

PETER URBAN **BERGER**

Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner



Auswirkungsanalyse

Verlagerung eines Tedox Renovierungsfachmarktes in der Stadt Löhne

für die
Stadt Löhne

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Peter U. Berger
(Projektverantwortung)

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Projektleitung)

Sachverständiger für Handel im Städtebau

Eichenweg 14
53804 Much
Deutschland

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel. + 49 2245 61 07 58
Fax + 49 2245 58 57
E-Mail info@peter-urban-berger.de

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail kuepper@bbe.de

© Peter U. Berger/ BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

Köln, April 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Ausgangssituation und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	4
2	Standortseitige Aspekte	6
2.1	Makrostandort	6
2.2	Mikrostandort	9
2.3	Projektskizze Tedox	13
3	Relevante Wettbewerbssituation	15
3.1	Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Löhne	15
3.2	Projektrelevanter Wettbewerb in den Nachbarkommunen	18
4	Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	23
4.1	Einzugsgebiet des Planvorhabens	23
4.2	Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	25
4.3	Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens	27
4.4	Umsatzumverteilungseffekte	28
4.5	Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit	32
4.6	Exkurs zu den zentrenrelevanten Randsortimenten des Vorhabens	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage der Stadt Löhne und die zentralörtliche Gliederung.....	7
Abbildung 2: Zentrenstruktur der Stadt Löhne	8
Abbildung 3: Städtebauliches Rahmenkonzept	9
Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen des Ansiedlungsstandortes (Fotos)	10
Abbildung 5: Verlagerungsstandort (Fotos)	11
Abbildung 6: Mikrostandort.....	12
Abbildung 7: Sortiments- und Flächenkonzept des Tedox-Fachmarktes in Löhne	14
Abbildung 8: Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl).....	18
Abbildung 9: Verkaufsflächen und Umsätze der Wettbewerber nach Sortimenten und Standorten im Untersuchungsraum	21
Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens.....	25
Abbildung 11: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Löhne	26
Abbildung 12: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens („Worst-Case“) nach Sortimenten	27
Abbildung 13: Umsatzumverteilungen des Tedox-Fachmarktes („Worst-Case“)	30

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Betreiber des Tedox-Fachmarktes am Standort Löhne, Oeynhausener Straße, im Geltungsbe-
reich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 146 der Stadt Löhne, beabsichtigt eine Betriebsver-
lagerung zum Marktkauf-Standort an der Albert-Schweitzer-Straße. Zur Vorbereitung der Verlage-
rung hat die Stadt Löhne am 23.04.2015 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Flächennutzungs-
plan-Änderung sowie die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 128 als vorhabenbezogener Be-
bauungsplan getroffen. Zielsetzung ist die Neuordnung und Erweiterung der Stellplatzanlage des
Marktkaufs mit gleichzeitiger Standortverlagerung des Tedox-Fachmarktes vom Standort Oeyn-
hausener Straße und Erweiterung auf 3.200 m² Verkaufsfläche. Hierzu muss der Regionalplan
geändert werden (Änderung der GIB-Darstellung in ASB-Darstellung); der Regionalrat hat am
14.12.2015 den Erarbeitungsbeschluss gefasst. Parallel sollen die diesbezüglichen Bauleitplanver-
fahren von der Stadt Löhne eingeleitet werden.

Die Bezirksregierung Detmold hält zur landesplanerischen Anfrage nach Ziffer 3.2 des Einzelhan-
delerlasses des Landes Nordrhein-Westfalen die Durchführung einer Verträglichkeitsuntersu-
chung auf Basis des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Löhne
(Fortschreibung 2013) für erforderlich, um die möglichen versorgungsstrukturellen und städtebauli-
chen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen.

Da lt. eingeholter Rechtsauskunft bei den für den Tedox Alt-Standort vorliegenden zwei Bauge-
nehmigungen (2.595 m² Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente, 300 m² VK für zent-
renrelevante Sortimente) von einem Fortbestand der Genehmigungen für den alten Standort aus-
zugehen ist, soll die Verträglichkeitsstudie in einer Worst-case-Betrachtung sowohl die Auswirkun-
gen der Standortverlagerung als auch die gleichwertige Nachnutzung des Alt-Standorts untersu-
chen.

Die Arbeitsgemeinschaft Sachverständigenbüro Peter Urban Berger/ BBE Handelsberatung GmbH
legt hiermit im Auftrag der Stadt Löhne eine entsprechende Auswirkungsanalyse vor.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf aktuellen Vor-Ort-Recherchen zu den vorhabenrelevanten
Anbietern in der Stadt Löhne sowie den umliegenden Städten und Gemeinden. In Ergänzung er-
folgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebun-
gen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes in Löhne,
- Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes in den vom Planvorhaben betroffenen Warengruppen in der Stadt Löhne und den angrenzenden Städten und Gemeinden Bad Oeynhausen, Hüllhorst und Kirchlengern im April 2016,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Handelsberatung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Untersuchung basiert auf einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation,
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten,
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Planvorhabens und Berechnung des Nachfragevolumens,
- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

2 Standortseitige Aspekte

2.1 Makrostandort

Die Stadt Löhne liegt in der Region Ostwestfalen-Lippe (Regierungsbezirk Detmold). Die angrenzenden Städte und Gemeinden sind im Norden Hüllhorst, im Osten Bad Oeynhausen, im Süden Herford und Vlotho sowie im Westen Hiddenhausen sowie Kirchlengern.

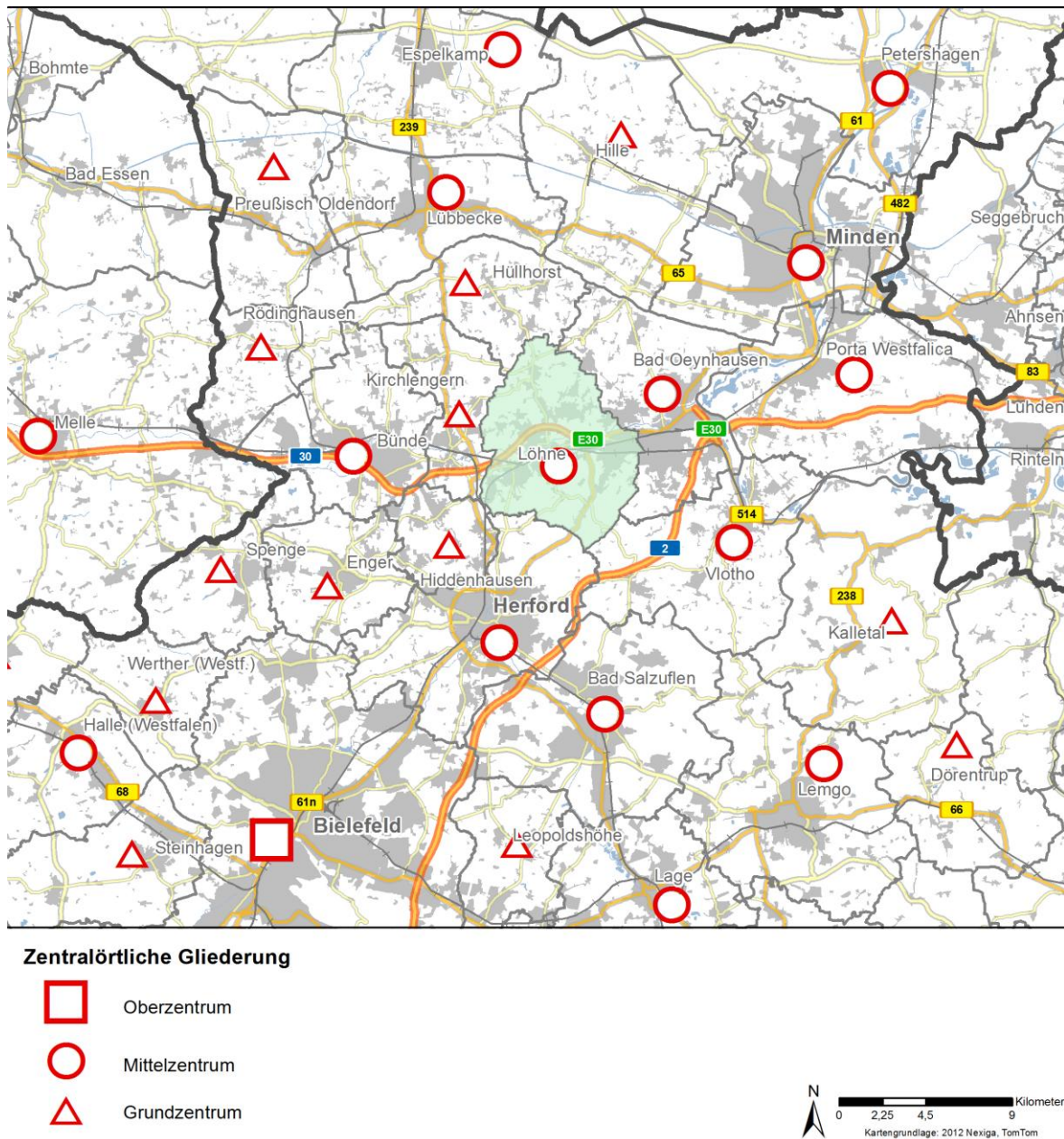
Die verkehrliche Anbindung der Stadt erfolgt über die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Niederlande) und die nahegelegene A 2 (Berlin - Ruhrgebiet) sowie die Bundesstraßen B 61 (Bielefeld – Porta Westfalica). Darüber hinaus ist die Stadt über mehrere qualifizierte Landesstraßen an die umliegenden Gemeinden angebunden. Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs ist Löhne durch die Lage an den Eisenbahnlinien Hannover – Ruhrgebiet, Löhne – Osnabrück und Löhne – Hameln erschlossen. Ergänzend verbinden Linienbusse des örtlichen Busverkehrs die Ortsteile untereinander und mit den umliegenden Kommunen. Insgesamt verfügt Löhne über eine leistungsfähige regionale Verkehrsanbindung.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist der Stadt die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das bedeutet, dass die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sichergestellt werden soll. Dabei steht der Einzelhandelsstandort Löhne im Wettbewerb mit umliegenden Mittelzentren, vor allem mit den Nachbarstädten Bad Oeynhausen und Herford. Das Oberzentrum Bielefeld ist nur rd. 20 km entfernt.

