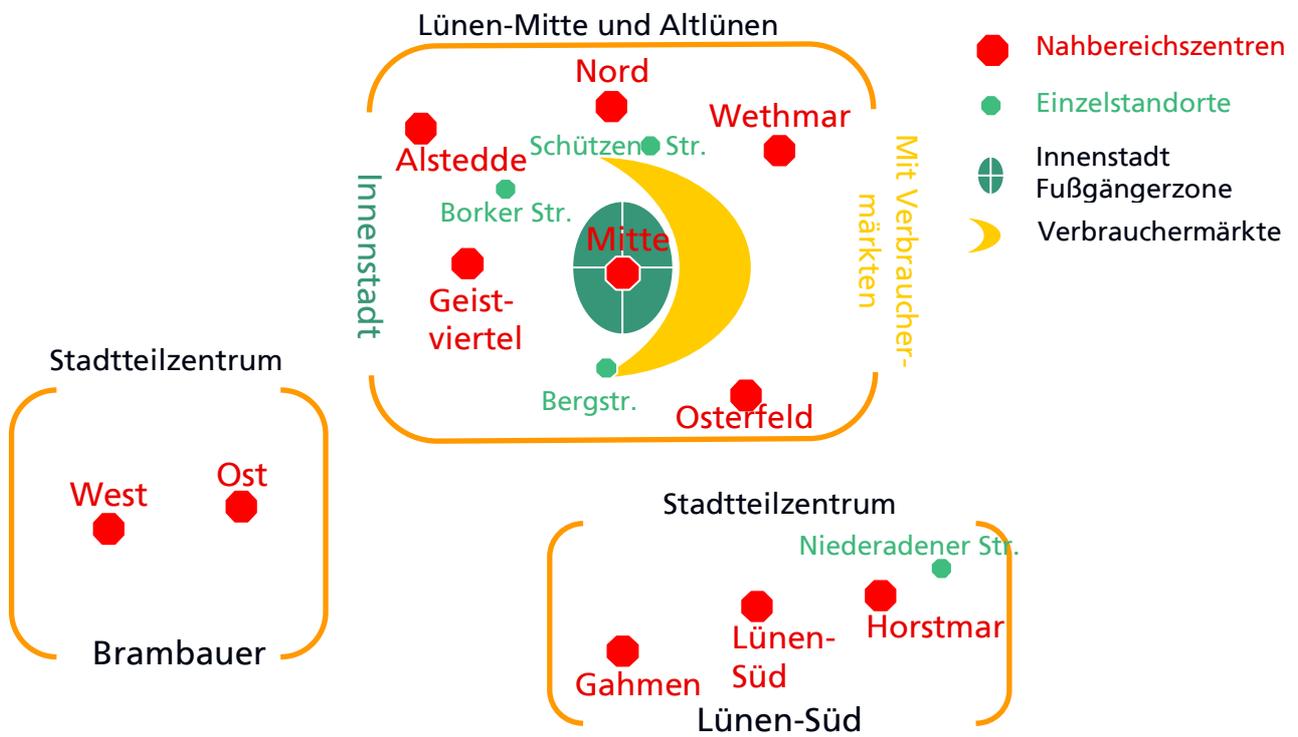


Masterplan Einzelhandel -Nahversorgungskonzept-



Bearbeitung

Astrid Linn, Büro Bürgermeister - Stadtentwicklung
Thomas Berger, Abteilungsleiter 4.1 Stadtplanung
Sina Kittel, Abteilung 4.1 Stadtplanung

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seiten</u>
Vorwort	4
Definitionsgrundlagen	6
Verfahren für Standortanfragen	9
Ziele und Kriterien zur Nahversorgung	10
Beurteilungskriterien	11
Innenstadt und Altlünen	14-38
Stadtmitte	16
Geistviertel	19
Bergstraße	21
Osterfeld	23
Münsterstraße / Wethmar	25
Schützenstraße	28
Cappenberger Str. / Nordlünen	30
Borker Straße	33
Alstedde	36
Lünen-Süd	39-52
Gahmen	41
Lünen-Süd	44
Horstmar	47
Niederadener Straße	51
Brambauer	53-61
Brambauer-West	55
Brambauer-Ost	60



Vorwort

Der Masterplan Einzelhandel mit den Bausteinen „Nahversorgung“, „Fachmärkte“ und „Innenstadt“ verfolgt das Ziel, den Einzelhandel stadt- und regionalverträglich zu gestalten. Er will dabei die dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel nicht aufhalten. Dies betrifft vor allem die ständig wachsenden Verkaufsflächen von neu errichteten Einzelhandelsbetrieben. Der Trend zu immer größeren Verkaufsflächen, die Filialisierung und die Konsumentenwünsche an ein breites Warenangebot führen zu immer größeren Einzelhandelsprojekten. Die Standortorientierung vieler Projekte zielt auf periphere Lagen ab.

Durch eine Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe in periphere Lagen wäre es den Bürgerinnen und Bürgern nicht mehr möglich, ihren Grundbedarf wohnungsnah zu decken. Betroffen wären insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen. Eine zukunftsfähige Nahversorgung erhöht außerdem die Attraktivität von Wohnquartieren für mögliche neue Einwohner.

Mit dem Nahversorgungskonzept werden die geeigneten Standorte für den Einzelhandel bestimmt. Ziel des Konzepts ist die zentregerechte räumliche Steuerung des Einzelhandels, um den Einzelhandelsstandort Lünen zu beleben und die Nahversorgung zu sichern. Es ist nicht Zielsetzung des Konzeptes, bestimmte Anbieter zu bevorzugen, oder in den Wettbewerb einzugreifen. Gerade der funktionierende Wettbewerb im Handel und auch zwischen den Kommunen unterstützt die Verwirklichung der Leitlinien des Masterplans Einzelhandel.

Neben der Vitalität und der Funktionsfähigkeit der Ortsteile geht es auch um die Zukunft des Mittelstandes im Einzelhandel. Als nahversorgungsrelevant gilt nicht nur das im Nahversorgungskonzept betrachtete Angebot an Lebensmitteln und Drogerieartikeln, sondern auch Apotheken, Schreibwaren- oder Blumengeschäfte.

Das Nahversorgungskonzept entwickelt das Zentrenkonzept aus den 80-er Jahren weiter. Die ausgeprägte polyzentrale Struktur der Stadt Lünen mit ihren lebendigen Ortszentren und Wohnquartieren wird für die Zukunft gesichert.

Der Einzelhandel fordert zu Recht Investitions- und Planungssicherheit sowie beschleunigte entscheidungs- und planungsrechtliche Verfahren. Der Masterplan Einzelhandel und das Nahversorgungskonzept gewährleisten dies.

Der Masterplan Einzelhandel und damit der Baustein „Nahversorgung“ wurden am 08. Juni 2006 einstimmig vom Rat der Stadt Lünen als Handlungskonzept für die Beurteilung und räumliche Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen beschlossen.

Seitdem wurden vom Expertenteam Einzelhandel (s. Verfahren für Standortanfragen) in weiteren fünf Sitzungen zu rund 10 Projekten Empfehlungen ausgesprochen. Seit dem Ratsbeschluss über den Masterplan Einzelhandel ist es gelungen, die Expansion großflächiger Einzelhandelsbetriebe auf das Zentrenkonzept der Stadt Lünen zu orientieren. Durch eine aktive und konstruktive Ansiedlungspolitik konnten die Nahversorgung in Lünen verbessert und ansiedlungs- und verlagerungswilligen Betrieben geeignete Standorte für marktgängige, moderne Betriebe angeboten werden. Als positive Projektentwicklungen sind beispielsweise die „Neue Mitte Alstedde“, das neue Nahbe-

reichszentrum an der Cappenberger Straße sowie Abriss und Neubau an der Borker Straße, an der Münster Straße und in Brambauer zu nennen.

Die Umsetzung der Empfehlungen des Lüner Expertenteams Einzelhandel Lünen und die konsequente Beachtung der Beurteilungskriterien des Nahversorgungskonzeptes durch Politik und Verwaltung haben entscheidend dazu beigetragen, dass die Versorgungszentren gestärkt, die Nahversorgung in den Stadt- und Ortsteilen gesichert und Nahversorgungslücken geschlossen werden konnten.

Nach drei Jahren Praxis mit dem Masterplan Einzelhandel ist es notwendig, das Nahversorgungskonzept fortzuschreiben. Die beurteilungsrelevanten Kennzahlen (Kaufkraft, Einwohner) und der Bestand an nahversorgungsrelevanten Betrieben werden aktualisiert. Die Beschreibungen der einzelnen Zentren und deren Entwicklungsperspektiven werden entsprechend den Empfehlungen des Expertenteams Einzelhandel und dem inzwischen erreichten Umsetzungsstand des Nahversorgungskonzeptes angepasst. Da der Masterplan Einzelhandel und das Nahversorgungskonzept weiterhin die rahmensetzende Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben bilden sollen, ist ihre Fortschreibung und Aktualisierung auch aus bauplanungsrechtlichen Gründen notwendig. Mit der überarbeiteten Fassung des Nahversorgungskonzeptes soll die Datengrundlage fortgeschrieben werden, sodass ein kontinuierliches Monitoring-system aufgebaut werden kann. Außerdem wurde der Masterplan Einzelhandel mit Ratsbeschluss vom 19. Juni 2008 durch die bis dahin fehlende „Lüner Sortimentsliste“, als Instrument zur Steuerung des Einzelhandels, ergänzt.

Um das Nahversorgungskonzept in seiner Funktion als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB nutzen zu können, wird eine Beteiligung im Sinne einer regionalen / interkommunalen Abstimmung gemäß Einzelhandelserlass 2008 durchgeführt. Hierzu werden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Anschließend wird die überarbeitete Fassung des Nahversorgungskonzeptes - nach Abwägung der betroffenen Belange - vom Rat der Stadt Lünen förmlich beschlossen.

Beurteilungskriterien zur Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Betriebe

Definitionsgrundlage für Lünen

Nahversorgung	ist die regelmäßige Grundversorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, i.d.R. in unmittelbarer Nähe der Wohnung
Grundversorgung	umfasst Lebensmittel mit Getränken und Drogeriewaren. Zur "erweiterten Grundversorgung" zählen außerdem Schreibwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren sowie kleinere Haushaltswaren und konsumnahe Dienstleistungen wie Post, Geldinstitute, Allgemeinarzt, Apotheke, Frisör, Reinigungsannahme, Gaststätte. Diese Einrichtungen spielen für die räumliche Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche eine besondere Rolle.
Nahversorgungsrelevante Betriebstypen	<p>Die Bewertung der Nahversorgung im Stadtgebiet beruht auf einer Vollerhebung der nahversorgungsrelevanten Betriebe (November 2005, mit laufender Nacherfassung – zuletzt im Dezember 2008). Unterschieden wurden dabei <u>13 Betriebsformen</u>, die Lebensmittel oder Drogeriewaren anbieten:</p> <ul style="list-style-type: none">• SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte (> 1.500 m² VK*)• Supermärkte (> 400 m² VK und > 799 m² VK)• Discounter <p>Kleinere Lebensmittelgeschäfte</p> <ul style="list-style-type: none">• darunter Obst-/Gemüsegeschäfte• darunter SB-Läden/-Märkte (< 400 m² VK) <p>als sonstige nahversorgungsrelevante Betriebe</p> <ul style="list-style-type: none">• Getränkemärkte• Drogeriemärkte/Drogerien• Bäcker• Fleischer• Kioske/Trinkhallen• Tankstellen-Shops• Hofläden• Weitere (Reformhaus, Tee, Tabak, Süßwaren...)
Für die „Nähe“	<p>gibt es unterschiedliche Definitionen. Wesentlich ist die fußläufige Erreichbarkeit, wobei für Lünen als fahrradfreundliche Stadt auch die fahrradorientierte Entfernung bedeutend ist. Die Erreichbarkeit hängt nicht nur von der Länge des Weges, sondern auch von seiner Qualität (z.B. Barrieren durch stark befahrene Straßen, Bahngleise etc.) und von der benutzenden Personengruppe ab. Daher stellen Versorgungsradien nur eine grobe Orientierung dar. Im Einzelhandelserlass NRW ist eine Gehzeit von 10 Minuten als verträglich angegeben. In der Fachpraxis wird dies mit einem 700 m Fußweg umschrieben.</p>

* VK = Verkaufsfläche

Gesicherte Nahversorgung

Die Nahversorgung gilt in Lünen als gewährleistet, wenn mindestens **ein Lebensmittelhändler in einer Größenordnung ab 400 m² (optimal ab 800 m² Verkaufsfläche sowie ein Angebot an Drogerieartikeln in einer 700 m Distanz vorhanden** sind. Um welchen Anbieter (Vollsortiment oder Discounter) es sich handelt, ist unerheblich!

Die Überprüfung der Einhaltung einer Distanz von 700 Metern diente der Bestandsanalyse, damit Versorgungslücken und die optimalen Standorte für Nahbereichszentren im Expertenteam Einzelhandel diskutiert werden konnten. Bei den Entwicklungen im Einzelhandel wird eine absolut flächendeckende wohnungsnaher Versorgung immer schwieriger. Es gibt tendenziell immer weniger Nahversorgungsstandorte. Das Netz der Nahversorgung dünnt sich also mit immer weniger Konten aus, die dafür immer „dicker“, also die einzelnen Läden größer werden. Somit stellt eine Sicherung der definierten Nahbereichszentren als zukunftsfähige Netzknoten das prioritäre Ziel dar.

In den Ortsteilen Beckinghausen (957 EW) und Lippolthausen (165 EW) kann eine fußläufige Nahversorgung aufgrund der geringen Einwohnerzahl nicht gewährleistet werden (Mantelbevölkerung für einen Lebensmittelladen 4.000 bis möglichst 5.000 Einwohner als Minimum). Zudem gibt es wenige kleinere, unterversorgte Randlagen in Brambauer-Nord, Gahmen, Niederaden-Ost, Wethmar-Ost und Altlünen.

Kaufkraftpotenzial/ Bedarfslage

Grundlage für die Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziales sind die privaten Verbrauchsausgaben, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren.

Von den privaten Verbrauchsausgaben stehen jedem Einwohner der Stadt Lünen durchschnittlich **1.913 €** im Jahr 2008 für die Warengruppe **„Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel“** zur Verfügung. Durch Multiplikation dieser Kennzahl mit der jeweiligen Einwohnerzahl kann das Kaufkraftvolumen für diese Warengruppe auch teilträumlich ermittelt werden. Der Kaufkraftindex der Stadt Lünen liegt für diesen Bereich mit 94,5 % unter dem Bundesdurchschnitt.

Betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit

Die mindestens erforderliche Einwohnerzahl im Einzugsgebiet einer integrierten und grundsätzlich fußläufig zu erreichenden Nahversorgungseinrichtung liegt bei rd. 5.000 Einwohnern. Bei den Discountern der neuen Generation mit über 800 m² wird i.d.R. von einer Mantelbevölkerung von 10.000 Einwohnern ausgegangen. Nur in Ausnahmefällen sind kleine Supermärkte auch bei einer Einwohnerzahl um die 4.000 überlebensfähig.

Marktanteile von Lebensmittel-Discountern an nicht integrierten Standorten (z.B. Aldi an der Viktoriastraße) schwächen dabei erheblich die Lebensmittelanbieter in integrierten Lagen. Die Zulassung von weiteren Betrieben außerhalb der Wohngebiete reduziert grundsätzlich die Chance auf eine Stärkung der Nahversorgung im eigentlichen Sinne und steht damit im Widerspruch zu den Zielset-

zungen des Lünener Nahversorgungskonzeptes.

Arealitätskenn-
ziffer

Als Indikator für die Bewertung der Ausstattung mit Angeboten der Grundversorgung kann die Arealitätskennziffer herangezogen werden, welche die Verkaufsflächenausstattung ins Verhältnis zur Bevölkerung innerhalb eines räumlichen abgegrenzten Bereiches setzt. Die Angaben erfolgen im Nahversorgungskonzept für die Innenstadt und die Stadtteilzentren. Als Orientierungswerte können nach EHI-Definition für Deutschland im Jahr 2007 folgende Werte herangezogen werden*:

Lebensmittelgeschäfte	0,342 m² VK/EW
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	0,077 m ² VK/EW
Supermärkte	0,080 m ² VK/EW
Discounter	0,130 m ² VK/EW
sonstige Lebensmittelgeschäfte (SB-Läden/-Märkte)	0,055 m ² VK/EW

Kaufkraft-
bindungsquote

Zur Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben wird darüber hinaus als Maßstab die Umsatz-Kaufkraft-Relation herangezogen. Diese Kaufkraftbindungsquote stellt die Relation des innerhalb eines Einzugsgebietes realisierten Umsatzes zum relevanten Marktpotential dar. Für die Nahbereichszentren sollte die Kaufkraftbindungsquote nah an 100 % liegen.

Durchschnittliche
Flächenprodukti-
vität

Der Umsatz der nahversorgungsrelevanten Betriebe kann anhand von vorliegenden Zahlen zur durchschnittlichen Flächenproduktivität pro Verkaufsfläche in m² multipliziert mit der jeweiligen Verkaufsfläche ermittelt werden. Bei Discountern liegt die Flächenproduktivität bei 4.000 bis 7.300 €/m² VK und bei Supermärkten zwischen 3.000 und 5.000 €/m² VK mit teilweise sehr großen Abweichungen in Einzelfällen*. Folgende Durchschnittswerte können zur ersten Orientierung herangezogen werden:

Discounter: 5.600 €/m ² VK	Supermarkt: 4.200 €/m ² VK
---------------------------------------	---------------------------------------

* Diese Aufteilung entspricht der „alten EHI-Definition“, die zum letzten Mal für das Jahr 2007 aufbereitet wurde (Handel Aktuell 2008/2009). Parallel wurden schon Zahlen gemäß der „neuen Definition“ veröffentlicht. Diese umfasst SB-Warenhäuser ab 5.000 m², kleine Supermärkte mit 400 bis 2.500 m², große Supermärkte mit 2.500 bis 5.000 m², Discounter unter 1.000 m² sowie übrige (organisierte) Lebensmittelgeschäfte. Um eine bessere Vergleichbarkeit mit dem Nahversorgungskonzept 2006 zu gewährleisten, wird in dieser Fassung auf die „alte Definition“ zurückgegriffen.

* Auswertungen EHI Euro Handelsinstitut, Bezirksregierung Arnsberg und IHK Dortmund aus differenzierten Angaben

Verfahren für Standortanfragen

Das Nahversorgungskonzept bildet die Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsanfragen im Stadtgebiet Lünen. Um die Versorgungszentren zu stärken und somit die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen zu sichern, werden Vorhaben ab 400 m² im Expertenteam Einzelhandel Lünen beraten. Das Expertenteam spricht Empfehlungen für den Rat der Stadt Lünen aus.

Dem Expertenteam Einzelhandel gehören folgende Mitglieder an:

- Bürgermeister Hans Wilhelm Stodollick
- Beigeordneter Jürgen Evert
- Astrid Linn, Büro Bürgermeister – Stadtentwicklung
- Thomas Berger, Abteilungsleiter Stadtplanung
- Michael Sponholz, Geschäftsführer WZL GmbH
- Dr. Wilm Schulte, Geschäftsführer Einzelhandelsverband Westfalen-Münsterland e.V.
- Ulf Wollrath, Geschäftsführer Handel, Dienstleistungen, Gründungen, IHK zu Dortmund
- Peter Fröhlich, Dezernat 35, Bezirksregierung Arnsberg
- Friedrich Ricker, Dezernat 32, Bezirksregierung Arnsberg
- Reiner Kajewski, FB Handel, Ver.di Dortmund.

Das Expertenteam hat Ziele und Regeln zur Beurteilung des Einzelhandels im Bestand, seiner Expansionsinteressen und Neuansiedlungsbegehren entwickelt, welche eine sachliche Grundlage für die weitere Diskussion darstellen. Diese allgemeinen Ziele und Kriterien zur Nahversorgung in Lünen sowie Beurteilungskriterien zur Prüfung werden im Folgenden dargestellt.

Des Weiteren werden Vorhaben mit regionaler Bedeutsamkeit im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende (REHK)“ beraten. Ziel ist es dort, eine abgestimmte Ansiedlungsplanung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Region zu erreichen, die ein übergroßes Angebot vermeiden soll. Hierzu haben die beteiligten Kommunen eine interkommunale Vereinbarung getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist.

Allgemeine Ziele und Kriterien zur Nahversorgung in Lünen

- ❖ Ziel des Masterplans ist es, den Einzelhandel stadt- und regionalverträglich zu gestalten.
- ❖ Eine abgestimmte Entwicklung mit allgemeinen Einschätzungshilfen ist auf gesamtstädtischer Ebene notwendig.
- ❖ Gleiche Bewertungsgrundlagen für alle Nahversorgungsstandorte ermöglichen vergleichbare Aussagen und Einschätzungshilfen.
- ❖ Die Beurteilungskriterien beziehen sich in erster Linie auf den großflächigen Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche. Obwohl kleinflächige Betriebsformen tendenziell zurückgehen, sind sie in Lünen noch häufig vertreten. Bei Neuansiedlungen von kleinflächigen Betriebsformen sollen diese erst ab einer Verkaufsfläche von 200 m² mitbetrachtet werden.
- ❖ Durch eine frühzeitige sachgerechte Diskussion werden konterkarierende Planungen bereits im Vorfeld verhindert.
- ❖ Bestehende Anbieter genießen Bestandsschutz (somit auch die 2-3 Beispiele in Lünener Gewerbegebieten / „grauen Standorte“).
- ❖ Langfristig werden die Lebensmittelangebote in Gewerbegebieten, also in nicht integrierten Lagen zurückgefahren. Neuansiedlungen in Gewerbegebieten werden planungsrechtlich ausgeschlossen.
- ❖ Die „Inventurpflicht“, d. h. planungsrechtliche Überprüfung und Sicherung aller Gewerbegebiete durch Ausschluss von Lebensmitteleinzelhandel ist bereits erfolgt. Entsprechende Bauleitplanverfahren sind eingeleitet worden.
- ❖ Grundsätzlich werden keine „Scharnierstandorte“ = autogerechte Standorte zwischen den Ortsteilen befürwortet (d.h. die Stadt hält sich auch bei Flächenengpässen in den integrierten Geschäftslagen in Bezug auf Forderungen der Einzelhändler konsequent an ihre zuvor vereinbarten Beurteilungskriterien, selbst bei Androhung von Geschäftsaufgaben).
- ❖ Die Optionen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen auf marktübliche Größen als Reaktion auf notwendige Strukturanpassungen werden an den im Nahversorgungskonzept benannten städtebaulich integrierten Standorten ausgelotet und ggf. positiv begleitet.
- ❖ Durch dieses Ausloten von Entwicklungschancen am bisherigen integrierten Standort sollen Außenwanderungen der Anbieter soweit als möglich vermieden werden.
- ❖ Neue Standorte für die Nahversorgung sollen entsprechend den überwiegenden Bedürfnissen der Bewohner möglichst nah an die Wohnungen gebracht werden, damit sie fußläufig erreichbar sind, sie müssen aber auch autogerecht sein.
- ❖ Räumliche Versorgungslücken sollen durch Ansprache von Einzelhandelsfirmen, insbesondere in Kooperation mit Wohnungsbauunternehmen, aktiv zur Lösungsfindung angegangen werden.
- ❖ In kleineren Wohnsiedlungen sollen alternative Angebote der Nahversorgung geprüft werden, ggf. als kombinierte Angebote mit Poststelle, Bank oder anderen Angeboten.

