gartenmöbel und Polsterauflagen Pflanzen und Sämereien Pflanzgefäße
Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment
Arbeitsbekleidung Arbeitsschuhe Garten-Fachbücher, Fachzeitschriften Glas / Porzellan / Keramik (nur Vasen) Haus- Bett- und Tischwäsche Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Kerzen Kunstblumen Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Künstler- und Bastelartikel Schnittblumen Zubehör für Blumengebinde
Zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)
Bauelemente, Baustoffe, Holz (für den Garten)
Zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation
Heimtextilien, Dekostoffe Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere) Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Unzulässige Sortimente
Augenoptik Bekleidung (außer Arbeitsbekleidung) Bücher (außer Garten-Fachbücher) Elektronik / Multimedia Elektronikleingeräte und Zubehör Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Glas / Porzellan / Keramik (ohne Vasen) Hörgeräte Kinderwagen Kindersitze Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Büroartikel / Schreibwaren (außer: Postkarten, Servietten) Schuhe (außer: Arbeitsschuhe) Spielwaren / Modellbau Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung) Uhren, Schmuck

* Ausnahme:

Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m²)

A5 Sortimentsabgrenzung Möbelmarkt

Kernsortiment
Möbel (Antiquitäten)
Zulässiges zentrenrelevantes Randsortiment
Einrichtungs-Fachbücher, Fachzeitschriften Glas / Porzellan / Keramik Haushaltswaren, Schneidwaren, Bestecke Haus-, Bett- und Tischwäsche Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Zulässiges nicht-zentrenrelevantes Randsortiment (Auflistung beispielhaft, nicht abschließend)
Bodenbeläge (Rollware) Farben, Lacke Tapeten
Zulässige Sortimente mit örtlicher Spezifikation
Bettwaren (z. B. Lattenroste) / Matratzen Elektrogroßgeräte (= weiße Ware) Gardinen und Zubehör Heimtextilien / Dekostoffe Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Teppiche (Einzelware)
Unzulässige Sortimente
Bekleidung Bücher (außer Einrichtungs-Fachbücher) Elektronik, Multimedia Elektrokleingeräte und Zubehör Erotikartikel Gesundheits- und Körperpflegeartikel Heim- und Kleintierfutter (inkl. Hygieneartikel für Kleintiere) Hörgeräte Kinderwagen und Kindersitze Künstler- und Bastelartikel Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien Nahrungs- und Genussmittel* Papier / Bürobedarf / Schreibwaren Schnittblumen Schuhe, Lederwaren Spielwaren Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (inkl. Sportartikel nach örtlicher Spezifizierung) Uhren, Schmuck Zoologische Artikel, lebende Tiere

* Ausnahme:

Backcafés als Gastronomiebetrieb mit untergeordneter Verkaufsfläche (bis maximal 50 m²)