Die Stadt Löhne weist rd. 41.750 Einwohner auf.¹ Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Gohfeld (ca. 11.440 Einwohner) und Mennighüffen (ca. 10.130 Einwohner), während Löhne-Bahnhof (ca. 6.530 Einwohner), Obernbeck (ca. 6.200 Einwohner) und Löhne-Ort (ca. 7.080 Einwohner) über geringere Einwohnerzahlen verfügen.

¹ Quelle: Stadt Löhne, Stand: 31.12.2015

Abbildung 1: Lage der Stadt Löhne und die zentralörtliche Gliederung



Quelle: Eigene Darstellung

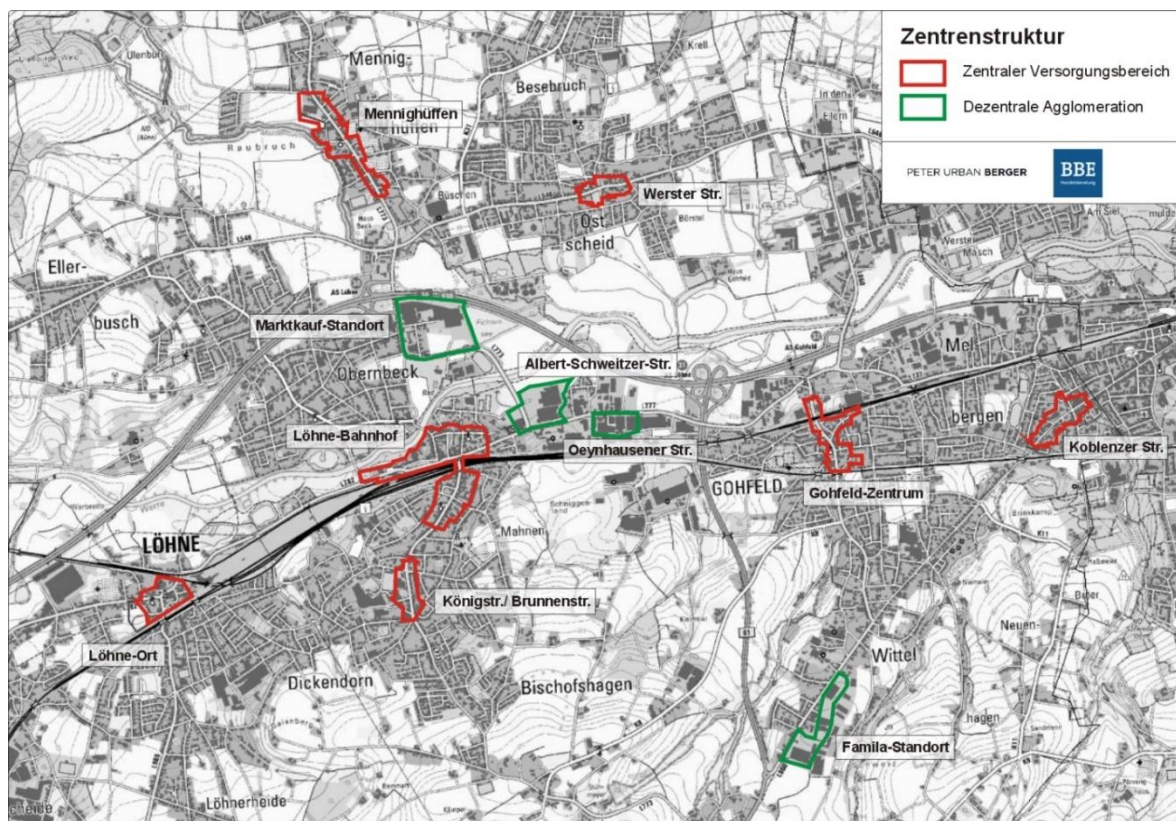
In Bezug auf die Einzelhandelssituation weist die Stadt Löhne ebenfalls eine polyzentrische Versorgungsstruktur auf. In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 wurden insgesamt sieben (z. T. zu entwickelnde) zentrale Versorgungsbereiche definiert. Dabei wird Löhne-Bahnhof die Funktion eines zu entwickelnden Hauptzentrums zugewiesen. In Mennighüffen besteht ein Nebenzentrum, während die zentralen Versorgungsbereiche Gohfeld-Zentrum (Weihestraße), Königstraße/ Brunnenstraße, Gohfeld-Koblenzer Straße und Mennighüffen-Werster Straße

Nahversorgungsfunktionen übernehmen sollen. Die Ortsmitte von Löhne-Ort soll zum Nahversorgungszentrum ausgebaut werden.

Darüber hinaus werden vier Standorte als dezentrale Agglomerationen ausgewiesen (Marktkauf-Standort, Löhne-Einkaufscenter Albert-Schweitzer-Straße, Oeynhausener Straße und der Familia-Projektstandort Koblenzer Straße).

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten empfiehlt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, die Ansiedlungen auf die vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen in den Bereichen Marktkauf-Standort, Albert-Schweitzer-Straße, Ringstraße und Koblenzer Straße zu konzentrieren, um Verbundeffekte zu nutzen, einen sparsamen Flächenverbrauch sicherzustellen und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für emittierende Betriebe vorzuhalten.²

Abbildung 2: Zentrenstruktur der Stadt Löhne



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Löhne, 2013, S.34

² Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Löhne, S. 53

2.2 Mikrostandort

Der geplante **Ansiedlungsstandort** des Tedox-Fachmarktes an der Albert-Schweitzer-Straße befindet sich in der dezentralen Agglomeration Marktkauf-Standort, die ca. 1 km nördlich des (zu entwickelnden) Hauptzentrums Löhne-Bahnhof gelegen ist. Es handelt sich um eine Verlagerung des ansässigen Tedox-Marktes vom dezentralen Agglomerationsstandort Oeynhausener Straße.

Der Ansiedlungsstandort grenzt im Norden an die Betriebsgrundstücke des Marktkauf SB-Warenhauses sowie des Toom Baumarktes. Es ist gleichzeitig eine Neuordnung der betrieblichen Stellplatzanlage mit Schaffung eines Kreisverkehrs im Bereich der Zufahrt geplant. Die Albert-Schweitzer-Straße (Landesstraße L 773) übernimmt als wichtige Nord-Süd-Achse innerhalb der Stadt Löhne die Hauptverbindung zwischen Mennighüffen und Löhne-Bahnhof.

Abbildung 3: Städtebauliches Rahmenkonzept



Quelle: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten, Rheda-Wiedenbrück, Entwurf März 2015

Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen des Ansiedlungsstandortes (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Gymnasium“ ist dem Projektstandort in ca. 150 m Entfernung zugeordnet, so dass eine funktionsfähige Einbindung in das Löhner Linienbusnetz (Linien 431, 437, 462 und 615) gegeben ist. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert.

Aufgrund der guten Verkehrserschließung ist dem Untersuchungsstandort eine hohe Versorgungsbedeutung, vor allem im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs, für das Stadtgebiet beizumessen.

Der dezentrale Marktkauf-Standort stellt den Verbundstandort mit der größten Verkaufsflächenkonzentration in der Stadt Löhne dar. Dem Standort ist eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung beizumessen. Die Ansiedlung bzw. Verlagerung eines großflächigen Betriebes mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment entspricht grundsätzlich den Empfehlungen zur Weiterentwicklung des dezentralen Agglomerationsstandortes im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Am derzeitigen Tedox-Standort Oeynhausener Straße setzt der Bebauungsplan Nr. 146 „Gewerbegebiet südlich der Oeynhausener Straße“ Möbel und Einrichtungsbedarf als Sondernutzung innerhalb eines Gewerbegebietes mit Einzelhandelsausschluss fest („Fremdkörperfestsetzung“). Im Umfeld sind u. a. die Möbelanbieter Möbelland Sonderposten und Kindermöbel-Markt ansässig. Darüber hinaus sind ein Schuhfachmarkt und eine Bäckerei-Filiale vorhanden. Auch diesem Standort ist eine gesamtstädtische Versorgungsbedeutung beizumessen, wenngleich er aufgrund der baustrukturellen und angebotsbezogenen Rahmenbedingungen nur noch über eine eingeschränkte Ausstrahlungskraft verfügt.

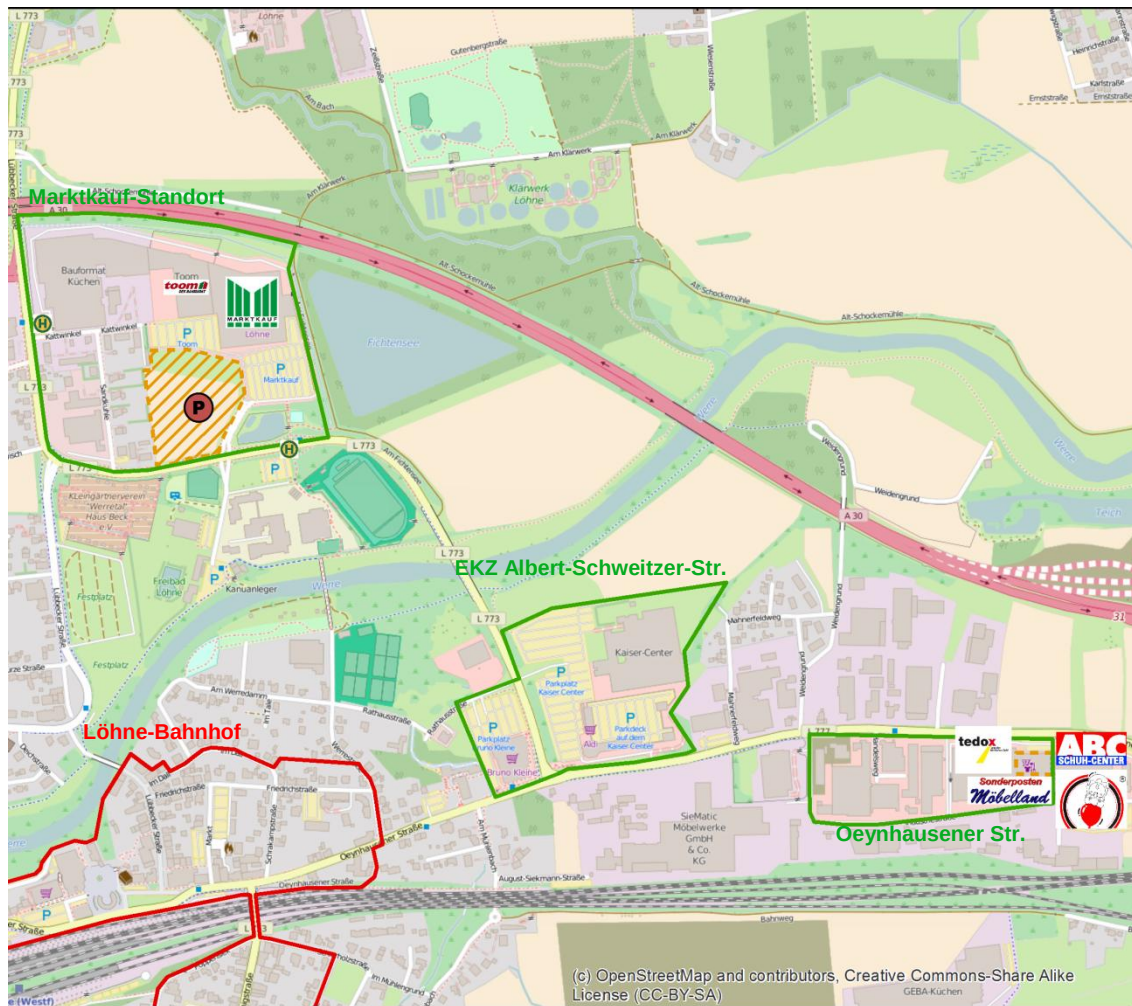
Abbildung 5: Verlagerungsstandort (Fotos)