Beurteilungskriterien (in der Rangfolge der Prüfung)

1. Leitlinie

Die Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung erfolgt in Lünen durch ein Versorgungsnetz (Zentrenkonzept) mit den drei Zentrentypen

a) **Innenstadt** / „City“

Die Einkaufslage der Innenstadt (Fußgängerzone) wird **von Verbrauchermärkten / großen Supermärkten** ergänzt, die in einem Kranz bzw. „**Halbmond**“ am Verkehrsring um die City liegen. Damit kommt der Innenstadt eine bedeutende Versorgungsfunktion auch für Altlünen / Nordlünen und teils von Lünen-Süd zu.

b) zwei „Nebenzentren“:

- ⇒ **Stadtteilzentrum Brambauer**
- ⇒ bipolares **Stadtteilzentrum Lünen-Süd**

c) und den elf **Nahbereichszentren**:

- ⇒ Stadtmitte
- ⇒ Geistviertel
- ⇒ Osterfeld
- ⇒ Münsterstraße / Wethmar
- ⇒ Cappenberger Straße / Lünen-Nord
- ⇒ Alstedde
- ⇒ Brambauer-Ost
- ⇒ Brambauer-West
- ⇒ Lünen-Süd
- ⇒ Horstmar
- ⇒ Gahmen (Süd)

d) Des Weiteren sichern vier (bzw. zukünftig ggf. fünf) **Einzelstandorte**, die in die Wohnlagen integriert sind, eine flächendeckende Versorgung.

- ⇒ Schützenstraße
- ⇒ Borker Straße
- ⇒ Bergstraße
- ⇒ Niederadener Straße
- ⇒ potentiell bei Errichtung eines neuen Wohngebiets: Wethmar-Ost

Die Versorgungsstrukturen der ausgewählten Standorte können als marktgängig bezeichnet werden. In ihrer Ausprägung mit i.d.R. nur einem Anbieter ergänzt um Bäcker und Getränkemarkt sind sie aber nicht als Nahbereichszentrum geeignet. Bei einer weiteren Entwicklung in die Fläche würden sie benachbarte Nahbereichszentren gefährden. Daher sollen diese Bereiche in Ergänzung zu den Nahbereichszentren als Einzelstandorte der Nahversorgung erhalten werden. Sie vervollständigen das Zentrenkonzept somit in der Fläche und ermöglichen eine Nahversorgung insbesondere in verdichteten Wohnquartieren.

Die Bezeichnung der Zentrentypen erfolgt in Anlehnung an das kommunale Einzelhandelskonzept von 2001. Bei der Zuordnung zu den Zentrentypen handelt es sich um eine ortsbezogene Weiterentwicklung, in der es bei den Nahbereichszentren Änderungen und Ergänzungen gibt (z.B. jetzt ohne Lünen Nord / Rudolf-Nagell-Straße ersetzt durch die Cappenberger Straße, neu mit Geistviertel und Osterfeld).

Die Funktion der genannten Zentren als Nahversorgungsstandorte sicherzustellen, hat höchste Priorität!

Begründet wird die Präferenz für die Zentren mit bereits klar ablesbaren gewachsenen und gesicherten polyzentralen Strukturen. Die Grundlage für die dezentralen und kompakten Siedlungsstrukturen ist durch das Zentrenkonzept Lünen von 1980 und durch die aktuelle Bestätigung im neuen Flächennutzungsplan 2006 mit den Zielen zum quantitativen und qualitativen Ausbau der Stadtteile und Siedlungseinheiten gesichert worden. Die Nahbereichszentren haben eine große Bedeutung für das Stadtleben. Sie bieten im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ die Möglichkeit zur Kopplung verschiedenster einander ergänzender Funktionen und ermöglichen als Orte des öffentlichen Lebens soziale Kontakte.

2. Leitlinie

Die Standortsicherung in den integrierten Stadtteilzentren und in den Nahversorgungsbereichen hat Vorrang vor Neuansiedlung.

Alle weiteren einzelhandelsrelevanten Entwicklungen werden konsequent auf das innerstädtische System der gewachsenen, städtebaulich funktionalen Zentren ausgerichtet.

Angesichts abnehmender Betriebszahlen im Lebensmitteleinzelhandel werden so klare Prioritäten zugunsten der Standorte getroffen, an denen auch zukünftig noch versorgungsnaher Einzelhandel stattfinden soll.

Folgerungen:

- ⇒ Bestehende nicht-integrierte Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels werden „eingefroren“, d.h. dort werden zukünftig bauliche Erweiterungen nicht zugelassen. Dies sind die Bereiche südlich des westlichen Abschnittes der Viktoriastraße (Aldi), südlich der westlichen Kupferstraße (Fruchtbörse) und der südlichen Bebelstraße (Handelspark Süd).
- ⇒ Die Kaufkraft kann damit stabilisierend auf die Zentren gelenkt werden.
- ⇒ Die Zentren können sich insgesamt weitgehend gut behaupten und ggf. leicht wachsen.
- ⇒ Bei heutigen geringen Gestaltungsmöglichkeiten in einigen Grundstücksbereichen können Verkaufsflächenerweiterungen einzelner Märkte erst bei mittel- bis langfristigen Verfügbarkeiten erfolgen.
- ⇒ Es entsteht ein hohes Maß an Planungs-, Rechts- und damit Investitionssicherheit.
- ⇒ Anfragen an nicht integrierten Standorten können mit dem Masterplan begründet, rechtlich sicher abgelehnt werden (OVG-Urteil).

3. Leitlinie

„Kongruenzgebot“

Das Stadtteilzentrum Brambauer hat Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Brambauer, das Stadtteilzentrum Lünen-Süd für die Stadtbezirke Lünen-Süd, Horstmar, Gahmen, Beckinghausen und Niederaden. Die Nahbereichszentren haben gemäß ihrer Ortsbezeichnung Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. die angrenzenden Wohngebiete.

Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen muss der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums entsprechen.

Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass überdimensionierte Ansiedlungen die Versorgungsfunktion jeweils übergeordneter oder benachbarter gleichrangiger Zentren gefährden. Dies soll gutachterlich durch den Abgleich von Umsatzzielen der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen zum Kaufkraftpotential (also Bedarf) bewertet werden.

4. Leitlinie

Im Nahversorgungskonzept sind die integrierten Lagen der Stadtteilzentren und der Nahbereichszentren zeichnerisch parzellenscharf abgegrenzt. Auch neue großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche müssen sich in die städtebaulichen Strukturen dieser abgegrenzten Bereiche einfügen.

In Zukunft muss dann nicht mehr darüber diskutiert werden, ob ein Standort integriert oder nicht integriert ist. Die vorhandene zeichnerische Abgrenzung im neuen Flächennutzungsplan wurde im Zuge des Masterplanes Einzelhandel überprüft, geändert und erweitert. Die weitere Umsetzung durch Bebauungspläne ist erforderlich.

In Bezug auf die Stellplätze ist bis zu einer Anzahl von 50 Stellplätzen pro Markt generell von einer Integration in die städtebaulichen Strukturen auszugehen.

Gestalterische und immissionsschutzrechtliche Anforderungen sind im jeweiligen Einzelfall zu erörtern. Des Weiteren ist einzelfallbezogen der Nachweis der verkehrlichen Erschließung (beispielsweise in Form eines Gutachtens) zu erbringen. Der Umfang der jeweiligen Untersuchung ist frühzeitig abzustimmen und festzulegen.

5. Leitlinie

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen, die direkt an die vorhandenen gekennzeichneten Geschäftslagen angrenzen würden, sollen nur erfolgen, wenn eine funktionale Anbindung der Geschäfte an den Bestand möglich ist (d. h. eine „Laufwege“ besteht). Dafür muss ein Versorgungsdefizit durch den Betreiber nachgewiesen werden. Ansiedlungsanfragen in Zentrumsnähe, d.h. im an die gekennzeichnete Geschäftslage direkt angrenzenden Bereich, sind in Ausnahmefällen nur möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass mittelfristig in der gekennzeichneten Geschäftslage keine Alternative besteht und ein Versorgungsdefizit im Nahbereichszentrum die Ansiedlung einfordert.

Diese Leitlinie dient dem Ziel, einerseits die gewachsenen Zentren vor ihrer Auflösung zu bewahren, andererseits langfristig die Funktionsfähigkeit der Standorte erhalten zu können.

Lünen-Mitte	Innenstadt + Altlünen
--------------------	------------------------------

Lagebeschreibung

Einwohner 10/2008: ca. 46.361

Hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen innerhalb des Stadtgebietes stellt die Innenstadt den wichtigsten Standortbereich dar. Das Einzelhandelsangebot entspricht in der Gesamtstadt der Funktion eines Mittelzentrums. Im Haupteinkaufsbereich der Innenstadt befinden sich einige nahversorgungsrelevante Anbieter. Darunter ist ein großflächiger Magnetbetrieb (Drogerie Müller), ansonsten mittelgroße und kleinflächige Anbieter wie Drogeriemärkte, Bäcker, Fleischer und Spezialgeschäfte sowie ein kleiner Supermarkt. Die großflächigen Lebensmittel- und Getränkeanbieter liegen am Rande des Innenstadtringes. Lünen-Mitte übernimmt aber nicht nur für die Nahversorgungsbereiche Stadtmitte, Geistviertel und Osterfeld übergeordnete Versorgungsfunktionen, sondern auch für die Bereiche von Altlünen mit den Nahversorgungszentren Cappenberger Straße, Münsterstraße und Alstedde.

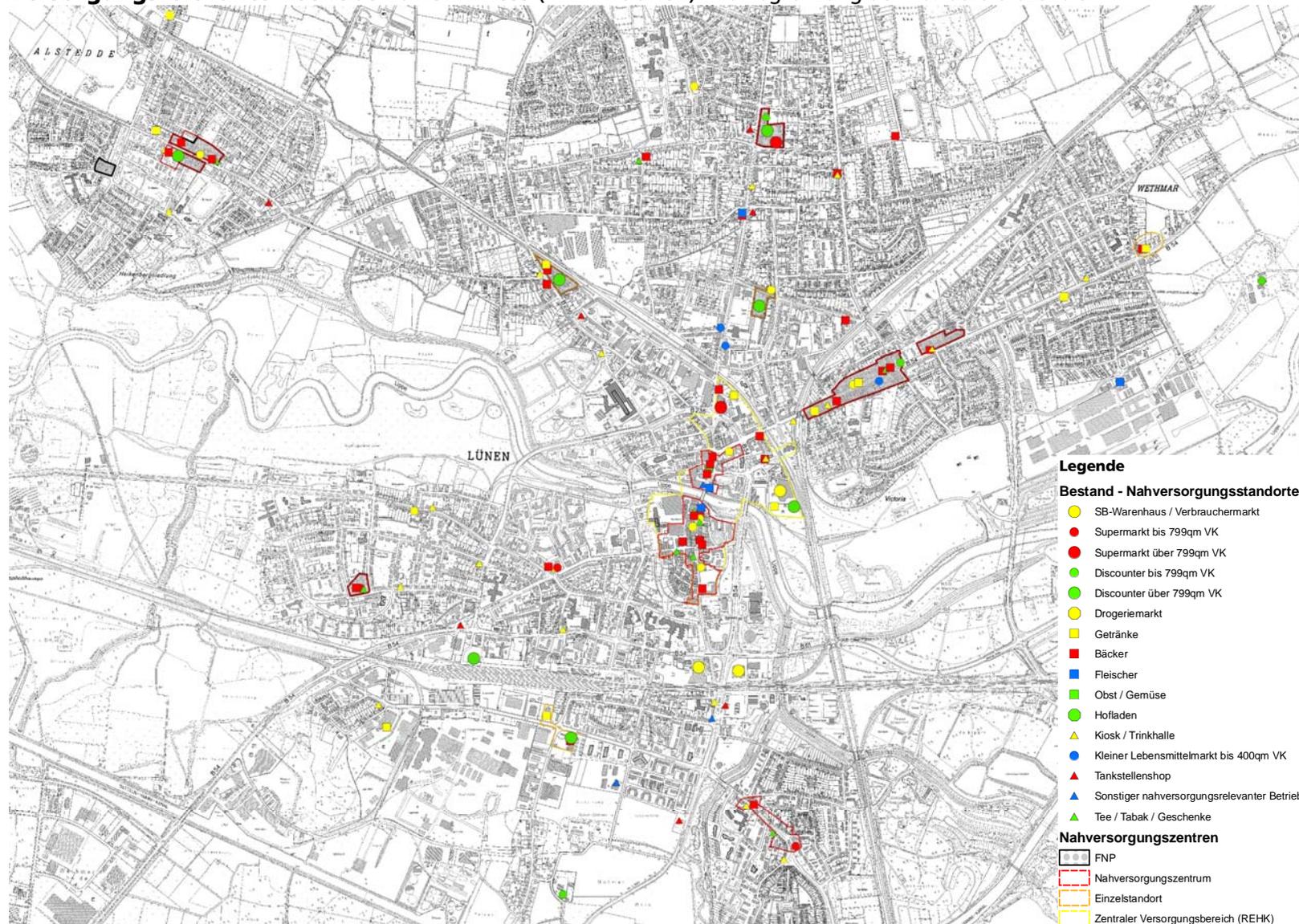
Ausstattungskennziffern (Arealitäten)	Deutschland	Gesamtstadt	Lünen-Mitte	
		m ² VKF Gesamt		m ² VKF Gesamt
Summe (aller erfassten Betriebe)		50.810		32.725
	m ² VKF/Ew	m ² VKF/Ew.	m ² VKF/Ew.	
Lebensmittelgeschäfte (nach EHI-Definition)	0,342	0,397	0,499	23.130
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	0,077	0,116	0,223	10.360
Supermärkte	0,080	0,113	0,097	4.515
Discounter	0,130	0,145	0,164	7.625
sonstige Lebensmittelgeschäfte	0,055	0,023	0,014	630
- darunter Obst-/Gemüsegeschäfte	*	0,009	0,006	270
- darunter SB-Läden/-Märkte < 400 m ² VKF	*	0,014	0,008	360

Entwicklungsperspektiven

Für Nordlünen wird aufgrund der Nähe zur Innenstadt und dem Angebot an Verbrauchermärkten in Lünen-Mitte keine Notwendigkeit eines weiteren Stadtteilzentrums gesehen. Die Verteilung der Verkaufsflächen der Lebensmittelgeschäfte in der Gesamtstadt steht mit gut 60 % im Bereich Lünen-Mitte im guten Verhältnis zu den Verkaufsflächen in den Stadtteilzentren Brambauer und Lünen-Süd, die in etwa gleich große Verkaufsflächensummen der Lebensmittelgeschäfte aufweisen. Die Summen stehen in guter Relation zu den Einwohnerzahlen der Zentrenbereiche.

Der Versorgungsring mit großen Super- und Verbrauchermärkten um die Innenstadt ist ausreichend ausgeprägt. Die zukünftigen Entwicklungen sollten in der Sicherung und Etablierung der genannten Nahbereichszentren liegen.

Nahversorgungsrelevante Betriebe Lünen-Mitte (inkl. AltLünen) mit Abgrenzung der Nahbereichszentren



Nahbereichszentrum **Stadtmitte**

Lagebeschreibung

Hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen von Lünen stellt die Stadtmitte nicht nur den wichtigsten Standortbereich dar, sie nimmt auch für über 5.000 Einwohner Nahversorgungsfunktionen wahr. Nahversorgungsangebote finden sich sowohl im rund 800 m langen Abschnitt der Lange Straße und der Münsterstraße, in angrenzenden Straßenbereichen, als auch am Erschließungsring um den Kernbereich mit Super- und Verbrauchermärkten. Ein kleiner Nahversorgungsbereich hat sich an der Dortmunder Straße / Ecke Moltkestraße entwickelt, der überwiegend auf eine fußläufige Versorgung des hohen Anteils älterer Menschen in der näheren Wohnumgebung ausgerichtet ist. Die Versorgungsstruktur ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Einwohner 10/2008: 5.089

(Ortsteil Lünen-Mitte: ca. 2.800 EW)

Kaufkraftpotential „Food“: 9,7 Mio. € / a

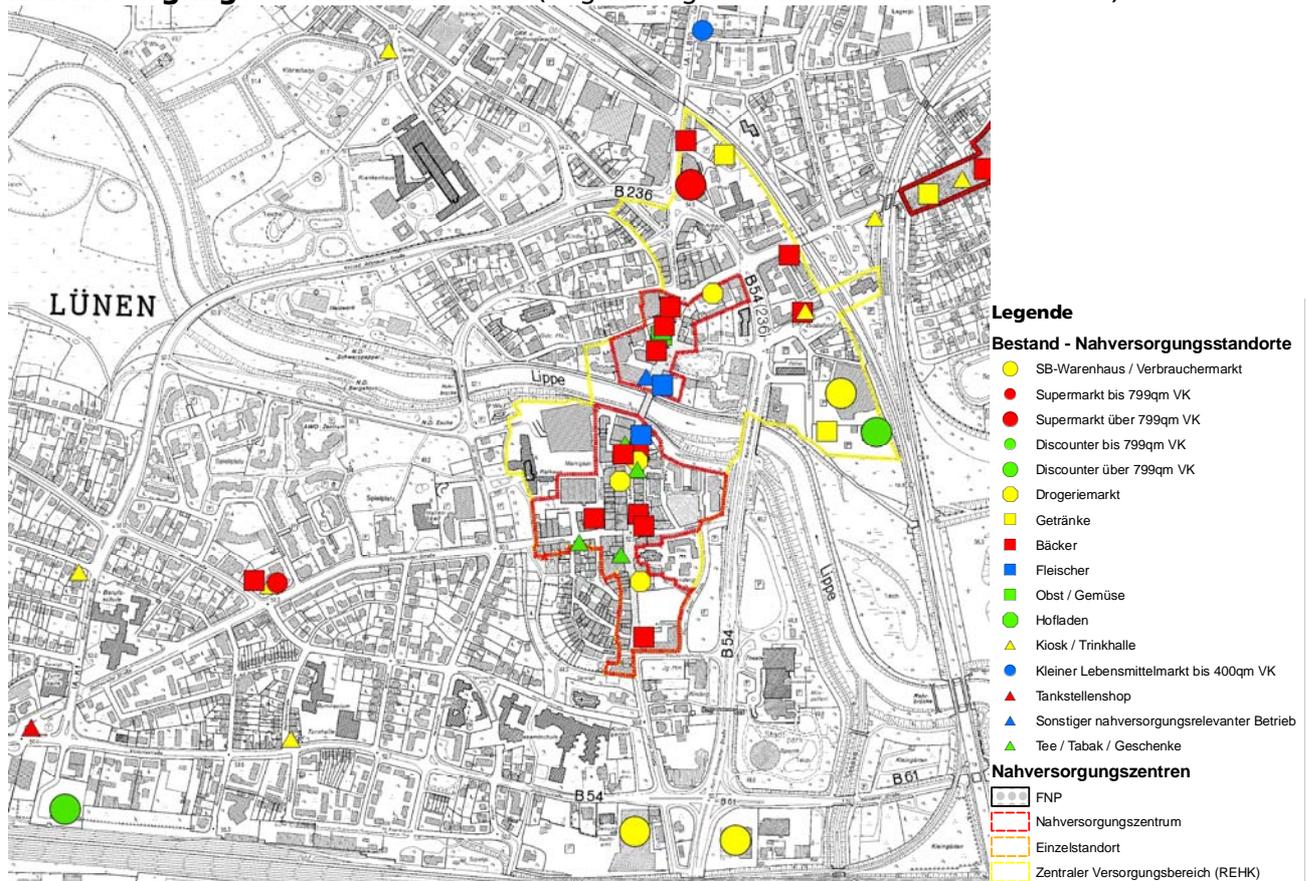
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: mittelfristig ca. 100 WE Lippewohnpark

Bezugsraum für die Nahversorgung: 6011-6013, 6022, zu 20 % 6031 +6214

Bevölkerungsdichte: verdichtet

Anteil der über 65-Jährigen: 22,5 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe (Abgrenzung des Nahbereichszentrums entfällt)



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Tee/Süßwaren	Bäckerstraße 10	X 2	20	20			
Birk's Backshop (Geiping)	Engelswiese 5	B	30	30			
Kiosk ZOB	Engelswiese 7	K	40	20			
Edeka Patzer	Kamener Str. 4	V	1.900	1.350	150		Getränkemarkt + Kamps Backshop
Bäcker Schulte	Lange Straße 14	B	20	20			
dm Drogerie	Lange Straße 18	DM	720	30	620		
Tchibo	Lange Straße 20	X 2	70	30			
Backwerk	Lange Straße 34	B	80	80			
Lotto/Toto Wendt	Lange Str. 7	X 2	30				ehemals in Hertie integriert
Bäcker Beckmann	Lange Straße 40	B	20	20			
Lotto Bieneck und Kreutzer	Lange Straße 43	X 2	30	15			
Schlecker	Lange Straße 56	DM	150	20	130		
Bäcker Siebrecht/Café	Lange Straße 72	B	20	20			
Fleischer Beermann	Lange Straße 8	M	80	80			
Kamps Bäcker	Lange Straße 9	B	30	30			
Drogeriemarkt Müller	Marktstr. 6 / Lange Str. 15 - 19	DM	1.300	100	600		600 qm sonstige Sortimente
Bäckerei Kanne	Marktstraße 11	B	30	30			
Kaufland	Merschstraße 19	V	4.000	3.070	470		
Getränkeparadies	Merschstraße 21	G	350	350			
Aldi	Merschstraße 25	D	800	650	80		
Globus/Toom	Victoriastr. 3	V	4.460	2.640	400		Non-food-Anteil
Kiosk	Viktoriastraße 40	K	10	10			
Aldi	Viktoriastraße 63	D	800	650	80		
Kiosk	Dortmunder Str. 28-30	K	10	5			
Ucar Market	Dortmunder Str. 28-30	S	580	520	40	x	ehemals Edeka
Birk's Backshop (Geiping)	Moltkestraße 2	B	20	20			
Kretas Schätze	Münsterstr. 1	X 1	40	40			
Reformhaus	Münsterstr. 11	X 1	40	30	10		
Feinkost	Münsterstr. 13	O	10	10			
Lotto/Toto Böckmann	Münsterstr. 13	X 2	30	30			
Bäckerei Beckmann	Münsterstr. 15	B	30	30			
Back-Insel	Münsterstr. 21	B	50	50			
Schlecker	Münsterstr. 22-24	DM	250	20	220		
Bäcker Kanne	Münsterstr. 44	B	30	30			
Fleischer Stolzenhoff	Münsterstr. 6	M	60	60			
Bäcker Schulte	Münsterstr. 7	B	40	40			
REWE Center Hübner Getränke	Kurt-Schumacher-Str. 1-3	G	250	250			
REWE Center Hübner	Kurt-Schumacher-Str. 1-3	S	1.300	1.200	50		mit Bäcker Beckmann
Bäckerei Kanne	Cappenberger Str. 22	B	50	50			
SUMME VK			17.780	11.650	2.850		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Der Verbrauchermarkt Kaufland in der Mersch wurde 2007 eröffnet und wird von der Lünen Bevölkerung gut angenommen.

Durch die Schließung des Hertie-Warenhauses entfallen Drogerieartikel in einer Größenordnung von 200 m² VK sowie 40 m² VK im Bereich „Lebensmittel“. Die integrierte Filiale der Bäckerei Kamps wurde im August 2009 geschlossen.

Der City-Frischemarkt im Lippezentrum wird im Oktober 2009 schließen und ist nicht mehr in der Auflistung enthalten. Somit entfallen ca. 650 m² VK im Bereich nahversorgungsrelevanter Sortimente (überwiegend im Lebensmittelbereich).

