

PETER URBAN BERGER

Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner



Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Globus-Baufachmarktes am Standort Löhne, Koblenzer Straße 249

für die
Globus Fachmärkte GmbH & Co.KG, Völklingen

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.
München - Hamburg - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, Juli 2017

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise | 4 |
| 1.1 | Ausgangssituation und Zielsetzung..... | 4 |
| 1.2 | Methodische Vorgehensweise | 5 |
| 2 | Standortseitige Aspekte | 6 |
| 2.1 | Makrostandort..... | 6 |
| 2.2 | Mikrostandort..... | 9 |
| 2.3 | Projektskizze Globus | 12 |
| 3 | Relevante Wettbewerbssituation..... | 15 |
| 3.1 | Projektrelevanter Wettbewerb in der Stadt Löhne | 15 |
| 3.2 | Projektrelevanter Wettbewerb in den Nachbarkommunen..... | 19 |
| 4 | Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial | 24 |
| 4.1 | Einzugsgebiet des Planvorhabens | 24 |
| 4.2 | Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet | 26 |
| 4.3 | Marktabschließung und Umsatzleistung des Planvorhabens | 28 |
| 5 | Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen | 30 |
| 5.1 | Umsatzumverteilungseffekte | 30 |
| 5.2 | Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens | 35 |
| 5.3 | Bewertung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung | 37 |
| 6 | Fazit | 40 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage der Stadt Löhne und die zentralörtliche Gliederung..... | 7 |
| Abbildung 2: Zentrenstruktur der Stadt Löhne | 8 |
| Abbildung 3: Planskizze | 9 |
| Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen des Ansiedlungsstandortes (Fotos) | 10 |
| Abbildung 5: Mikrostandort..... | 11 |
| Abbildung 6: Sortiments- und Flächenkonzept des Globus-Baufachmarktes in Löhne..... | 13 |
| Abbildung 7: Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)..... | 18 |
| Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze der Wettbewerber nach Sortimenten und Standorten im Untersuchungsraum | 22 |
| Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens..... | 26 |
| Abbildung 10: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet | 27 |
| Abbildung 11: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens nach Sortimenten | 29 |
| Abbildung 12: Umsatzumverteilung..... | 33 |

1 Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Am ehemaligen Standort des Ratio-Marktes in Löhne-Gohfeld, der bis August 2013 von einem Familien SB-Warenhaus der Bartels-Langness Handelsgesellschaft GmbH & Co. KG, Kiel, genutzt wurde, plant die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG, Völklingen, den Abriss des Altgebäudes und die Neuerrichtung eines Globus-Baufachmarktes mit maximal 14.140 m² Verkaufsfläche, einem Gastronomie-Bereich mit ca. 400 m² und ca. 360 Kundenstellplätzen. Nach aktuellem Planungsstand gliedert sich die bisher planerisch konkretisierte Verkaufsfläche (der Vorentwurf i.d.F. vom 08.06.17 weist insgesamt 13.450 m² Verkaufsfläche aus) in folgende Teilflächen auf:

- Warmhalle ca. 7.900 m²,
- Kalthalle ca. 3.750 m²,
- Freiverkauf ca. 1.800 m².

Je nach Grundstücksverfügbarkeit kann sich die Verkaufsfläche noch bis zu der vorgenannten, maximal angestrebten Verkaufsflächengröße ändern. Die Nebenflächen umfassen für Lager/ Holz-zuschnitt ca. 700 m², Anlieferung ca. 1.400 m² sowie Verwaltung/ Technik ca. 600 m². Von der insgesamt geplanten Verkaufsfläche sind ca. 1.115 m² (= 7,9 %) für zentrenrelevante Sortimente vorgesehen. Der projektierte eingeschossige Baukörper soll auf dem nördlichen Teil des Planareals platziert werden, um den Kundenparkplatz zur Koblenzer Straße mit Erschließung über die vorhandene Gewerbestraße auszurichten.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold weist im „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) aus. Aus Sicht der Vorhabenträgerin, der Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG, erfordert ein marktfähiger, bedarfsgerecht sortierter Baumarkt am Planstandort jedoch die projektierte Verkaufsfläche, um sich im regionalen Wettbewerb der Bau- und Heimwerkermärkte erfolgreich positionieren zu können. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen), hier insbesondere Ziel 6.5-7 LEP NRW, zu beachten.

Zur Vorbereitung der landesplanerischen Anfrage nach Ziffer 3.2 des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen sowie der notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplans und des bestehenden Bebauungsplans Nr. 148 der Stadt Löhne soll die vorliegende Auswirkungsanalyse auf Basis des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Löhne (Fortschreibung 2013) die möglichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens prüfen. In einer Worst-Case-Betrachtung sind dabei sowohl die Interessen der Nachbargemeinden an der Erhaltung ihrer zentralörtlichen Versorgungsfunktionen zu berücksichtigen als

auch die Auswirkungen auf schutzwürdige zentrale Versorgungsbereiche im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Löhne gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu untersuchen.

Die Arbeitsgemeinschaft Sachverständigenbüro Peter Urban Berger/ BBE Handelsberatung GmbH legt hiermit 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 in den umliegenden Städten und Gemeinden. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen 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 Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford im Mai/ Juni 2017,
- 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 nordrhein-westfälischen 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 und Kirchlengern. Es handelt sich um einen stark zersiedelten Raum mit ländlicher Prägung, der lediglich in Bad Oeynhausen, Herford und Vlotho geschichtlich gewachsene, kompakte innerstädtische Zentrenstrukturen aufweist.

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). Der Lückenschluss der Autobahnen A 30/ A 2 in Bad Oeynhausen (Nordumgehung) soll voraussichtlich im Sommer 2018 fertiggestellt werden. 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.

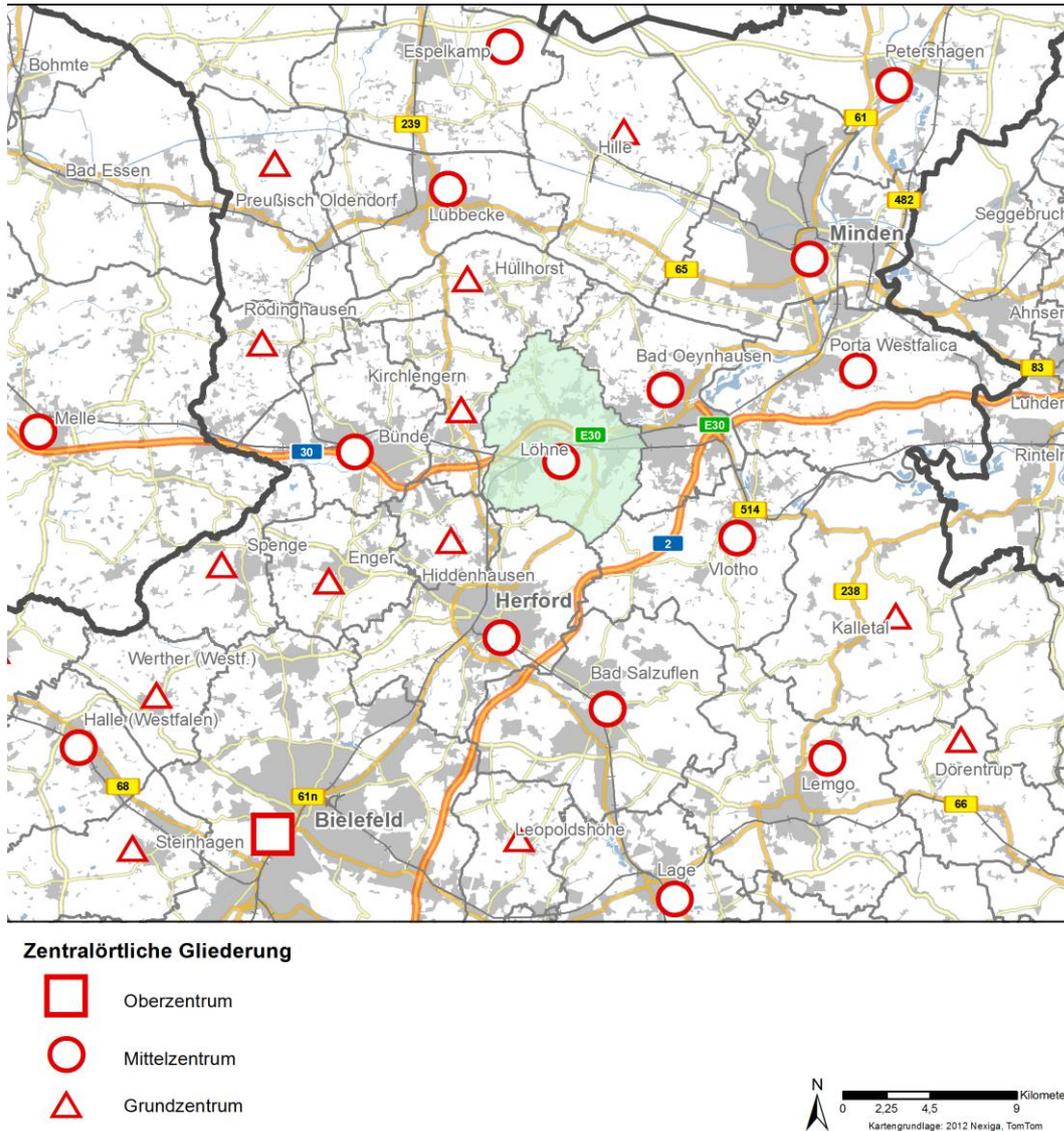
Im Landesentwicklungsplan NRW wird der Stadt die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Das bedeutet, dass die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sichergestellt werden soll. Dabei steht der Einzelhandelsstandort Löhne im Wettbewerb mit umliegenden Mittelzentren, vor allem mit den Nachbarstädten Bad Oeynhausen und Herford. Das zugeordnete Oberzentrum Bielefeld ist nur rd. 25 km entfernt.

Die Stadt Löhne weist aktuell rd. 41.610 Einwohner auf, die sich auf sechs Stadtteile verteilen.¹ Die städtebauliche Situation wird durch eine disperse Siedlungsstruktur bestimmt, die keinen verdichteten innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich aufweist, der gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernimmt. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Gohfeld (ca. 11.440 Einwohner) und Mennighüffen (ca. 10.150 Einwohner), während Löhne-Bahnhof (ca. 6.590 Einwohner), Oberbeck (ca. 6.100 Einwohner), Löhne-Ort (ca. 6.950 Einwohner) und Ulenburg (ca. 380 Einwohner) über geringere Einwohnerzahlen verfügen.

¹ Quelle: Stadt Löhne, Stand: 01.04.2017

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesbetriebes Information und Technik NRW aus dem Jahre 2014 lässt für die Stadt Löhne bis zum Jahre 2030 eine rückläufige Bevölkerungszahl (ca. - 4,8 %) erwarten.

Abbildung 1: Lage der Stadt Löhne und die zentralörtliche Gliederung



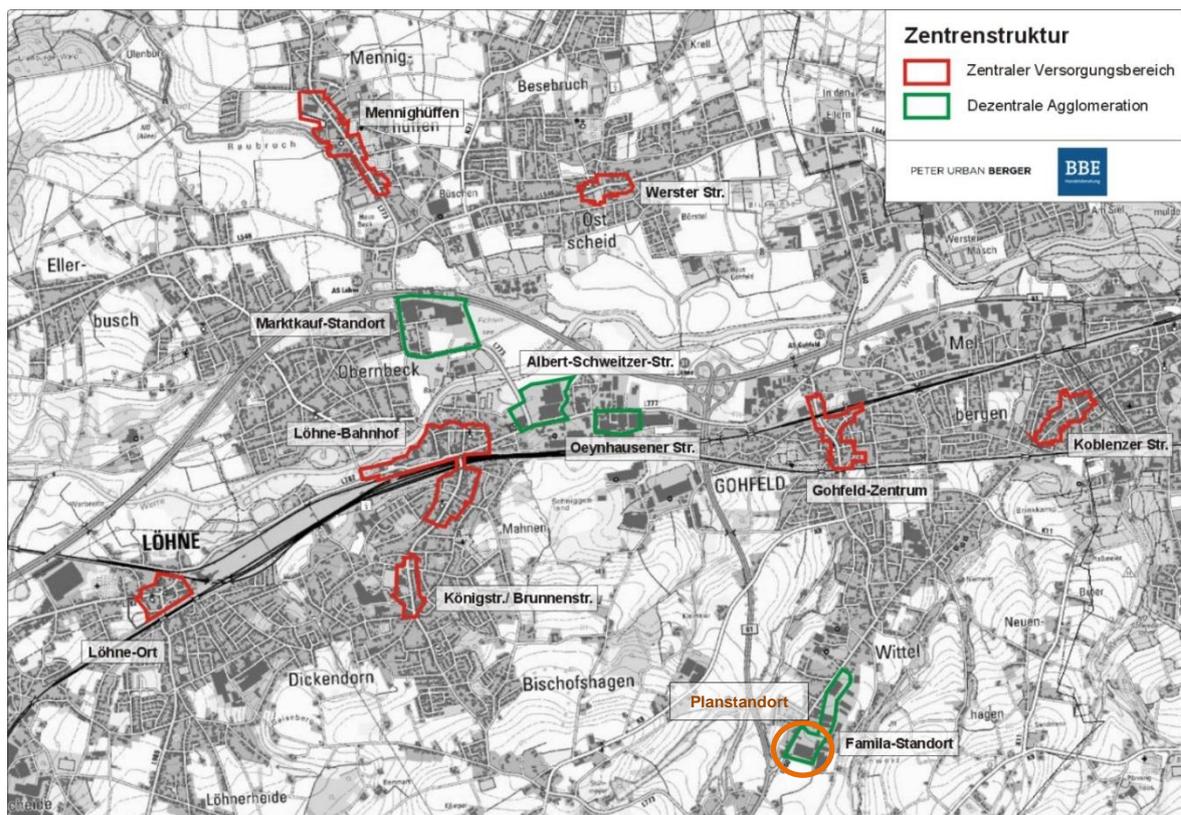
Quelle: Eigene Darstellung

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 (Wei-

hestraße), 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 ehem. Familia-Standort Koblenzer Straße = Untersuchungsstandort).