Quelle: Eigene Fotos

Nach der Zielsetzung des Bebauungsplans der Stadt Löhne ist eine Schwächung der Einzelhandelsfunktionen des Standortes erwünscht. Da die Baugenehmigung theoretisch einen Nachnutzungsanspruch für einen vergleichbaren Einzelhandelsbetrieb beinhaltet, wird im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Ansiedlung eines zusätzlichen Fachmarktes für Renovierungs- und Raumausstattungsbedarf nach erfolgter Verlagerung des Tedox-Fachmarktes unterstellt. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf andere Betriebe für den Fall dargestellt, dass sich am Altstandort eine entsprechende Nachnutzung realisieren lässt. Dabei ist zu unterstellen, dass bei Realisierung eines dem Tedox-Fachmarkt nachfolgenden zusätzlichen Anbieters für Renovierungsbedarf und Raumausstattung wiederum hohe Marktwirkungen für den Altstandort ausgelöst werden.

Abbildung 6: Mikrostandort



Mikrostandort

- Projektstandort
- Verlagerungsstandort
- Altstandort
- Zentraler Versorgungsbereich
- Dezentrale Agglomeration



Kartengrundlage: © 2012 Nexiga, Esri Basemaps

Quelle: Eigene Darstellung

Für das Ansiedlungsgrundstück soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzung eines Sondergebietes ausgestellt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden. Den Erarbeitungsbeschluss für die Regionalplanänderung hat der Regionalrat im Dezember 2015 gefasst.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind Aussagen darüber erforderlich, ob durch die Ansiedlung des projektierten Tedox-Fachmarktes Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahe Versorgung in Löhne und in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

2.3 Projektskizze Tedox

Am Standort Albert-Schweitzer-Straße in Löhne plant die Firma Tedox als Ersatz für den bisherigen Betrieb an der Oeynhausener Straße einen Fachmarkt mit ca. 3.200 m² Verkaufsfläche. Nach eigenen Angaben betreibt die Firma Tedox bundesweit über 100 Märkte und bezeichnet sich als „Renovierungsdiscounter“.

Der Gesamtumsatz lag im Jahr 2014 bei brutto ca. 445 Mio. € (Online- und stationärer Handel), die durchschnittliche Filialgröße beträgt ca. 3.200 m² Verkaufsfläche.³ Die Flächenproduktivität im stationären Handel liegt demnach bei ca. 1.000 – 1.100 € je m² Verkaufsfläche.

Das Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept (vgl. Abbildung 7) lässt ein Kernsortiment erkennen, das durch die Sortimente des Raumausstattungs- und Einrichtungsbedarfs (vor allem Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten, Farben/ Lacke, Heimwerkerbedarf, Möbel, Bettwaren, Gardinen, Lampen) bestimmt wird. Das Angebot wird durch überwiegend zentrenrelevante Randsortimente (u. a. Haustextilien und Sonderpostenartikel aus den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreib-, Papier- und Spielwaren, Bastelartikel, Glas/ Porzellan/ Keramik, Bilder, Geschenkartikel) ergänzt.

Unter dem Aspekt der Zentrenrelevanz sind nach der Löhner Sortimentsliste⁴ ca. 85 % der geplanten Verkaufsflächen den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Hierbei belegen die Sortimente Bodenbeläge/ Teppiche mit zusammen ca. 31 % den größten Verkaufsflächenanteil, gefolgt von den Sortimenten Farben/ Tapeten/ Heimwerkebedarf/ Metall- und Kunststoffwaren mit zusammen ca. 20 %. Das Möbelsortiment beläuft sich auf ca. 12 % der Verkaufsfläche, die sonstige Raumausstattung belegt ca. 19 % der Verkaufsfläche. Auf die zentrenrelevanten Sortimente entfallen ca. 15 % der Verkaufsfläche. Davon wird mit ca. 5 % der größte Verkaufsflächenanteil durch das Sortiment Haus-, Tisch- und Bettwäsche belegt. Dabei handelt es sich bei den zentrenrelevanten Randsortimenten überwiegend um Sonderpostenartikel (ca. 250 m² Verkaufsfläche), so dass nur ein ausschnittweises Angebot vorliegt, das teilweise auch nicht dauerhaft vorgehalten wird.

³ Vgl. Baumarkt Manager 3/2015

⁴ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Löhne, S.62 f

Das Angebot des Tedox-Marktes ist dabei überwiegend dem unteren und mittleren Preissegment zuzuordnen.

Abbildung 7: Sortiments- und Flächenkonzept des Tedox-Fachmarktes in Löhne

Sortiment	Verkaufsfläche	
	in m ²	in %
Bodenbeläge	800	25
Teppiche	200	6
Tapeten	200	6
Farben, Lacke, Heimwerkerbedarf	200	6
Metall- und Kunststoffwaren	250	8
Möbel (inkl. Holz-, Flecht- Korbwaren)	370	12
Bettwaren	100	3
Gardinen/ Heimtextilien	300	10
Lampen	200	6
Garten- und Campingbedarf	40	1
Sonstige nicht-zentrenrelevante Sortimente (u. a. Fahrzeugzubehör, zoologischer Bedarf)	50	1 - 2
Projektl. nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt	2.710	85
Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Kurzwaren	150	5
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltswaren	90	3
Schreib-/ Papierwaren	30	1
Spielwaren, Bastelartikel	20	1
Kunstgewerbe, Bilder, Geschenkartikel	50	1 - 2
Drogeriewaren, Putz-, Reinigungsmittel	50	1 - 2
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	50	1 - 2
Sonstige Saisonartikel	50	1 - 2
Projektl. zentren- und nahvers.-relevante Sortimente ges.	490	15
Tedox-Sortimente gesamt	3.200	100

Quelle: Tedox KG; Projektdaten des Planvorhabens unter Verwendung der Löhner Sortimentsliste für die Stadt Löhne
Rundungsdifferenzen möglich

Aktuell belegt der Tedox-Markt am Standort Oeynhausener Straße ca. 2.900 m² Verkaufsfläche. Dabei entfallen auf die Kernsortimente Bodenbeläge/ Teppiche ca. 900 m², Farben/ Tapeten/ Heimwerkerbedarf/ Metall- und Kunststoffwaren ca. 500 m², Heimtextilien/ Gardinen ca. 400 m², Möbel/ Einrichtungszubehör ca. 500 m², auf Glas/ Porzellan/ Keramik/ Geschenkartikel/ Bilder und Haustextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche) jeweils ca. 100 m² sowie auf Sonderposten und sonstige Randsortimente ca. 400 m² Verkaufsfläche.

3 Relevante Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Verlagerung und Vergrößerung des Tedox-Fachmarktes hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im erweiterten Umfeld des Planstandortes notwendig.

Für die Wettbewerbsanalyse wird ein Untersuchungsraum betrachtet, der neben der Stadt Löhne die Umlandkommunen Bad Oeynhausen, Hüllhorst und Kirchlegern umfasst. In die Wettbewerbsanalyse wurden die strukturprägenden Fachanbieter/ Fachmärkte sowie die relevanten Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Nebenzentren) einbezogen. Die Verkaufsflächen wurden sortimentsbezogen erhoben, dabei wurden folgende projektrelevante Sortimente des einrichtungsrelevanten Einzelhandels betrachtet:

- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke, Tapeten, Heimwerkerbedarf, Metall- und Kunststoffartikel
- Möbel
- Bettwaren
- Heimtextilien (Gardinen, Vorhänge, Sonnenschutz)
- Haustextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche)
- Lampen
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Bilder.

Im Bereich der Nahrungsmittel/ Getränke, Drogeriewaren/ Putz- und Reinigungsmittel sowie Schreib- und Spielwaren, Bastelartikel wird nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich auf eine Vielzahl vor allem von Lebensmittel- und Drogeriemärkten, so dass nur marginale einzelbetriebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Angesicht der geringen projektierten Verkaufsfläche wird auf eine detaillierte Wettbewerbsbetrachtung verzichtet.

3.1 Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Löhne

Hauptzentrum Löhne-Bahnhof

Das Hauptzentrum Löhne-Bahnhof ist ca. 1 km südlich des Projektstandortes gelegen. Diesem Geschäftszentrum werden im Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne im Wesentlichen die Straßenzüge der südlichen Lübbecke Straße, Alte Bündler Straße und die nördliche Königstraße zugeordnet.⁵

⁵ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Löhne, S. 35 ff

Der Gesamtverkaufsfläche des Hauptzentrums beläuft sich auf knapp 6.000 m², wobei der Angebotsschwerpunkt im Bereich Möbel/ Einrichtungsbedarf (u. a. Möhle Schlafkultur, Wülker Deco-Point), Bekleidung/ Schuhe/ Sport (u. a. Textilhaus Strunk) sowie Nahrungs- und Genussmittel (u. a. Lidl) und Drogeriewaren (u. a. Rossmann) vorgehalten wird.