Planungsrecht

FNP: keine Darstellung als Versorgungsbereich im FNP; die Innenstadt ist, abgeleitet aus dem vorhandenen Planungsrecht, im FNP als Kerngebiet dargestellt.

Entwicklungsperspektiven

Die Versorgungsstruktur ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Durch die Schließung des City-Frischemarktes ist im Stadtkern jedoch kein Supermarkt mehr vorhanden. Ziel ist es, die Nahversorgung in der City langfristig zu sichern, indem ein neuer Frischemarkt (evtl. mit einem alternativen Konzept) angesiedelt wird.

Obwohl der Bereich Dortmunder Straße / Luisenhüttenstraße zum statistischen Bereich Geist gehört, bildet die Konrad-Adenauer-Straße funktional eine so starke Zäsur, dass der Bereich östlich der Stadtring-Tangente dem Versorgungsbereich Stadtmitte zugeordnet wird. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt hier im guten Stadtdurchschnitt bei ca. 12 %. Der türkische Anbieter an der Dortmunder Straße (ehem. Edeka) wird angenommen.

Die Stadtmitte übernimmt auch für den Lünen Norden und teils auch für den Süden durch ihre gute Erreichbarkeit (bzw. als Besorgung auf dem Weg zur Arbeit) Versorgungsfunktionen im Bereich Lebensmittel und Drogerieartikel. Der Verkaufsflächenanteil „Verbrauchermarkt“ ist durch die Eröffnung von „Kaufland“ überdurchschnittlich hoch im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. So kann es infolge dessen zu Marktbewegungen kommen, die jedoch wegen der räumlich weit reichenden Versorgungsfunktion der Stadtmitte nicht vorherbestimmt werden können.

Nahbereichszentrum **Geistviertel**

Lagebeschreibung

Das Geistviertel ist ein gewachsener Innenstadtteil und grenzt direkt an den westlichen Erschließungsring der Innenstadt (Graf-Adolf-Straße) an. Die Nahversorgung umfasst den Bereich von der B 54 / Dortmunder Straße und der Bahnstrecke im Süden bis zur Lippe im Norden. Das Nahbereichszentrum liegt an der Friedrichstraße. Die nächsten kleinen Geschäfte an der Dortmunder Straße / Ecke Moltkestraße sind nur 450 m entfernt, wobei die Dortmunder Straße eine Zäsur für die Nahversorgung darstellt. Auch wenn an beiden Standorten nur je ein kleinerer Supermarkt vorhanden ist, so zeigt die Kombination mit Dienstleistungsangeboten (Friseur, Post, Reinigung) und Apotheke bzw. Gastronomie ein erhaltenswertes, kleinzentrales Versorgungsangebot, das überwiegend auf eine fußläufige Versorgung des hohen Anteils älterer Menschen ausgerichtet ist. Eine wichtige Ergänzung des Angebotes kommt den Betrieben an der Viktoriastraße (Discounter, SB Warenhaus und Supermarkt) zu, die jedoch vorrangig einer Versorgung mit dem Kfz dienen.

Einwohner 10/2008: 4.152
(Ortsteil Geistviertel: ca. 5.800 EW)

Kaufkraftpotential „Food“: 7,9 Mio. € / a

Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: in kleineren Teilbereichen ist ein Stadtumbau ohne wesentliche Änderung der Einwohneranzahl geplant

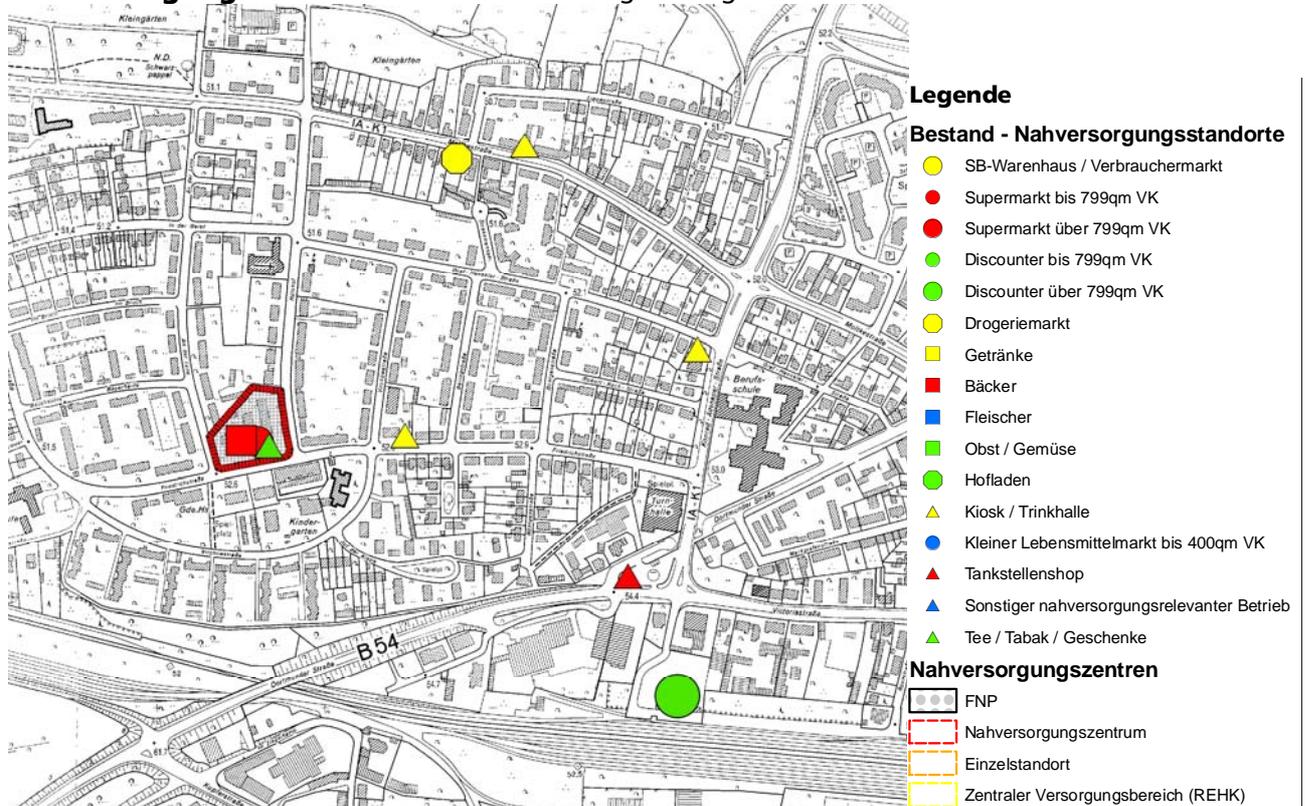
Bezugsraum für die Nahversorgung: zu 80 % 6031, 6032-6033, 6021

Bevölkerungsdichte: 27 EW /ha

Anteil der über 65-Jährigen: 23,5 % !

Am dichtesten besiedelter Stadtteil mit Mischung aus MFH, EFH und Wohnhochhäusern

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Aral Tankstelle Market	Dortmunder Str. 51	T	50	30			
Kiosk	Friedrichstraße 56	K	20	20			
Ucar Market	Friedrichstr. 64 a	S	520	520		x	ehem. Edeka
Tabak Joschko	Friedrichstr. 64 a	X 2	60	20			
Bäcker Kanne	Friedrichstr. 64 a	B	30	30			
Kiosk und Getränkeshop	Graf-Haeseler Str. 29	K	80	70			m. Internet
Schlecker	Moltkestr. 45	DM	150		140		
Kiosk	Moltkestr. 46	K	20	15			
SUMME VK			930	705	140		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Der Edeka-Supermarkt an der Friedrichstraße hat Ende 2008 geschlossen. Durch das frühzeitige Bekanntwerden der Betriebsaufgabe und Protest der Anwohner im Wohnquartier konnte als Lösung die Nachnutzung eines türkischen Lebensmittelhändlers vermittelt werden. Der neue Betrieb bietet seit Januar 2009 ein Supermarkt-Kernsortiment mit Frischetheke und zusätzlich ausländische Waren an.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

keine

Planungsrecht

FNP: Für das kleine Nahversorgungszentrum an der Friedrichstraße wurde die Darstellung als Versorgungsbereich im FNP vorgenommen.

Entwicklungsperspektiven

Funktional bildet die Konrad-Adenauer-Straße eine so starke Zäsur, dass das Geistviertel eigenständig zu sehen ist. Für die gut 4.000 Einwohner lässt sich durchaus ein kleines Nahversorgungszentrum erhalten. Es bleibt jedoch abzuwarten, wie sich der Ucar Market an der Friedrichstraße entwickeln wird. Im Falle einer Geschäftsaufgabe wird angestrebt, ein alternatives Konzept umzusetzen, so dass die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten in jedem Fall gewährleistet bleibt. Dieser kommt aufgrund des sehr hohen Anteils älterer Menschen eine große Bedeutung zu. Das Nahversorgungszentrum ist mit benachbartem Gemeindehaus auch Mittelpunkt sozialer Kontakte im Viertel.

Zur langfristigen Sicherung des Standortes an der Friedrichstraße sollten im Zuge des geplanten Stadtumbaus im Geistviertel Möglichkeiten einer Markterweiterung oder eines Marktneubaus evtl. unter Einbeziehung angrenzender Flächen geprüft werden.

Einzelstandort **Bergstraße**

Lagebeschreibung

Die Wohnquartiere „Osterfeld“, die sich südlich der Viktoriastraße an die Innenstadt anschließen, haben durch ihre Nähe zur Innenstadt kein eigenes Zentrum ausgebildet. Die Nahversorgung erfolgt dort im Wesentlichen über den Standort an der Bergstraße und über die Verbrauchermärkte an der Viktoriastraße, die dem Nahversorgungsbereich Stadtmitte zugeordnet sind. Insbesondere der Verbrauchermarkt TOOM ist durch die Bahnunterführung fußläufig zu erreichen. Der Discounterstandort an der Bergstraße befindet sich in südwestlicher Randlage zu dichten Wohnquartieren mit Hochhäusern.

Der Bereich Kupferstraße / Bergstraße / Buchenberg hat darüber hinaus als Fachmarktzentrum für den Einzelhandel eine große Bedeutung. Im Stadtteil befinden sich ca. 23 % aller Verkaufsflächen von Lünen (davon 90 % im „Non-Food“ Bereich).

Einwohner 10/2008: 3.675 + Autokundschaft **Kaufkraftpotential „Food“:** 7,0 Mio. €/a
(Ortsteil Osterfeld: ca. 7.300 EW)

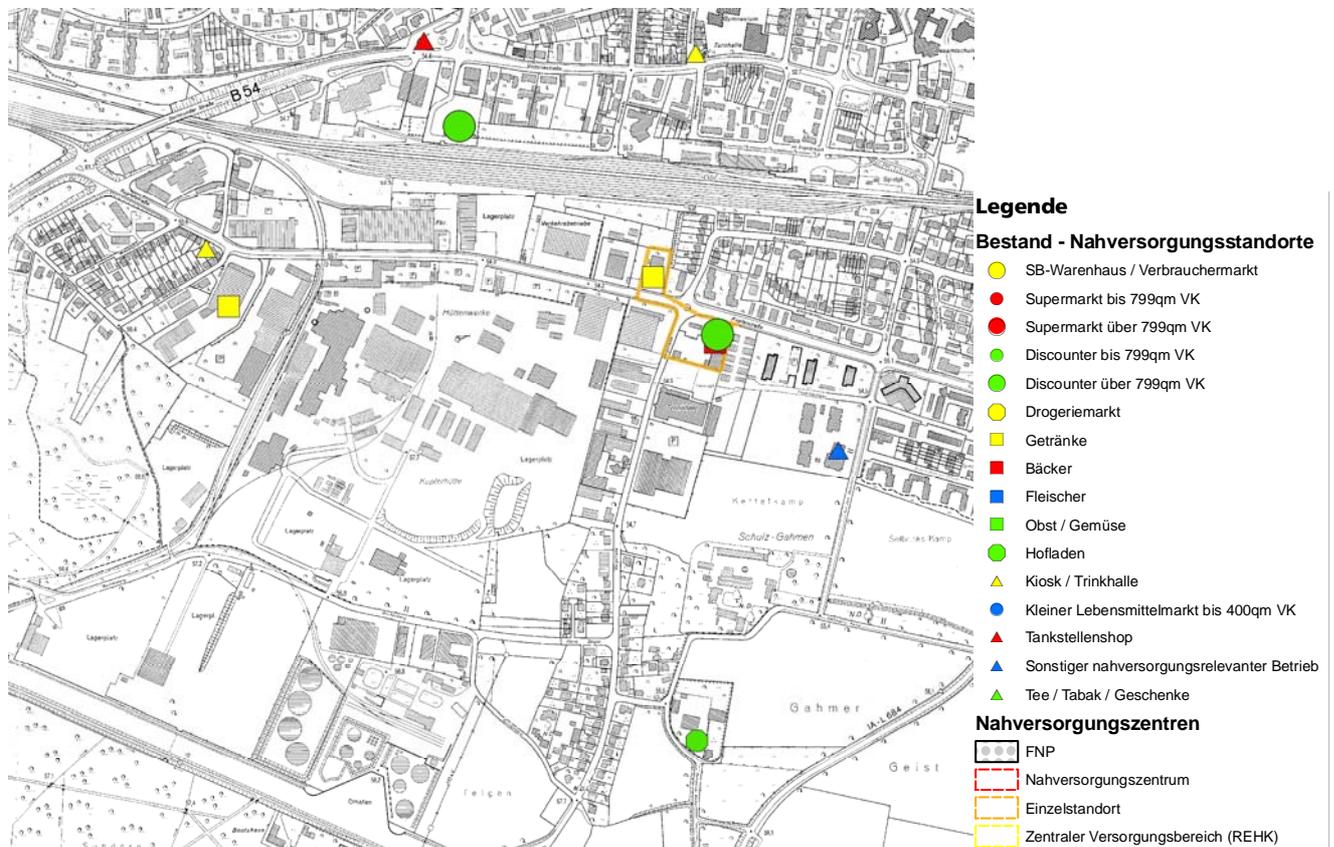
Überschneidungen mit dem Einzugsbereich Stadtmitte und Gahmen (Nord)

Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: -

Bezugsraum für die Nahversorgung: Bezirke 6041-6043

Bevölkerungsdichte: Hochhäuser überwiegen **Anteil der über 65-Jährigen:** 22,7 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Einzelstandortes



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Bäckerei Kanne	Bergstraße 3	B	20	20			
Lidl	Bergstraße 3	D	1000	800	150		mit Backshop
„Kiosk“ Osterfeld	Günter-Kleine Str. 1	K	20	10	5		mit Wunsch-Einkaufsservice
Getränke Möller	Kupferstraße 66	G	400	400			
Trinkgut	Kupferstraße 15	G	790	790			ehem. Fruchtbörse
Trinkhalle	Kupferstraße 13a	K	10	10			
Gahmener Hofladen	Gahmener Kamp 105	O	70	70			
SUMME VK			2.310	2.100	155		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Die Fruchtbörse mit Getränkemarkt an der Kupferstraße hat 2007 geschlossen. Das Gebäude wird zu einem Getränkemarkt mit ca. 790 m² VK umgenutzt und ist bereits in der Auflistung enthalten.

Lidl hat die Verkaufsfläche des Marktes an der Bergstraße, die mit der Aufgabe des Getränkemarktes einherging, auf 1.000 m² VK zzgl. Backshop und Pfandraum vergrößert.

Die „Residenz Osterfeld“ bietet in einem kleinen Laden (Kiosk) Waren für den täglichen Bedarf an. Als Service wird den Bewohnern die Möglichkeit gegeben, ihre Wunschartikel zu bestellen.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

-

Planungsrecht

FNP: Keine Darstellung eines Versorgungsbereichs;

BP: Der Einzelstandort an der Bergstraße liegt innerhalb des Geltungsbereichs Bebauungsplan Nr. 111 „Osterfeld-West“ (Satzungsbeschluss).

Entwicklungsperspektiven

Der Bereich südlich der Bahnlinie (Osterfeld) soll zukünftig dem Nahversorgungszentrum Stadtmitte zugeordnet werden. Für eine eigenständige Nahversorgung ist der Bereich zu klein. Die Bahnlinie stellt durch die Unterführungen keine Zäsur für die Nahversorgung dar. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Lidl-Marktes an der Bergstraße ist als Anpassung der Betriebsgröße an aktuelle Marktverhältnisse und somit als eine Absicherung des Standortes zu beurteilen. Sie dient der Optimierung interner Logistikabläufe sowie einer verbesserten Warenpräsentation ohne Ausdehnung des Sortimentes.

Wegen seiner Randlage zu den verdichteten Wohnquartieren soll langfristig nur der Discounterstandort an der Bergstraße gesichert werden. Ansonsten soll die Kupferstraße nicht aktiv mit nahversorgungsrelevanten Betrieben weiterentwickelt werden. Im Rahmen des Fachmarktkonzeptes wird geprüft, ob der Bereich Kupferstraße als Entwicklungsstandort für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel geeignet ist. Aktueller Handlungsbedarf seitens der Planung besteht derzeit nicht. Sollte von Eigentümerseite Initiative in Richtung Weiterentwicklung der Einzelhandelsnutzung entstehen, ist kurzfristig zu reagieren. Zielsetzung ist, über eine entsprechende bauleitplanerische Festsetzung eines Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ die Ansiedlung von zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu verhindern.

Nahbereichszentrum **Osterfeld**

Lagebeschreibung

Die Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches „Osterfeld-Viertel“ orientiert sich an den räumlichen Barrieren und bezieht sich daher nur auf den Siedlungsbereich östlich des Süsselbachs. Beidseits der Bebelstraße befinden sich zwei Siedlungsbereiche in „Insellage“ (Siedlung am Kanal und „alter Bauverein“). Die Ausprägung eines kleinen Nahbereichszentrums ist an der Bebelstraße vorhanden. Es handelt sich um einen integrierten zentralen Standort eines Supermarktes an der Hauptdurchgangsstraße.

Einwohner 10/2008: 3.647
(Ortsteil Osterfeld: ca. 7.300 EW)

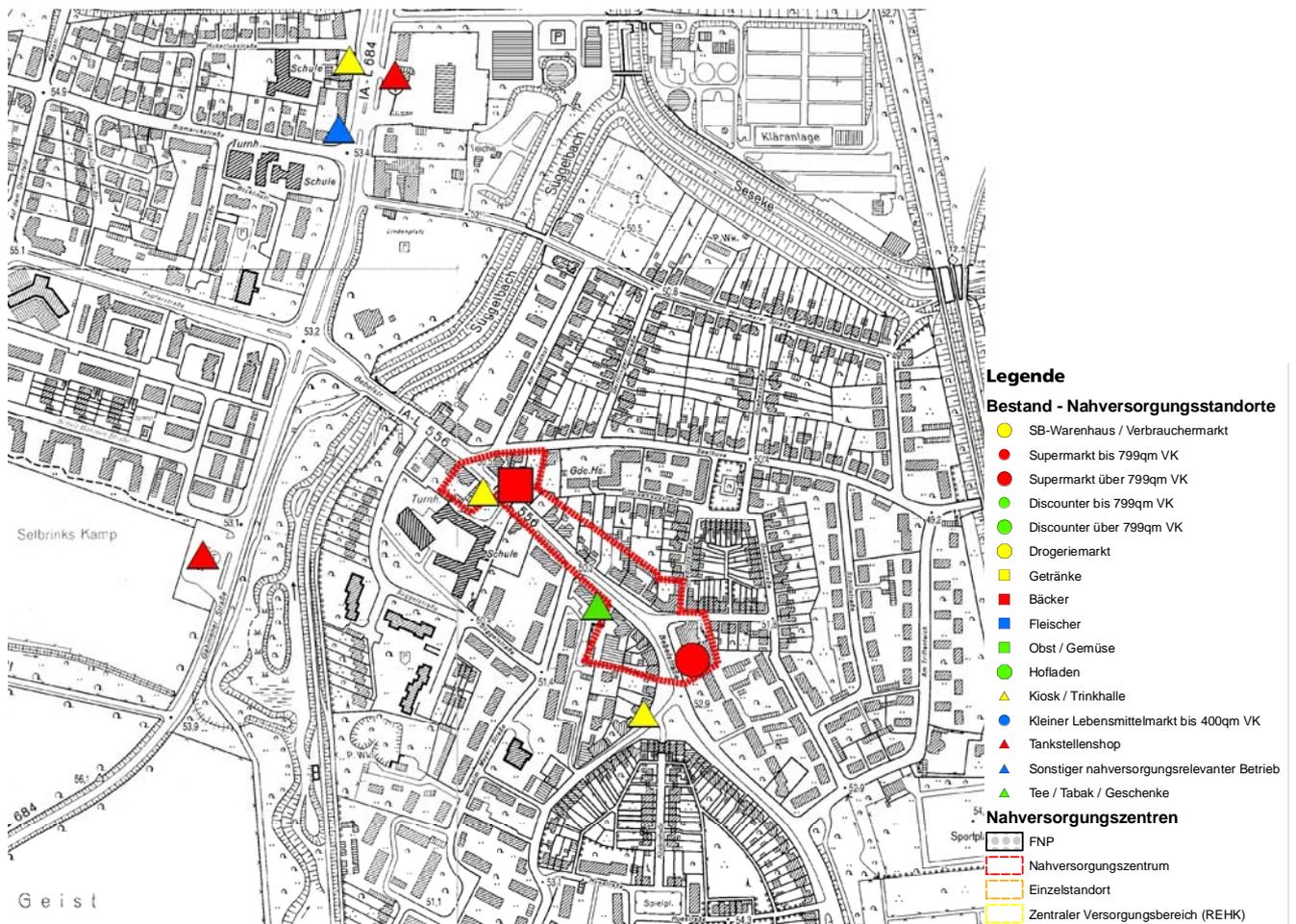
Kaufkraftpotential „Food“: 7,0 Mio. € / a

Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: mittelfristig ca. 50 WE „Sportplatz Triftenteich“

Bezugsraum für die Nahversorgung: 6051-6054

Bevölkerungsdichte: verdichtete EFH + MFH **Anteil der über 65-Jährigen: 27 % !!**

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Bäckerei Behrens	Bebelstraße 47	B	10	10			
WAZ Kiosk	Bebelstraße 52	K	10	10			
Lotto/Toto	Bebelstraße 64	X2	50				
Markant-Markt Färber	Bebelstraße 67	S	615	515	50		
Kiosk	Bebelstraße 76	K	20	20			
Trinkhalle	Kurt-Schumacher-Straße 84	K	20	20			
Shell Tankstellenshop Select	Kurt-Schumacher-Straße 85	T	80	60			
Polnische Leckereien	Kurt-Schumacher-Straße 94	X1	40	40			
Shell Tankstellenshop Select	Gahmener Str. 52	T	40	20			
SUMME VK			885	695	50		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

-

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

keine

Planungsrecht

FNP: Darstellung als gemischte Baufläche, aber keine Darstellung eines Versorgungsbereichs im FNP.

Entwicklungsperspektiven

Die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen liegen an der Grenze der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit. Es handelt sich allein bei der Siedlung am Kanal jedoch um die Siedlung im Stadtgebiet, die mit über 32 % einen der höchsten Anteile von Menschen über 65 Jahre hat. Es wird daher empfohlen, den Bereich an der Bebelstraße langfristig auch durch die zeichnerische Kennzeichnung als Nahversorgungszentrum zu sichern.

Aktuell wird der Bebauungsplan Lünen Nr. 198 „Triftenteich“ aufgestellt, um Planrecht für eine Wohnbebauung zu schaffen. Die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung auf dieser Fläche wird nicht befürwortet. Vielmehr kann die geplante Wohnbebauung zu einer Sicherung des Einzugsbereichs für das bestehende Nahbereichszentrum beitragen.