Abbildung 2: Zentrenstruktur der Stadt Löhne



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

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

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

2.2 Mikrostandort

Der geplante Globus-Baufachmarkt soll als Nachnutzung auf dem Grundstück des im August 2013 geschlossenen Famila SB-Warenhauses den dezentralen Agglomerationsstandort Koblenzer Straße im Ortsteil Löhne-Gohfeld belegen. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind die Nahversorgungszentren Gohfeld-Zentrum (Weihestraße) und Gohfeld-Koblenzer Straße, die ca. 2,5 bzw. 3 km nordöstlich gelegen sind.

Im Umfeld des Untersuchungsgrundstücks sind die Ratio Tankstelle, der Motorradhandel Weihe, der Kunststoffhersteller Agoform, die Gewerbebetriebe Avery Dennison, Klobus, SC Design, der Einzelhandelbetrieb Max Möbel Discount und Wohnnutzungen prägend. Der Standort befindet sich an der südöstlichen Stadtgrenze. Die angrenzenden Bereiche der Nachbarstädte Bad Oeynhhausen, Vlotho und Herford weisen nur eine geringe Siedlungsdichte auf.

Der Planstandort grenzt östlich unmittelbar an die Bundesstraße 61. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Koblenzer Straße, welche die wichtigste Straßenverbindung von Herford nach Bad Oeynhhausen darstellt.

Abbildung 3: Planskizze



Quelle: RS-Plan AG, Vorentwurf, Stand: 08.06.2017

Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen des Ansiedlungsstandortes (Fotos)



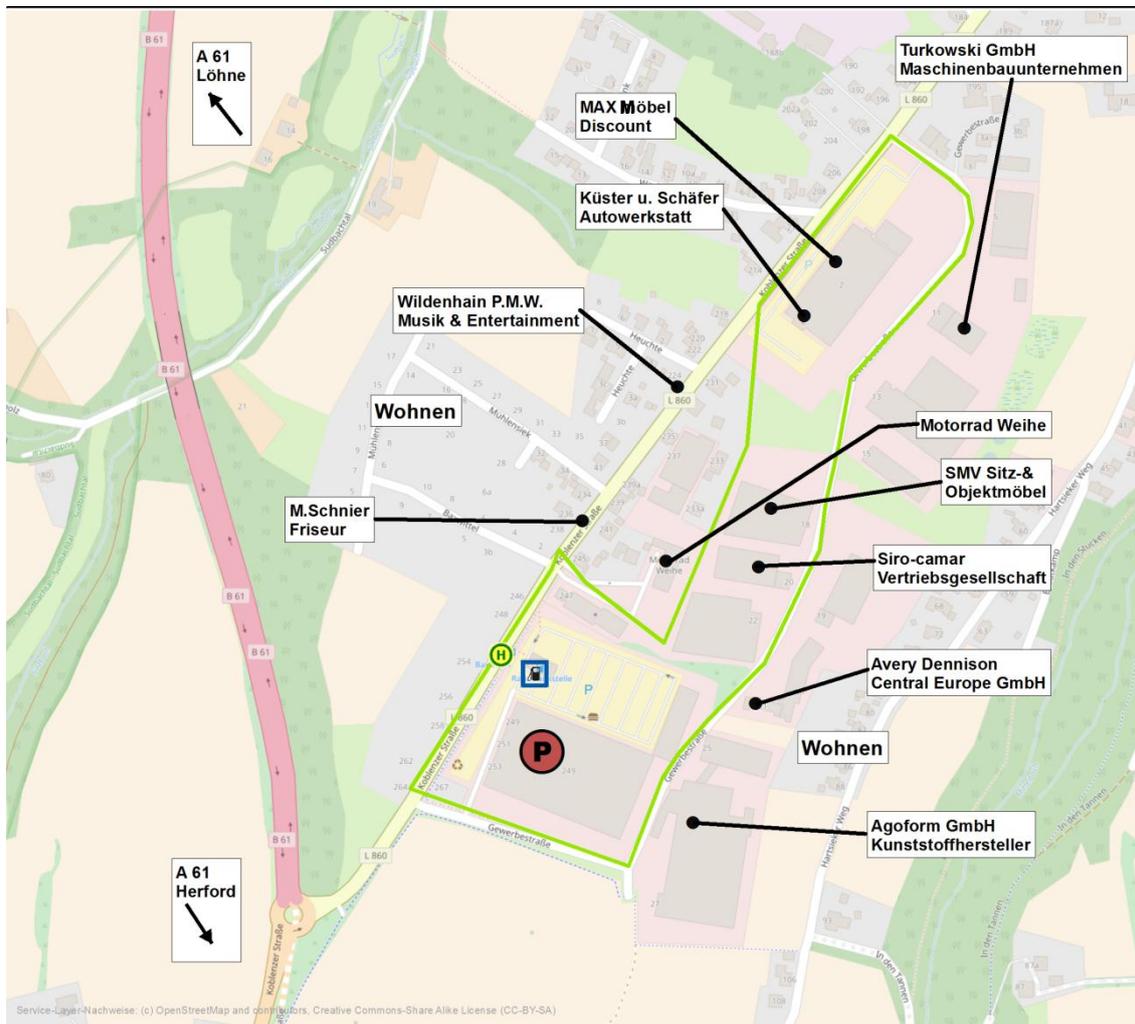
Quelle: Eigene Fotos

Dem Projektstandort ist die Bushaltestelle „Baxwittel“ direkt zugeordnet, so dass eine funktionsfähige Einbindung in das Löhner Linienbusnetz (Linie 438 Bad Oeynhausen-Bf. – Löhne- Erich-Maria-Remarque-Platz/Bf.) gegeben ist. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist durch straßenbegleitende Fußgängerwege gesichert.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Löhne klassifiziert den Planstandort in Gohfeld als einen „Ergänzungsstandort zu den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren der Stadt Löhne, der neben der Versorgung der Stadt Löhne auch angrenzende Bereiche der Nachbarstadt Bad Oeynhausen (bislang) mitversorgt hat. Es handelt sich demnach um einen seit Jahrzehnten etablierten Einzelhandelsschwerpunkt mit hohem Bekanntheitsgrad und leistungsfähiger Pkw-Erschließung. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine Weiterentwicklung als Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten: „Denkbar wären Themencenter in den Angebotssegmenten Wohnen, Bauen, Möbel/ Küchen- und Badmöbel, Einrichten, Sanitärbedarf/ Fliesen, Gartengestaltung, Auto/ Zweiräder, Sport/ Fitness (Sportgroßgeräte), Sauna/ Schwimmbäder etc., die nicht in Konkurrenz zu den städtebaulich integrierten Stadtteilzentren träten.“³

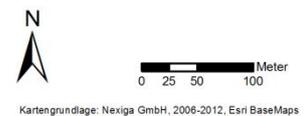
³ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Löhne, S. 55 f

Abbildung 5: Mikrostandort



Legende

-  Projektstandort
-  dezentrale Agglomeration



Quelle: Eigene Darstellung

Aufgrund der guten Verkehrserschließung ist dem Untersuchungsstandort bei Realisierung eines regional bedeutsamen Baumarktes eine hohe Versorgungsbedeutung, vor allem im Rahmen des Pkw-orientierten Einkaufs, für das südöstliche Löhner Stadtgebiet sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche von Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford beizumessen.

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ (1. Änderung vom 12.06.1997) setzt ein Sondergebiet für ein großflächiges SB-Warenhaus mit max. 12.900 m² Ge-

schossfläche fest. Im Flächennutzungsplan ist der Standort als Sonderbaufläche dargestellt, so dass für die Genehmigung des projektierten Baumarktes eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist. Im Rahmen der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans soll die Zweckbestimmung (großflächiger Bau- und Gartenmarkt alternativ großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) aufgenommen werden.

Für die vorgenannten Änderungen der Bauleitpläne ist vorab eine Prüfung erforderlich, ob und inwieweit durch die Ansiedlung des projektierten Globus-Baufachmarktes Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnahе Versorgung in der Stadt Löhne und in den Nachbarkommunen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

2.3 Projektskizze Globus

Am Standort Koblenzer Straße in Löhne plant die Firma Globus die Ansiedlung eines Baufachmarktes mit max. 14.140 m² Verkaufsfläche und einer angegliederten Gastronomiefläche mit ca. 400 m² Nutzfläche. Nach Angaben des Unternehmens beträgt die Mindestverkaufsfläche für neue Globus Baumarkt-Ansiedlungen ca. 12.000 – 14.000 m².

Der Gesamtumsatz des Unternehmens lag im Jahr 2016 bei brutto ca. 1,72 Mrd. € in Europa (davon 1,61 Mrd. € in Deutschland), die durchschnittliche Filialgröße beträgt ca. 8.070 m² (gewichtete) Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität liegt bei ca. 2.050 € je m² (gewichtete) Verkaufsfläche. Die Globus-/ Hela - Baumärkte zählen damit zu Deutschlands umsatzstärksten Baumärkten. Im Jahr 2015 erzielte Globus/ Hela im Durchschnitt ca. 16,5 Mio. € Umsatz je Filiale in Deutschland.⁴

Das Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept (vgl. Abbildung 6) lässt ein Kernsortiment erkennen, das durch die nach Löhner Sortimentsliste⁵ nicht-zentrenrelevanten Sortimente des Bau- Heimwerker-, Einrichtungs- und Gartenbedarfs (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge, Leuchten, Elektro- großgeräte, Fahrräder, Autozubehör, Pflanzen, Zooartikel) bestimmt wird. Das Angebot wird durch zentrenrelevante Randsortimente (u. a. Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren, Geschenk- und Bastelartikel, Haus- und Heimtextilien, Bilder/-Rahmen, Elektrokleingeräte und „Best Ager-Hilfsmittel“/ Sanitätsartikel) ergänzt. Die Sortimentsstruktur entspricht im Wesentlichen der Angebotsgliederung

⁴ Vgl. Statista/ Dähne-Verlag, Umsatz/ Verkaufsfläche/ Flächenumsatz von Globus/Hela in Europa in den Jahren 2010 bis 2016; Bei der Statistik wird die Warmverkaufsfläche zu 100 % berücksichtigt, die Kalthallenfläche geht mit einem Anteil von 50 % und die Freiverkaufsfläche mit einem Anteil von 25 % in die Gesamtverkaufsfläche ein. Für das Untersuchungsvorhaben beläuft sich demgemäß die gewichtete Verkaufsfläche auf max. 10.900 m². Für die vorliegende Untersuchung werden - außer für den Vergleich mit dem statistischen Durchschnittswerten - nur ungewichtete Verkaufsflächen berücksichtigt.

⁵ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Löhne, S.62 f

der namhaften Wettbewerber in Deutschland, so dass eine baumarkttypische Sortimentskonzeption vorliegt.