Die projektrelevanten Sortimente werden auf insgesamt rd. 1.200 m² angeboten – bezogen auf die im zentralen Versorgungsbereich vorhandene Gesamtverkaufsfläche entspricht dies einem Verkaufsflächenanteil von rd. 20 %, so dass den einrichtungsbezogenen Sortimenten Angebotsbedeutung in der Löhner Innenstadt zukommt.

Mit rd. 600 m² projektrelevanter Sortimente zählt der Bettenfachanbieter Möhle Schlafkultur an der Lübbecke Straße zu den größten Anbietern. Der Fachanbieter Wülker Deco-Point weist auf ca. 450 m² ein dem Untersuchungsobjekt vergleichbares Sortiment mit Bodenbelägen, Tapeten/ Farben, Gardinen/ Sonnenschutz und Haustextilien auf. Der Schwerpunkt dieses Anbieters liegt auf einem hochwertigen Sortiment und umfassenden Serviceleistungen (u. a. Planung/ Aufmaß, Montage/ Verlegung und Sanierung/ Renovierung). Darüber hinaus bestehen nur geringe Angebotsüberschneidungen zwischen dem Planvorhaben und dem Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Löhne-Bahnhof.

Löhne-Mennighüffen

Das Nebenzentrum Mennighüffen erstreckt sich entlang der Lübbecke Straße zwischen Ulenburger Weg und Kantor-Lohmann-Weg. Der zentrale Versorgungsbereich weist insgesamt ca. 28 Einzelhandelsbetriebe und ca. 5.300 m² Verkaufsfläche mit Angebotsschwerpunkten bei Nahversorgung, Bekleidung/ Sport und Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren auf. In Mennighüffen beschränken sich die möglichen Wettbewerbsüberschneidungen auf den Möbelanbieter Betten Johannesmeier (ca. 210 m² Verkaufsfläche), der auf einer geringen Teilfläche die Sortimente Bettwaren und Haustextilien anbietet.

Löhne – Marktkauf-Standort (dezentrale Agglomeration)

Der Marktkauf-Standort zeichnet sich durch ein Einzelhandelsangebot von 11 Betrieben und knapp 20.000 m² Verkaufsfläche aus. Die prägenden Anbieter sind das Marktkauf SB-Warenhaus (ca. 8.500 m² Verkaufsfläche inkl. Konzessionäre) und der Toom Bau- und Gartenmarkt (ca. 11.200 m² Verkaufsfläche). Die Sortimentsüberschneidungen des SB-Warenhauses beschränken sich auf relativ kleine Verkaufsflächen für Bettwaren, Haustextilien, GPK/ Geschenkartikel und Bilder.

Das Toom-Angebot beläuft sich auf ca. 500 m² für Bodenbeläge/ Teppiche, ca. 3.500 m² für Farben/ Lacke/ Tapeten/ Heimwerkerbedarf, ca. 300 m² auf Lampen, ca. 300 m² auf GPK/ Geschenkartikel/ Bilder sowie jeweils ca. 20 m² auf Haus- und Heimtextilien.

Löhne – Einkaufszentrum Albert-Schweitzer Straße (dezentrale Agglomeration)

Der Standort Einkaufszentrum Albert-Schweitzer Straße erstreckt sich beiderseits der Albert-Schweitzer-Straße. Im westlichen Bereich sind ein Textil- und ein Schuhanbieter (Bruno Kleine und Schuhpark) prägend. Im östlich gelegenen „Löhner Einkaufszentrum“ sind u. a. Aldi, Kik, Ernsting's Family, Deichmann sowie der Sonderpostenmarkt T€di (ca. 700 m²) und der Heimtextil-Fachmarkt Hammer (ca. 3.500 m²) ansässig. Der Hammer Fachmarkt weist einen ausgeprägten Angebots-schwerpunkt bei Bodenbelägen/ Teppichen (ca. 1.600 m² Verkaufsfläche) auf. Die sonstige Ver-kaufsfläche bezieht sich auf Farben/ Tapeten/ Heimwerkerbedarf (ca. 500 m²), Möbel (hier Bade-zimmer, ca. 200 m²), Bettwaren (ca. 200 m²), Heimtextilien (ca. 400 m²), Haustextilien (ca. 400 m²) und GPK/ Geschenkartikel/ Bilder (ca. 200 m²).

Löhne –Oeynhausener Straße (dezentrale Agglomeration)

Am Standort Oeynhausener Straße sind neben dem Tedox-Markt aktuell ein Schuhfachmarkt so-wie die Möbelanbieter Möbelland Sonderposten (ca. 3.200 m²) und Kindermöbel-Markt (ca. 2.000 m², auch Spielwaren, Kinderwagen etc.) ansässig.

Löhne – sonstige Standorte

Am Standort Ringstraße wurde zwischenzeitlich ein Poco Möbelhaus (ca. 5.800 m²) realisiert. Ne-ben einem umfassenden Möbelsortiment (ca. 2.900 m²) werden ergänzende Raumausstattungs-und Einrichtungssortimente im unteren Preissegment angeboten. Darüber hinaus sind die Sorti-mente Bodenbeläge/ Teppiche (ca. 600 m² Verkaufsfläche), Farben/ Tapeten/ Heimwerkerbedarf (ca. 600 m²), Bettwaren (ca. 100 m²), Heimtextilien (ca. 100 m²), Haustextilien (ca. 100 m²), Lam-pen (ca. 200 m²) und GPK/ Geschenkartikel/ Bilder (ca. 700 m²) im Angebot.

Benachbart ist ein Thomas Philipps Sonderpostenmarkt mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche ansässig.

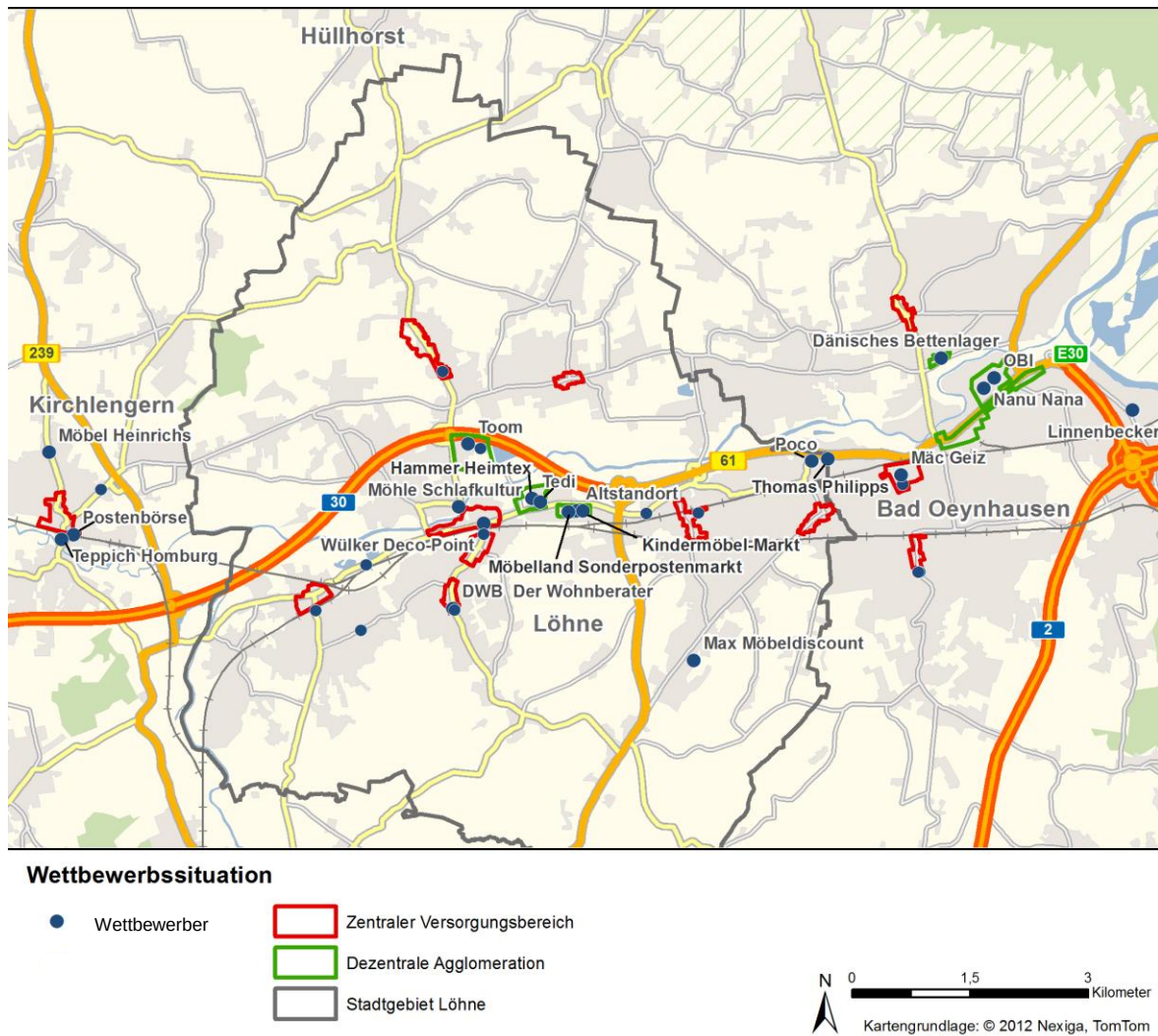
Eine isolierte Lage nimmt der Fliesenfachanbieter Logmann (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) an der Löhner Straße ein.

Im Nahversorgungszentrum Königstraße/ Brunnenstraße sind die Fachanbieter DWB Decke, Wand & Boden (ca. 680 m²) sowie Möbel & Ambiente (ca. 300 m²) ansässig.

Dem Nahversorgungszentrum Gohfeld-Weihestraße ist der Anbieter Birkobein Tapeten, Farben und Bodenbeläge (ca. 180 m²) zugeordnet.

Im Ortsteil Löhne-Ort sind außerhalb des abgegrenzten zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches die Fachgeschäfte Galerie Bild & Rahmen (ca. 110 m²), Farben Kahleis (ca. 40 m²) so-wie Das Fliesenteam (ca. 500 m²) ansässig.