Nahbereichszentrum

Münsterstraße (Wethmar)

Lagebeschreibung

Entlang der Münsterstraße (B 54 Richtung Werne) befinden sich in linearer Struktur diverse Einzelhandelseinrichtungen, sowie Dienstleistungsbetriebe, die sowohl mit dem Pkw als auch fußläufig bis in etwa zur Ernst-Weiß-Straße gut zu erreichen sind. Mit einem Lebensmittel-Discounter und einem guten Sortiment an Frischwaren (Obst und Gemüse) von Einzelhändlern mit Migrationshintergrund (russische sowie türkische Läden) kann die Nahversorgung für den westlichen Teilbereich als gut bezeichnet werden.

Im östlichen Bereich Wethmars sind die fußläufigen Entfernungen jedoch mit teils über 1 km sehr lang. Insbesondere die Nahversorgung des Wohngebietes Wethmar Mark (fußläufig sind nur Bäcker, Getränkemarkt, Fleischer und Kiosk erreichbar) ist daher unzureichend. Die geplante Entwicklung eines Quartierplatzes mit Einzelhandel in der Wethmar Mark ist wegen der versteckten Lage in der zweiten Reihe gescheitert und wird nicht weiter verfolgt.

Einwohner 10/2008: ca. **8.547**

Kaufkraftpotential „Food“: 16,4 Mio. € /a

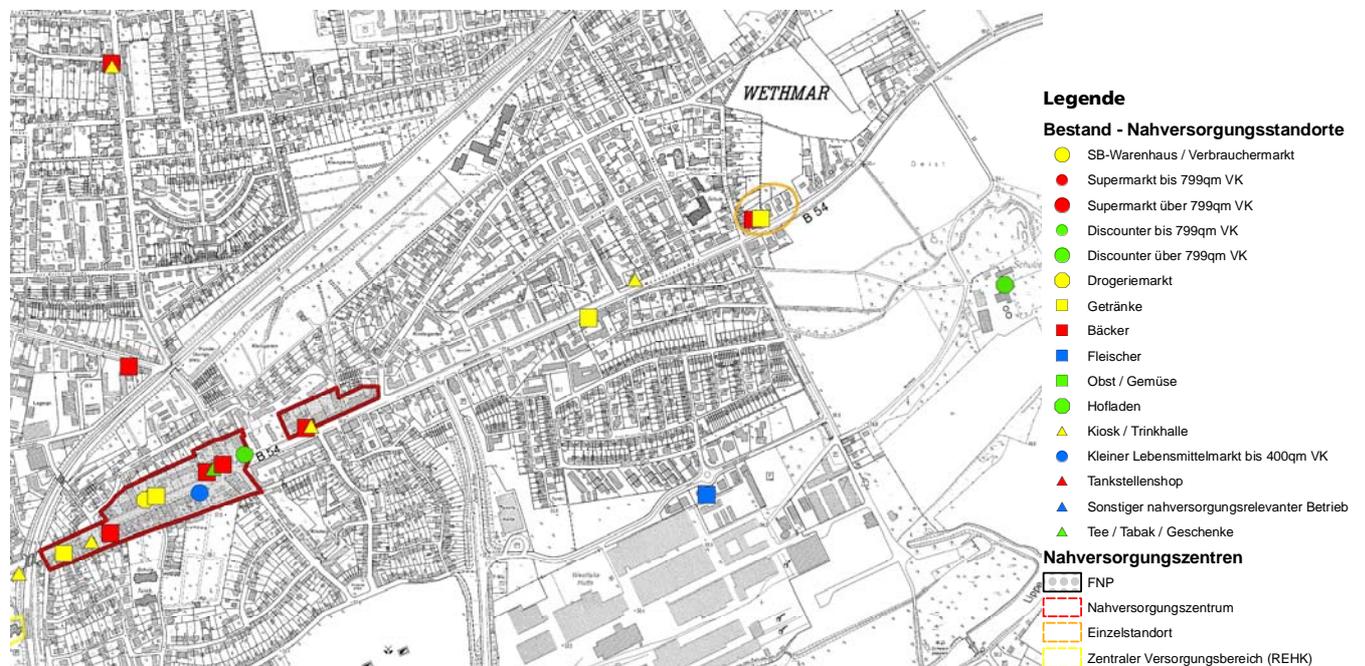
(Ortsteil Wethmar: ca. 6.300 EW)

Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: ca. 30 WE Dorfstraße / Wilhelm-Löbbecke-Allee

Bezugsraum für die Nahversorgung: südöstlich der Bahnlinie (6241-6243, 6251-6253), davon ca. 2.500 EW ggf. mit Überschneidung Einzugsbereich Stadtmitte + Schützenstraße

Bevölkerungsdichte: 23,5 EW / ha verdichtet **Anteil der über 65-Jährigen:** 17,7 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Trinkhalle/Kiosk	Münsterstr. 50	K	20	20			
Getränkemarkt	Münsterstr. 62	G	60	60		x	
Trinkhalle	Münsterstr. 66	K	20	10			
Vesperstube Bäcker Kanne	Münsterstr. 68 a	B	40	40			
Schlecker	Münsterstr. 69-75	DM	300		260		
Getränke Smolka	Münsterstr. 77	G	60	60			
GAZI / Kalabalik Markt	Münsterstr. 80	KL	180	160		x	
Cafe Konditorei	Münsterstr. 83	B	60	60		x	
Lotto/Toto Stammer	Münsterstr. 85	X2	20	20			
Bäckerei Eczek	Münsterstr. 87	B	30	30		x	
Netto	Münsterstr. 89	D	785	700	50		mit Bäcker, Neubau, Standort „ehem. Edeka“
Fleischerei Bernemann	Willy-Melchers-Str. 12	M	15	15			Produktionsbetrieb untergeordnet
Bäckerei Westermann	Münsterstr. 95	B	40	40			
Trinkhalle/Kiosk	Münsterstr. 97	K	20	20			
Getränke GNAN	Münsterstr. 174	G	60	60			
Tischer's Presse	Münsterstr. 183	K	30	15			
Bäckerei Westermann	Münsterstr. 207	B	30	30			
Getränkeparadies	Münsterstr. 207	G	200	200			
Biohof Schulze-Wethmar	Waldweg 3	O	190	190			
Summe VK			2.160	1.730	310		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Plus Münsterstraße 109: Verlagerung in den Neubau Münsterstraße 89 (Standort des ehem. Edeka-Marktes)

Für das Gebäude Münsterstraße 109 konnte keine adäquate Nahversorgungsnachnutzung gefunden werden. Die Fleischerei Bernemann hat geschlossen. Bernemann verkauft nur noch vom Produktionsbetrieb aus.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

Durch Verlagerung des Plus-Marktes (jetzt Netto) auf das Grundstück Münsterstraße 89 wird dem Discounter die Möglichkeit gegeben seine VK von 540 m² auf 785 m² zu erweitern. Der Neubau „Netto“ ist bereits in der Auflistung enthalten.

Planungsrecht

FNP: Der Bereich Wethmar-West ist im FNP als Versorgungsbereich dargestellt. Der Einzelstandort Wethmar-Ost ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt, jedoch nicht als Versorgungsbereich abgegrenzt.

Entwicklungsperspektiven

Es handelt sich um ein Nahversorgungszentrum mit gutem Angebot. Die Geschäfte erscheinen auch nach Eröffnung des Kauflands in der Mersch wegen des großen Einzugsbereichs tragfähig. Durch Verlagerung des Plus-Marktes (jetzt Netto) auf das Grundstück Münsterstraße 89 wird dem Discounter die Möglichkeit gegeben seine Verkaufsfläche zukunftsfähig zu erweitern und seine Stellplatzsituation zu verbessern.

In dem Hofladen des Landwirten Schulze-Wethmar wird frisches Obst und Gemüse aus eigener Herstellung zum Verkauf angeboten. Er übernimmt somit eine ergänzende Versorgungsfunktion für den Bereich Münsterstraße / Wethmar. Natürlich ist bei dieser mitgezogenen Nutzung im Außenbereich darauf zu achten, dass die Produkte aus eigener Herstellung überwiegen und die Randsortimente stark begrenzt bleiben.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Wethmar-Ost (nördlich der Münsterstraße) eine weitere Wohnbaufläche dar. Im Rahmen des Nahversorgungskonzeptes 2006 wurde empfohlen, das neue Wohngebiet zur Bedingung für die Entwicklung eines Einzelstandortes in diesem Bereich zu machen. Aktuell steht diese Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des „Handlungskonzeptes Wohnen“ zur Diskussion. Sollte die Darstellung im Rahmen des Handlungskonzeptes zurück genommen werden, entfällt auch die Darstellung im Nahversorgungskonzept. Die Neuansiedlung eines Supermarktes oder Discounters im östlichen Bereich der Münsterstraße kann nur im Zusammenhang mit einer Einwohnerzunahme betrachtet werden und erscheint somit aktuell nicht sinnvoll. Wünschenswert erscheint vielmehr die Ansiedlung eines Frischemarktes im zentralen Bereich der Münsterstraße mit ergänzendem Angebot zu dem bestehenden Netto-Markt.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Münsterstraße / Wethmar näher zu beleuchten, soll von einem Gutachterbüro eine Markt- und Standortanalyse erstellt werden. Im Rahmen der Analyse sollen Entwicklungspotenziale und Auswirkungen bestimmter Szenarien aufgezeigt werden.

Einzelstandort **Schützenstraße**

Lagebeschreibung

An der Schützenstraße befinden sich -in die Wohngebiete integriert- ein Discounter und ein Drogeriemarkt. Es besteht eine räumliche Überschneidung mit den Einzugsbereichen an der Cappenberger Straße und an der Münsterstraße. Aufgrund des hohen Anteils von älteren Bewohnern in näherer Umgebung erhält der Standort jedoch seine Berechtigung. Der bestehende Discountmarkt wurde von ca. 700 m² auf 1.000 m² erweitert. Mit dieser neuen Verkaufsfläche ist der Standort ausreichend versorgt.

Einwohner 10/2008: **3.569** fußläufig
(Ortsteil Lünen-Nord: ca. 6.250 EW)

Kaufkraftpotential „Food“: 6,8 Mio. € / a

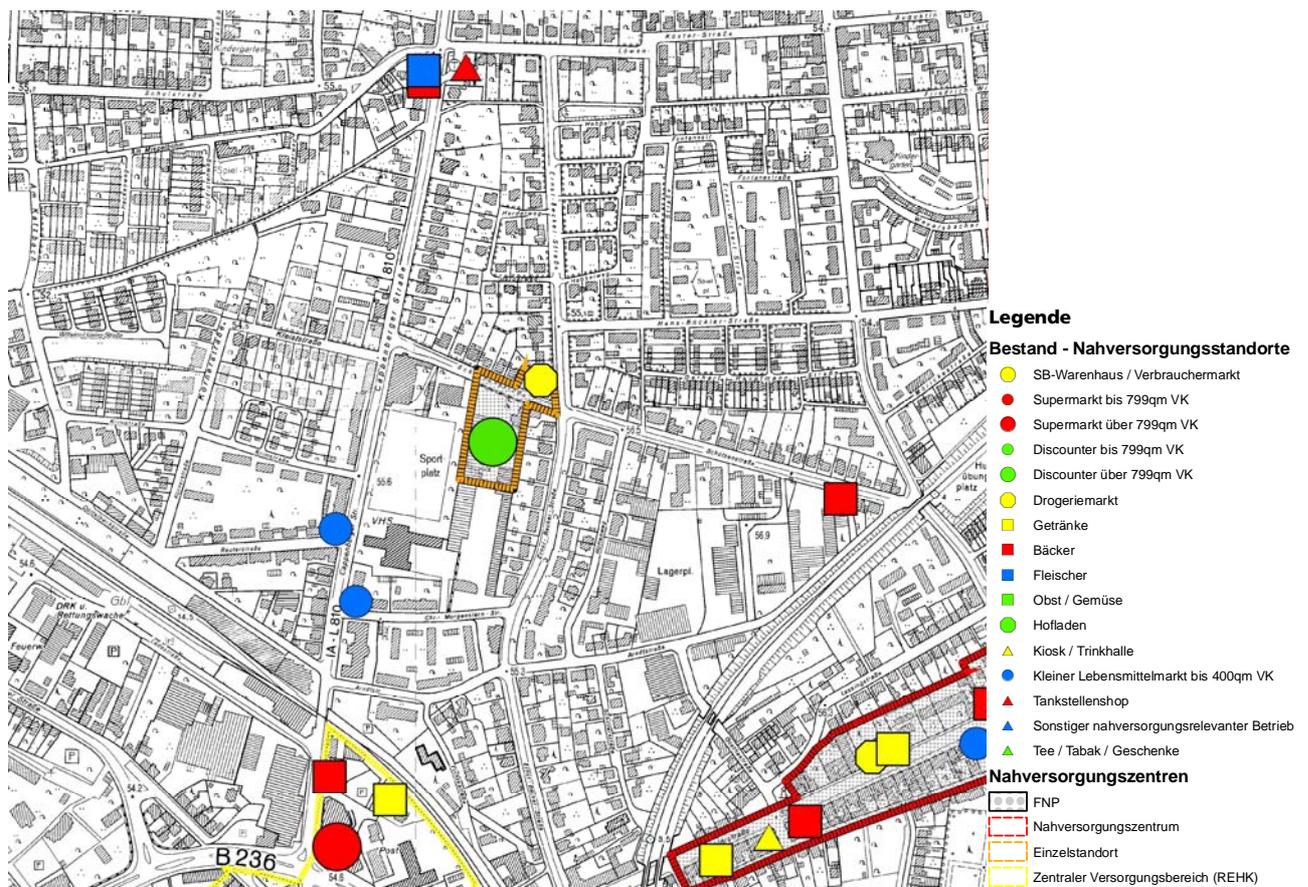
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: evtl. Umnutzung Sportplatz Schützenhof

Bezugsraum für die Nahversorgung: eng gefasst bis zu den Bahngleisen zu 60 % 6213, 6221-6223, Überschneidungen mit Innenstadt

Bevölkerungsdichte: verdichtet

Anteil der über 65-Jährigen: 20,8 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Einzelstandortes



Verkausflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Karadeniz Market	Cappenberger Str. 35 a	KL	100	95		x	
Asia-Shop	Chr.-Morgenstern-Str. 1	KL	80	50			
Lidl	Schützenstr. 8	D	1.000	900	100		Neueröffnung August 2009
Schlecker	Schützenstr. 9 b	DM	160		150		
Bäcker Funhoff	Schützenstr. 36	B	20	20			
Summe VK			1.360	1.065	250		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Der erweiterte Lidl-Markt mit integriertem Bäcker (Westermann) wurde im August 2009 neu eröffnet. Der zuvor vorhandene Getränkemarkt wurde zugunsten der Discounter-Erweiterung geschlossen. Ob ein neuer Getränkemarkt angesiedelt wird, ist noch offen.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

-

Planungsrecht:

FNP: Darstellung als gemischte Baufläche mit der Kennzeichnung als Versorgungsbereich.

Entwicklungsperspektiven

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist eine Ergänzung dieses Standortes mit anderen Anbietern nicht sinnvoll. Der Lidl an der Schützenstraße ist in die Wohnumgebung eingebettet. Die vorhandene Einzelhandelsagglomeration erfüllt damit Versorgungsfunktionen.

Der Standort bedarf keines weiteren Eingreifens.

Nahbereichszentrum Cappenberger Straße (Nordlünen)

Lagebeschreibung

In Nordlünen hat sich die Einzelhandelsentwicklung im Laufe der Jahre sehr zurückhaltend entwickelt. Der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in Verbindung mit einer hohen PKW-Dichte lassen vermuten, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs besonders auf dem Weg zur Arbeit und im Nahbereich der Innenstadt erfolgt. Lediglich an der Cappenberger Straße, der Hauptverbindungsachse zwischen Selm-Cappenberg und der Innenstadt Lünen befindet sich ein Discounter, der jedoch mit seiner Versorgungsfunktion auch für die Cappenberger Bevölkerung bei einer Verkaufsfläche unter 500 m² an seine betriebswirtschaftlichen Grenzen stößt. Daher soll nordöstlich der Kreuzung Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelvollsortimeter und -discounter sowie ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten entwickelt werden. Ein Bäcker und Metzger sind fußläufig für einen Großteil der Bewohner in Nordlünen noch erreichbar. Mit den neuen Märkten ist die Nahversorgung in Nordlünen als sehr gut zu bezeichnen.

Einwohner 10/2008: 8.712

Kaufkraftpotential „Food“: 16,7 Mio. €/a

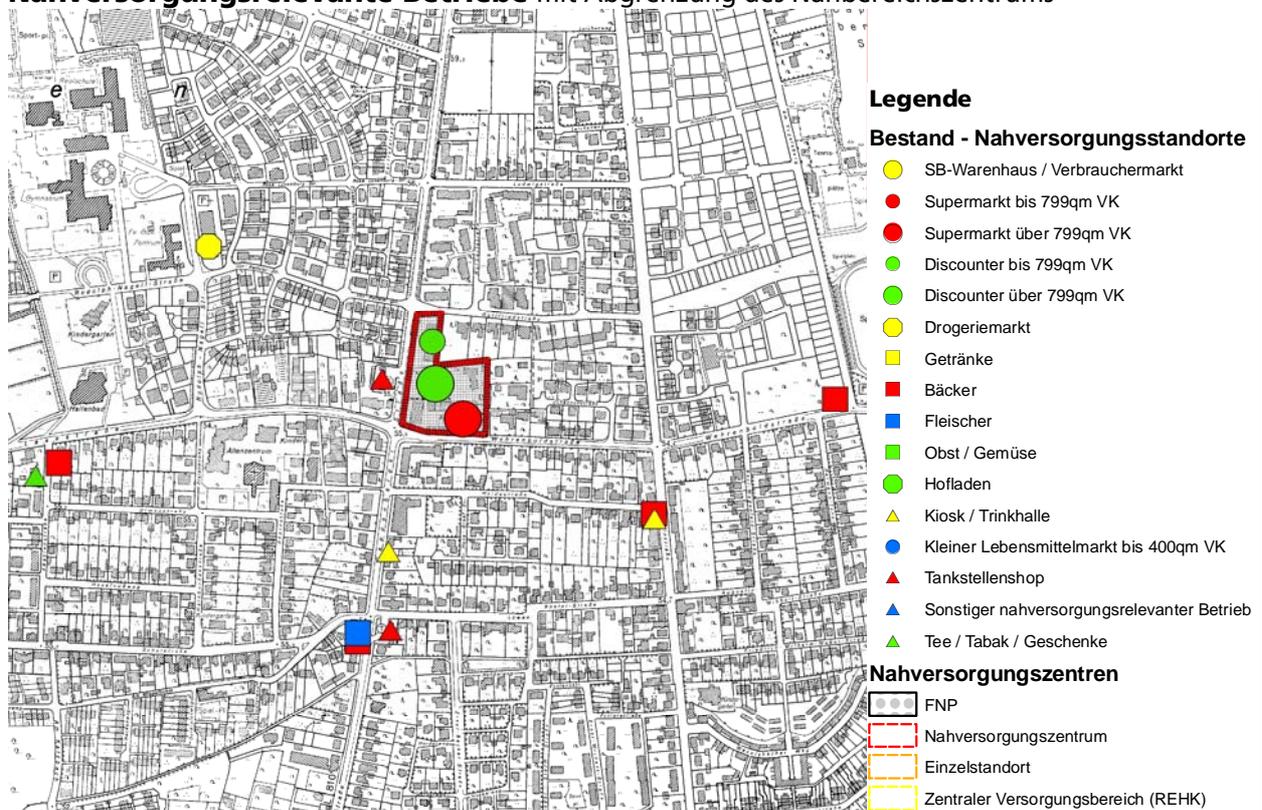
(Ortsteil Nordlünen: ca. 9.200 EW)

Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: noch einige freie WE in der Lüner Heide (insgesamt ca. 400 WE 2006-2010), 40 WE Laakstraße, 46 WE Buntspechtweg und evtl. Umnutzung Sportplatz Schützenhof)

Bezugsraum für die Nahversorgung: Nordlünen (6201-6204, 6231-6233, zu 50 % 6193)

Bevölkerungsdichte: überw. verdichtete EFH **Anteil der über 65-Jährigen:** 23,5 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

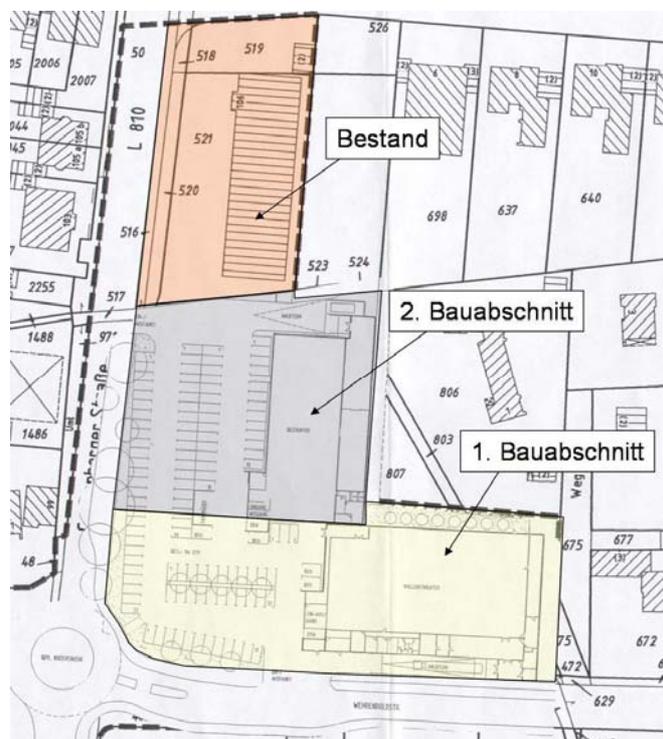
Betrieb	Adresse	Betr.- Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Lotto/Toto	Akazienstraße 25	X2	60				
Bäcker Westermann	Am Vogelsberg 106	B	60	60			
Aral Tankstelle Market	Cappenberger Str. 101	T	25	20			
Esso	Cappenberger Str. 70	T	10	8			
Bäckerei Westermann	Cappenberger Str. 71	B	50	50			
Vesperstube Bäcker Kanne	Laakstraße 48	B	30	30			
Metzger	Cappenberger Str. 73	M	50	50			
Trinkhalle	Cappenberger Str. 80	K	20				
Rewe	Cappenberger Str. 98-104	S	1.500	1.360	35		
Aldi	Cappenberger Str. 98-104	D	900	720	45		
Plus	Cappenberger Str.106	D	490	450	30		mit Fleischer Angelkort
Schlecker	Rudolf-Nagell-Str. 38 ab	DM	300		260		
Bäcker	Steinstr. 73	B	40	40			
Trinkhalle	Steinstr. 73	K	20	15			
Summe VK			3.555	2.803	370		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Die geplanten Märkte „Rewe“ und „Aldi“ sind bereits in der Auflistung enthalten, baulich jedoch noch nicht umgesetzt.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

Entwicklung am Kreuzungsbereich Cappenberger Straße / Wehrenboldstraße: Rewe und Aldi



Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine Realisierung der Neubauten in zwei Abschnitten (Vollsortimenter und Discounter).

Des Weiteren wird dem Bestands-Markt planungsrechtlich die Möglichkeit gegeben, seine VK auf max. 700 m² zu erweitern.

Ferner ist der Umbau der Kreuzung zu einem Kreisverkehrsplatz geplant.