Abbildung 6: Sortiments- und Flächenkonzept des Globus-Baufachmarktes in Löhne

| Sortiment | Verkaufsfläche | |
|--|-------------------|------------|
| | in m ² | in % |
| Bau- und Heimwerkerbedarf | 5.925 | 42 |
| Farben, Tapeten | 620 | 5 |
| Bodenbeläge | 200 | 1 |
| Pflanzen | 2.450 | 17 |
| Gartenbedarf | 2.370 | 17 |
| Leuchten | 380 | 3 |
| Elektrogroßgeräte | 230 | 2 |
| Fahrräder/ Fahrradzubehör | 200 | 1 |
| Autozubehör | 200 | 1 |
| Tiernahrung/-zubehör | 450 | 3 |
| nicht-zentrenrelevante Sortimente gesamt | 13.025 | 92 |
| GPK, Haushalt, Basteln | 500 | 4 |
| Bilder/ -Rahmen | 40 | (*) |
| Haus- und Heimtextilien | 300 | 2 |
| Bettwaren | 50 | (*) |
| Elektrokleingeräte | 90 | 1 |
| "Best Ager Komfortartikel" (Sanitätsartikel) | 110 | 1 |
| Neue Medien/ Uhren | 20 | (*) |
| Nahrungsmittel | 5 | (*) |
| zentren-/ nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt | 1.115 | 8 |
| Globus-Sortimente gesamt | 14.140 | 100 |

(*) marginal (< 1 %)
Quelle: Globus Fachmärkte GmbH & Co.KG; Projektdaten des Planvorhabens unter Verwendung der Löhner Sortimentsliste, Rundungsdifferenzen möglich, Stand Mai 2017

Unter dem Aspekt der Zentrenrelevanz sind nach der Löhner Sortimentsliste ca. 92 % der geplanten Verkaufsflächen den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Hierbei belegt der Bau-

und Heimwerkerbedarf⁶ mit zusammen ca. 42 % den größten Verkaufsflächenanteil, gefolgt von Pflanzen und Gartenbedarf⁷ mit zusammen ca. 34 %. Das Angebot bei Farben/ Tapeten und Bodenbelägen beläuft sich auf ca. 6 % der Verkaufsfläche, Leuchten und Elektrogroßgeräte belegen ca. 5 % der Verkaufsfläche. Auf Tiernahrung/ -Zubehör entfallen ca. 3 % sowie auf Fahrräder/ -Zubehör und Autozubehör ca. 2 % der Verkaufsfläche.

Die zentrenrelevanten Sortimente belegen insgesamt ca. 8 % der Verkaufsfläche. Davon entfällt mit ca. 4 % der größte Verkaufsflächenanteil auf das Sortiment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Bastelartikel. Weitere Angebotsbereiche sind Haus- und Heimtextilien mit ca. 2 %, „Best Ager Komfortartikel“ (Sanitätsartikel) sowie Elektrokleingeräte mit jeweils ca. 1 % der Verkaufsfläche. Die sonstigen zentrenrelevanten Randsortimente (Bettwaren, Bilder/ -Rahmen, Neue Medien/ Uhren und Nahrungsmittel) werden auf Flächen von jeweils unter 50 m² angeboten.

Die Randsortimente sind dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und flächenmäßig untergeordnet. Einzig die Sortimente Neue Medien/ Uhren sowie Nahrungsmittel weisen keine sortimentsbezogene Verbindung zum Kernsortiment des Bau- und Gartenbedarfs auf, sie werden jedoch auch nur auf Kleinstflächen angeboten.

⁶ Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Elektroinstallation, Fliesen/ -Chemie/ -Legerwerkzeug, Holz, Sanitär, Werkzeuge, Elektrowerkzeuge, Aktionsartikel. Die Kassen- und Vorkassenzone wird dem Hauptsortiment zugerechnet.

⁷ Gartenbedarf innen/ Pflanzen/ Blumen, Gartenbedarf außen/ Pflanzen, Gartenbaustoffe/ -Holz, Garten- und Campingmöbel/ Grills, Campingartikel

3 Relevante Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Ansiedlung des Globus-Baufachmarktes 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 Nachbarstädte Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford 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 projektrelevanten Einzelhandels betrachtet:

- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge)
- Pflanzen/ Gartenbedarf (inkl. Garten- und Campingmöbel/ -Artikel)
- Leuchten
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder/ -Zubehör
- Autozubehör
- Tiernahrung/ -Zubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk-/ Bastelartikel, Bilder/ -Rahmen
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Elektrokleingeräte
- Sanitätsartikel.

Im Bereich der Nahrungsmittel sowie Neue Medien/ Uhren wird nur ein ausschnittweises Sortiment angeboten. Die Wettbewerbswirkungen beziehen sich auf eine Vielzahl von Anbietern, so dass nur marginale einzelbetriebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Angesichts 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. 6 km nördlich des Projektstandortes gelegen. Diesem Geschäftszentrum werden im Einzelhandelskonzept der Stadt Löhne im Wesentlichen die Straßenzü-

ge der südlichen Lübbecker Straße, Alte Bündler Straße und die nördliche Königstraße zugeordnet.⁸

Der Gesamtverkaufsfläche des Hauptzentrums beläuft sich auf knapp 6.000 m², wobei der Angebotschwerpunkt im Bereich Möbel/ Einrichtungsbedarf (u. a. Möhle Schlafkultur, Wülker Deco-Point), bei Bekleidung/ Schuhen/ Sport (u. a. Textilhaus Strunk) sowie bei Nahrungs- und Genussmitteln (u. a. Lidl) und Drogeriewaren (u. a. Rossmann) liegt.

Die projektrelevanten Sortimente werden auf insgesamt knapp 1.200 m² angeboten – bezogen auf die im zentralen Versorgungsbereich vorhandene Gesamtverkaufsfläche entspricht dies einem Verkaufsflächenanteil von rd. 20 %, so dass den baumarktbezogenen Sortimenten im zentralen Versorgungsbereich Löhne-Bahnhof nur eine geringe Angebotsbedeutung zukommt.

Mit rd. 400 m² projektrelevanter Sortimente zählt der Bettenfachanbieter Möhle Schlafkultur an der Lübbecker Straße zu den größten Anbietern. Der Fachanbieter Wülker Deco-Point weist auf ca. 450 m² ein spezialisiertes 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 Lübbecker 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 sowie auf den Elektrofachmarkt Expert Döring im Bereich der Elektroteilsortimente.

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

⁸ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Löhne, S. 35 ff

kleine Verkaufsflächen für GPK/ Geschenkartikel, Elektrogeräte, Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren, Fahrräder, Autozubehör, Pflanzen und Gartenbedarf sowie Zooartikel.

Das Toom-Angebot umfasst mit über 90 % der Verkaufsfläche im Wesentlichen das Kernsortiment Bau- und Gartenbedarf. Darüber hinaus führt der Anbieter ein Randsortiment u. a. in den Bereichen Lampen, GPK/ Geschenk- und Bastelartikel, Haus- und Heimtextilien sowie Kfz-Zubehör.

Im südlichen Umfeld ist die Verlagerung des derzeit noch an der Oeynhausener Straße ansässigen Tedox Marktes geplant.⁹ Auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.200 m² sind Angebote in den Sortimenten Bodenbeläge/ Teppiche (ca. 1.000 m²), Heimwerkerbedarf/ Farben/ Tapeten (ca. 650 m²), Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren (ca. 550 m²), Möbel (ca. 370 m²) und Leuchten (ca. 200 m²) sowie Randsortimente bzw. Sonderpostenartikel vorgesehen.

Löhne – Einkaufszentrum Albert-Schweitzer Straße (dezentrale Agglomeration)

Der Standort des Einkaufszentrums 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 Geschäftsgebäude des „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 bietet Bau- und Heimwerkerbedarfsartikel (vor allem Bodenbeläge/ Teppiche/ Farben/ Tapeten) auf ca. 1.700 m² Verkaufsfläche an. Die sonstige Verkaufsfläche bezieht sich u. a. auf Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren (ca. 900 m²), GPK/ Geschenkartikel/ Bilder (ca. 70 m²) und Möbel (ca. 200 m²).

Löhne –Oeynhausener Straße (dezentrale Agglomeration)

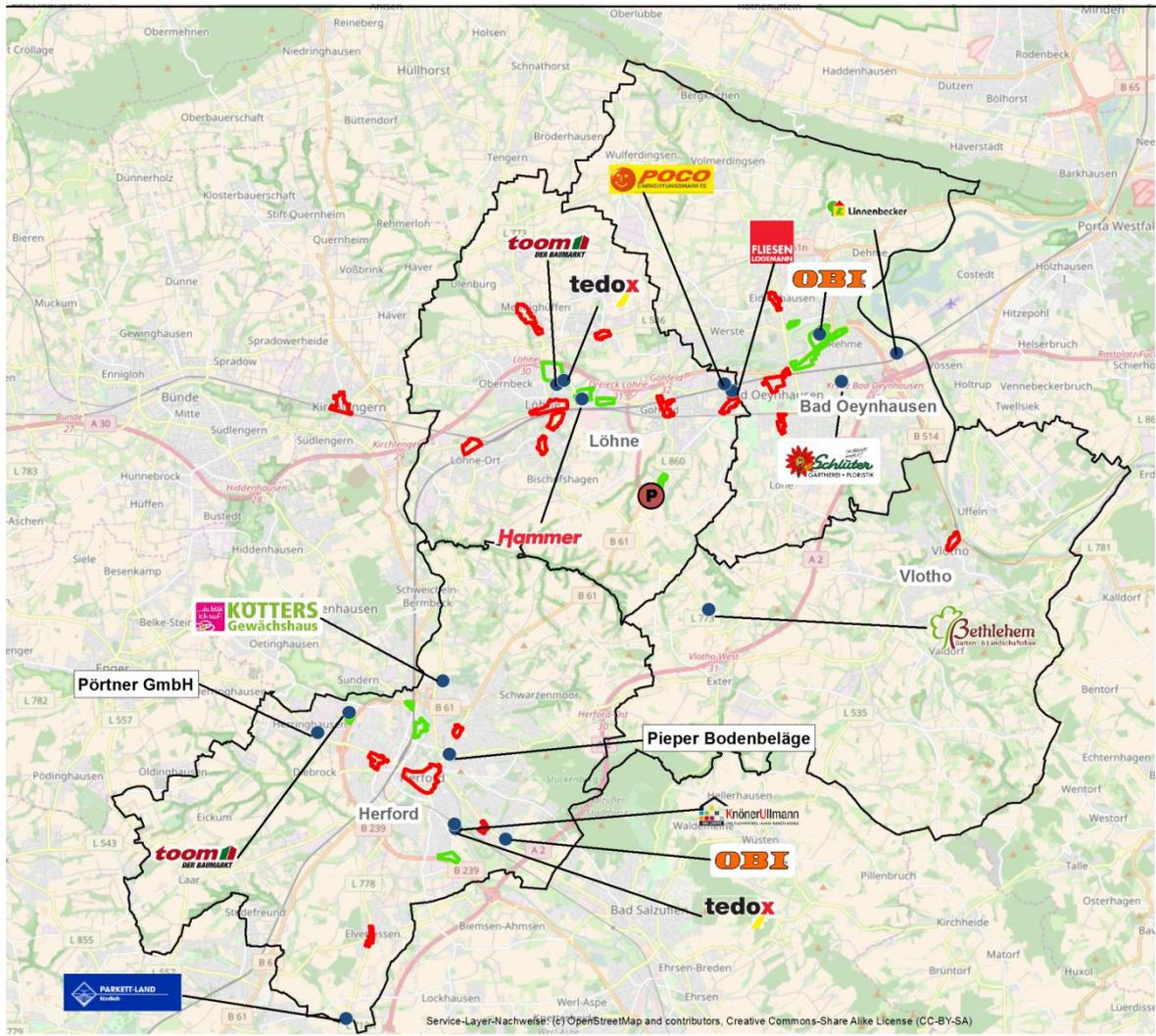
Am Standort Oeynhausener Straße sind neben dem zukünftig zu verlagernden Tedox-Markt aktuell ein Schuhfachmarkt sowie die Möbelanbieter Möbelland Sonderposten (ca. 3.200 m²) und Kinder-möbel-Markt (ca. 2.000 m², auch Spielwaren, Kinderwagen etc.) ansässig, so dass nach der Schließung des Tedox-Marktes kein projektrelevantes Angebot mehr vorhanden sein wird.

Löhne – sonstige Standorte

Am Standort Ringstraße besteht ein Poco Möbelhaus (ca. 5.800 m²), das neben einem umfassenden Möbelsortiment (ca. 2.900 m²) ergänzende Heimwerker- und Raumausstattungs-sortimente im unteren Preissegment anbietet. Darunter sind u. a. die Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf (ca. 850 m² Verkaufsfläche), Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren (ca. 320 m²), Lampen (ca. 150 m²) und GPK/ Geschenkartikel/ Bilder (ca. 180 m²) im Angebot.