Abbildung 8: Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)



Quelle: Eigene Darstellung

3.2 Projektrelevanter Wettbewerb in den Nachbarkommunen

Bad Oeynhausen-Innenstadt

Das Hauptzentrum Innenstadt umfasst im Wesentlichen den Bereich Klosterstraße, Viktoriastraße sowie Teile der Herforder Straße und der Paul-Baehr-Straße und den Ergänzungsbereich nördliche Innenstadt. Das innerstädtische Einzelhandelsangebot umfasst 85 Betriebe und ca. 8.800 m² Verkaufsfläche.⁶ Die Magnetbetriebe Hagemeyer und Backs sind dem Bekleidungsangebot zuzurechnen.

⁶ Vgl. BBE Standort- und Kommunalberatung, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen 2015, Seite 31 ff

nen. Sortimentsbezogene Angebotsüberschneidungen beschränken sich auf GPK- und Geschenk-artikelanbieter (u. a. Haus der Geschenke). Mit Mäc Geiz ist ein Sonderpostenanbieter in der Oeynhausener Innenstadt ansässig.

Werre-Park, Bad Oeynhausen (Sonderstandort)

Das Einkaufszentrum Werre-Park stellt mit etwa 29.500 m² Verkaufsfläche den Einzelhandels-standort in der Stadt Bad Oeynhausen mit der größten Verkaufsflächenkonzentration dar, der we-sentliche Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in der Stadt Bad Oeynhausen und im Umland übernimmt. Die Magnetbetriebe sind E-Center, H&M, C&A, Teddy Toys, Saturn und OBI, so dass die Angebotsschwerpunkte gleichermaßen bei Nahrungs- und Genussmitteln/ Drogeriewaren (Nahversorgung) wie auch bei Bekleidung/ Schuhe/ Sport und Unterhaltungselektronik sowie Heimwerkerbedarf liegen.

Die projektbezogenen Sortimentsüberschneidungen beziehen sich vor allem auf den OBI Bau- und Heimwerkermarkt (ca. 6.000 m² überdachte Verkaufsfläche) sowie auf den Geschenkartikelanbie-ter Nanu Nana (ca. 200 m²).

Bad Oeynhausen – sonstige Standorte

Weitere strukturprägende Anbieter mit größeren Sortimentsüberschneidungen sind u. a. der Ein-richtungsfachmarkt Dänisches Bettenlager (ca. 1.500 m² Verkaufsfläche) an der Werstener Straße (Standortverbund mit Aldi, Lidl, Rossmann u. a.), das Baustoff-Center Linnenbecker im Gewerbe-gebiet Robert-Bosch-Straße und die Fachanbieter Matratzen Concord sowie Parkett zum Wohlfüh-len im Nahversorgungszentrum Südstadt.

Kirchlengern-Ortskern

Der zentrale Versorgungsbereich von Kirchlengern umfasst den Ortskernbereich im Bereich Lüb-becker Straße nördlich der Bahnlinie. Insgesamt waren zum Zeitpunkt der Fortschreibung des Ein-zelhandelskonzeptes 26 Betriebe und ca. 4.400 m² Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbe-reich vorhanden.⁷ Zwischenzeitlich ist das Bussenhof Center mit Rewe, Rossmann, Deichmann, Kik und Takko realisiert worden. Das projektrelevante Einzelhandelsangebot beschränkt sich im Hauptzentrum Kirchlengern auf die Postenbörse, die als Nachnutzung den ehemaligen Super-markt-Standort (ca. 700 m²) am Neuen Markt belegt hat.

⁷ Vgl. GMA-Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Kirchlengern, 2009, Seite 52 ff

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind vor allem Möbel Heinrichs (ca. 24.000 m²) sowie Teppich Homburg (ca. 600 m²) und Farben Bartelsheimer (ca. 200 m²) als Wettbewerber zu benennen.

Hüllhorst-Ortskern

Der Ortskern Hüllhorst zeichnet sich durch ein überwiegend nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsangebot aus. Es sind keine projektrelevanten Angebotsüberschneidungen zu verzeichnen.

Die Ergebnisse der Wettbewerbserhebungen sind in der folgenden Abbildung 9 zusammengefasst. Insgesamt ist festzuhalten, dass das relevante Sortiment des geplanten Tedox-Fachmarktes zum Großteil an Angebotsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgehalten wird.

Es entfallen rd. 94 % der projektrelevanten Verkaufsfläche im Untersuchungsgebiet auf nicht-integrierte Standorte, nur rd. 6 % sind dagegen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzufinden. Unter qualitativen Aspekten ist für das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen zudem festzuhalten, dass es sich entweder um Randsortimente auf geringen Verkaufsflächen (vor allem Haus- und Heimtextilien) oder um Spezialanbieter mit einer hohen Angebotskompetenz handelt. Letztere verfolgen ein Vertriebskonzept, das sich häufig durch eine anders gerichtete Zielkundenansprache, eine hohe Servicekompetenz sowie handwerkliche Dienstleistungen von der zu prüfenden Großbetriebsform abgrenzt. In den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Bodenbeläge/Teppiche, Farben/Lacke/Tapeten, Badmöbel) sind dagegen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur wenige Anbieter vorzufinden.

Die Gegenüberstellung des projektrelevanten Umsatzes (ca. 33 Mio. € ohne Sonderposten) in der Stadt Löhne mit der entsprechenden Kaufkraft der Löhner Bevölkerung (ca. 34,6 Mio. €)⁸ zeigt, dass der ansässige Einzelhandel per Saldo rd. 95 % der sortimentsbezogenen Kaufkraft binden kann. Dabei fließt einerseits Kaufkraft aus den Nachbargemeinden zu, andererseits fließt auch Kaufkraft in den projektrelevanten Sortimenten an die wichtigen Versorgungsstandorte ab. Dies sind u. a. die regional bedeutsamen Möbelhäuser in Porta Westfalica und Bielefeld sowie das sonstige Angebot vor allem der Einkaufsstädte Herford und Bielefeld.

⁸ Zur Berechnung der Kaufkraft vgl. nachfolgendes Kapitel 4.2

Abbildung 9: Verkaufsflächen und Umsätze der Wettbewerber nach Sortimenten und Standorten im Untersuchungsraum

Sortiment	Bodenbeläge, Teppiche		Farben, Tapeten, Heimwerkerbedarf*		Möbel		Bettwaren		Heimtextilien (Gardinen, Vorhänge, Sonnenschutz)	
Stadt/ Gemeinde/ Standort	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €
HZ Löhne-Bahnhof	200	0,3	150	0,3	200	0,4	200	0,3	220	0,3
NZ Mennighüffen	0	0,0	0	0,0	100	0,2	100	0,1	0	0,0
sonstige Nahversorgungszentren	460	0,7	400	0,8	240	0,5	0	0,0	0	0,0
SO Marktkauf-Standort	500	0,5	3.500	6,0	0	0,0	20	0,0	70	0,1
SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße	1.600	1,1	500	0,6	200	0,2	200	0,2	400	0,6
SO Oeynhausener Straße	900	0,7	500	0,6	5.500	3,6	100	0,1	400	0,5
sonstige Standorte	2.300	2,5	640	0,7	6.400	4,1	100	0,1	100	0,1
Stadt Löhne gesamt	5.960	5,7	5.690	8,9	12.640	9,0	720	0,8	1.190	1,7
HZ Innenstadt	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
sonstige Nahversorgungszentren	100	0,2	0	0,0	0	0,0	150	0,2	0	0,0
SO Werre-Park	500	0,4	3.500	5,6	100	0,1	0	0,0	100	0,2
SO Werstener Straße	50	0,1	0	0,0	950	0,8	200	0,2	60	0,1
sonstige Standorte	500	0,4	2.000	2,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Stadt Bad Oeynhausen gesamt	1.150	1,0	5.500	8,0	1.050	0,8	350	0,4	160	0,3
HZ Kirchlengern	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
sonstige Standorte	400	0,4	400	0,8	20.600	30,9	400	0,6	600	1,1
Gemeinde Kirchlengern gesamt	400	0,4	400	0,8	20.600	30,9	400	0,6	600	1,1
Gemeinde Hüllhorst gesamt	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Untersuchungsraum gesamt	7.510	7,1	11.590	17,7	34.290	40,7	1.470	1,8	1.950	3,1

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung Abbildung 9: Verkaufsflächen und Umsätze der Wettbewerber nach Sortimenten und Standorten im Untersuchungsraum

Sortiment	Haustextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche)		Lampen, Leuchten		GPK**, Geschenkartikel, Bilder		Sonderposten		Projektrelevanter Einzelhandel gesamt	
	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €	VK in m²	Ums in Mio. €
Stadt/ Gemeinde/ Standort										
HZ Löhne-Bahnhof	200	0,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1.170	2,1
NZ Mennighüffen	10	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	210	0,3
sonstige Nahversorgungszentren	30	0,1	0	0,0	30	0,1	0	0,0	1.160	2,1
SO Marktkauf-Standort	370	0,7	320	0,8	750	1,4	0	0,0	5.530	9,4
SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße	400	0,7	0	0,0	200	0,4	700	1,0	4.200	4,7
SO Oeynhausener Straße	100	0,1	100	0,2	100	0,1	400	0,5	8.100	6,4
sonstige Standorte	100	0,2	200	0,5	810	1,4	2.000	3,6	12.650	13,1
Stadt Löhne gesamt	1.210	2,1	620	1,5	1.890	3,4	3.100	5,1	33.020	38,1
HZ Innenstadt	0	0,0	0	0,0	100	0,3	400	0,6	500	0,9
sonstige Nahversorgungszentren	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	250	0,4
SO Werre-Park	0	0,0	200	0,5	300	0,6	0	0,0	4.700	7,3
SO Werstener Straße	80	0,1	40	0,1	120	0,2	0	0,0	1.500	1,6
sonstige Standorte	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2.500	2,8
Stadt Bad Oeynhausen gesamt	80	0,1	240	0,6	520	1,1	400	0,6	9.450	13,0
HZ Kirchlegern	0	0,0	0	0,0	0	0,0	700	1,0	700	1,0
sonstige Standorte	600	1,2	600	2,1	1.200	2,4	0	0,0	24.800	39,5
Gemeinde Kirchlegern gesamt	600	1,2	600	2,1	1.200	2,4	700	1,0	25.500	40,5
Gemeinde Hüllhorst gesamt	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Untersuchungsraum gesamt	1.890	3,5	1.460	4,2	3.610	6,8	4.200	6,6	67.970	91,5

* inkl. Metall- und Kunststoffartikel ** Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen (HZ: Hauptzentrum, NZ: Nebenzentrum, SO: dezentrale Agglomeration/ Sonder-/ Fachmarktstandort)

4 Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

4.1 Einzugsgebiet des Planvorhabens

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei einrichtungsspezifischen Sortimenten übernehmen wird.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand⁹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. die verkehrliche Erreichbarkeit, die Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie ggf. Agglomerationseffekte umfasst
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Tedox-Fachmarktes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Der zum Einkauf von raumausstattungspezifischen Sortimenten akzeptierte Zeitaufwand ist begrenzt und stellt folglich für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes einen limitierenden Faktor dar.
- Die projektrelevanten Sortimente werden regelmäßig von Bau-/ Möbelmärkten sowie spezialisierten Fachmarktkonzepten (u. a. Hammer Heimtex, Dänisches Bettenlager, Matratzenfachmärkte, Teppich-/ Tapetenfachmärkte) und Facheinzelhändlern angeboten, für die im Untersuchungsraum ein starker Wettbewerbsbesatz zu verzeichnen ist. Die nächsten Tedox Fachmärkte sind in Herford und Bielefeld ansässig. Die Angebotsdichte wird – in Kom-

⁹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

bination mit dem zum Einkauf akzeptierten Zeitaufwand - das zu erwartende Einzugsgebiet in seiner räumlichen Ausdehnung wesentlich beschränken.