Planungsrecht:

FNP: Darstellung gemischte Baufläche mit Kennzeichnung Versorgungsbereich; Berichtigung in Darstellung SO „Großflächiger Einzelhandel“

Bebauungsplan Es besteht Planrecht über den Bebauungsplan Lünen Nr. 200 (SO „Großflächiger Einzelhandel“, Vollsortimenter, Discounter, nahversorgungsrelevante Nutzungen)

Entwicklungsperspektiven

Der Versuch in der Vergangenheit im Bereich der Rudolph-Nagell-Straße ein Nahversorgungszentrum zu etablieren, ist gescheitert (mangelnde Akzeptanz, geringe Attraktivität durch fehlende Parkplätze). Weitere Einzelhandelseinrichtungen an dieser Stelle sollen nicht mehr angestrebt werden. Dagegen spricht auch das angrenzende Schulzentrum Alt-lünen mit hohem ÖPNV/Rad/Fuß-Verkehrsaufkommen.

Da größere Randbereiche im Nordwesten und teilweise auch im nördlichen und östlichen Bereich unterversorgt sind und sich diese Situation durch Neubauprojekte verstärken wird, soll ein Nahbereichszentrum zentral an der Cappenberger Straße zu entwickelt werden. Dieses scheint durch die gute fußläufige Erreichbarkeit und die gute Autoanbindung langfristig zukunftsfähig zu sein. Von den verschiedenen möglichen Standorten an der Cappenberger Straße liegt der jetzige Discounter-Standort von der Lage her optimal. Der Standort weist einen Achtungsabstand zur Innenstadt auf (insbesondere zum Rewe) und ist außerdem für die nördlichen Wohngebiete noch gut erreichbar. Der vorhandene Plus-Markt ist zudem insgesamt modern und verfügt über eine gute Kombination mit Metzger und Bäcker im Vorraum. Die Stellplatzsituation erscheint ausreichend.

Um den Anforderungen an eine Verkaufsflächenerweiterung im Bestand gerecht zu werden und um den Standort als zukunftsfähiges Nahbereichszentrum auszubauen, wurde mit dem B-Plan Lünen Nr. 200 entsprechendes Planrecht geschaffen. Die Planung sieht die Errichtung eines Vollsortimenters im südlichen Bereich und den Bau eines Discounters nördlich angrenzend vor. Des Weiteren wird dem Bestands-Markt die Möglichkeit gegeben, seine VK auf max. 700 m² zu erweitern. Diese Entwicklungen werden insbesondere im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Wohnungsbau am Vogelsberg (400 Wohneinheiten) gesehen, der 300-700 m fußläufig entfernt entsteht.

Einzelstandort **Borker Straße**

Lagebeschreibung

Der Versorgungsbereich Borker Straße gehört statistisch gesehen zu Alstedde und wird von den Bewohnern Alsteddes auch auf dem Weg zwischen Alstedde und Innenstadt mit dem Pkw angefahren. Dem Bereich kommt beidseits der Bahngleise zudem eine wichtige Nahversorgungsfunktion zu, da Nordlünen nur im Bereich Cappenberger Straße versorgt wird.

Einwohner 10/2008: 3.786

Kaufkraftpotential „Food“: 7,2 Mio. €/a

(Ortsteil Alstedde: ca. 7.000 EW)

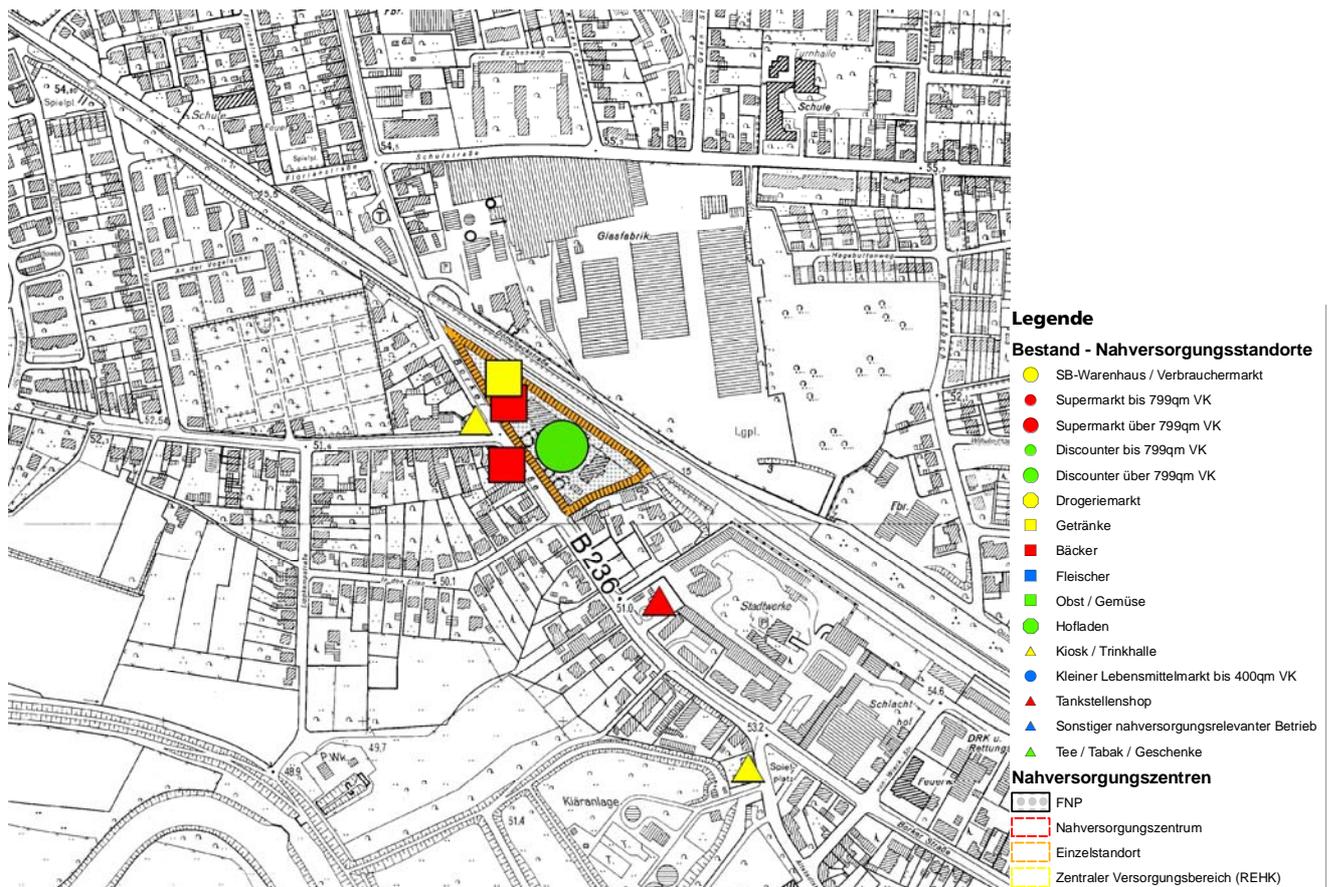
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: 40 WE Laakstraße

Bezugsraum für die Nahversorgung: 6194, 6211 + zu 40 % 6192, 6212, zu 40% 6213 + darüber hinaus für den unterversorgten Bereich Brusenkamp 6202

Bevölkerungsdichte: (eher autoorientiert)

Anteil der über 65-Jährigen: 20,7 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Einzelstandortes



Verkausflächenausstattung

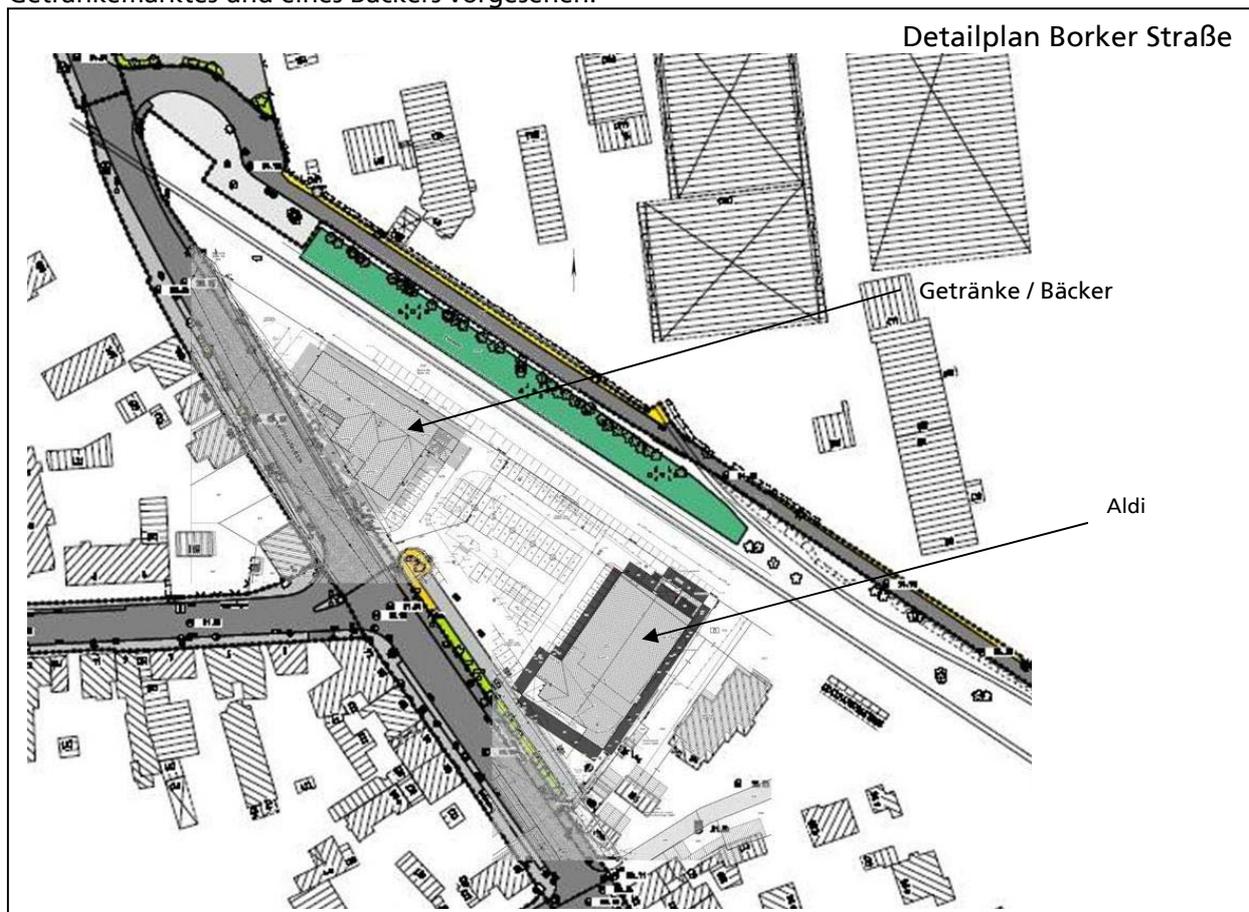
Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Kiosk	Alstedder Str. 2	K	20	15			
Bäckerei Möllmann	Borker Str. 93	B	20	20			
Trinkhalle Severin	Borker Str./Altstadtstr. 41	K	30	20			
bft Tankstelle Shop	Borker Str. 72	T	60	40			
Aldi	Borker Str.86-90	D	800	650	25		Neueröffnung August 2009
Getränke	Borker Str.86	G	495	495			Neubau
Bäcker	Borker Str.86	B	90	90			Neubau
Summe VK			1.515	1.330	25		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Der Aldi wurde im August 2009 neu eröffnet. Die Neubauten des Getränkemarktes und Bäckers sind bereits in der Auflistung enthalten, baulich jedoch noch nicht ausgeführt.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

Der Aldi wurde vergrößert (von 700 auf 800 m² VK) und verlagert. Zusätzlich ist der Neubau eines Getränkemarktes und eines Bäckers vorgesehen.



Planungsrecht: FNP-Darstellung gemischte Baufläche, kein Bebauungsplan.

Entwicklungsperspektiven

Das Einzelhandelszentrum an der Borker Straße war modernisierungsbedürftig. Der Aldi wurde nach einem Abriss und Neubau am Standort vergrößert. Zusätzlich ist der Neubau eines Getränkemarktes und eines Bäckers vorgesehen.

Die Nahversorgungsfunktion wird auch in Zukunft gesehen, wobei die Qualität eines Nahbereichszentrums nicht erreicht werden kann und ein vollständiges Nahversorgungszentrum an dieser Stelle auch nicht erforderlich ist.

Nahbereichszentrum

Alstedde

Lagebeschreibung

Von ursprünglich zwei Nahversorgungsbereichen, weist der in sich räumlich gut abgegrenzte Siedlungsbereich Alstedde heute nur noch einen zentralen Nahversorgungsbereich an der Alstedder Straße auf. Hier befinden sich ein Discounter und ein Drogeriemarkt sowie ein Lotto/Toto Geschäft und mehrere Bäcker. An dem Standort sind auch ergänzende Sortimente wie Blumengeschäft, Banken und Gastronomie zu finden. Um das Nahversorgungsangebot in Alstedde langfristig zu sichern, wird die Wiederansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an der Nordseite der Alstedder Straße von der Stadt Lünen weiterhin verfolgt.

Der Standort am Marktplatz (Im Drubbel) kann in seiner Funktion als ehemaliger Nahversorgungsbereich nicht aufrechterhalten werden, da es an Frequenz bringenden Einrichtungen im Umfeld fehlt. Der in jüngster Vergangenheit noch vorhandene Discountstandort war aufgrund einer zu geringen VK (nur 380 m²) und der fehlenden Erweiterungsflächen nicht zukunftsfähig.

Einwohner 10/2008: 5.184,
(Ortsteil Alstedde: ca. 7.000 EW)

Kaufkraftpotential „Food“: 9,9 Mio. €/a

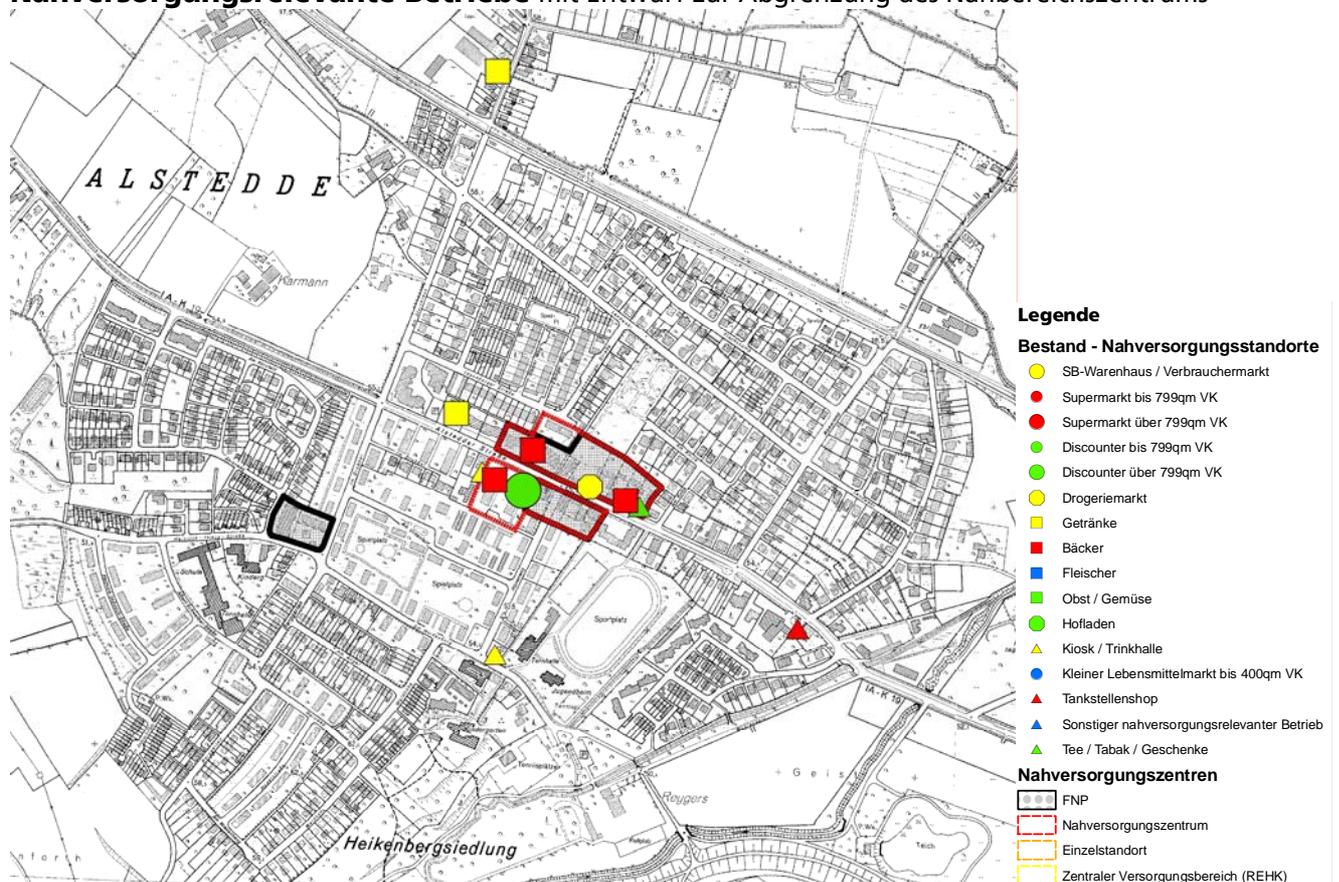
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: ca. 12 WE Am Urnenfeld, ca. 10 WE Landwehr

Bezugsraum für die Nahversorgung: 6181-6183, 6191, zu 60 % 6192, zu 50 % 6193, Besiedlung an der östlichen Alstedder Str. / 6194 eher Richtung Borker Str. u. Innenstadt orientiert

Bevölkerungsdichte: bedingt verdichtet

Anteil der über 65-Jährigen: 18,1 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Entwurf zur Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Le-bensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Tankstellen-Shop	Alstedder Str. 125	T	40	10			
Lotto Toto	Alstedder Str. 128	X2	90				Neueröffnung
Bäcker Geiping	Alstedder Str. 130	B	30	30			
Schlecker	Alstedder Str. 136	DM	120		110		
Bäcker Kanne	Alstedder Str. 138	B	30	30			ehem. „integr. Bäcker“ Edeka
Getränke Paradies Gefromm	Alstedder Str. 146	G	300	300			
Kiosk	Alstedder Str. 169	K	10	5			
Lidl	Alstedder Str. 171	D	1.050				Neueröffnung
Backshop	Alstedder Str. 171	B	150	150			Neueröffnung
Trinkhalle	Hünenweg 16	K	10	10			
Getränkeoase	Am Steinkreuz 35	G	400	400			
Summe VK			2.230	935	110		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Der Discounterstandort am Marktplatz konnte mit nur ca. 380 m² VK und aufgrund der fehlenden Erweiterungsflächen laut Aussage des Betreibers nicht aufrechterhalten werden. Die Schließung geht mit der Neueröffnung des Lidl-Marktes an der Alstedder Straße einher. Eine Nachnutzung wurde noch nicht gefunden.

Der Edeka in dem Gebäude Alstedder Straße 138 (720 m² VK) hat Ende des Jahres 2008 geschlossen. Der integrierte Bäcker (Kanne) hat noch einen Mietvertrag bis Ende 2009. Wünschenswert ist die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit erweiterter Verkaufsfläche, um den Standort langfristig zu sichern.

Planungsrecht

FNP: Gemischte Bauflächen mit Darstellung als Versorgungsbereiche. Für beide Teilflächen (Markt und Alstedder Straße) gibt es älteres Baurecht, das ggf. geändert werden müsste. Der Lidl an der Alstedder Straße liegt innerhalb des Bebauungsplans Lünen Nr. 196 (SO „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Discountmarkt“). Für den Bereich nördlich der Alstedder Straße (ehem. Edeka) wurde ein Aufstellungsbeschluss (B-Plan Nr. 199) gefasst, mit der Zielsetzung eine Verkaufsflächenerweiterung für einen Vollsortimenter zu ermöglichen.

Entwicklungsperspektiven

Der Standort des neuen Discounters und des ehemaligen Supermarktes an der Alstedder Straße liegt sehr günstig im vorhandenen Nahbereichszentrum, das einen Nutzungsmix aus Einzelhandel und Dienstleistung bietet. Es gibt Anfragen, in dem ehemaligen Edeka-Gebäude einen Getränkemarkt (ca. 400 m² VK) sowie ergänzend einen Bäcker, Fleischer und ein Blumengeschäft anzusiedeln.

Zur Sicherung der Nahversorgung ist für den Standort des ehemaligen Edeka Marktes langfristig jedoch die Ansiedlung eines Vollsortimenters wünschenswert. Ein zukunftsfähiger Supermarkt in Koexistenz mit einem Discounter benötigt allerdings ca. 1.200 bis 1.500 m² Verkaufsfläche. Daher sollte eine Erweiterung der Verkaufsfläche ermöglicht werden. Auch die sehr geringe Anzahl von nur ca. 25 Stellplätzen wird problematisch gesehen. Dies wird allenfalls durch die gute fußläufige Erreichbarkeit kompensiert. Bei einer Überplanung des Gebietes und der damit einhergehenden VK-Erweiterung, muss daher ebenfalls Planungsrecht für die erforderliche Zahl Stellplätze geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Da jedoch keine Einigung mit einem Investor erzielt werden konnte, ruht das Verfahren momentan.

Bei der Entwicklungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit weiterer Verkaufsflächen in Alstedde mit einer Mantelbevölkerung im Kernraum von gut 5.000 Einwohnern jedoch eingeschränkt ist. Zumal auch der Einzelhandelsstandort an der Borker Straße einen Teil der autoorientierten Versorgung übernimmt.

Die Quartiersmitte im Bereich des Marktplatzes hat durch die Schließung des Discounters seine Nahversorgungsfunktion verloren. Die fußläufige Erreichbarkeit wäre für Bewohner im Süden und Osten von Alstedde nur über einen längeren Weg (+300 bis 400 Meter) möglich. Die Grundstücke stehen zudem derzeit nicht zur Verfügung. Momentan wird keine Möglichkeit gesehen, die Geschäftsräume am Marktplatz an einen anderen Lebensmittelanbieter zu vermieten. Dem Eigentümer wird dennoch empfohlen, das Ladenlokal für die Nahversorgung zur Vermietung anzubieten.

Stadtteilzentrum	Lünen Süd
-------------------------	------------------

Lagebeschreibung

Einwohner 10/2008: ca. 21.761

Zum Stadtbezirk Lünen Süd werden die Stadtteile südlich des Datteln-Hamm-Kanals bis zur Autobahn A2 zugeordnet, also Gahmen, Lünen-Süd, Horstmar, Niederraden und Beckinghausen. Die Funktion eines Nebenzentrums bedarf zur Auslastung der unterzentralen Einrichtungen aller Einwohner im gesamten Versorgungsbereich. Lünen-Süd ist der einwohnerstärkste Stadtteilbereich. Auf der Haupteinkaufstrasse Jägerstraße hat sich ein kleines unterzentrales Angebot mit Einzelhandel (Lebensmittel und z.B. Computerfachgeschäft), Gastronomie und Dienstleistungsbetrieben entwickelt. Das Angebot im „Non-Food-Bereich“ (Möbel, Elektro) ist jedoch eher historisch bedingt. Kleine Ladenlokale führten in der Vergangenheit zu einer hohen Fluktuationsrate, teils mit Leerständen. Parallel dazu hat sich der Nahversorgungsbereich in Horstmar als leistungsfähiges Einzelhandelszentrum etabliert. In den übrigen kleinen Stadtteilen ist die Nahversorgung aufgrund der geringen Einwohnerstärke schwierig.