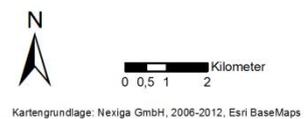
⁹ Zum Zeitpunkt des Globus-Markteintritts wird die Verlagerung des Tedox-Marktes voraussichtlich voll-zogen sein, so dass der projektierte neue Betrieb in die Wettbewerbsuntersuchung einzubeziehen ist.

Abbildung 7: Relevante Wettbewerbssituation (Auswahl)



Relevante Wettbewerber

- P Projektstandort
- Hauptwettbewerber (VKF > 1.000 qm)
- Sonder- und Fachmarktstandorte
- Zentrale Versorgungsbereiche



Quelle: Eigene Darstellung

Im Umfeld ist der ATU Fachmarkt Autozubehör ansässig. Eine isolierte Lage nimmt der Fliesen-fachanbieter Logmann (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) an der Löhner Straße ein. An der Koblenzer Straße ist der Zweiradhandel Käthner (ca. 30 m²) und am Alten Postweg die „Bike Plantage“ (ca. 360 m²) ansässig.

Im Nahversorgungszentrum Königstraße/ Brunnenstraße befinden sich die Fachanbieter DWB Decke, Wand & Boden (ca. 650 m²) sowie Fressnapf (ca. 380 m²).

Dem Nahversorgungszentrum Gohfeld-Weihestraße ist der Anbieter Birkobein Tapeten, Farben und Bodenbeläge (ca. 200 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) sowie Das Fliesenteam (ca. 500 m²) ansässig.

Entlang der Werstener Straße sind im projektrelevanten Angebotsbereich die Blumen- und Pflanzenhändler (Fuss und Blattlaus), Geschenkartikel Köstring, Elektro Bartling und Kröger Fahrrad platziert. Im Bereich der Lübbecker Straße sind weitere Elektroanbieter (Fründ und Altdorf) vorhanden.

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.¹⁰ Die Magnetbetriebe Hagemeyer und Backs sind dem Bekleidungsangebot zuzurechnen. Sortimentsbezogene Angebotsüberschneidungen beschränken sich auf GPK-, Geschenkartikel- und Bastelanbieter (u. a. Haus der Geschenke, Diddi's Hobbytreff).

Werre-Park, Bad Oeynhausen (Sonderstandort)

Das Einkaufszentrum Werre-Park stellt mit etwa 29.500 m² Verkaufsfläche den Einzelhandelsstandort in der Stadt Bad Oeynhausen mit der größten Verkaufsflächenkonzentration dar, der wesentliche 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 Bau- und Heimwerkerbedarf liegen.

Die projektbezogenen Sortimentsüberschneidungen beziehen sich vor allem auf den OBI Bau- und Heimwerkermarkt (ca. 6.000 m² überdachte Verkaufsfläche), auf die Geschenkartikelanbieter Depot (ca. 240 m²) und Nanu Nana (ca. 150 m²), auf den Elektrofachmarkt Saturn (projektrelevant ca. 470 m²) sowie den Fahrradhändler Bikesports (ca. 290 m²).

¹⁰ Vgl. BBE Standort- und Kommunalberatung, Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen 2016, Seite 24 ff (städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gem. Ratsbeschluss am 20.04.2016)

Bad Oeynhausen – sonstige Standorte

Weitere strukturprägende Anbieter mit größeren Sortimentsüberschneidungen sind u. a. das Bau-stoff-Center Linnenbecker (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) im Gewerbegebiet Robert-Bosch-Straße, die Gärtnerei Schlüter (ca. 6.750 m²) an der Hermann-Löns-Straße, der Bau- und Heimwerkermarkt Biesang (ca. 450 m²) an der Werstener Straße, der Einrichtungsfachmarkt Dänisches Bettenlager (projektrelevant: ca. 600 m²) am Sonderstandort Werstener Straße (Standortverbund mit Aldi, Lidl, Rossmann u. a.), und der Fressnapf Fachmarkt (ca. 420 m²) am Standort Alter Rehmer Weg. Im Nahversorgungszentrum Eidinghausen sind als Wettbewerber vor allem die Anbieter Haus- und Gartenwelt Seel (ca. 350 m²), Fründ Hausgeräte (ca. 220 m²) und SP Rethemeier (ca. 50 m²) zu benennen. Im Nahversorgungszentrum Südstadt sind u. a. der Fachanbieter Matratzen Concord und das Sanitätshaus Busse ansässig.

Vlotho-Innenstadt

Der Hauptgeschäftsbereich erstreckt sich entlang der Lange Straße. Es ist eine kleinteilige Gebäude- und Geschäftsstruktur prägend. Für das Planobjekt sind nur geringe Angebotsüberschneidungen mit den ansässigen Betrieben festzustellen.

Vlotho – sonstige Standorte

Ein Baumarkt ist in der Stadt Vlotho nicht ansässig. Ein projektrelevantes Spezialangebot wird u. a. durch das Gartencenter Bethlehem, die Gärtnerei Stahl, die Staudengärtnerei Cottage, die Gärtnerei Neuhaus/ Krüger und Klocke Heimtier- und Gartenbedarf bereitgestellt.

Herford-Innenstadt

Der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Herford erstreckt sich entlang der Achse Lübberstraße/ Höckerstraße/ Gehrenberg/ Bäckerstraße/ Radewiger Straße/ Steinstraße und umfasst die Seitenstraßen. Die nördliche Grenze stellt die Berliner Straße/ Auf der Freiheit dar, im Süden wird der zentrale Versorgungsbereich durch die ehemalige Wallanlage begrenzt. Das Einzelhandelsangebot umfasst 186 Betriebe mit ca. 34.300 m² Verkaufsfläche. Dabei liegt der Schwerpunkt in den Bereich Textilien bzw. Waren der persönlichen Ausstattung (rd. 57 % der Verkaufsfläche).¹¹ Die projektrelevanten Angebotsüberschneidungen beschränken sich im Wesentlichen auf die zentrenrelevanten Randsortimente GPK/ Geschenk- und Bastelartikel sowie Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren (u. a. Depot, Nanu Nana, Quartier No. 2). Elektrogeräte werden vor allem von den Fachmärkten Saturn und Expert Döring angeboten. Im Bereich Bau- und Gartenbedarf, Zooartikel

¹¹ Vgl. BBE-Standort- und Kommunalberatung, Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Herford, Mai 2015, S. 36f

sowie Fahrräder und Autozubehör besteht kein Einzelhandelsangebot in der Herforder Innenstadt. Sanitätswaren werden von dem Sanitätshaus Westerholt angeboten.

Herford – sonstiges Stadtgebiet

Am Sonderstandort Babenbecker Feld ist der Toom Bau- und Gartenmarkt ansässig (ca. 10.000 m² Verkaufsfläche). Ein weiterer OBI Baumarkt (ca. 9.300 m²) ist am Sonderstandort Salzufler Straße geplant.¹² Die zentrenrelevanten Sortimente werden auf 799 m² Verkaufsfläche beschränkt.

Am Sonderstandort Bündler Straße sind die projektrelevanten Fachmärkte Dänisches Bettenlager (ca. 600 m²) und Fressnapf (ca. 370 m²) ansässig. Der Sonderstandort Gaußstraße wird u. a. durch die Fachmärkte Tedox (ca. 2.000 m²), Knöner-Ullmann (Farben, Tapeten, Bodenbeläge: ca. 1.500 m²) und Fressnapf (ca. 570 m²) belegt.

Darüber hinaus sind projektrelevante Sortimente vor allem bei den Anbietern Hammer Heimtex (Salzufler Straße, ca. 2.600 m²), Kötters Gewächshaus (Bodelschwinghstraße, ca. 2.400 m²), Gartenmöbel Lünse (ca. 2.400 m²), Pieper Bodenbeläge (Röntgenstraße, ca. 1.800 m²), Parkett-Land Nerlich (ca. 1.600 m²) und Pörtner (Orthweg, ca. 1.350 m²) vorzufinden.

Die Ergebnisse der Wettbewerbserhebungen sind in der folgenden Abbildung 8 zusammengefasst. Insgesamt ist festzuhalten, dass das relevante Sortiment des geplanten Globus-Baufachmarktes zum Großteil an Angebotsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorgehalten wird.

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. Bau- und Gartenbedarf, Leuchten, Fahrräder, Autozubehör und Zooartikel) sind dagegen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur wenige Anbieter vorhanden.

¹² Die Stadt Herford hat am 24.06.2016 nach Vorlage des unterschriebenen Durchführungsvertrages den Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11.37 gefasst und die FNP-Änderung Nr. 1.13 „Sondergebiet Salzufler Straße“ beschlossen. Damit ist davon auszugehen, dass bei Realisierung des Untersuchungsvorhabens der OBI Baumarkt in Herford am Markt sein wird, so dass dieser in die Wettbewerbsbetrachtung einbezogen wird.

Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze der Wettbewerber nach Sortimenten und Standorten im Untersuchungsraum

| Sortiment | Bau- und Heimwerkerbedarf | | Pflanzen/ Gartenbedarf | | Leuchten | | Elektrogroßgeräte | | Fahrräder/ Fahrradzubehör | | Autozubehör | |
|------------------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | VK in m ² | Ums. in Mio. € | VK in m ² | Ums. in Mio. € | VK in m ² | Ums. in Mio. € | VK in m ² | Ums. in Mio. € | VK in m ² | Ums. in Mio. € | VK in m ² | Ums. in Mio. € |
| HZ Löhne-Bahnhof | 330 | 0,6 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 20 | 0,1 | 0 | 0,0 |
| NZ Mennighüffen | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 190 | 0,8 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Sonstige Nahversorgungszentren | 940 | 1,7 | 0 | 0,0 | 10 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SO Marktkauf | 8.190 | 16,3 | 3.900 | 6,0 | 500 | 1,4 | 20 | 0,1 | 100 | 0,2 | 130 | 0,2 |
| SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße | 1.700 | 2,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Sonstige Standorte | 2.670 | 4,6 | 820 | 0,7 | 160 | 0,6 | 80 | 0,3 | 480 | 1,2 | 270 | 0,4 |
| Stadt Löhne gesamt | 13.830 | 25,2 | 4.720 | 6,7 | 670 | 2,0 | 290 | 1,2 | 600 | 1,5 | 400 | 0,6 |
| HZ Innenstadt | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Sonstige Nahversorgungszentren | 0 | 0,0 | 350 | 0,9 | 0 | 0,0 | 160 | 0,7 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SO Werre-Park | 3.800 | 6,0 | 1.860 | 2,8 | 200 | 0,7 | 160 | 0,7 | 320 | 0,8 | 40 | 0,1 |
| SO Werstener Straße | 350 | 0,8 | 210 | 0,4 | 20 | 0,1 | 20 | 0,1 | 90 | 0,2 | 0 | 0,0 |
| Sonstige Standorte | 3.130 | 4,4 | 6.360 | 9,6 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 80 | 0,2 | 70 | 0,1 |
| Stadt Bad Oeynhausen gesamt | 7.280 | 11,2 | 8.780 | 13,7 | 220 | 0,8 | 340 | 1,5 | 490 | 1,2 | 110 | 0,2 |
| HZ Vlotho | 40 | 0,1 | 10 | 0,0 | 0 | 0,0 | 10 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SO EKZ | 0 | 0,0 | 30 | 0,1 | 10 | 0,0 | 10 | 0,0 | 10 | 0,0 | 10 | 0,0 |
| Sonstige Standorte | 30 | 0,0 | 4.000 | 7,3 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Stadt Vlotho gesamt | 70 | 0,1 | 4.040 | 7,4 | 10 | 0,0 | 20 | 0,0 | 10 | 0,0 | 10 | 0,0 |
| HZ Herford-Innenstadt | 0 | 0,0 | 100 | 0,2 | 60 | 0,3 | 640 | 2,9 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SO Babenbecker Feld | 4.900 | 7,4 | 4.500 | 6,8 | 350 | 1,2 | 0 | 0,0 | 40 | 0,1 | 80 | 0,1 |
| SO Salzufer Straße | 4.700 | 7,9 | 3.570 | 4,5 | 300 | 0,9 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SO Bündler Straße | 0 | 0,0 | 170 | 0,3 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| SO Gaußstraße | 2.900 | 3,2 | 30 | 0,0 | 90 | 0,3 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 |
| Sonstige Standorte | 6.140 | 10,5 | 5.270 | 8,6 | 30 | 0,2 | 20 | 0,1 | 30 | 0,1 | 360 | 0,5 |
| Stadt Herford gesamt | 18.640 | 29,0 | 13.640 | 20,4 | 830 | 2,9 | 660 | 3,0 | 70 | 0,2 | 440 | 0,6 |
| Untersuchungsraum gesamt | 39.820 | 65,5 | 31.180 | 48,2 | 1.730 | 5,7 | 1.310 | 5,7 | 1.170 | 2,9 | 960 | 1,4 |