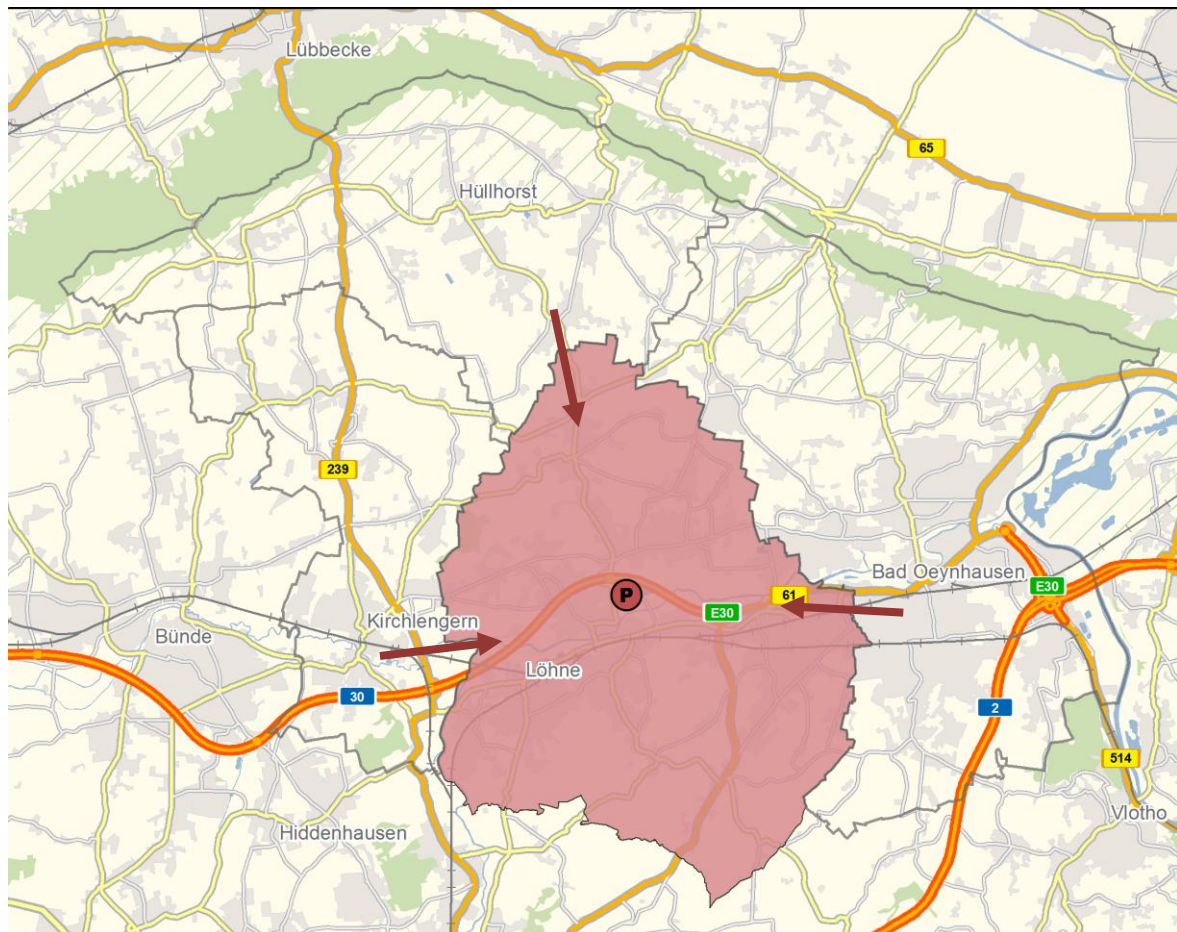
- Mit den regional ausstrahlenden Angebotsstandorten in Herford, Bielefeld und Porta Westfalica sind etablierte Wettbewerbsstandorte mit einem großen Verkaufsflächenangebot in den projektrelevanten Sortimenten vorzufinden, die das perspektivische Einzugsgebiet des Vorhabens limitieren.
- Die Verkehrslage innerhalb der Stadt Löhne lässt erwarten, dass vor allem Kunden aus dem Einzugsgebiet angesprochen werden können, die bereits auf den Einzelhandelsstandort Löhne ausgerichtet sind. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde dem Marktkauf-Standort eine gesamtstädtische Ausstrahlungskraft beigemessen.

Unter Berücksichtigung der Markt- und Standortdaten lässt sich für den Tedox-Fachmarkt ein Einzugsgebiet abgrenzen, dass im Wesentlichen die Stadt Löhne umfasst. Die Einkaufsorientierung aus den Nachbarkommunen ist deutlich geringer ausgeprägt und beschränkt sich auf Streuumsätze, ohne dass die Verflechtungsintensität eine Zurechnung zum Einzugsgebiet des Marktes rechtfertigen wird. Aufgrund traditioneller Einkaufsbeziehungen, der zunehmenden Entfernung zum Projektstandort und der alternativen Einkaufsmöglichkeiten wird die zu erwartenden Kaufkraftbindung in der Stadt Bad Oeynhausen und den Nachbargemeinden Hüllhorst und Kirchlengern bereits sehr gering sein.

Das abgegrenzte **Einzugsgebiet** weist in der Summe somit ein Einwohnerpotenzial von aktuell ca. **41.750 Personen** auf.¹⁰ Darüber hinaus ist mit einem Kundenanteil von ca. 10 - 15 % aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet zu rechnen, das aufgrund der geringen Verflechtungsintensität aber nicht dem oben dargestellten Einzugsgebiet zugerechnet werden kann.

¹⁰ Quelle: Stadt Löhne, Stand 31.12.2015

Abbildung 10: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Projektstandort
- Stadtgebiet Löhne
- Äußerer Verflechtungsbereich (Streuumsätze)

N 0 2 4 Kilometer
Kartengrundlage: © 2012 Nexiga, TomTom

Quelle: eigene Darstellung

4.2 Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem Pro-Kopf-Ausgabebetrag in den projektrelevanten Sortimenten, gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer (MB-Research).

Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Nettoeinkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in Deutschland an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Das Kaufkraftniveau in der Stadt Löhne liegt bei 98,8.¹¹

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, in der Stadt Löhne in den projektrelevanten Sortimenten ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 34,6 Mio. € im Jahr zur Verfügung.

Abbildung 11: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Löhne

Sortiment	Kaufkraft in Mio. €
Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Tapeten	1,6
Heimwerkerbedarf	12,6
Möbel*	12,3
Bettwaren	0,9
Heimtextilien (Gardinen, Vorhänge, Sonnenschutz)	1,1
Lampen, Leuchten	1,0
Projektrelevante nicht-zentrenrelevante Sortimente	29,5
Haustextilien (Haus-, Bett- und Tischwäsche)	1,3
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Bilder	3,8
Projektrelevante zentrenrelevante Sortimente**	5,1
Tedox-Sortimente gesamt**	34,6

* inkl. Camping- und Gartenbedarf

** ohne Sonderpostenartikel (u. a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren/ Putz-/ Reinigungsmittel, Schreib-/ Papier-/ Spielwaren und Bastelbedarf)

Quelle: Eigene Berechnungen unter Verwendung der BBE-Kaufkraftzahlen und der MB-Research-Kaufkraftindexzahlen.

Auf den Umsatzschwerpunkt des Tedox-Marktes (Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche, Gardinen/ Heimtextilien; vgl. Abbildung 11) entfällt knapp die Hälfte des Kaufkraftpotenzials.

¹¹ MB-Research, Kaufkraftkennziffern für Sortimente 2015

4.3 Marktaberschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose von Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsgebiet sowie der marktüblichen Attraktivität des Planvorhabens wird die zu erwartende Umsatzleistung für das geplante Raumausstattungsangebot innerhalb des Einzugsgebietes prognostiziert.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die Wettbewerbsintensität.