Ausstattungskennziffern (Arealitäten)	Deutschland	Gesamtstadt	Lünen Süd	
		m ² VKF Gesamt		m ² VKF Gesamt
Summe (alle erfassten Betriebe)		50.810		9.235
	m ² VKF/Ew.	m ² VKF/Ew.	m ² VKF/Ew.	
Lebensmittelgeschäfte (nach EHI-Definition)	0,342	0,397	0,283	6.155
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	0,077	0,116		
Supermärkte	0,080	0,113	0,154	3.350
Discounter	0,130	0,145	0,106	2.315
sonstige Lebensmittelgeschäfte	0,055	0,023	0,024	530
- darunter Obst-/Gemüsegeschäfte	*	0,009	0,011	240
- darunter SB-Läden/-Märkte < 400 m ² VKF	*	0,014	0,011	250

Entwicklungsperspektiven

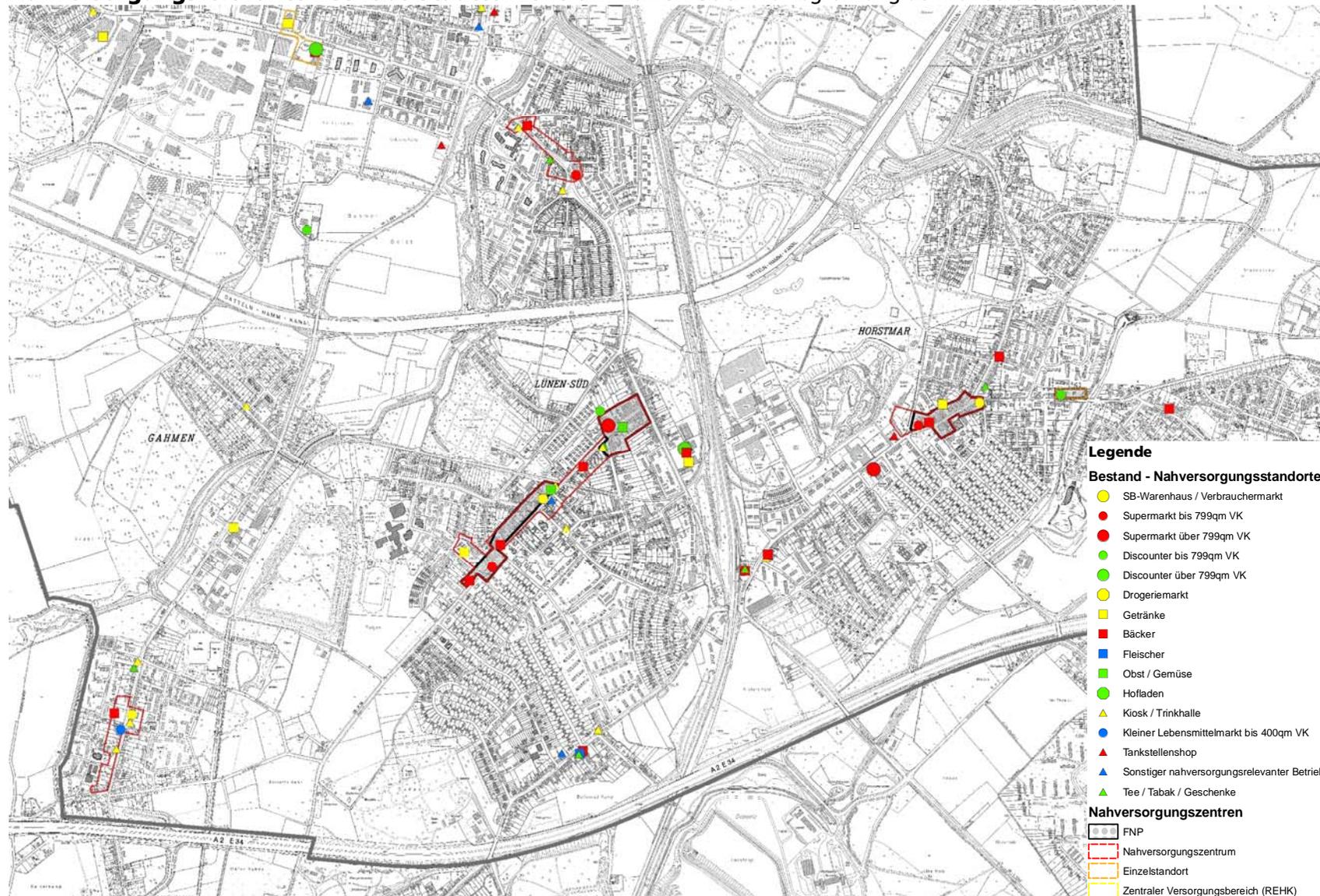
Das Stadtteilzentrum Lünen-Süd, planerisch entstanden aus dem Zentrenkonzept aus den 80er Jahren, hat sich nicht so leistungsfähig entwickelt, wie vorgesehen. Die starke räumliche Zäsur zu den östlichen Siedlungsbereichen (Bahnlinie) und die positive Entwicklung des Stadtteils Horstmar (Seepark und erfolgreiche Neubaugebiete), die auch zu einer verbesserten Versorgungssituation geführt hat, haben dazu beigetragen, dass die Jägerstraße nur wenig Versorgungsfunktion über Lünen-Süd hinaus besitzt. Von der räumlichen Ausdehnung ist der Bereich Jägerstraße durchaus mit dem Stadtteilzentrum Brambauer zu vergleichen. Aufgrund des ungleich schwächeren Besatzes mit zentrenrelevanten Sortimenten und der relativen Nähe zur Innenstadt gibt es für eine Entwicklung wie in Brambauer jedoch weniger Chancen.

Der Status quo für den Lünen Süden und Südosten mit **zwei Versorgungsbereichen** (bipolare Struktur) ohne ein gemeinsames Zentrum wird heute als funktionsfähig angesehen. Die Nachfragestrukturen sind zudem in den Bereichen sehr unterschiedlich. So können beide Versorgungsbereiche eine Anziehungskraft mit Angebotsvielfalt von Geschäften und Dienstleistungen erhalten und entwickeln. Dafür müssen Ansiedlungen zusätzlicher „Non-Food“ Verkaufsflächen auf die Jägerstraße und den Nahversorgungsbereich Horstmar konzentriert werden.

Der Entwicklung neuer Wohngebiete und damit die Erhöhung des Nachfragepotentials und der Kaufkraft ist für die Stabilisierung und Verbesserung der Einzelhandelsituation eine wichtige Voraussetzung.

Die Nahversorgung in Beckinghausen mit weniger als 1.000 Einwohnern kann zukünftig nur interkommunal mit Bergkamen gesichert werden.

Nahversorgungsrelevante Betriebe Stadtteilzentrum Lünen Süd mit Abgrenzung der Nahbereichszentren



Nahbereichszentrum **Gahmen**

Lagebeschreibung

Gahmen gliedert sich in zwei Bereiche: Gahmen-Nord und Gahmen-Süd. Diese sind durch eine Grünachse mit Freizeit- und Erholungsräumen sowie das gemeinsame Gewerbegebiet Viktoria 3/4 getrennt. In den letzten Jahren ist es noch gelungen, die Grundversorgung für den täglichen Bedarf durch Kleinstbetriebe in Gahmen-Süd mit Lebensmitteln, Obst und Gemüse und sowie Drogerieartikeln sicherzustellen. Diese Geschäfte befinden sich, wie auch der in den 80er Jahren gestaltete Markplatz, direkt an der südlichen Gahmener Straße. Gahmen ist dem Stadtteilzentrum Lünen Süd zuzuordnen, welches neben den Verbrauchermärkten in der Innenstadt einzelne Versorgungsfunktionen für Gahmen übernimmt.

In dem Gewerbegebiet, das nach wie vor einen Mittelpunkt für die gewerbliche Entwicklung des Stadtteils darstellt, ist es zur Ansiedlungen von Fachmärkten gekommen.

Einwohner 10/2008: 3.781

(Ortsteil Gahmen: ca. 3.800 EW)

Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: ca. 30 WE „Wohnen am Mahlbach“

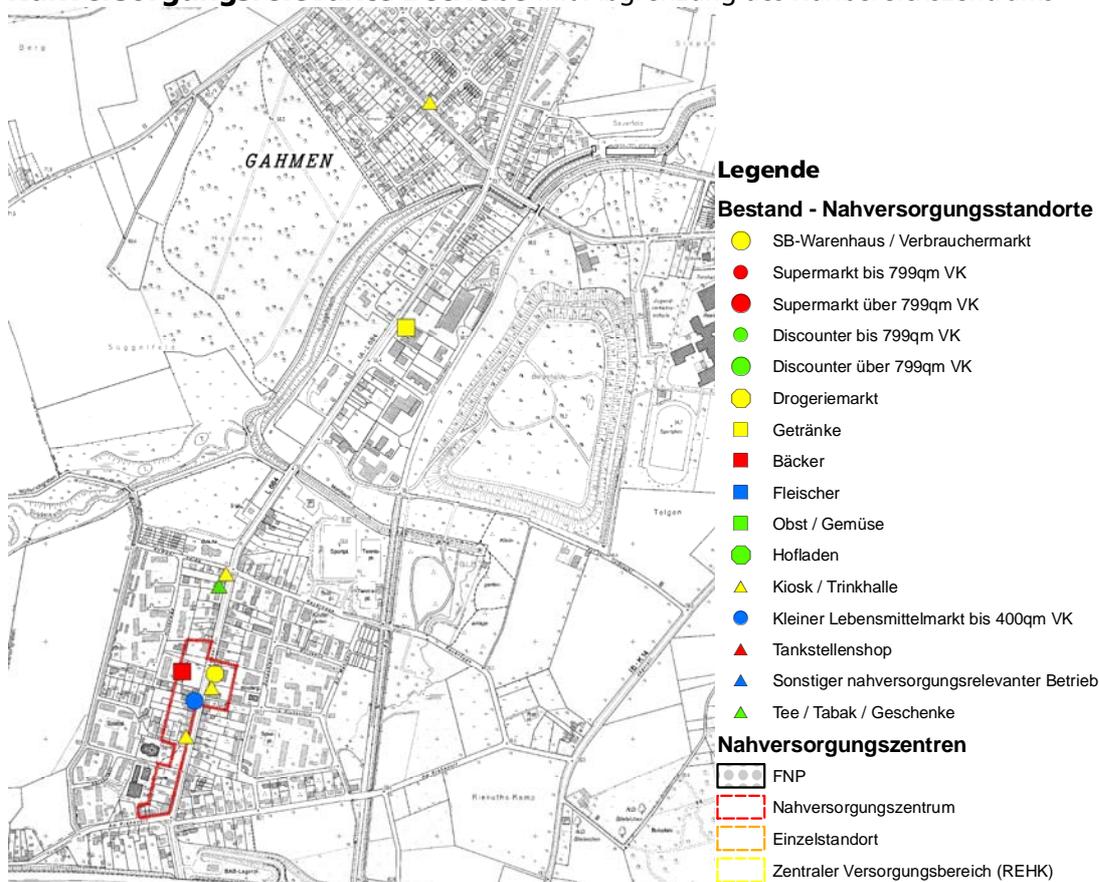
Bezugsraum für die Nahversorgung: Gahmen (Bezirke 6111-6114)

Kaufkraftpotential „Food“: 7,2 Mio € / a

Bevölkerungsdichte: 15,18 EW/ha

Anteil der über 65-Jährigen: 15,7 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Planungsrecht

FNP: gemischte Baufläche, keine Darstellung als Versorgungsbereich im FNP

Entwicklungsperspektiven

Erweiterungsabsichten im Bereich Lebensmitteleinzelhandel zur Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung im südlichen Teil Gahmens sind zu befürworten. Die bestehende Einzelhandelsstruktur ist, auch bei einem neuen Konkurrenzstandort in Dortmund und der Nähe zu den Verbrauchermärkten in der Lüner Innenstadt, nicht markt- und überlebensfähig. Zum Ortsteilzentrum Dortmund Derne sind es ca. 3 km. Dort hat eine Revitalisierung des Einzelhandels durch Realisierung eines attraktiven Ladenzentrums (Eröffnung Ende 2006) auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Gneisenau stattgefunden, dessen Einzugsbereich teilweise auch Gahmen erfasst.

Bei einer kleinen Mantelbevölkerung im südlichen Gahmen (ca. 2.500 EW) und einem relativ geringen Anteil älterer Menschen soll ein bedarfsgerechtes Angebot etabliert werden. Aufgrund der guten Erreichbarkeit größerer Versorgungsstandorte erscheint Gahmen aber nicht für ein „mini-Markt“-Konzept (Kleinversorger) geeignet zu sein. Für einen zukunftsfähigen Anbieter und aufgrund des vorhandenen Kaufkraftpotentials wird eine marktgängige Verkaufsflächengröße von ca. 1.000 m² als zielführend angesehen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs liegt im nördlichen Teil Gahmens auch heute nicht im 700 m Radius zu Gahmen Süd (Entfernung ca. 1 km).

Es wird geprüft, welche Möglichkeiten zur Neuansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters nördlich des Marktplatzes vor dem Hintergrund der topografischen Situation bestehen. Um möglichst viele Grundstücksoptionen zur Ansiedlung eines neuen Marktes in Gahmen (Süd) zu haben, erstreckt sich die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches (entsprechend der Ursprungsfassung des Nahversorgungskonzeptes 2006) westlich der Gahmener Straße bis zur Kreuzung „Am Krähenort“. Diese Festlegung erfolgt jedoch temporär nur so lange, bis ein zentraler Markt ermöglicht werden konnte. Ein zentraler Standort am Marktplatz wird gegenüber einer Ansiedlung im Bereich der südlichen Gahmener Straße eindeutig vorgezogen.

Der Stadtteil Gahmen kämpft schon seit Jahren mit städtebaulichen, sozialen und infrastrukturellen Problemen. Daher besteht deutlicher Handlungsbedarf, um die fortschreitende negative Tendenz zu stoppen und somit eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen im Stadtteil zu erreichen. Aus diesem Grund ist ein integriertes Handlungskonzept entwickelt worden, auf dessen Grundlage ein Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ gestellt wurde. Seit Anfang 2009 ist Lünen-Gahmen Programmgebiet. Der Bereich Nahversorgung ist ein Feld des benannten Handlungskonzeptes, durch dessen Stärkung ein Beitrag zur sozialen, behutsamen Stadtteilentwicklung Gahmens geleistet werden soll, so dass die Ortsteilattraktivität für (neue) Einwohner erhöht wird. Als Ziel wird hier der Aufbau und die Stabilisierung eines zentrenbildenden Nahversorgungsangebotes im Bereich des Marktplatzes formuliert (S. 95 ff.).

Weitere Einzelhandelsentwicklungen im Gewerbegebiet sind in Zukunft ausgeschlossen.

Nahbereichszentrum **Lünen Süd**

Lagebeschreibung

Der Versorgungsbereich Lünen Süd umfasst den geschlossenen Siedlungsraum zwischen dem Dateln-Hamm-Kanal im Norden, der Deutschen Bahn Strecke Lünen-Dortmund im Osten und der Bundesautobahn im Süden. Der Lebensmitteleinzelhandel erstreckt sich mit Vollsortimentern und Discountern im Wesentlichen entlang der Jägerstraße, die auch Funktionen eines Stadtteilzentrums übernimmt. Der Marktplatz an der südlichen Jägerstraße / A.-Damaschke Straße wird als Standort für den Wochenmarkt und als Parkplatz für den Supermarkt genutzt. Die größeren Siedlungsbereiche südöstlich der Jägerstraße liegen teils nicht mehr im 500 Meter Radius der Supermärkte und Discountern, sowie wenige kleinere Randbereiche auch nicht mehr im 700 Meter Radius. In diesem Bereich befinden sich an der Derner Straße aber ein Frischeangebot mit Bäcker, Metzger und zusätzlich ein kleiner Lagerverkauf (überwiegend Lebensmittel, ehem. Getränke Erika) sowie ein Kiosk. Damit ist das Nahversorgungsangebot in Lünen-Süd insgesamt als ausreichend und gut fußläufig erreichbar zu bezeichnen. Daneben gibt es im Nordosten noch eine Agglomeration an der Bebelstraße, bestehend aus Discounter, Bäcker und Getränkemarkt. Hier handelt es sich eher um einen autoorientierten Standort. Er liegt in Randlage zu den Wohngebieten.

Einwohner 10/2008: 8.149
(Ortsteil Lünen-Süd: ca. 8.150 EW)

Kaufkraftpotential „Food“: 15,6 Mio. € / a

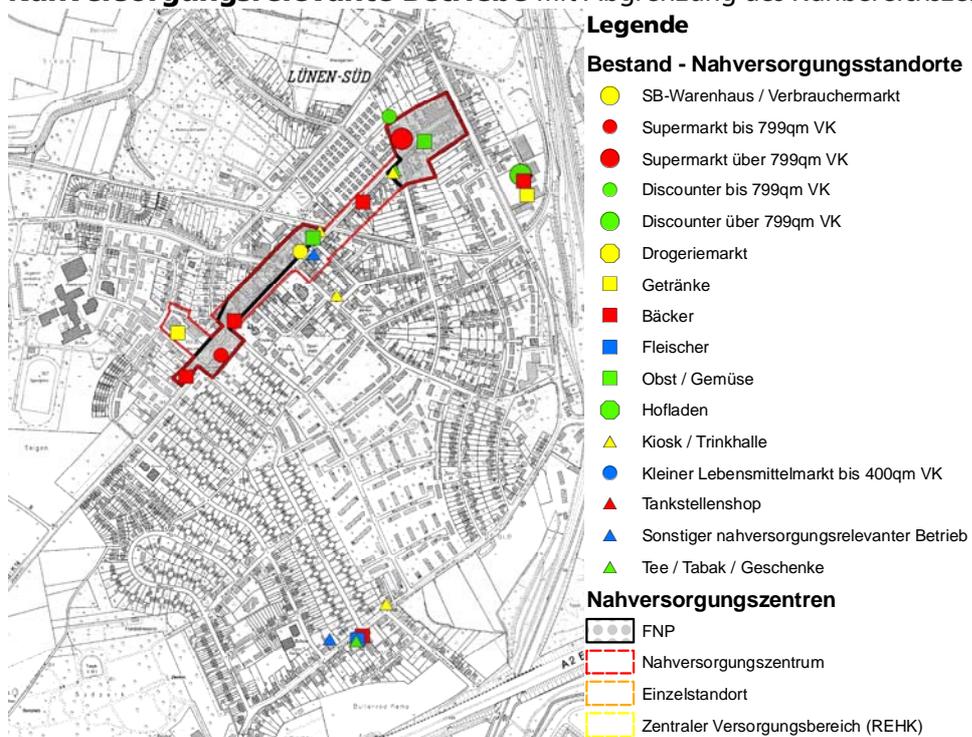
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: 135 WE südlicher Bereich Jägerstraße, 40 WE Alsenstraße, 36 WE Jäger- Weißenburger- Lutherstraße

Bezugsraum für die Nahversorgung: s. o. (Bezirke 6091-6094, 6101-6105)

Bevölkerungsdichte: 28,9 EW/ha
Verdichteter Wohnungsbau

Anteil der über 65-Jährigen: 20,5 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Kiosk Kio	Alsenstraße 11	K	20	20			
Kiosk	Derner Str. 76	K	10	10			
Bäckerei Kanne	Derner Str. 81	B	20	20			
Metzger Ingo Brock	Derner Str. 83	M	20	20			
Lotto/Toto	Derner Str. 83	X2	20	20			
Kalays Lagerverkauf	Derner Str. 84	X1	100	80		x	ehem. Getränke Center Erika
K+K Markt	Jägerstraße 12	S	950	850	60		mit Bäcker u. Fleischer
Penny	Jägerstraße 12	D	790	630	80		
Süder Frischebörse	Jägerstraße 15	O	160	160		x	
Lotto/Toto	Wörthstraße 2	X2	30				
Trinkhalle	Jägerstraße 21a	K	20	20			
Bäckerei Kloster	Jägerstraße 31	B	30	30			
Trinkhalle	Jägerstraße 38a	K	10	10			
Obst und Gemüse Mini Market	Jägerstraße 38	O	80	80		x	
Schlecker	Jägerstraße 44	DM	180		180		
Reformhaus	Jägerstraße 45a	X1	40	40			
Rewe Fahle	Jägerstraße 59-61	S	700	580	100		mit Malzers Backstube
Bäckerei Kloster	Jägerstraße 72	B	30	30			
Bäckerei Schulte	Jägerstraße 92	B	40	40			
Rewe Fahle Getränkemarkt	Kolpingstr. 13 / Am Markt	G	400	400	0		
Aldi	Bebelstraße 159	D	800	650	80		
Bäckerei Geiping	Bebelstraße 159	B	20	20			
Getränke Gefromm	Bebelstraße 163	G	600	600			
SUMME VK			5.070	4.310	500		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

keine

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

Die Zweiteilung des REWE mit Supermarkt und Getränkemarkt auf beiden Straßenseiten ist unbefriedigend. REWE Dortmund beabsichtigt eine Zusammenlegung und eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Supermarktes um 500 m² auf 1.200 m². Vor dem REWE Supermarkt befindet sich zudem eine unzureichende Stellplatzanlage. Ziel ist es auch für den südlichen Bereich der Jägerstraße einen Kombi-Standort „Vollsortimenter – Discounter“ zu entwickeln. Für diese Veränderungsabsichten sind die Grundstücksvoraussetzungen derzeit jedoch noch nicht gegeben.

Planungsrecht

FNP: Die Darstellung des engeren Raums der Versorgungsbereiche (Nahbereichszentrum) im FNP geht von einem bipolaren Konzept mit zwei Schwerpunkten im Osten (Jägerstraße/Bebelstraße) und Westen (Marktplatz) aus.

Entwicklungsperspektiven

In Lünen-Süd soll eine qualifizierte Nahversorgung gefördert werden, indem für den Vollsortimenter REWE eine geeignete Erweiterungsmöglichkeit im zentralen Bereich der Jägerstraße gesucht wird. Bei der heute bereits lang gestreckten Versorgungssituation an der Jägerstraße ist ein Standort südlich angrenzend an die Siedlungslage des Stadtteils ungeeignet. Das Nahversorgungszentrum ist im Flächennutzungsplan mit zwei räumlich getrennten Bereichen dargestellt. Im nördlichen Abschnitt der Jägerstraße befindet sich ein Vollsortimenter (K+K) mit 950 m² VK. Durch Verlagerung des Discounters Penny in den nördlichen Bereich wurde dieser Standort bereits gestärkt und dem Penny-Markt die Möglichkeit gegeben seine VK um ca. 300 m² auf 790 m² zu erhöhen.

Ziel ist es auch für den südlichen Bereich der Jägerstraße – im Bereich des Markplatzes – einen Kombi-Standort „Vollsortimenter – Discounter“ zu entwickeln. Für diese Veränderungsabsichten sind die Grundstücksvoraussetzungen derzeit jedoch noch nicht gegeben. Daher wird die im Nahversorgungskonzept 2006 als Versorgungsbereich gekennzeichnete Fläche nach Norden erweitert. Um möglichst viele Grundstücksoptionen im zentralen Bereich für eine Neuansiedlung mit einbeziehen zu können, erscheint die Trennung in zwei Nahbereichszentren an der Jägerstraße jedoch ungeeignet. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Nahversorgungskonzept entsprechend mit der Festlegung eines zusammenhängenden Versorgungsbereiches modifiziert. Diese Festlegung erfolgt jedoch temporär nur so lange, bis ein zentraler Markt ermöglicht werden konnte. Auf Dauer ist ein Zentrum in der vorhandenen Ausdehnung in Lünen-Süd nicht tragfähig.