(*) marginal (< 1 %) GPK: Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen (HZ: Hauptzentrum, NZ: Nebenzentrum, SO: dezentrale Agglomeration/ Sonder-/ Fachmarktstandort)

Fortsetzung nächste Seite

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

| Sortiment | Tiernahrung/-zubehör | | GPK, Geschenk-/ Bastelartikel, Bilder/ -Rahmen | | Haus- und Heimtextilien, Bettwaren | | Elektrokleingeräte | | Sanitätsartikel | | projektrel. Sortimente 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. € | VK in m² | Ums. in Mio. € |
| HZ Löhne-Bahnhof | 0 | 0,0 | 190 | 0,5 | 650 | 1,1 | 0 | 0,0 | 20 | 0,3 | 1.210 | 2,6 |
| NZ Mennighüffen | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 110 | 0,1 | 290 | 1,7 | 0 | 0,0 | 590 | 2,6 |
| Sonstige Nahversorgungszentren | 380 | 1,0 | 80 | 0,2 | 30 | 0,1 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 1.440 | 3,0 |
| SO Marktkauf | 350 | 0,5 | 690 | 2,0 | 670 | 2,4 | 330 | 1,6 | 0 | 0,0 | 14.880 | 30,7 |
| SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße | 0 | 0,0 | 100 | 0,2 | 900 | 1,5 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 2.700 | 3,7 |
| Sonstige Standorte | 50 | 0,1 | 350 | 0,8 | 390 | 0,4 | 140 | 0,7 | 0 | 0,0 | 5.410 | 9,8 |
| Stadt Löhne gesamt | 780 | 1,6 | 1.410 | 3,7 | 2.750 | 5,6 | 760 | 4,0 | 20 | 0,3 | 26.230 | 52,4 |
| HZ Innenstadt | 0 | 0,0 | 240 | 0,7 | 20 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 260 | 0,7 |
| Sonstige Nahversorgungszentren | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 150 | 0,2 | 100 | 0,5 | 20 | 0,1 | 780 | 2,4 |
| SO Werre-Park | 0 | 0,0 | 840 | 1,8 | 100 | 0,3 | 340 | 2,0 | 0 | 0,0 | 7.660 | 15,2 |
| SO Werstener Straße | 0 | 0,0 | 180 | 0,3 | 280 | 0,4 | 20 | 0,1 | 0 | 0,0 | 1.170 | 2,4 |
| Sonstige Standorte | 420 | 1,1 | 850 | 1,6 | 20 | 0,0 | 140 | 0,7 | 210 | 1,7 | 11.280 | 19,4 |
| Stadt Bad Oeynhausen gesamt | 420 | 1,1 | 2.110 | 4,4 | 570 | 0,9 | 600 | 3,3 | 230 | 1,8 | 21.150 | 40,1 |
| HZ Vlotho | 0 | 0,0 | 180 | 0,3 | 80 | 0,1 | 20 | 0,1 | 10 | 0,1 | 350 | 0,7 |
| SO EKZ | 40 | 0,1 | 60 | 0,2 | 0 | 0,0 | 40 | 0,2 | 0 | 0,0 | 210 | 0,6 |
| Sonstige Standorte | 380 | 0,7 | 50 | 0,1 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 4.460 | 8,1 |
| Stadt Vlotho gesamt | 420 | 0,8 | 290 | 0,6 | 80 | 0,1 | 60 | 0,3 | 10 | 0,1 | 5.020 | 9,4 |
| HZ Herford-Innenstadt | 0 | 0,0 | 1.120 | 3,3 | 420 | 0,6 | 410 | 2,4 | 100 | 1,0 | 2.850 | 10,7 |
| SO Babenbecker Feld | 0 | 0,0 | 30 | 0,1 | 150 | 0,2 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 10.050 | 15,9 |
| SO Salzufler Straße | 80 | 0,2 | 300 | 0,7 | 300 | 0,7 | 50 | 0,1 | 0 | 0,0 | 9.300 | 15,0 |
| SO Bündler Straße | 370 | 0,9 | 90 | 0,2 | 360 | 0,4 | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 990 | 1,8 |
| SO Gaußstraße | 570 | 1,4 | 110 | 0,1 | 380 | 0,5 | 10 | 0,0 | 0 | 0,0 | 4.090 | 5,5 |
| Sonstige Standorte | 300 | 0,7 | 1.090 | 2,6 | 1.310 | 2,2 | 20 | 0,1 | 100 | 1,0 | 14.670 | 26,6 |
| Stadt Herford gesamt | 1.320 | 3,2 | 2.740 | 7,0 | 2.920 | 4,6 | 490 | 2,6 | 200 | 2,0 | 41.950 | 75,5 |
| Untersuchungsraum gesamt | 2.940 | 6,7 | 6.550 | 15,7 | 6.320 | 11,2 | 1.910 | 10,2 | 460 | 4,2 | 94.350 | 177,4 |

(*) marginal (< 1 %) GPK: 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 potenzielle Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planobjekt aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Vorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei baumarktspezifischen 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 Wegeaufwand¹³
- 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 Globus-Baufachmarktes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Die Sortimente sind überwiegend dem mittel- und langfristigen Bedarf zuzurechnen, sodass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen.
- Die projektrelevanten Sortimente werden regelmäßig von Bau- und Gartenmärkten sowie spezialisierten Fachmärkten (u. a. Hammer Heimtex, Tedox) und Facheinzelhändlern angeboten, für die im Untersuchungsraum ein starker Wettbewerbsbesatz zu verzeichnen ist. Die nächst benachbarten größeren Baumärkte sind in Löhne-Ulenburg, Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Herford ansässig. Die Angebotsdichte wird – in Kombination mit dem

¹³ 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).

zum Einkauf akzeptierten Zeitaufwand - das zu erwartende Einzugsgebiet in seiner räumlichen Ausdehnung deutlich einschränken.

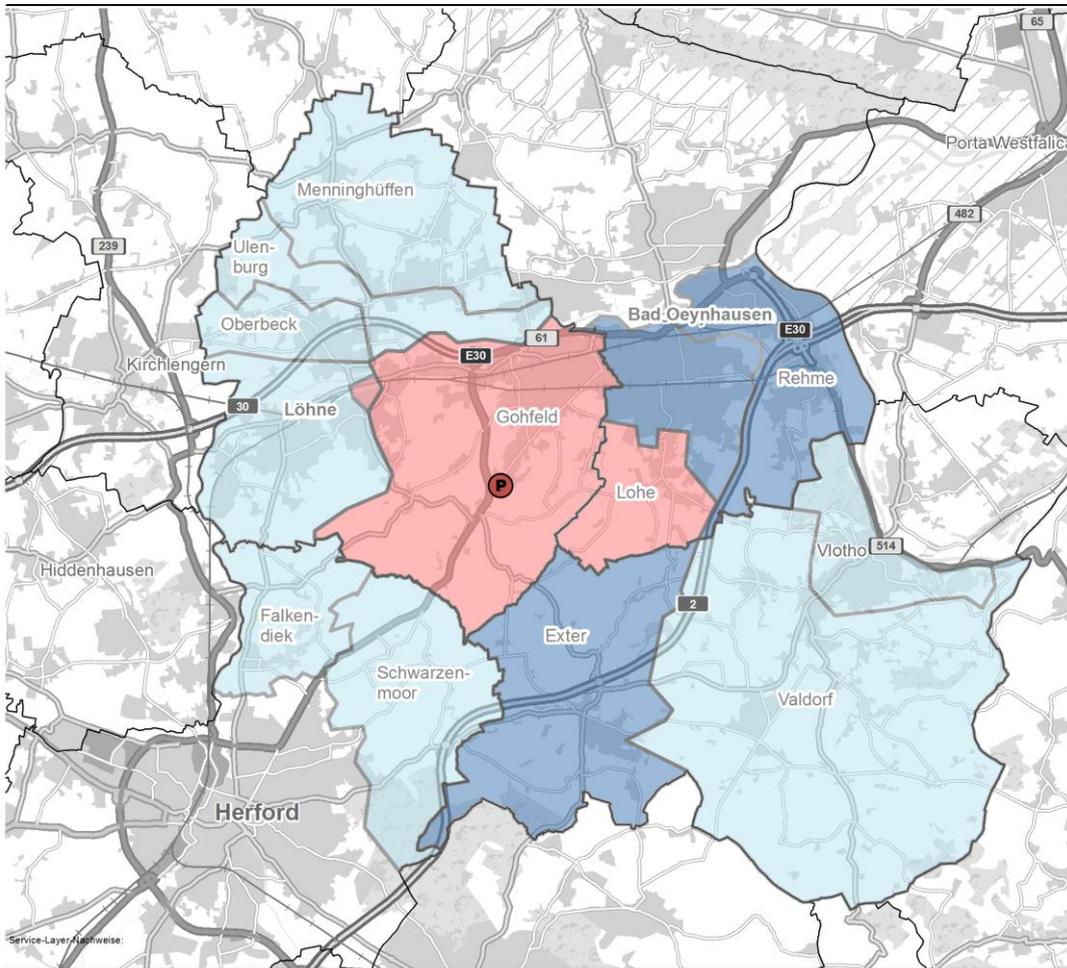
- In der erweiterten Region sind etablierte Wettbewerbsstandorte mit einem großen Verkaufsflächenangebot u. a. in Bielefeld, Herford, Bünde, Minden, Porta Westfalica und Bad Salzuflen vorhanden, die das perspektivische Einzugsgebiet des Vorhabens auf den der Stadt Löhne unmittelbar benachbarten Siedlungsraum begrenzen.
- Die Verkehrslage lässt erwarten, dass vor allem Kunden aus den angrenzenden Siedlungsbereichen von Löhne, Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford angesprochen werden. Damit kann der projektierte Baumarkt aufgrund des spezialisierten Sortiments ein Einzugsgebiet erschließen, das die Ausstrahlungskraft des ehemaligen SB-Warenhauses geringfügig überschreitet.

Unter Berücksichtigung der Markt- und Standortdaten lässt sich für den projektierten Globus-Baufachmarkt ein Einzugsgebiet abgrenzen, das als **Zone 1** das östliche Stadtgebiet von Löhne mit den Stadtteilen Gohfeld und Löhne-Bahnhof sowie den angrenzenden Stadtteil Bad Oeynhausen-Lohe mit zusammen ca. 21.480 Einwohnern umfasst. Dem erweiterten Einzugsgebiet der **Zone 2** sind die südlich der Achse A 30/ B 61 gelegenen Siedlungsbereiche Bad Oeynhausen-Stadt und -Rehme sowie der Stadtteil Vlotho-Exter zuzurechnen (zusammen ca. 27.050 Einwohner). Eine abgeschwächte Einkaufsorientierung ist aus der **Zone 3** mit den Ortsteilen Löhne-Ort, Oberbeck, Ulenburg und Mennighüffen (Stadt Löhne), Valdorf und Vlotho (Stadt Vlotho) und Falkendiek und Schwarzmoor (Stadt Herford) zu erwarten (ca. 38.580 Einwohner).

Die Einkaufsorientierung aus den weiter entfernten Siedlungsbereichen der Nachbarstädte ist deutlich geringer ausgeprägt und beschränkt sich auf Streuumsätze, ohne dass die Verflechtungsintensität eine Zurechnung zum Einzugsgebiet des Baufachmarktes rechtfertigen wird. Dies resultiert vor allem aus der Wettbewerbsdichte bei Bau- und Heimwerker-/ Gartenmärkten in der Region und der zunehmenden Entfernung zum Projektstandort.

Das abgegrenzte **Einzugsgebiet** weist in der Summe somit ein Einwohnerpotenzial von aktuell ca. **87.110 Personen** auf. Darüber hinaus ist mit einem Kundenanteil von max. 15 % aus einem räumlich erweiterten Marktgebiet zu rechnen, das aufgrund der geringeren Verflechtungsintensität aber nicht dem oben dargestellten Einzugsgebiet zugerechnet werden kann.

Abbildung 9: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Einzugsgebiet

- Zone 1
- Zone 2
- Zone 3
- P Projektstandort
- Gemeinden



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 orts- und sortimentspezifischen 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 98,1.¹⁴ Für die Nachbarstädte sind ebenfalls leicht unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffern zu verzeichnen (Bad Oeynhausen und Vlotho jeweils 99,5 und Herford 99,3).

Nach den Zahlen der BBE-Marktforschung steht, unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter, im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten ein Kaufkraftvolumen in Höhe von insgesamt rd. 88,4 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Auf den Umsatzschwerpunkt des Globus-Baufachmarktes (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf; vgl. Abbildung 10) entfällt knapp die Hälfte des Kaufkraftpotenzials.