Abbildung 12: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens („Worst-Case“) nach Sortimenten

Sortiment	Kaufkraft in Löhne	Marktanteil in Löhne	Umsatz mit Kunden aus Löhne	Umsatz mit auswärtigen Kunden	Planumsatz
	in Mio. €	in % der KK		in Mio. €	
Bodenbeläge, Teppiche, Farben, Tapeten	1,6	35	0,6	0,1	0,7
Heimwerkerbedarf	12,6	4	0,5	0,1	0,6
Möbel	12,3	2	0,3	0,1	0,4
Bettwaren	0,9	10	0,1	(*)	0,1
Heimtextilien (Gardinen, Vorhänge, Sonnenschutz)	1,1	35	0,4	0,1	0,5
Lampen, Leuchten	1,0	30	0,3	(*)	0,3
Nicht-zentrenrelevante Sortimente des Einrichtungsbedarfs	29,5	7	2,2	0,4	2,6
Haustextilien (Haus-, Bett- und Tischwäsche)	1,3	15	0,2	(*)	0,2
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Bilder	3,8	5	0,2	(*)	0,2
Zentrenrelevante Sortimente des Einrichtungsbedarfs	5,1	8	0,4	(*)	0,4
Sonderposten/ sonstige Sortimente	./.	./.	0,5	(*)	0,5
Tedox Einrichtungssortimente gesamt	34,6	9	3,1	0,4	3,5

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich

Unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten und der Wettbewerbssituation kann der projektierte Raumausstattungs- und Einrichtungsfachmarkt maximal 9 % der projektrelevanten Kaufkraft in der Stadt Löhne binden. Darüber hinaus ist eine übergemeindliche Ausstrahlungskraft zu unterstellen, so dass voraussichtlich 12 % des Prognoseumsatzes mit auswärtigen Kunden erzielt werden kann. Damit ist für das Planvorhaben eine Umsatzerwartung von max. 3,5 Mio. € zu prognostizieren. Dies entspricht einer Flächenproduktivität von ca. 1.100 € je m² Verkaufsfläche.

4.4 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die geplante Ansiedlung des Tedox-Fachmarktes mit rd. 3.200 m² Verkaufsfläche ausgelösten Umverteilungseffekte gegenüber den relevanten Wettbewerbsbetrieben von Bedeutung.

Ausgehend von der Ist-Situation werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Modellrechnung simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen zu den betroffenen Standorten und dem Umfang der Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen getroffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz von ca. 3,5 Mio. € im „Worst-Case“ zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.¹² Dies ist grundsätzlich als Ausdruck zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit der Planvorhaben eine Rolle spielen, wenn negative Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Das bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des geplanten Tedox-Fachmarktes raumausstattungsbezogene Fachmärkte (Fachmärkte für Bodenbeläge, Farben/ Tapeten, Gardinen/ Vorhänge, Betten(waren) etc.) bzw. Fachmärkte mit großen projektrelevanten Verkaufsflächen (Bau-/ Möbelmärkte) gelten.

¹² Dabei werden „Worst Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Planvorhaben (hohe Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

Kleinteilige Fachgeschäfte mit relevanten Sortimentsüberschneidungen bieten die jeweils projektrelevanten Sortimente dagegen oftmals in Verbindung mit umfangreichen Service- bzw. Handwerksleistungen an (u. a. Raumausstatter) und sprechen folglich – trotz identischer Sortimente – andere Zielgruppen an, als den „Do-It-Yourself“-Kunden eines Fachmarktes.

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden, als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
- Für Raumausstattungsfachmärkte ist zudem grundsätzlich festzustellen, dass der Angebotsschwerpunkt (Bodenbeläge/ Teppiche, Farben/ Lacke/ Tapeten, Betten/ Matratzen) als „nicht -zentrenrelevant“ einzustufen ist und deren Ansiedlung in der Regel an städtebaulich nicht-integrierten Standorten mit guter Pkw-Erreichbarkeit erfolgt. Dies gilt auch für die relevanten Wettbewerbsstandorte, so dass die wesentlichen Anbieter der o.g. Sortimente außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorzufinden sind. Gleiches gilt auch für Bau- und Möbelmärkte als weitere Wettbewerber.
- Aufgrund der Genehmigungssituation am Altstandort Oeynhausener Straße wird im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung eine Neuansiedlung des projektierten Tedox-Marktes untersucht, so dass für den Altstandort unterstellt wird, dass ein vergleichbarer Anbieter wieder angesiedelt wird. Damit werden die möglichen Auswirkungen auf andere Betriebe für den Fall dargestellt, dass sich am Altstandort eine entsprechende Nachnutzung realisieren lässt. Dabei ist jedoch auch zu unterstellen, dass bei Realisierung eines zusätzlichen Anbieters für Renovierungsbedarf und Raumausstattung hohe Marktwirkungen für den Altstandort ausgelöst werden.

Das Planvorhaben wird somit vor allem mit vergleichbaren Fachmärkten in der Stadt Löhne in Wettbewerb treten. Dies sind vor allem der Hammer Heimtex-Markt am Standort Einkaufszentrum Albert-Schweitzer-Straße, ein möglicher Fachmarkt, der die Nachnutzung am Altstandort Oeynhausener Straße übernimmt, der Poco Möbelmarkt am Standort Ringstraße, der Toom Baumarkt im Umfeld des Ansiedlungsstandortes sowie die Sonderpostenmärkte Thomas Philipps und T&E sowie das Marktkauf-SB-Warenhaus. Alle strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

Bei den Fachgeschäften mit projektrelevanten Sortimenten in den zentralen Versorgungsbereichen sind nur geringe absatzwirtschaftlichen Wirkungen zu erwarten. Dies resultiert vor allem daraus, dass der Fachhandel mit Sortimentsüberschneidungen meist auf wenige Teilsortimente spezialisiert ist und über eine hohe Angebotskompetenz verfügt. Zudem hebt er sich durch ein i.d.R. höhe-

res Angebotsniveau mit anders ausgerichteter Zielkundenansprache, eine hohe Servicekompetenz sowie handwerkliche Dienstleistungen von der zu prüfenden Großbetriebsform ab.

Darüber hinaus verfolgt ein Großteil der Anbieter von projektrelevanten Sortimenten (v. a. Gardinen/ Stoffe, Bodenbeläge, Betten/ Bettwaren, Bilder/Rahmen) ein völlig anderes Vertriebskonzept, so dass hinsichtlich Preisniveau und Zielgruppenansprache nur geringe Angebotsüberschneidungen bestehen.

Abbildung 13: Umsatzumverteilungen des Tedox-Fachmarktes („Worst-Case“)

Standort	Wettbewerbsumsatz in Mio. €	Umverteilung in Mio. €	Umverteilung in % des Umsatzes
HZ Löhne-Bahnhof	2,1	< 0,1	2
NZ Mennighüffen	0,3	< 0,1	(*)
sonstige Nahversorgungszentren	2,1	< 0,1	1
SO Marktkauf-Standort	9,4	0,5	5
SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße	4,7	0,6	12
SO Oeynhausener Straße	6,4	1,0	16
sonstige Standorte	13,1	1,1	8
Stadt Löhne gesamt	38,1	3,2	8
HZ Innenstadt	0,9	< 0,1	(*)
sonstige Nahversorgungszentren	0,4	< 0,1	(*)
SO Werre-Park	7,3	0,1	1
SO Werstener Straße	1,6	< 0,1	2
sonstige Standorte	2,8	< 0,1	(*)
Stadt Bad Oeynhausen gesamt	13,0	0,1	1
HZ Kirchlengern	1,0	< 0,1	(*)
sonstige Standorte	39,5	0,1	(*)
Gemeinde Kirchlengern gesamt	40,5	0,1	(*)
Gemeinde Hüllhorst gesamt	-	-	-
Untersuchungsraum gesamt	91,5	3,4	3,8
Sonstige Standorte außerhalb Untersuchungsraum/ Versandhandel	./.	0,1	./.
Sortimente gesamt	./.	3,5	./.

(*) marginal
Quelle: Eigene Berechnungen,

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die durch die geplante Ansiedlung des Tedox-Fachmarktes am Standort Albert-Schweitzer-Straße in Löhne zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen:

Ausgehend von der Annahme, dass der Altstandort an der Oeynhausener Straße gleichwertig nachgenutzt wird (Worst-Case-Betrachtung), wird das Planobjekt über 90 % des Umsatzes durch Umlenkungen innerhalb der Stadt Löhne generieren. Dies resultiert vor allem daraus, dass in den projektrelevanten Sortimenten das Kaufkraftpotenzial in Löhne durch ein differenziertes Wettbewerbsangebot bereits gegenwärtig in hohem Maße gebunden wird (vgl. Kapitel 3).

Innerhalb der Stadt Löhne wird sich die Umsatzumverteilung fast ausschließlich auf Wettbewerber an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beziehen. Im Hauptzentrum Löhne-Bahnhof sind begrenzte Angebotsüberschneidungen mit den Fachgeschäften für Bettwaren und Raumausstattung gegeben. Aufgrund der Unterschiede in der Zielgruppenansprache wird sich die Umsatzumverteilung für die innerstädtischen Betriebe auf unter 0,1 Mio. € belaufen, dies entspricht max. 2 % des projektrelevanten Wettbewerbsumsatzes im Hauptzentrum. In den Neben- und Nahversorgungszentren ist nur ein ausschnittweises Angebot in den projektrelevanten Sortimenten vorhanden, so dass hier ebenfalls keine bedeutsamen Umsatzeinbußen zu erwarten sind.

Für die Fachmärkte im Standortumfeld und die Wettbewerber an den Standorten Einkaufszentrum Albert-Schweitzer-Straße, Oeynhausener Straße und Ringstraße werden Umsatzverluste in Höhe von insgesamt ca. 3,2 Mio. € prognostiziert, so dass die Hauptwettbewerber 5 - 16 % ihres Umsatzes infolge der Ansiedlung des Tedox-Fachmarktes verlieren können. Die höchsten Wettbewerbswirkungen sind dabei für den Betrieb zu erwarten, der die Nachnutzung am Standort Oeynhausener Straße übernehmen wird, da der Standort bei zunehmendem Wettbewerb die schlechtesten Rahmenbedingungen für einen Einzelhandelsbetrieb bietet (u. a. Verkehrserschließung, Baustruktur, eingeschränkte Verbundeffekte mit Nachbarnutzungen).

Mit ca. 12 % des projektrelevanten Umsatzes sind für den Standort Einkaufszentrum Albert-Schweitzer-Straße (Hammer, Tēdi) ebenfalls hohe Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Für sonstige Standorte (vor allem Poco und Thomas Philipps an der Ringstraße) werden sich die Umsatzverluste auf ca. 8 % belaufen.

In der übergemeindlichen Betrachtung sind vor allem die Fachmärkte in der Stadt Bad Oeynhausen von Bedeutung, während für Kirchlingern nur sehr begrenzte Umsatzeinbußen zu erwarten sind und in Hüllhorst kein bedeutsames wettbewerbsrelevantes Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Die Umsatzumverteilungen für den Werre-Park und den Fachmarktstandort Werstener Straße in der Stadt Bad Oeynhausen werden sich auf voraussichtlich max. 1 – 2 % des projektrelevanten Umsatzes belaufen. Für die zentralen Versorgungsbereiche in Bad Oeynhausen und Kirchlingern sind keine messbaren Umsatzumverteilungseffekte zu prognostizieren.