Ein Ausbau der Versorgung mit neuen Geschäften am heutigen nordöstlichen Standort Bebelstraße („Handelspark Süd“ mit Aldi und Getränkemarkt) würde die Jägerstraße weiter schwächen und wird daher nicht befürwortet. Der Standort bietet von der fußläufigen Erreichbarkeit keine Vorteile zur Jägerstraße. Seine Lagegunst ist allein in der Bebelstraße als stark befahrener Hauptverkehrachse zu sehen. Die nördlichen Wohnbereiche werden durch den aktuell modernisierten Standort an der nördlichen Jägerstraße und durch die Angebote an der Bebelstraße ausreichend versorgt. Zum gegebenen Zeitpunkt soll durch planerische Festsetzungen der Bestand Rechtssicherheit erlangen. Der Umfang eines organischen Wachstums des Sortiments „Getränke“ ist dann zu bestimmen. Darüber hinaus sind keine weiteren Verkaufsflächen vorgesehen.

In Lünen-Süd wird auf Grund der relativen Nähe zur Lünen Innenstadt ein weiteres Entwicklungspotential des Einzelhandels mit einem unterzentraler Besatz insgesamt als schwierig angesehen.

Nahbereichszentrum	Horstmar
---------------------------	-----------------

Lagebeschreibung

Horstmar hat in jüngster Zeit, angrenzend an Lünen-Süd und von dort durch die Deutsche Bahn Strecke Dortmund-Lünen getrennt, teilweise die Funktionen des Stadtteilzentrums übernommen. Die Nahversorgung ist mit zwei Supermärkten und einem Discounter sowie durch die Konzentration im Bereich der Ortsmitte als sehr gut zu bezeichnen. Nur wenige Wohneinheiten im südlichsten Bereich weisen eine Distanz über 500 m, aber unter 700 m zum nächsten Nahversorger auf. Wegen der geringen Größe der benachbarten Ortsteile Niederaden (2.309 EW) und Beckinghausen (957 EW), in denen sich keine Märkte mit einer zukunftssicheren Verkaufsfläche über 700 m² etablieren lassen, übernimmt der Bereich auch deren Nahversorgungsfunktionen. Dabei geht Beckinghausen unmittelbar in Bergkamen-Oberaden über, so dass Kaufkraftverflechtungen wahrscheinlich und keinesfalls ungewöhnlich sind. Durch den Einzelstandort des Discounters an der Niederadener Straße ist für Teilbereiche von Niederaden auch noch eine fußläufige Versorgung möglich.

Insgesamt ist in Horstmar ein sehr guter Geschäftsbesatz vorhanden.

Einwohner 10/2008: 9.831

Kaufkraftpotential „Food“: 18,8 Mio. € / a

(Ortsteil Horstmar: ca. 7.850 EW)

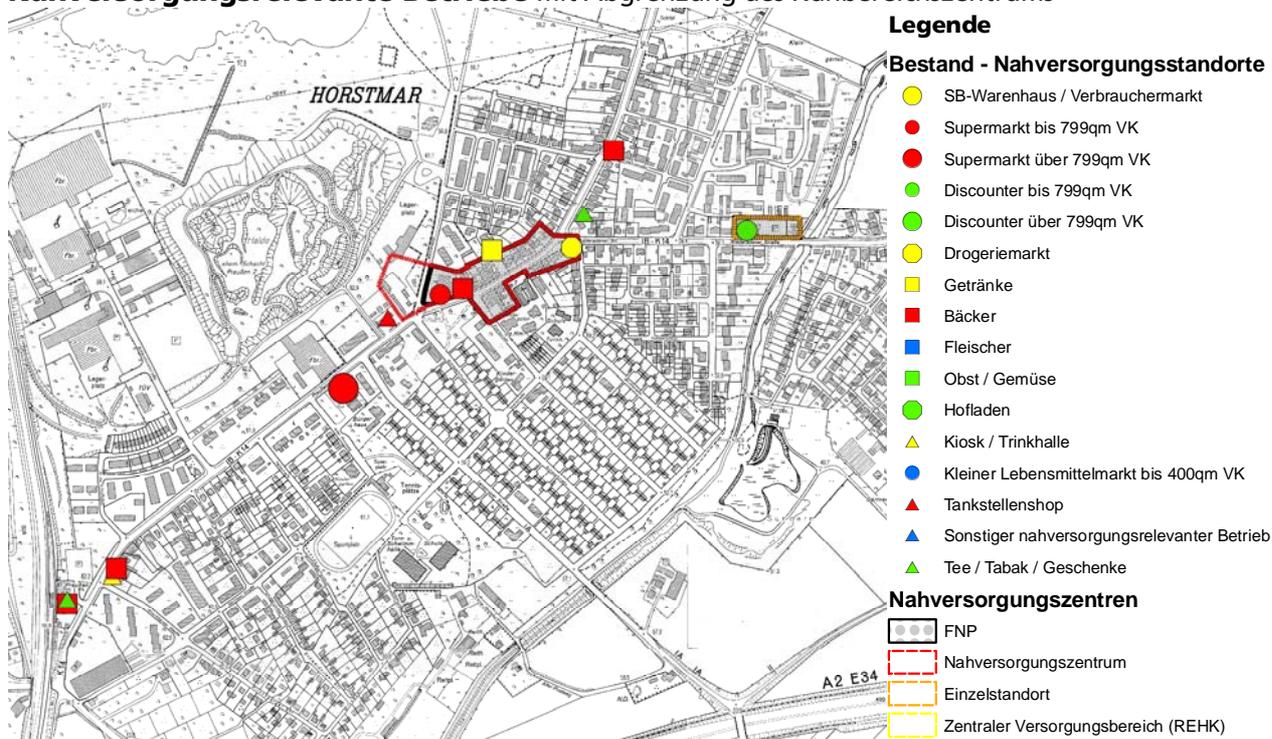
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: ca. 17 WE Preußenstraße, langfristig evtl. 40 WE am Baukelweg, 10 WE Lanstroper Straße

Bezugsraum für die Nahversorgung: bis zu den Bahnlagen + zum Kanal 6063-6064, zu 75 % 6071, zu 50 % 6081, 6082-6083, (Niederaden 6072+ 6073, 6084, zu 25 % 6071, zu 50% 6081; Überschneidung mit Einzugsbereich „Niederadener Straße“!)

Bevölkerungsdichte: verdichtet

Anteil der über 65-Jährigen: 19,7 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Bäckerei Kanne	Preußenstr. 1	B	40	40			
Lotto/Toto	Preußenstr. 1	X2	20	20			
Kiosk	Preußenstr. 16	K	20	20			
Bäcker	Preußenstr. 18	B	20	20		x	
Schlecker	Preußenstr. 106	DM	160		140		
Lotto/Toto Beckmann	Preußenstr. 108	X2	30	30			
Backparadies	Preußenstr. 122	B	20	20			
Aral Tankstelle Market	Preußenstr. 49	T	40	20			
REWE Ernst	Preußenstr. 51-53	S	790	720	40		mit Bäcker Malzer
Bäckerei Schulte	Preußenstr. 57	B	20	20			
K + K	Preußenstr. 60	S	910	830	50		mit Bäcker Hosselmann
Dursty Getränkemarkt	Preußenstr. 67	G	400	400			
SUMME VK			2.470	2.140	230		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

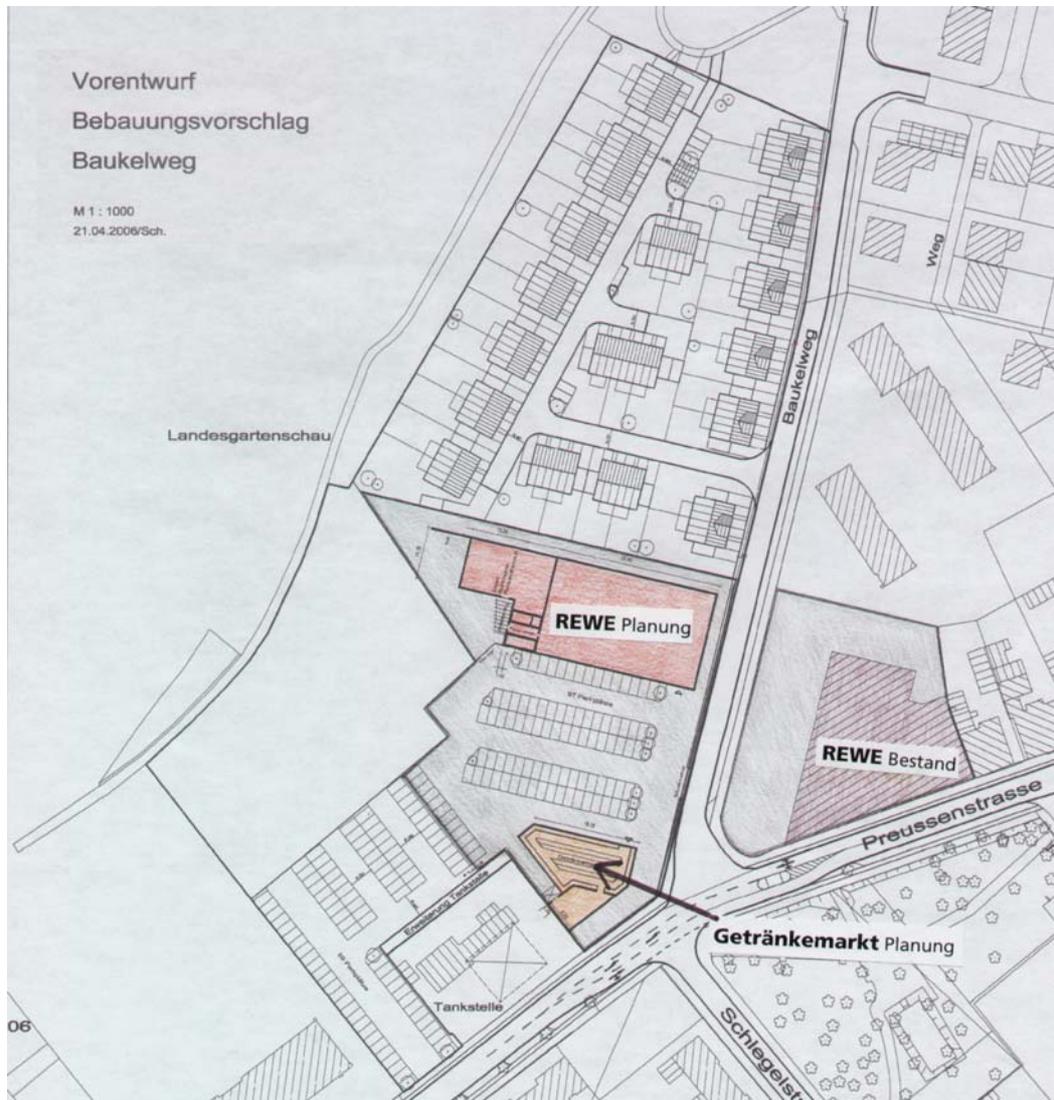
keine

Angefragte / geplante Einzelvorhaben mit Planungsrecht

Da der bestehende REWE Markt nicht nur mehr Verkaufsflächen benötigt, sondern auch um einen Getränkemarkt ergänzt werden soll, wurde im Rahmen der Entwicklung der gewerblichen Brachfläche am Baukelweg („Behaton-Gelände“) die Planungsalternative eingebracht, für den „Food-Vollsortimenter“ einen Neubau zu errichten und die vorhandene Ladenfläche anderweitig für ein „Non-Food“ oder Dienstleistungsangebot zu vermieten. Jede Neuansiedlung und damit verbundene Erweiterung der Food-Verkaufsflächen – so auch ein von der Harpen AG vergebenes Gutachten (ECON-Consult, März 2005) – würde zu Veränderungen vorhandener und marktgängiger Versorgungsstrukturen führen. Daher sollten bei einem Neubau REWE zur Sicherung des Standortes „Niederadener Straße“ am Altstandort des Vollsortimenters nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden. Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat diesem Entwurf in seiner Sitzung am 06.06.2006 zugestimmt (Bebauungsplan Lünen Nr. 192). Aufgrund der Eigentümerverhältnisse wurde diese Planung jedoch nicht weiter verfolgt.

Planungsrecht

FNP: Der angefragte Standortbereich ist in der FNP Darstellung des Nahbereichszentrums nicht enthalten. Die planungsrechtliche Situation ist aktuell noch über den Bebauungsplan Lünen Nr. 163 geregelt. Der Bebauungsplan Lünen Nr. 192 zur Umsetzung der oben beschriebenen Planung ist im Verfahren.



Entwicklungsperspektiven

Das Nahversorgungszentrum Horstmar ist insgesamt als gut ausgeprägt zu bezeichnen. Die geplante Erweiterung des Rewe-Marktes auf eine für Supermärkte marktübliche Verkaufsfläche wird ausdrücklich empfohlen. Weiterer Handlungsbedarf ist nicht zu erkennen.

Die „Blumensiedlung“ beidseits der Niederadener Straße und der Stadtteil Niederaden werden derzeit vorrangig über den Einzelstandort an der Niederadener Straße versorgt (siehe Bogen Einzelstandort Niederadener Straße). Die Unterversorgung in Beckinghausen kann nur mit alternativen Formen der Nahversorgung gelöst werden und wird an anderer Stelle thematisiert.

Entwicklungsmöglichkeiten ergeben sich in Horstmar durch die Standortentwicklung am Baukelweg. Grundsätzlich kann der südliche Bereich am Baukelweg zum Nahversorgungsbereich hinzugezählt werden. Ein neuer Einzelhandelsbetrieb würde sich in die städtebaulichen Strukturen der integrierten Lage des Nahbereichszentrums einfügen. Einem Neubau

käme darüber hinaus noch eine abschirmende Wirkung zur angrenzend geplanten Wohnbebauung zu (Verkehrslärm).

Jedoch widerspricht eine Neuansiedlung im Lebensmittel-Bereich der Beurteilungsregel „Die Verkaufsflächengröße von Ansiedlungen muss der Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums entsprechen.“ Bei der Betrachtung der gesamten nahversorgungsrelevanten Verkaufsflächen in Horstmar (mit Niederadener Straße) fällt auf, dass die Versorgung derzeit mit 2.850 m² Food, 280 m² Drogerie und 125 m² sonstigen relevanten Sortimenten gesichert ist. Mit der Umsatz-Kaufkraft-Relation als Maßstab ergibt sich kein Handlungsbedarf. Dafür spricht auch die Kennziffer m² VK/EW der Supermärkte und Discounter von 0,247 m² VK/EW.

Jede Erweiterung der Food-Verkaufsflächen – so auch ein von der Harpen AG vergebenes Gutachten (ECON-Consult, März 2005) – würde zu Veränderungen vorhandener und marktgängiger Versorgungsstrukturen führen. Insbesondere der isoliert liegende Einzelstandort an der Niederadener Straße wäre gefährdet. So würde es eine nicht erwünschte Verschlechterung der Nahversorgungssituation sein, wenn der Markt an der Niederadener Straße, der mit 725 qm VK durchaus marktfähig ist, schließen würde. Ebenso soll an dieser Stelle auf das dann eintretende Leerstandsproblem und das damit verbundene Planungserfordernis hingewiesen werden, um unerwünschte Entwicklungen an dieser Stelle vermeiden zu können. Zusammenfassend wird festgestellt, dass es keinen nahversorgungsrelevanten Grund gibt, die Situation in Horstmar mit einem neuen Markt nachzubessern, da die Nahversorgung heute überlebensfähig gesichert ist. Ein Planerfordernis aus Nahversorgungsmotiven besteht nicht.

Ziel ist es, andere Nutzungsvarianten für den südlichen Bereich des Baukelwegs zu finden. Dabei könnte es sich beispielsweise um Einzelhandel mit „Non-Food-Sortimenten“ handeln, der eine Ergänzung des Angebotes im zentralen Versorgungsbereich von Horstmar darstellt. Hier würden sich u. a. geringere Verkaufsflächen und damit kleinere Baukörper und ebenso geringere Stellplatzanforderungen ergeben.

Die Ziele wurden mit einem Investor erörtert. Da der REWE Markt nicht nur mehr Verkaufsflächen benötigt, sondern auch um einen Getränkemarkt ergänzt werden soll, wurde die Planungsalternative eingebracht, für den „Food-Vollsortimenter“ einen Neubau zu errichten und die vorhandene Ladenfläche anderweitig für ein „Non-Food“ oder Dienstleistungsangebot zu vermieten. Auch diese Alternative trägt zur Stärkung des Nahversorgungsbereiches bei. Die räumliche Abgrenzung des Nahversorgungsbereiches ist an die geänderte Konzeption angepasst worden.

Einzelstandort **Niederadener Straße**

Lagebeschreibung

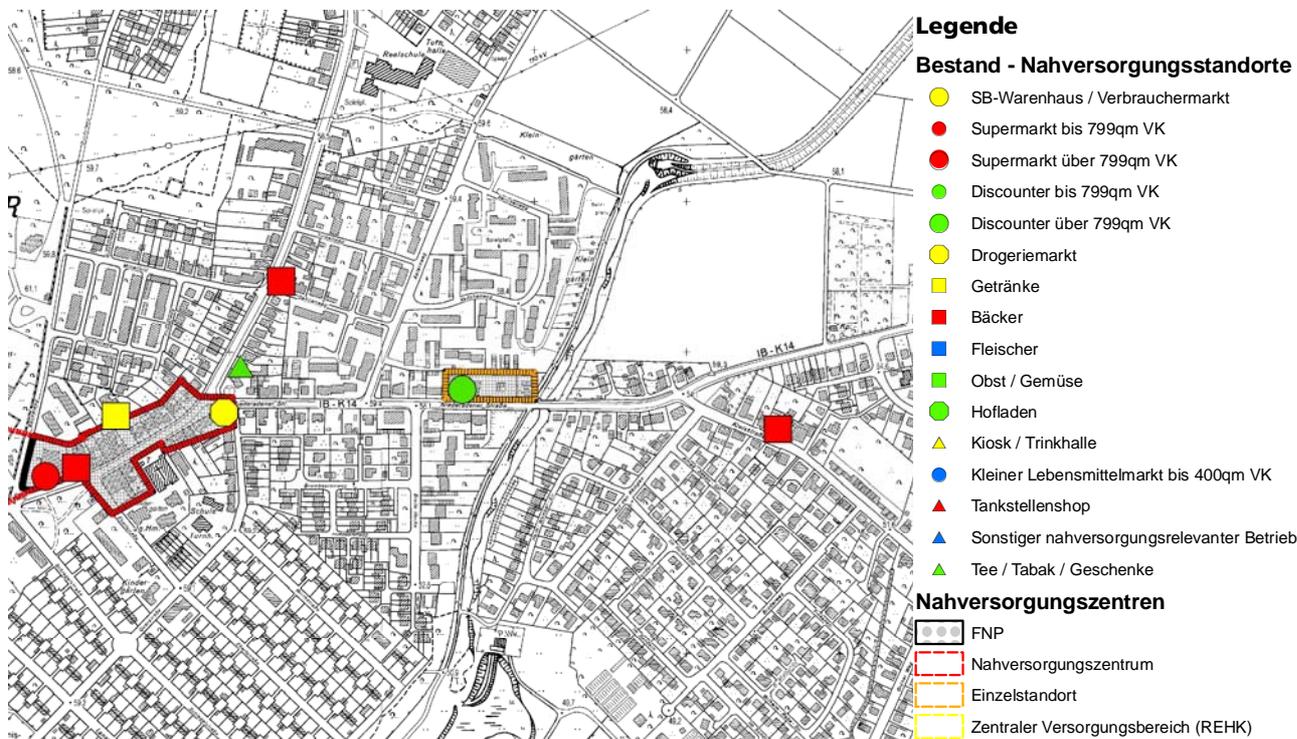
In der Versorgungslage Niederaden und „Blumensiedlung“ befindet sich ein Discounter-Einzelstandort. Die Größe und die begrenzte Anzahl von Stellplätzen sowie die Lage des Standortes machen deutlich, dass es sich bei diesem Discounter an der Niederadener Straße um einen in Wohnquartiere eingebetteten Betrieb handelt, der im Zusammenhang mit dem Bäcker (Shop-in-shop) erhebliche Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die damit versorgten Geschosswohnungsbauquartiere Veilchenweg und Niederadener Straße liegen außerhalb eines 500 Meter Radius bezogen auf die Versorgungsstrukturen an der Preußenstraße (Nahbereichszentrum Horstmar).

Außerdem übernimmt der Betrieb seit der Schließung eines kleinen Lebensmittelmarktes in Niederaden die Nahversorgungsfunktion für die ca. 2.300 dort lebenden Einwohner. Die Entfernung zu den Nahversorgungseinrichtungen für die Bewohner aus Niederaden würde sich bei Aufgabe des Standortes von derzeit max. 1.000 Meter auf bis zu 2 Kilometer erhöhen.

Einwohner 10/2008: 3.947 **Kaufkraftpotential „Food“: 7,6 Mio. € / a**
 (Ortsteil Niederaden: ca. 2.300 EW, Ortsteil Horstmar: ca. 7.850 EW)
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: ca. 10 WE Goldammerweg
Bezugsraum für die Nahversorgung: 6084, 6072-6073, zu 25 % 6071, zu 50 % 6081, Überschneidung mit dem Einzugsbereich „Horstmar“!

Bevölkerungsdichte: angrenzend verdichtet **Anteil der über 65-Jährigen: 19,4 %**
 dörflich aufgelockert in Niederaden

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Einzelstandortes



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Bäckerei Hilgert	Kreisstr. 68	B	60	60			
Lidl	Niederadener Str. 29	D	725	650	50		mit Bäcker Kanne
Summe VK			785	710	50		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

keine

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

keine

Entwicklungsperspektiven

Die gute Nahversorgung im Bereich der Niederadener Straße sollte nicht gefährdet werden. Der Discounter ist mit 725 m² Verkaufsfläche überlebensfähig. Eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters ist denkbar. Zudem erscheint eine alternative Nutzung des Gebäudes eher schwierig, so dass bei Aufgabe des Nahversorgungsstandortes ein Leerstandsproblem eintreten wird.

Eine mögliche zukünftige Siedlungsentwicklung in Niederaden sollte bei einem entsprechend großen Umfang mit einer Prüfung der Einzelhandelsentwicklung einhergehen.

Stadtteilzentrum	Brambauer
-------------------------	------------------

Lagebeschreibung

Einwohner 10/2008: ca. 19.938

Der Stadtteil Brambauer ist der größte Stadtteil Lünens und liegt als geschlossener Siedlungsschwerpunkt ca. 5 km abseits der Lüner Innenstadt. Das Nebenzentrum stellt ein eigenständig funktionierendes Stadtteilzentrum dar, das über die Nahversorgung hinausgehend teilweise über mittelzentrale Versorgungsfunktionen verfügt. Der Stadtteilkern an der Waltroper Straße und im Kreuzungsbereich Waltroper-/Mengeder Straße bietet eine relativ hohe Konzentration von Einzelhandelsbetrieben mit Lebensmittelschwerpunkt und ergänzendem „Non-Food“ Angebot. Jedoch leidet der Bereich an teils langfristigen Leerständen von Ladenlokalen.