Abbildung 10: Projektrelevantes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

| Sortiment | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 | Einzugsgebiet gesamt |
|---|-------------|-------------|-------------|----------------------|
| Kaufkraft in Mio. € | | | | |
| Bau- und Heimwerkerbedarf* | 7,5 | 9,7 | 13,7 | 30,9 |
| Pflanzen/ Gartenbedarf** | 2,9 | 3,7 | 5,3 | 11,9 |
| Leuchten | 0,8 | 1,0 | 1,5 | 3,3 |
| Elektrogroßgeräte | 1,1 | 1,4 | 1,9 | 4,4 |
| Fahrräder/ -Zubehör | 1,1 | 1,4 | 1,9 | 4,4 |
| Autozubehör | 1,1 | 1,4 | 2,0 | 4,5 |
| Tiernahrung/ -Zubehör | 1,1 | 1,4 | 2,0 | 4,5 |
| Projektrelevante nicht-zentrenrelevante Sortimente | 15,6 | 20,0 | 28,3 | 63,9 |
| Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk-/ Bastelartikel, Bilder/ -Rahmen | 1,2 | 1,5 | 2,2 | 4,9 |
| Haus- und Heimtextilien, Bettwaren | 1,9 | 2,4 | 3,4 | 7,7 |
| Elektrokleingeräte | 1,1 | 1,4 | 1,9 | 4,4 |
| Sanitätsbedarf | 1,8 | 2,4 | 3,3 | 7,5 |
| Projektrelevante zentrenrelevante Sortimente*** | 6,0 | 7,7 | 10,8 | 24,5 |
| Globus-Sortimente gesamt*** | 21,6 | 27,7 | 39,1 | 88,4 |

* inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge
 ** inkl. Garten- und Campingmöbel/ -Artikel
 *** ohne Nahrungsmittel, Neue Medien/ Uhren
 Quelle: Eigene Berechnungen unter Verwendung der BBE-Kaufkraftzahlen und der MB-Research-Kaufkraftindexzahlen.

¹⁴ MB-Research, Kaufkraftkennziffern für Sortimente 2016

4.3 Marktabschöpfung 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 Baufachmarktangebot 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.

Unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten und der Wettbewerbssituation kann der projektierte Baufachmarkt maximal 27 % der projektrelevanten Kaufkraft in der Zone 1 (Löhne-Gohfeld, -Bahnhof, Bad Oeynhausen-Lohe), max. 20 % in Zone 2 (Bad Oeynhausen-Stadt, -Rehme, Vlotho-Exter) und max. 15 % in Zone 3 (Löhne-sonstiges Stadtgebiet, Vlotho-Ort, -Valdorf, Herford-Falkendiek, Schwarzenmoor) binden. Darüber hinaus ist eine regionale Ausstrahlungskraft zu unterstellen, so dass voraussichtlich ca. 18 % des Prognoseumsatzes mit auswärtigen Kunden (u. a. Kirchlengern, Bünde) erzielt werden können. Damit ist für das Planvorhaben eine Umsatzerwartung von max. 21,0 Mio. € zu prognostizieren, gleichbedeutend einer Flächenproduktivität von ca. 1.500 € je m² (ungewichtete) Verkaufsfläche bzw. 1.930 € je m² (gewichtete) Verkaufsfläche.¹⁵

Damit wird die durchschnittliche Raumleistung von Globus-Baufachmärkten am Planstandort voraussichtlich nicht erreicht.¹⁶ Dies resultiert aus der hohen Wettbewerbsdichte im Untersuchungsraum, der deutlich überdurchschnittlichen Größe des Planvorhabens (mit einer um rd. 35 % größeren Verkaufsfläche gegenüber dem Globus-Durchschnittsmarkt) und aus dem hohen Anteil der Außenverkaufsflächen (ca. 41 % der Verkaufsfläche entfallen auf die Kalthalle und den Freiverkauf, die eine hohe Saisonalität und damit eine geringeren Produktivität aufweisen). Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist ein höherer Vorhabenumsatz nicht zu erwarten, so dass der unterstellte Planumsatz von ca. 21 Mio. € den Anforderungen an eine Worst-Case-Betrachtung entspricht.

¹⁵ Bei der Gewichtung von baumarktbezogenen Verkaufsflächen gehen die Warmverkaufsflächen zu 100 %, die Kalthallenflächen zu 50 % und die Freiverkaufsflächen zu 25 % in die Gesamtfläche ein.

¹⁶ Im Durchschnitt erzielen die Globus-Baufachmärkte in Deutschland eine Flächenproduktivität von ca. 2.050 € je m² gewichtete Verkaufsfläche. Die durchschnittliche Größe der Märkte liegt mit nur ca. 8.070 m² (gewichteter) Verkaufsfläche deutlich unter der Projektgröße.

Abbildung 11: Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens nach Sortimenten

| Sortiment | Zone 1 | | | Zone 2 | | | Zone 3 | | | Streu- umsätze in Mio. € | Planum- satz ges. in Mio. € |
|--|-----------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | KK in Mio. € | MA in % | Ums. in Mio. € | KK in Mio. € | MA in % | Ums. in Mio. € | KK in Mio. € | MA in % | Ums. in Mio. € | | |
| Bau- und Heimwerkerbedarf* | 7,5 | 40 | 3,0 | 9,7 | 30 | 3,0 | 13,7 | 25 | 3,4 | 2,2 | 11,6 |
| Pflanzen/ Gartenbedarf** | 2,9 | 40 | 1,2 | 3,7 | 30 | 1,1 | 5,3 | 25 | 1,3 | 0,9 | 4,5 |
| Leuchten | 0,8 | 32 | 0,3 | 1,0 | 20 | 0,2 | 1,5 | 15 | 0,2 | 0,1 | 0,8 |
| Elektrogroßgeräte | 1,1 | 15 | 0,2 | 1,4 | 10 | 0,1 | 1,9 | 5 | 0,1 | 0,1 | 0,5 |
| Fahrräder/ -Zubehör | 1,1 | 10 | 0,1 | 1,4 | 7 | 0,1 | 1,9 | 4 | 0,1 | (*) | 0,3 |
| Autozubehör | 1,1 | 10 | 0,1 | 1,4 | 7 | 0,1 | 2,0 | 4 | 0,1 | (*) | 0,3 |
| Tiernahrung/ -Zubehör | 1,1 | 20 | 0,2 | 1,4 | 15 | 0,2 | 2,0 | 10 | 0,2 | 0,1 | 0,7 |
| Projektrelevante nicht- zentrenrelevante Sortimente | 15,6 | 33 | 5,1 | 20,0 | 24 | 4,8 | 28,3 | 19 | 5,4 | 3,4 | 18,7 |
| GPK, Geschenk-/ Bastelarti- kel, Bilder/ -Rahmen | 1,2 | 20 | 0,2 | 1,5 | 15 | 0,2 | 2,2 | 5 | 0,1 | 0,2 | 0,7 |
| Haus- und Heimtextilien, Bettwaren | 1,9 | 10 | 0,2 | 2,4 | 7 | 0,2 | 3,4 | 4 | 0,1 | 0,1 | 0,6 |
| Elektrokleingeräte | 1,1 | 10 | 0,1 | 1,4 | 7 | 0,1 | 1,9 | 4 | 0,1 | (*) | 0,3 |
| Sanitätsbedarf | 1,8 | 10 | 0,2 | 2,4 | 7 | 0,2 | 3,3 | 4 | 0,1 | 0,1 | 0,6 |
| Sonstige Sortimente*** | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. | ./. | 0,1 |
| Projektrelevante zentrenre- levante Sortimente | 6,0 | 12 | 0,7 | 7,7 | 9 | 0,7 | 10,8 | 4 | 0,4 | 0,4 | 2,3 |
| Globus-Sortimente gesamt | 21,6 | 27 | 5,8 | 27,7 | 20 | 5,5 | 39,1 | 15 | 5,8 | 3,8 | 21,0 |

* inkl. Farben, Tapeten, Bodenbeläge
** inkl. Garten- und Campingmöbel/ -Artikel
*** Nahrungsmittel, Neue Medien/ Uhren
Quelle: Eigene Berechnungen unter Verwendung der BBE-Kaufkraftzahlen und der MB-Research-Kaufkraftindexzahlen.

5 Absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

5.1 Umsatzumverteilungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch die geplante Ansiedlung des Globus-Baufachmarktes mit max. 14.140 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. 21,0 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.¹⁷ 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 Globus-Baufachmarktes Bau- und Gartenmärkte bzw. Anbieter mit größeren projektrelevanten Verkaufsflächen (Gärtnereien, Fachmärkte für Bodenbeläge, Farben/ Tapeten etc.) gelten.

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

¹⁷ Dabei werden „Worst Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Planvorhaben (hohe Umsatzerwartung) und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

- 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 Baufachmärkte ist zudem grundsätzlich festzustellen, dass der Angebotsschwerpunkt (Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf) 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.

Das Planvorhaben wird somit vor allem mit vergleichbaren Baufachmärkten in der Stadt Löhne und in den Nachbarstädten Bad Oeynhausen und Herford in Wettbewerb treten. In der Stadt Löhne sind dies vor allem der Toom Baumarkt und der zu verlagernde Tedox Renovierungsfachmarkt am Marktkauf-Standort, der Hammer Heimtex-Markt am Standort Einkaufszentrum Albert-Schweitzer-Straße und der Poco Möbelmarkt am Standort Ringstraße. Alle strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe befinden sich außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

In Bad Oeynhausen sind Wettbewerbswirkungen u. a. für den OBI-Baumarkt im Einkaufszentrum Werre-Park sowie für den Baustoffhändler Linnebeck im Stadtteil Rehme sowie die Gärtnerei Schlüter in Hüffe zu erwarten. Die Stadt Herford weist mit dem Toom Baumarkt am Sonderstandort Babenbecker Feld und dem geplanten OBI Baumarkt an der Salzufler Straße vergleichbare Anbieter auf, für die Wettbewerbswirkungen ausgelöst werden.

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 Beratungskompetenz verfügt. Zudem hebt er sich von der zu prüfenden Großbetriebsform durch ein i.d.R. höheres Angebotsniveau mit anders ausgerichteter Zielkundenansprache, umfangreichem Service sowie handwerklichen Dienstleistungen ab. Damit sind auch bei den zentrenrelevanten Randsortimenten keine wesentlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche infolge von Umsatzverlusten im Untersuchungsraum zu erwarten.

Die höchsten Umverteilungseffekte sind mit bis zu ca. 21 % für die relevanten Anbieter am Marktkauf-Standort in Löhne (vor allem Toom Baumarkt und Tedox) zu erwarten. Auch für das Einkaufszentrum Werre-Park in Bad Oeynhausen werden bezogen auf den projektrelevanten Wettbewerbsumsatz Umsatzeinbußen von bis zu ca. 12 % zu verzeichnen sein. Diese beziehen sich vor allem auf die Hauptwettbewerber OBI Bau- und Gartenmarkt sowie Fahrräder/ -Zubehör. Aufgrund der hohen Wettbewerbswirkungen von ca. 22 – 28 % bei Bau- und Gartenbedarf am Marktkauf-

Standort in Löhne bzw. ca. 14 – 17 % im Werre-Park in Bad Oeynhausen sind betriebsgefährdende Auswirkungen für die Baumärkte an diesen Standorten nicht auszuschließen.

Für die bestehenden bzw. geplanten Baumärkte in der Stadt Herford sind Umverteilungseffekte von insgesamt unter 10 % des projektrelevanten Umsatzes zu prognostizieren, so dass voraussichtlich keine betriebsgefährdenden Wettbewerbswirkungen eintreten werden. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass nur geringe Überschneidungen mit den Marktgebieten des Planvorhabens in der Stadt Löhne und den Herforder Baumärkten bestehen.

Für die Elektrogeräte werden sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf entsprechende Fachmärkte in der Region beziehen (u. a. Expert Döring in Löhne-Mennighüffen und Herford-Innenstadt sowie Saturn im Werre-Park in Bad Oeynhausen und in der Herforder Innenstadt), ohne dass hierdurch eine Betriebsgefährdung für einzelne Anbieter ausgelöst wird.

Auch bei den Zooartikeln sind vor allem entsprechende Fachmärkte am stärksten von der Wettbewerbsveränderung betroffen. Damit beziehen sich die Umsatzumverteilungen vor allem auf das Nahversorgungszentrum Löhne-Königstraße/ Brunnenstraße sowie auf sonstige nicht-integrierte Standorte in den Nachbarstädten Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford.