Außerhalb des Untersuchungsraums sind nur geringe Wettbewerbswirkungen auf regional ausstrahlende Anbieter zu erwarten, da diese auch aktuell nur einen Teil der Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet auf sich ziehen. In diesem Zusammenhang sind vor allem die Fachmärkte in Herford und Bielefeld sowie die regional ausstrahlenden Möbelhäuser (u.a. Porta Westfalica, Bielefeld) und der Online- und Versandhandel zu nennen.

Im Fazit ist unter Berücksichtigung einer gleichwertigen Nachnutzung am jetzigen Tedox-Standort eine Umsatzumverteilung durch das Planvorhaben von max. 3,5 Mio. € zu erwarten, die sich vor allem hinsichtlich Sortiment, Preisniveau und Zielgruppenansprache auf vergleichbare Fachmärkte im räumlichen Umfeld bezieht. Für die Anbieter in zentralen Versorgungszentren sind nur marginale Wettbewerbswirkungen zu erwarten. Umsatzverluste in Größenordnungen, die eine Gefährdung einzelner Betriebe erwarten ließen, können vor diesem Hintergrund ausgeschlossen werden.

Die hohen Umsatzwirkungen für einen Betrieb, der die Nachnutzung am Altstandort Oeynhausener Straße übernimmt, lassen nur eine geringe Wahrscheinlichkeit für eine Widerbelegung des Standortes durch einen leistungsfähigen Betrieb mit vergleichbarem Sortiment erkennen. Für den Fall, dass an dem Verlagerungsstandort kein Wettbewerber ansässig ist, sind insgesamt geringere Wettbewerbswirkungen auch für die anderen Standorte zu erwarten, so dass die dargestellten Umsatzverluste unter Berücksichtigung der genehmigungsrechtlichen Situation einen „Worst-Case“ darstellen.

4.5 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens und Fazit

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des geplanten Tedox-Marktes sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Löhne und den umliegenden Kommunen zu bewerten. Dabei stehen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung im Vordergrund.

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die verbrauchernahe Versorgung nachteilig beeinflusst wird.¹³ Diese nachteiligen Auswirkungen

¹³ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO angelehnt, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %, bei anderen Sortimenten von 20 % zu Geschäftsaufgaben führen kann und damit als abwägungsrelevant angesehen wird. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich i.d.R. keine erheblichen städtebaulichen Folgewirkungen ergeben. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

gen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Fachmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau benachbarter zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Auf Basis der Analyse der Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum kann nach gutachterlicher Einschätzung ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Ansiedlung des Tedox-Fachmarktes am Standort Albert-Schweitzer-Straße in der Stadt Löhne negative Fernwirkungen zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Im Falle der „Worst-Case-Betrachtung“ wird das Ansiedlungsvorhaben einen Gesamtumsatz von max. 3,5 Mio. € aufweisen. Knapp drei Viertel des Umsatzes werden sich – nach der Löhner Sortimentsliste – auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beziehen, die überwiegend nicht in zentralen Versorgungsbereichen angeboten werden.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich überwiegend zu Lasten (systemgleicher) größerer bzw. großflächiger Fachmärkte mit projektrelevanten Sortimenten (Bodenbelags-/Tapeten-/Bettenfachmärkte, Bau- und Möbelmärkte) auswirken. Diese nehmen sowohl in der Stadt Löhne als auch in den Umlandkommunen überwiegend Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ein.
- Die gegenüber Anbietern innerhalb des Hauptzentrums von Löhne (Löhne-Bahnhof) geringen absoluten Umsatzumverlagerungen konzentrieren sich im Wesentlichen auf drei Fachanbieter für Raumausstattung, Betten/ Bettwaren und Stoffe. Aufgrund der Spezialisierung im Angebot und der unterschiedlichen Zielgruppenansprache sind Betriebsaufgaben der innerstädtischen Anbieter infolge der Fachmarktansiedlung und damit eine Beeinträchtigung des Versorgungsangebotes und der Funktionalität im Geschäftszentrum auszuschließen.

- In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen ist nur ein ausschnittweises Wettbewerbsangebot vorhanden. Umsatzumlenkungen in einer betriebsgefährdenden Größenordnung sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.
- Umsatzumverteilungsquoten von über 10 % sind demgegenüber für die dezentralen Standorte Oeynhausener Straße (ca. 16 %) und Einkaufszentrum Albert-Schweitzer-Straße (ca. 12 %) zu prognostizieren. Die hohen Wettbewerbswirkungen lassen eine Widerbelegung des Altstandortes durch einen leistungsfähigen Betrieb mit vergleichbaren Sortimenten nicht erwarten. In diesem Fall wären deutlich geringere Umsatzumverteilungen auch für die anderen Wettbewerber zu prognostizieren, welche lediglich aus der Verkaufsflächenerweiterung um 300 m² resultierten.¹⁴

Für den Standort Einkaufszentrum Albert-Schweitzer-Straße ist aufgrund der hohen Versorgungsbedeutung davon auszugehen, dass die tangierten Fachmärkte auf eine Angebotsausweitung am Standort Löhne wettbewerbslich reagieren können und deshalb nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Gleiches gilt auch für die sonstigen Wettbewerbsstandorte (vor allem Ringstraße mit Poco und Thomas Philipps). Städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen können somit ausgeschlossen werden, da es sich um Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt.

- Die übergemeindliche Marktbedeutung des Untersuchungsvorhabens ist angesichts des relevanten Nachfragepotenzials (sortimentsbezogene Kaufkraft der Nachbarkommunen) so gering, dass auch städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit anderer zentraler Versorgungsbereiche in der Region ausgeschlossen werden können. Eine nachhaltige Einschränkung der Ansiedlungschancen für Betriebe in den benachbarten Mittel- und Grundzentren ist daraus nicht abzuleiten.
- Städtebaulich relevante Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die sonstigen wohnungsnahen Versorgungsstrukturen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit für die Stadt Löhne und die Nachbarkommunen auszuschließen.
- Mit der geplanten Änderung des Regionalplanes wird Ziel 1 des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel eingehalten. Im Hinblick auf Ziel 5 kann ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsort-

¹⁴ Nach den städtebaulichen Zielen der Stadt Löhne soll der Standort Oeynhausener Straße zukünftig nicht mehr als Einzelhandelsstandort fungieren.

timenten auch dann außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt bzw. festgesetzt werden, wenn max. 10 % der Verkaufsfläche durch zentrenrelevante Randsortimente belegt werden. Im vorliegenden Fall sollen jedoch ca. 15 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente genutzt werden, so dass das Sortimentskonzept den Grenzwert leicht überschreitet.

4.6 Exkurs zu den zentrenrelevanten Randsortimenten des Vorhabens

- Im Hinblick auf die Überschreitung der im Ziel 5 des LEP Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – aufgeführten 10 %-Grenze für zentrenrelevante Randsortimente durch den projektierten Tedox-Fachmarkt am Marktkauf-Standort an der Albert-Schweitzer-Straße sind die Besonderheiten der Randsortimente bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu berücksichtigen.
- Wie bereits dargestellt, belegen die geplanten zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Fachmarktes eine Teilfläche von ca. 490 m² Verkaufsfläche, gleichbedeutend ca. 15 % der insgesamt genutzten Verkaufsfläche. Davon entfallen mit zusammen ca. 240 m² die größten Verkaufsflächenanteile auf die Sortimentsgruppen Haus-, Tisch- Bettwäsche, Kurzwaren (5 %) sowie Glas/Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren (3 %), wohingegen die übrigen zentrenrelevanten Sortimente - eine Mischung unterschiedlicher Teilsortimente - als Sonderpostenartikel mit zusammen 250 m² jeweils nur 1 - 2 % Flächenanteil ausmachen.
- Die zentrenrelevanten Sonderpostenwaren des Vorhabens stellen ein ständig wechselndes, primär aus Rest- und Sonderposten bestehendes Sortiment dar, das üblicherweise von speziellen Betrieben des Rest- und Sonderpostenhandels angeboten werden.¹⁵
- Die Sonderposten werden unregelmäßig wechselnd bis zum Ausverkauf zu niedrigen Preisen angeboten, so dass keine kontinuierliche Ausrichtung der Sortimente auf bestimmte Warengruppen oder Bedarfsbereiche gegeben ist. Es werden Restposten aller Art für den discountorientierten Impulskauf angeboten. Weit verbreitet ist der Handel mit Konsumgütern zeitlich begrenzter bzw. saisonaler Nachfrage.¹⁶ Hierzu zählen u. a. verpackte Lebensmittel, Drogerieartikel, Schreib- und Papierwaren, Spielwaren, Kunst- und Geschenkartikel.

¹⁵ Vgl. u. a. Hahn Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2010/ 2011

¹⁶ gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse 2014

- Vor dem Hintergrund der dargestellten Besonderheiten der Sonderpostenartikel des geplanten Tedox-Fachmarktes in der Stadt Löhne erscheint die Überschreitung der im Ziel 5 des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel genannten Obergrenze von 10 % für zentrenrelevante Randsortimente mit den Grundzügen des Städtebaurechts und den Zielen des LEP Nordrhein-Westfalen vereinbar, da aufgrund der wechselnden, niedrigpreisigen Sortimente aus gutachterlicher Sicht keine strukturgefährdenden Auswirkungen auf städtebaulich schutzwürdige Einzelhandelsstrukturen und Versorgungszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) in der Stadt Löhne oder in Umlandgemeinden ausgelöst werden.
- Bei der Bewertung der Zentrenverträglichkeit des Verlagerungs- und Erweiterungsvorhabens ist insbesondere von Bedeutung, dass die zentrenrelevanten Randsortimente des Vorhabens gerade nicht die typischen zentrenrelevanten, hochwertigen Leitsortimente wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Sport, Uhren / Schmuck, Bücher etc. umfassen, die für das Versorgungszentrum der Löhner Innenstadt (mittelzentrales Hauptzentrum) relevant sind. Es handelt sich vielmehr um discountorientierte Billigware mit einer wechselnden Sortimentsstruktur.

Köln, im April 2016

BBE Handelsberatung GmbH

Sachverständigenbüro Peter U. Berger



i. V. Corinna Küpper



Peter U. Berger