Im Bereich der Sanitätsartikel ist festzustellen, dass die strukturprägenden Anbieter im Untersuchungsraum Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche belegen. Damit sind keine bedeutsamen Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Geschäftszentren zu erwarten. Vielmehr beziehen sich die Wettbewerbswirkungen dieses Spezialsortiments auf Sanitätshäuser und den Internethandel.

Für die Sortimente GPK/ Geschenk- und Bastelartikel/ Bilder/ -Rahmen sowie Haus- und Heimtextilien/ Bettwaren ist neben den Bau- und Einrichtungsmärkten mit ihrem Randsortiment eine Vielzahl von Betrieben auch in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes betroffen. Dabei werden jedoch keine Umsatzumverteilungen erreicht, welche die Versorgungsstrukturen oder die Wettbewerbschancen der betroffenen Anbieter wesentlich beeinträchtigen.

Im Fazit ist somit festzuhalten, dass der projektierte Globus Baufachmarkt bis zu rd. 40 % seines Planumsatzes durch Umsatzumverteilung von Anbietern in der Stadt Löhne erzielen wird. Rund 18 bzw. 22 % des Globus-Planumsatzes werden zulasten von Wettbewerbern in den Nachbarstädten Bad Oeynhausen und Herford generiert, während in Vlotho nur geringe Umsatzverluste durch Angebotsüberschneidungen (vor allem bei Gärtnereien) zu erwarten sind (ca. 2 % des Planumsatzes). Die sonstigen Wettbewerbswirkungen beziehen sich gleichermaßen auf Anbieter außerhalb des Untersuchungsraumes (u. a. in Bielefeld, Bünde, Porta Westfalica, Minden) und auf den Rückholeffekt gegenüber dem Internethandel.

Abbildung 12: Umsatzumverteilung

| Sortiment | Bau- und Heimwerkerbedarf | | | Pflanzen/ Gartenbedarf | | | Leuchten | | | Elektrogroßgeräte | | | Fahrräder/ Fahrradzubehör | | | Autozubehör | | |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------|-------------|------------------------|--------------|-------------|----------------|--------------|-------------|-------------------|--------------|------------|---------------------------|--------------|------------|----------------|--------------|------------|
| | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | |
| | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % |
| HZ Löhne-Bahnhof | 0,6 | 0,1 | 8,3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,1 | - | - | - | - | - |
| NZ Mennighüffen | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,8 | 0,1 | 12,5 | - | - | - | - | - | - |
| Sonstige Nahversorgungszentren | 1,7 | 0,2 | 8,8 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SO Marktkauf | 16,3 | 4,6 | 27,9 | 6,0 | 1,3 | 21,7 | 1,4 | 0,2 | 10,7 | 0,1 | - | - | 0,2 | - | - | 0,2 | - | - |
| SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße | 2,0 | 0,2 | 7,5 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sonstige Standorte | 4,6 | 0,4 | 8,7 | 0,7 | 0,1 | 14,3 | 0,6 | 0,2 | 25,0 | 0,3 | - | - | 1,2 | 0,1 | 8,3 | 0,4 | 0,1 | 12,5 |
| Stadt Löhne gesamt | 25,2 | 5,4 | 21,0 | 6,7 | 1,4 | 20,9 | 2,0 | 0,3 | 15,0 | 1,2 | 0,1 | 8,3 | 1,5 | 0,1 | 6,7 | 0,6 | 0,1 | 8,3 |
| HZ Innenstadt | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sonstige Nahversorgungszentren | - | - | - | 0,9 | (*) | (*) | - | - | - | 0,7 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SO Werre-Park | 6,0 | 1,0 | 16,7 | 2,8 | 0,4 | 14,3 | 0,7 | 0,1 | 7,1 | 0,7 | 0,1 | 14,3 | 0,8 | 0,1 | 12,5 | 0,1 | - | - |
| SO Werstener Straße | 0,8 | - | - | 0,4 | - | - | 0,1 | - | - | 0,1 | - | - | 0,2 | - | - | - | - | - |
| Sonstige Standorte | 4,4 | 0,6 | 13,6 | 9,6 | 1,0 | 10,4 | - | - | - | - | - | - | 0,2 | - | - | 0,1 | - | - |
| Stadt Bad Oeynhausen gesamt | 11,2 | 1,6 | 14,3 | 13,7 | 1,4 | 10,2 | 0,8 | 0,1 | 6,3 | 1,5 | 0,1 | 6,7 | 1,2 | 0,1 | 8,3 | 0,2 | - | - |
| HZ Vlotho | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SO EKZ | - | - | - | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sonstige Standorte | - | - | - | 7,3 | 0,3 | 4,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Stadt Vlotho gesamt | 0,1 | - | - | 7,4 | 0,3 | 4,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| HZ Herford-Innenstadt | - | - | - | 0,2 | - | - | 0,3 | - | - | 2,9 | 0,2 | 6,9 | - | - | - | - | - | - |
| SO Babenbecker Feld | 7,4 | 0,7 | 9,5 | 6,8 | 0,5 | 7,4 | 1,2 | 0,1 | 8,3 | - | - | - | 0,1 | - | - | 0,1 | - | - |
| SO Salzufer Straße | 7,9 | 0,7 | 8,9 | 4,5 | 0,3 | 6,7 | 0,9 | 0,1 | 11,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SO Bündler Straße | - | - | - | 0,3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| SO Gaußstraße | 3,2 | 0,3 | 9,4 | - | - | - | 0,3 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Sonstige Standorte | 10,5 | 1,0 | 9,5 | 8,6 | - | - | 0,2 | - | - | 0,1 | - | - | 0,1 | - | - | 0,5 | 0,1 | 10,0 |
| Stadt Herford gesamt | 29,0 | 2,7 | 9,3 | 20,4 | 0,8 | 3,9 | 2,9 | 0,2 | 6,9 | 3,0 | 0,3 | 8,3 | 0,2 | - | - | 0,6 | 0,1 | 8,3 |
| Sonstige Betriebe/ Standorte | ./. | 2,0 | ./. | ./. | 0,6 | ./. | ./. | 0,3 | ./. | ./. | 0,1 | ./. | ./. | 0,1 | ./. | ./. | 0,2 | ./. |
| Planvorhaben gesamt | 65,5 | 11,6 | ./. | 48,2 | 4,5 | ./. | 5,7 | 0,8 | ./. | 5,7 | 0,5 | ./. | 2,9 | 0,3 | ./. | 1,4 | 0,3 | ./. |

(*) marginal (< 0,1 Mio. €) GPK: Glas, Porzellan, Keramik HZ: Hauptzentrum, NZ: Nebenzentrum, SO: dezentrale Agglomeration/ Sonder-/ Fachmarktstandort
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Fortsetzung nächste Seite

Fortsetzung: Umsatzumverteilung

| Sortiment | Tiernahrung/-zubehör | | | GPK, Geschenk-/ Bastelartikel, Bilder/ -Rahmen | | | Haus- und Heimtextilien, Bettwaren | | | Elektrokleingeräte | | | Sanitätsartikel | | | projektl. Sortimente gesamt | | |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|-------------|--|--------------|------------|------------------------------------|--------------|------------|--------------------|--------------|------------|-----------------|--------------|-------------|-----------------------------|--------------|-------------|
| | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | | Ums. in Mio. € | Umverteilung | |
| | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % | | in Mio. € | in % |
| HZ Löhne-Bahnhof | - | - | - | 0,5 | - | - | 1,1 | 0,1 | 9,1 | - | - | - | 0,3 | - | - | 2,6 | 0,2 | 5,8 |
| NZ Mennighüffen | - | - | - | - | - | - | 0,1 | - | - | 1,7 | 0,1 | 5,9 | - | - | - | 2,6 | 0,2 | 7,7 |
| Sonstige Nahversorgungszentren | 1,0 | 0,2 | 20,0 | 0,2 | - | - | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | 3,0 | 0,4 | 11,7 |
| SO Marktkauf | 0,5 | 0,1 | 10,0 | 2,0 | 0,2 | 10,0 | 2,4 | 0,2 | 8,8 | 1,6 | 0,1 | 3,1 | - | - | - | 30,7 | 6,5 | 21,2 |
| SO EKZ Albert-Schweitzer-Straße | - | - | - | 0,2 | - | - | 1,5 | 0,1 | 7,3 | - | - | - | - | - | - | 3,7 | 0,3 | 7,0 |
| Sonstige Standorte | 0,1 | - | - | 0,8 | 0,1 | 6,3 | 0,4 | - | - | 0,7 | - | - | - | - | - | 9,8 | 0,9 | 8,7 |
| Stadt Löhne gesamt | 1,6 | 0,3 | 15,6 | 3,7 | 0,3 | 6,8 | 5,6 | 0,4 | 7,5 | 4,0 | 0,2 | 3,8 | 0,3 | - | - | 52,4 | 8,3 | 15,9 |
| HZ Innenstadt | - | - | - | 0,7 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,7 | - | - |
| Sonstige Nahversorgungszentren | - | - | - | - | - | - | 0,2 | - | - | 0,5 | - | - | 0,1 | - | - | 2,4 | - | - |
| SO Werre-Park | - | - | - | 1,8 | 0,1 | 5,6 | 0,3 | - | - | 2,0 | 0,1 | 5,0 | - | - | - | 15,2 | 1,9 | 12,2 |
| SO Werstener Straße | - | - | - | 0,3 | - | - | 0,4 | (*) | 7,5 | 0,1 | - | - | - | - | - | 2,4 | (*) | 1,3 |
| Sonstige Standorte | 1,1 | 0,1 | 9,1 | 1,6 | - | - | - | - | - | 0,7 | - | - | 1,7 | 0,2 | 11,8 | 19,4 | 1,9 | 9,8 |
| Stadt Bad Oeynhausen gesamt | 1,1 | 0,1 | 9,1 | 4,4 | 0,1 | 2,3 | 0,9 | - | 3,3 | 3,3 | 0,1 | 3,0 | 1,8 | 0,2 | 11,1 | 40,1 | 3,8 | 9,4 |
| HZ Vlotho | - | - | - | 0,3 | - | - | 0,1 | - | - | 0,1 | - | - | 0,1 | - | - | 0,7 | - | - |
| SO EKZ | 0,1 | - | - | 0,2 | - | - | - | - | - | 0,2 | - | - | - | - | - | 0,6 | - | - |
| Sonstige Standorte | 0,7 | 0,1 | 7,1 | 0,1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 8,1 | 0,4 | 4,3 |
| Stadt Vlotho gesamt | 0,8 | 0,1 | 6,3 | 0,6 | - | - | 0,1 | - | - | 0,3 | - | - | 0,1 | - | - | 9,4 | 0,4 | 3,7 |
| HZ Herford-Innenstadt | - | - | - | 3,3 | 0,2 | 6,1 | 0,6 | (*) | 6,7 | 2,4 | 0,1 | 2,1 | 1,0 | 0,1 | 10,0 | 10,7 | 0,6 | 5,5 |
| SO Babenbecker Feld | - | - | - | 0,1 | - | - | 0,2 | - | - | - | - | - | - | - | - | 15,9 | 1,3 | 8,2 |
| SO Salzufler Straße | 0,2 | - | - | 0,7 | - | - | 0,7 | (*) | 1,4 | 0,1 | - | - | - | - | - | 15,0 | 1,1 | 7,4 |
| SO Bündler Straße | 0,9 | 0,1 | 11,1 | 0,2 | - | - | 0,4 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,8 | 0,1 | 5,6 |
| SO Gaußstraße | 1,4 | - | - | 0,1 | - | - | 0,5 | (*) | 2,0 | - | - | - | - | - | - | 5,5 | 0,3 | 5,6 |
| Sonstige Standorte | 0,7 | 0,1 | 14,3 | 2,6 | 0,1 | 1,9 | 2,2 | (*) | 0,9 | 0,1 | - | - | 1,0 | - | - | 26,6 | 1,2 | 4,6 |
| Stadt Herford gesamt | 3,2 | 0,2 | 6,3 | 7,0 | 0,3 | 3,6 | 4,6 | 0,1 | 1,7 | 2,6 | 0,1 | 1,9 | 2,0 | 0,1 | 5,0 | 75,5 | 4,6 | 6,1 |
| Sonstige Betriebe/ Standorte | .J. | 0,1 | .J. | .J. | 0,1 | .J. | .J. | 0,1 | .J. | .J. | - | .J. | .J. | 0,3 | .J. | .J. | 3,9 | .J. |
| Planvorhaben gesamt | 6,7 | 0,7 | .J. | 15,7 | 0,7 | .J. | 11,2 | 0,6 | .J. | 10,2 | 0,3 | .J. | 4,2 | 0,6 | .J. | 177,4 | 20,9 | .J. |

(*) marginal (< 0,1 Mio. €) GPK: Glas, Porzellan, Keramik
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

HZ: Hauptzentrum, NZ: Nebenzentrum, SO: dezentrale Agglomeration/ Sonder-/ Fachmarktstandort

5.2 Städtebauliche Bewertung des Planvorhabens

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des geplanten Globus-Baufachmarktes 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.¹⁸ Diese nachteiligen Auswirkungen 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 Globus-Baufachmarktes am Standort Koblenzer Straße in der Stadt Löhne städtebaulich relevante

¹⁸ 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.

Auswirkungen zu erwarten sind. Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Im Rahmen einer „Worst-Case-Betrachtung“ ist dem Ansiedlungsvorhaben ein Gesamtumsatz von max. 21 Mio. € beizumessen. Knapp 90 % des Umsatzes werden sich – nach der Löhner Sortimentsliste – auf nicht-zentrenrelevante Sortimente beziehen, die überwiegend nicht in zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes angeboten werden.
- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen werden sich im potenziellen Einzugsgebiet des Vorhabens überwiegend zu Lasten (systemgleicher) größerer bzw. großflächiger Fachmärkte mit projektrelevanten Sortimenten (Bau- und Gartenmärkte, Einrichtungsfachmärkte) auswirken. Diese nehmen sowohl in der Stadt Löhne als auch in den Nachbarstädten 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 der Angebote und der unterschiedlichen Zielgruppenansprache sind Betriebsaufgaben der innerstädtischen Anbieter infolge der Fachmarktansiedlung und damit eine Beeinträchtigung des Versorgungsangebotes und der Funktionalität der schutzwürdigen zentralen Versorgungsbereiche auszuschließen.
- In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen ist nur ein ausschnittweises Wettbewerbsangebot vorhanden. Umsatzumlenkungen in einer betriebsgefährdenden Größenordnung sind hier ebenfalls nicht zu erwarten. Lediglich für den im Nahversorgungszentrum Königstraße/ Brunnenstraße ansässigen Zoofachmarkt sind höhere Umverteilungswirkungen zu erwarten.
- Eine hohe Umsatzumverteilungsquote ist auch für die projektrelevanten Anbieter an dem dezentralen Marktkauf-Standort (bis zu ca. 21 %) zu prognostizieren. Aufgrund der hohen Versorgungsbedeutung des Standortes ist jedoch davon auszugehen, dass die betroffenen Fachmärkte auf die Angebotsausweitung am Standort Löhne wettbewerblich reagieren können. Ein betriebsgefährdender Umsatzverlust infolge des neuen Wettbewerbers ist jedoch nicht völlig auszuschließen.

Städtebauliche Auswirkungen i. S. einer Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen können jedoch selbst für diesen Fall ausgeschlossen werden, da es sich um einen Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche handelt und die Versorgung durch den projektierten Baumarkt in der Stadt Löhne sichergestellt werden kann.

- In der übergemeindlichen Betrachtung sind vor allem die versorgungsstrukturellen Auswirkungen für die Nachbarstadt Bad Oeynhausen zu bewerten. Mit einer Umverteilung von ca. 12 % bezogen auf den relevanten Wettbewerbsumsatz ist der städtebaulich nicht-integrierte Sonderstandort Werre-Park am stärksten betroffen. Auch für den Werre-Park leitet sich eine hohe Leistungsfähigkeit aus der regionalen Ausstrahlungskraft ab, so dass vor allem der ansässige OBI Bau- und Gartenmarkt voraussichtlich dem erhöhten Wettbewerbsdruck standhalten kann, zumal die Ausstattung der Stadt Bad Oeynhausen mit Angeboten des Bau- und Gartenbedarfs relativ gering ist.

Zudem würde selbst im Extremfall bei Aufgabe des am nicht-integrierten Standort ansässigen Wettbewerbers die Angebotsdichte im Nahbereich der Stadt Bad Oeynhausen nur unwesentlich herabgesetzt, so dass die Kunden auch weiterhin in zumutbaren Distanzen verschiedene Baumarktanbieter zur Auswahl hätten.

- Für die Nachbarstädte Herford, Bünde, Porta Westfalica und Vlotho können angesichts der begrenzten Wettbewerbswirkungen städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Versorgungsfunktionen und die Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden. Eine nachhaltige Einschränkung der Existenz- und Ansiedlungschancen für Betriebe in den benachbarten Mittelzentren 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.

5.3 Bewertung der Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landesplanung

Im Rahmen der Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO) sind für das Planvorhaben die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen) zu beachten.

Für das Planvorhaben sind folgende Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

- **Ziel 6.5-1 Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Der Projektstandort liegt gemäß rechtskräftigem Regionalplan in einem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB). Da es sich aber um einen bestehenden Standort des großflächigen Einzelhandels handelt, ist zu prüfen, inwieweit eine bestandssichernde Weiterentwicklung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW (Überplanung vorhandener Standorte mit großflächigem Einzelhandel) geltend gemacht werden kann.

■ **Ziel 6.5-7: Überplanung von vorhandenen Standorten**

Abweichend von den vorstehenden Zielen/ Grundsätzen dürfen vorhandene Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete festgesetzt werden, wenn die Verkaufsflächen auf den baurechtlichen Bestandsschutz begrenzt werden. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht-zentrenrelevante Sortimente ist möglich. In Ausnahmefällen sind auch geringfügige Erweiterungen möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 148 „Gewerbegebiet südöstlich der Koblenzer Straße“ (1. Änderung vom 12.06.1997) setzt ein Sondergebiet für ein großflächiges SB-Warenhaus mit max. 12.900 m² Geschossfläche fest.

Das Planvorhaben geht mit einer Sortimentsänderung von überwiegend nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten des ehemaligen SB-Warenhauses auf überwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente des Bau- und Gartenbedarfs einher. Gleichzeitig ist eine Steigerung der Verkaufsfläche um knapp 10 % vorgesehen. Damit kann das Vorhaben unter die Regelungen des Ziels 6.5-7 fallen.

■ **Ziel 6.5-3 Beeinträchtigungsverbot**

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass der projektierte Baufachmarkt das Beeinträchtigungsverbot einhalten wird.

■ **Grundsatz 6.5-4: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche**

Der zu erwartende Gesamtumsatz der beabsichtigen Einzelhandelsnutzungen soll die Kaufkraft der Standortgemeinde in den geplanten Sortimenten nicht überschreiten.

Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens liegt bei maximal 21,0 Mio. €. In den projektrelevanten Sortimenten weist die Stadt Löhne ein Kaufkraftvolumen von ca. 41,6 Mio. € auf, das den prognostizierten Umsatz deutlich überschreitet. Damit hält das Planvorhaben die Vorgaben des Grundsatzes 6.5-4 ein.

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

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang zentrenrelevanter Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich um zugeordnete Randsortimente handelt.

Die geplante Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Sortimente liegt bei ca. 1.115 m², gleichbedeutend ca. 8 % der maximal angestrebten Verkaufsfläche. Damit unterschreitet der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente deutlich den maximal zulässigen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Es handelt sich dabei um ergänzende, für einen Bau- und Gartenmarkt typische Randsortimente wie Elektrogeräte, Tiernahrung/ -Zubehör, Haus- und Heimtextilien, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenk- und Bastelartikel, Bilder/ -Rahmen sowie Sanitätsartikel, die das Kernsortiment sinnvoll abrunden. Einzig auf einer Verkaufsfläche von ca. 25 m² werden in geringem Umfang Baumarkt-untypische Nebensortimente (Nahrungsmittel, Uhren/ Neue Medien) angeboten. Damit wird auch das Ziel 6.5-5 erfüllt.

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

Die maximale Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente soll 2.500 m² nicht überschreiten.

Das Planvorhaben berücksichtigt ebenfalls Grundsatz 6.5-6, da die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente mit 1.115 m² die Grenze von 2.500 m² erheblich unterschreitet.

6 Fazit

- In der Stadt Löhne ist am Standort des ehemaligen Famila SB-Warenhauses an der Koblenzer Straße die Ansiedlung eines Globus Baufachmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 14.140 m² Verkaufsfläche geplant. Der Planstandort ist dem im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen Sonderstandort des ehemaligen Famila SB-Warenhaus zugeordnet und ist als Entwicklungsreserve für den nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.
- Der Projektstandort ist dem Stadtteil Gohfeld zugehörig. Die Entfernung Hauptzentrum Löhne-Bahnhof liegt bei rd. 6 km. Über die Bundesstraße 61 ist der Standort an das lokale und regionale Verkehrsnetz leistungsfähig angebunden. Eine Bushaltestelle ist dem Planstandort direkt zugeordnet. Das Standortumfeld wird von gewerblichen und Wohnnutzungen geprägt, so dass dem Standort seit der SB-Warenhaus-Schließung keine Versorgungsbedeutung mehr zukommt.
- Die Stadt Löhne weist im Bau- und Gartenbedarf eine Angebotsschwerpunkt am Sonderstandort Marktkauf (Löhne-Ulenburg) auf. Auch im regionalen Umfeld sind zahlreiche vergleichbare Bau- und Gartenmärkte ansässig, u. a. OBI in Bad Oeynhausen, Porta Westfalica und Herford (Planobjekt), Toom in Herford und Hellweg in Bünde.
- Für den projektierten Baufachmarkt ist ein Einzugsgebiet abzugrenzen, dass gut 87.000 Einwohner in den benachbarten Siedlungsbereichen von Löhne, Bad Oeynhausen, Vlotho und Herford mit einem projektrelevanten Nachfragevolumen von ca. 88,4 Mio. € umfasst. Darüber hinaus kann das Planvorhaben aufgrund seines speziellen Zielgruppenbezuges und der verkehrsgünstigen Lage sog. Streuumsätze mit Kunden aus einem erweiterten Marktgebiet erzielen.
- Die Ansiedlung des projektierten Baufachmarktes am Standort Koblenzer Straße lässt einen maximalen Planumsatz von ca. 21 Mio. € erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der benachbarten Städte und Gemeinden können ausgeschlossen werden. Die Wettbewerbsauseinandersetzung wird sich vor allem auf vergleichbare Bau- und Gartenmärkte beziehen, die Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche belegen.
- Dabei sind hohe Wettbewerbswirkungen für die nächstgelegenen Anbieter Toom in Löhne und OBI in Bad Oeynhausen zu erwarten. Da es sich hierbei jedoch um rein wettbewerbliche Effekte zwischen Baumärkten an städtebaulich nicht-integrierten Standorten (Sonderstandorten) handelt, kann die Frage der möglichen Einschränkung der Tragfähigkeit einzelner Anbieter im Rahmen der vorliegenden Untersuchung unbeantwortet bleiben. Eine

städtebauliche Relevanz ist nicht gegeben, da sich die Verbraucher auch bei Betriebs-schließung einzelner Wettbewerber in zumutbarer Entfernung mit Artikeln des Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarfs versorgen können.

- Die Wettbewerbswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Löhne und der Nachbarstädte lassen keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwarten. Existenzbedrohende Umverteilungseffekte zu Lasten strukturprägender Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen sind auszuschließen. Alle vom Vorhaben tangierten Zentren können auch nach Realisierung des Planvorhabens ihrem Versorgungsauftrag hinsichtlich des Angebots projektrelevanter Waren ohne wesentliche Funktionseinschränkung nachkommen.
- Unter Berücksichtigung der Sortimentskonzeption und der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen können negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklungsfähigkeit der Stadt Löhne und der benachbarten Städte und Gemeinden ausgeschlossen werden.
- Im Hinblick auf die landesplanerischen Ziele ist geltend zu machen, dass eine bestandssichernde Weiterentwicklung nach Ziel 6.5-7 LEP NRW (Überplanung vorhandener Standorte) durch Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Zielen steht. Das Vorhaben ist geeignet, die mittelzentralen Versorgungsfunktionen der Stadt Löhne qualitativ zu ergänzen.
- Aus gutachterlicher Sicht stellt das Planvorhaben grundsätzlich eine sinnvolle Weiterentwicklung des Sonderstandortes an der Koblenzer Straße dar, da der Untersuchungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwicklungsreserve für den großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen ist. Darüber hinaus wird durch das Vorhaben eine struktur- und zentrenverträgliche Einzelhandelsnachnutzung des Standortes gesichert und ein freigesetzter Einzelhandelsstandort mit einem qualifizierten Einzelhandelsangebot besetzt.

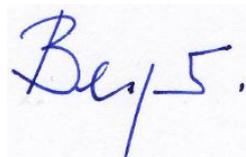
Köln, im Juli 2017

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper

Sachverständigenbüro Peter U. Berger



Peter U. Berger