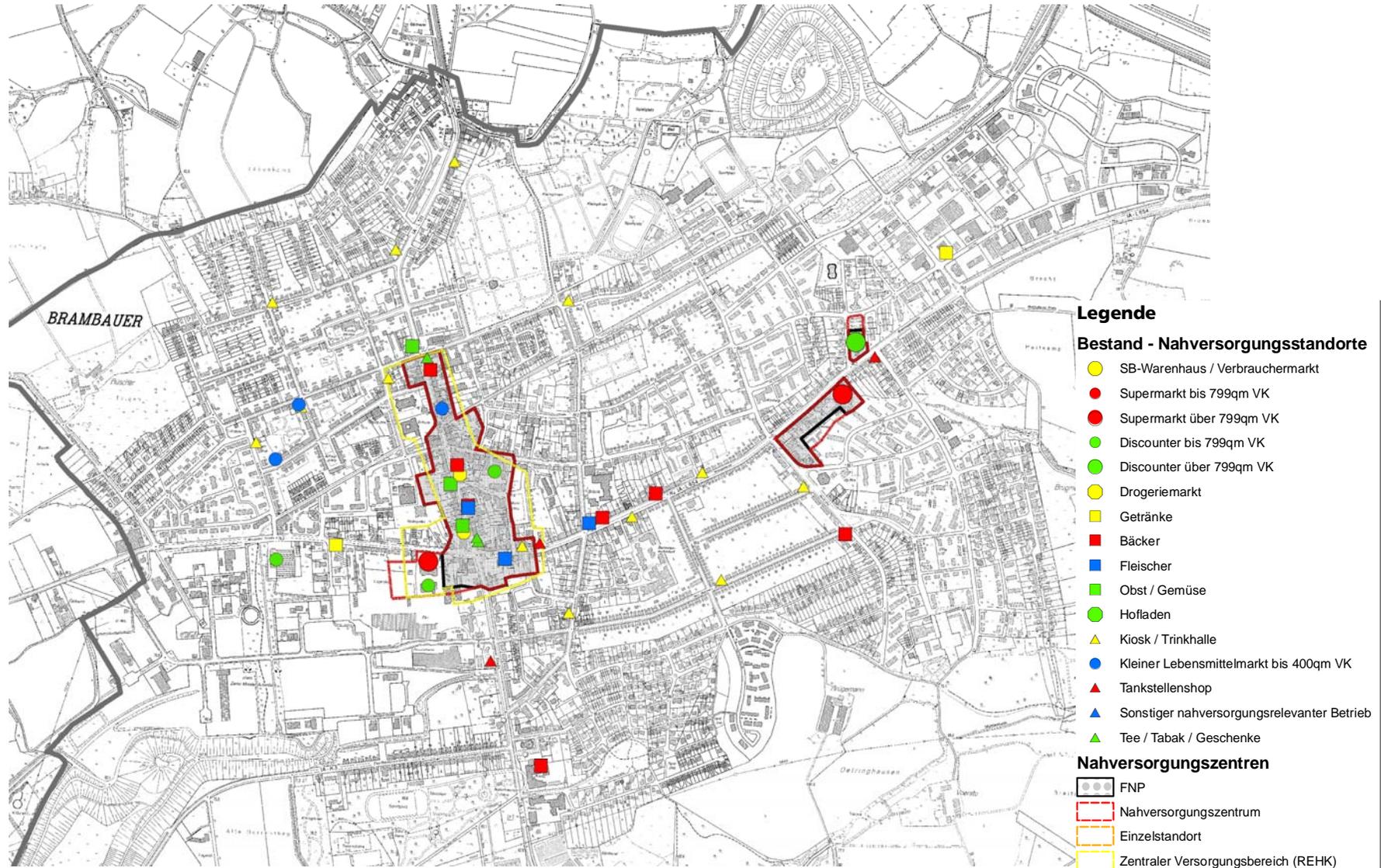
An der nahe gelegenen Yorck-Straße findet ein Wochenmarkt statt, der überwiegend ein „Non-Food“ Angebot umfasst. Zwischen Waltroper Straße und Marktplatz übernehmen ein Discounter und die Sparkasse eine verbindende Funktion. Ergänzt wird das Angebot durch großflächige Lebensmittelangebote in westlicher Randlage des Stadtteilzentrums sowie im Osten (Brambauerstraße). Im Rahmen einer Einzelhandelsanalyse für Lünen-Brambauer kommt PLANQUADRAT (2000) zu dem Schluss, dass die „Grundversorgung auf hohem Niveau gesichert“ und nicht mehr steigerungsfähig ist. Aus heutiger Sicht ist diesem Fazit aufgrund der Breite des Angebotes und der Ausstattungskennziffern zuzustimmen. Handlungsbedarf ergibt sich dabei aus den aktuellen Entwicklungen in Bezug auf die Verkaufsflächengrößen je Betrieb.

Ausstattungskennziffern (Arealitäten)	Deutschland	Gesamtstadt	Brambauer	
		m ² VKF Gesamt		m ² VKF Gesamt
Summe (alle erfassten Betriebe)		50.810		8.850
	m ² VKF/Ew.	m ² VKF/Ew.	m ² VKF/Ew.	
Lebensmittelgeschäfte (nach EHI-Definition)	0,342	0,397	0,309	6.160
SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte	0,077	0,116		0
Supermärkte	0,080	0,113	0,110	2.200
Discounter	0,130	0,145	0,152	3.030
sonstige Lebensmittelgeschäfte	0,055	0,023	0,047	930
- darunter Obst-/Gemüsegeschäfte	*	0,009	0,014	280
- darunter SB-Läden/-Märkte < 400 m ² VKF	*	0,014	0,033	650

Entwicklungsperspektiven

Die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels im Bereich der Waltroper Straße könnte als Frequenzbringer für die anderen Geschäfte dienen und zum Erhalt einer lebendigen Einkaufsstraße beitragen. Ein steuernder Einfluss durch die Stadt gegen Trading Down Effekte im „Non-Food“ Angebot (Leerstände und Billiganbieter) ist kaum möglich. Die vorhandenen Eigentümerstrukturen sind eher kleinteilig. Dort, wo eigentümergeführte Ladenlokale geschlossen werden oder Mindernutzungen von Immobilien auftreten, entsteht nicht genug Raum für eine Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes. Ziel der Einzelhandelsentwicklung sollte es sein, in einem Gesamtkonzept für Brambauer eine qualifizierte Nahversorgung und eine geordnete und zentrenverträgliche Entwicklung des Einzelhandels aufzuzeigen. Eine große Bedeutung für diese Entwicklung und das Marketing im Stadtteil kommt der Interessengemeinschaft „Brami Gemeinschaft e.V.“ zu, einem Zusammenschluss von Kaufleuten und Selbständigen. Eine die Brambauer Straße stützende Wirkung soll an der Waltroper Straße durch die gestalterische Aufwertung im Bereich der Grundschule durch Öffnung eines Teilbereichs des Schulhofs zur Platzgestaltung erfolgen. Festzuhalten bleibt, dass der Stadtteil keine schlechten Lagen verträgt, aber die Gestaltungsmöglichkeiten an den vorhandenen guten Standorten derzeit gering sind.

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung der Nahbereichszentren



Nahbereichszentrum **Brambauer - West**

Lagebeschreibung

Der Nahversorgungsbereich für den westlichen Bereich des Stadtteils Brambauer fällt größtenteils mit dem Bereich des Stadtteilzentrums zusammen. Ein zentrenrelevantes Angebot mit Waren und Dienstleistungen verläuft mit diversen kleinteiligen Geschäften entlang der Waltroper Straße (flächenmäßig größter Anbieter KIK-Textilien). Die Grundversorgung wird an der Brambauer Straße nur mit kleinen „Food“-Geschäften und verschiedenen Drogeriemärkten abgedeckt, während ein Supermarkt und ein Discounter im südlich angrenzenden Bereich der Mengeder Straße einen eigenen Bereich bilden. Dort werden die Geschäfte sowohl von autoorientierten als auch von fußläufigen Kunden frequentiert, wobei die klare fußläufige Anbindung an die Waltroper Straße in den letzten Jahren nicht gelungen ist.

Insgesamt ist die Nahversorgung zwar durch die verschiedenen Handelsketten ausreichend gesichert, die Gebäudebestände entsprechen jedoch nicht mehr den Anforderungen an einen zukunftsfähigen Einzelhandel (teils schlechte Bausubstanz, fehlende Erweiterungsmöglichkeiten für eine ansprechende Warenpräsentation). Leerstände sind bereits zu verzeichnen.

Einwohner 10/2008: 12.671

Kaufkraftpotential „Food“: 24,2 Mio. € / a

(Ortsteil Brambauer: ca. 19.800 EW)

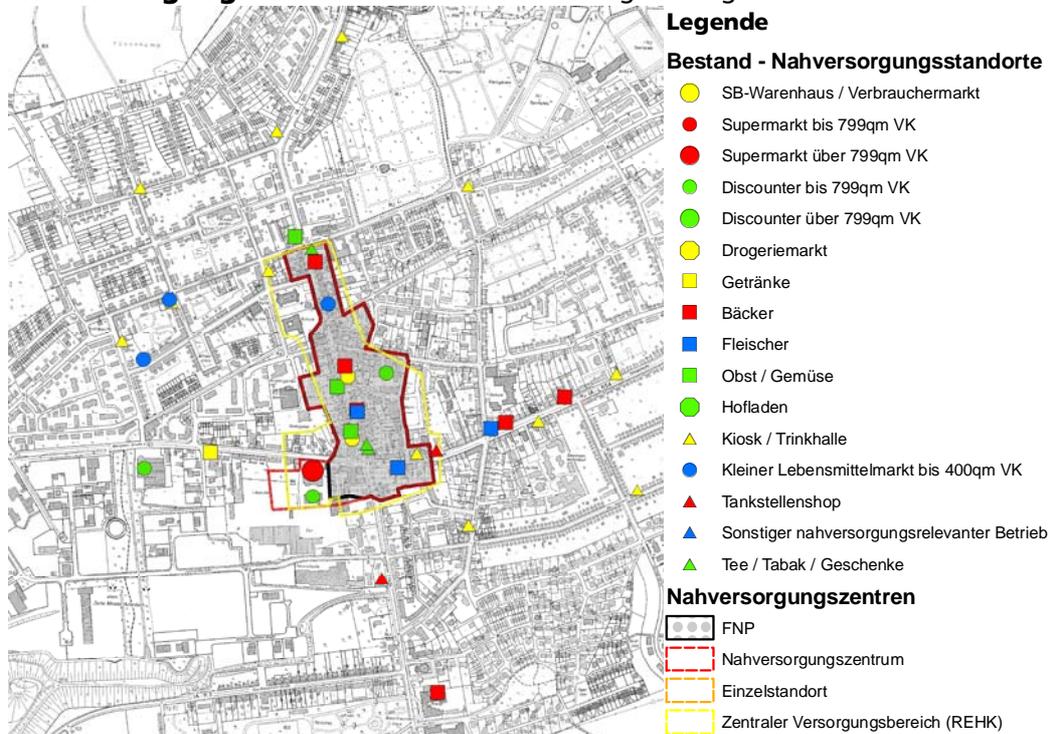
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: Nachverdichtung im Bereich Konrad-, Ferdinandstraße und Emil-Stade-Straße (insgesamt ca. 36 WE)

Bezugsraum für die Nahversorgung: 6131-6132, 6141-6143, 6151-6152, 6161, 6171

Bevölkerungsdichte: 13,6 EW / ha

Anteil der über 65-Jährigen: 16,7 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.- Form	VK ges.	VK Le- bensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
Tankstellenshop Aral	Brechtener Str. 20	T	60	30			
Bäcker Kanne	Brechtener Str. 59	B	20	20			
Trinkhalle	Diesterwegstr. 28	K	10	10			
Minishop Köse	Ferdinandstr. 38	K	70	60			
Kiosk	Gustav-Sybrecht-Str. 25	K	20	10		x	
Fatih Market	Josefstr. 62	KL	100	100		x	+ 40 m² AußenVKF
Trinkhalle	Rudolfstraße 19	K	10	10			
Kiosk	Königsheide 11a	K	20	20			
Oil Tankstelle / Shop	Königsheide 17	T	80	50			
Fleischerei Stolzenhof	Königsheide 35	M	90	90			
Bäcker Koc Firini	Königsheide 41	B	30	30		x	
Kiosk	Königsheide 48	K	20	20			
Bäcker Neuhaus	Königsheide 57	B	40	40			
Fleischerei Schmidt	Königsheide 6	M	50	50			
Getränke Neuhäuser	Mengeder Str. 39	G	240	240			
Lidl	Mengeder Str. 55	D	790	700	50		Neueröffnung September 2009
REWE Center Tober	Mengeder Str. 5	S	1.200	1.130	30		mit Malzer's Backstube
Aldi	Mengeder Str. 7	D	700	600	50		
Kiosk	Ottostr. 35	K	10	10			
Düzgün Market	Ottostr. 35	KL	250	230		x	
Penny	Paul-Bonnermann-Str. 3	D	700	640	40		
Trinkhalle	Schulenkampstr. 30	K	20	20			
dm Drogeriemarkt	Waltroper Str. 1	DM	500		400		
Verkaufshalle Getränke	Waltroper Str. 124 a	K	40	30			
Bäcker Kanne	Waltroper Str. 16	B	80	80			
Fleischer Beermann	Waltroper Str. 16	M	80	80			
Fruchtcenter	Waltroper Str. 21	O	120	120			
Schlecker	Waltroper Str. 26	DM	220		220		
Türk. Obst/Gemüse	Waltroper Str. 3	O	40	40		x	
Theo's Back SB-Bäckerei	Waltroper Str. 30	B	60	60			
„Food“ and „Non-Food“	Waltroper Str. 48	KL	300	200			Neuer. Jan. 09
Tabak Börse	Waltroper Str. 4	X 2	20	10			
Anadolu Market	Waltroper Str. 55	O	120	110		x	
Tee Glas Geschenke	Waltroper Str. 6	X 2	20	10			
Türk. Bäckerei Sen	Waltroper Str. 62 a	B	30	30		x	
Lotto/Toto/Tabak/Kaffee	Waltroper Str. 66	X 2	40	10			
Trinkhalle	Waltroper Str. 67 a	K	10	10			
Summe VK			6.210	4.900	790		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Die Schließung der Lidl-Filiale erfolgte wie verkündet Anfang 2006.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

Die neue Lidl-Filiale auf dem Grundstück des ehemaligen DIVI-Marktes hat im September 2009 eröffnet. Die Verkaufsfläche des geplanten Marktes ist bereits in der Auflistung enthalten. Der Standort liegt mit 450 Metern bereits in zu großer Entfernung zur Waltroper Straße. Daher wird der Neubau der Lidl-Filiale sehr kritisch beurteilt, konnte jedoch planungsrechtlich nicht verhindert werden.

Die ursprüngliche Projektidee aus dem Nahversorgungskonzept 2006, einer Ausweitung der Nahversorgung hin zum Kreuzungsbereich Mengeder Straße / Königsheide / Brechtener Straße, ist aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse obsolet geworden. Für den Teilbereich des jetzigen Standortes „Vollsortimenter / Discounter“ wird jedoch immer noch akuter Handlungsbedarf gesehen, um die weitere städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Bereich soll durch eine Erweiterung um ca. 5.000 m² nach Westen gestärkt werden. Auf dieser Erweiterungsfläche ist der Neubau eines Discounters mit ca. 750 m² Verkaufsfläche und zusätzlichen Stellplätzen geplant. Der bisher in den Vollsortimenter (insgesamt ca. 1.200 m² VK) integrierte Getränkemarkt soll in das jetzige Gebäude des Discounters (ca. 700 m² VK) ausgelagert werden. Denkbar ist ergänzend zu dem Getränkemarkt eine weitere nahversorgungsrelevante Nutzung (gem. „Lüner Sortimentsliste“) aufzunehmen. Es soll ein Nahversorgungszentrum mit moderner, kundenorientierter Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.650 m² und gemeinsamer Stellplatzanlage entstehen. Eine Entwicklung dieses Kombi-Standortes ist über den bestehenden Bebauungsplans Lünen Nr. 84 „Zechenstraße“ nicht möglich. Daher ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Änderung des B-Plans mit einer Festsetzung „Sondergebiet“ notwendig.

Damit eine zeitnahe zentrenverträgliche Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Mengeder Straße“ realisiert werden kann, wurde bereits die 1. Änderung des oben benannten Bebauungsplans beschlossen. Ein erster städtebaulicher Entwurf liegt bereits vor. Dieser befindet sich in der Feinabstimmung.

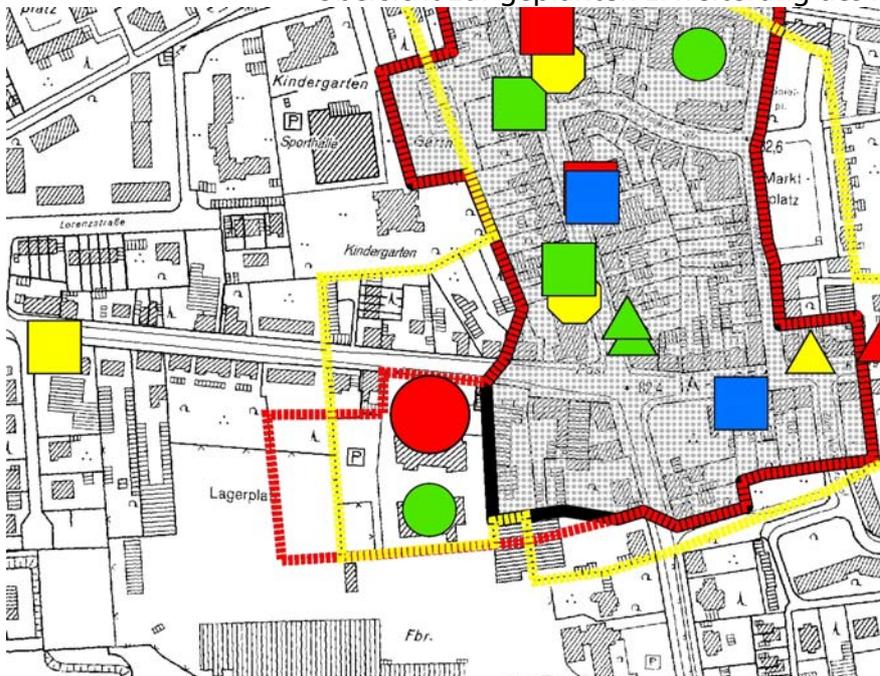
Langfristig wird für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 84 Regelungsbedarf gesehen, so dass die städtebauliche Entwicklung zwischen dem Stadtteilzentrum Brambauer und dem Industrie- und Gewerbegebiet Achenbach gesichert ist. Weitere Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des festgelegten Nahversorgungsbereichs werden ausgeschlossen, um den Bestand nicht zu gefährden. Unter dem Aspekt der Erhaltung der städtebaulichen Funktionen des Nebenzentrums Brambauer in der räumlich festgelegten Ausprägung sind Vorhaben außerhalb des Versorgungsbereichs eindeutig abzulehnen. Eine weitere Ausprägung ist mit einer Schädigung der lokalen Versorgungsstrukturen ebenso verbunden wie mit negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.

Planungsrecht

FNP: Darstellung als Versorgungsbereich; Der Erweiterungsstandort im Bereich Mengeder Straße liegt nicht innerhalb dieser Abgrenzung, stellt jedoch: 3.500 qm Sondergebiet – Einkaufszentrum – dar

Bebauungsplan Nr. 84 „Zechenstraße“ (Rechtskraft seit Juni 1980): Plangebiet zwischen der Mengeder Straße im Norden, der Brechtener Straße im Osten und der Zechenstraße (alt) im Süden; muss noch geändert werden (Sondergebiet)

Übersicht zur geplanten Erweiterung des Nahversorgungsbereiches



Projekt Entwicklung REWE / ALDI



Entwicklungsperspektiven

Eine eindeutige Zielrichtung ist nach einer Ansiedlungsanfrage zweier Discounter für den Bebauungsplan Nr. 165 Achenbach I/II, der sich südlich der Mengeder Straße an den Entwicklungsbereich anschließt, gefasst worden. Innerhalb des Gewerbegebietes Achenbach I/II ist eine Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen worden.

Die Nahversorgung im westlichen Bereich Brambauers soll sich auch zukünftig entlang der Waltroper Straße und im Kreuzungsbereich mit der Mengeder Straße / Königsheide konzentrieren. Die Einzelhandelsentwicklung der weiteren noch brachliegenden Grundstücke südlich der Mengeder Straße wird abgelehnt. Der Standort des ehemaligen DIVI-Marktes liegt mit 450 Metern bereits in zu großer Entfernung zur Waltroper Straße. Daher wird der Neubau der Lidl-Filiale sehr kritisch beurteilt, konnte jedoch planungsrechtlich nicht verhindert werden. Auch eine Entwicklung in die Tiefe des ehemaligen K-Plus Betriebsgeländes führt zu einer Schwächung des Einzelhandels an der Waltroper Straße. Daher werden weitere Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich ausgeschlossen, um den Bestand nicht zu gefährden. Unter dem Aspekt der Erhaltung der städtebaulichen Funktionen des Nebenzentrums Brambauer in der räumlich festgelegten Ausprägung sind Vorhaben außerhalb des Versorgungsbereichs eindeutig abzulehnen. Eine weitere Ausprägung ist mit einer Schädigung der lokalen Versorgungsstrukturen ebenso verbunden wie mit negativen Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche. Aus diesen Gründen wird nur der oben dargestellten Erweiterung des Nahversorgungsbereiches zugestimmt.

Entwicklungsoptionen im Bereich Mengeder Straße ergeben sich auch durch das ehemalige Grundstück des Autohauses Trompeter. Insgesamt wird jedoch bezogen auf die zunächst projektierten Verkaufsflächenzuwächse deutliche Skepsis geäußert. Insbesondere eine Verlagerung von Edeka aus dem Bereich des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost wird sehr kritisch gesehen. Es sollte versucht werden, die dort vorhandenen Strukturen zu entwickeln, z. B. durch eine Überplanung und Erweiterung des Standortes Brambauer Ost.

Im Allgemeinen sind in Bezug auf die unbefriedigende Beschaffenheit der einzelnen Geschäfte die Weichen für die Zukunft des Einzelhandels in Brambauer zu stellen, was als Appell an die Vermieter zu richten ist. Dabei sollen die qualitativen Ansprüche im Einzelhandel und Städtebau sowie die funktionalen Ansprüche wie Verkehrserschließung, Fußgängeranbindung etc. beachtet werden. Insgesamt wird eine räumliche und funktionale Verknüpfung des Versorgungszentrums Waltroper Straße mit dem Einzelhandelsstandort an der Mengeder Straße angestrebt.

Für mögliche Erweiterungen von Geschäften sind verschiedene alternative Standorte vorgeschlagen worden, die jedoch zu weit von den vorhandenen Nahbereichszentren entfernt liegen. Zusammenfassen kann festgehalten werden, dass in Brambauer die Gebäude veränderbar sind, nicht jedoch die Standorte. Dies entspricht auch den formulierten Grundsätzen der Interessengemeinschaft Bramis, die eine Umgestaltung der Kreuzung und ansonsten eine Konzentration auf die Waltroper Straße anstreben.

Nahbereichszentrum **Brambauer - Ost**

Lagebeschreibung

Innerhalb des Stadtteils Brambauer erfüllt der östliche Bereich an der Brambauerstraße mit mehreren Anbietern (auch Vollsortimenter und Discounter) eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete und zusätzlich eine Ergänzung zum Stadtteilzentrum. Die Lage an der Hauptstraße ist positiv hervorzuheben. Die Lebensmittelgeschäfte sind jedoch aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten auf der Suche nach Ersatzstandorten.

Einwohner 10/2008: 7.267

Kaufkraftpotential „Food“: 13,9 Mio.€ / a

+ „vorbeifahrende Kunden“ (Ortsteil Brambauer: ca. 19.800 EW)

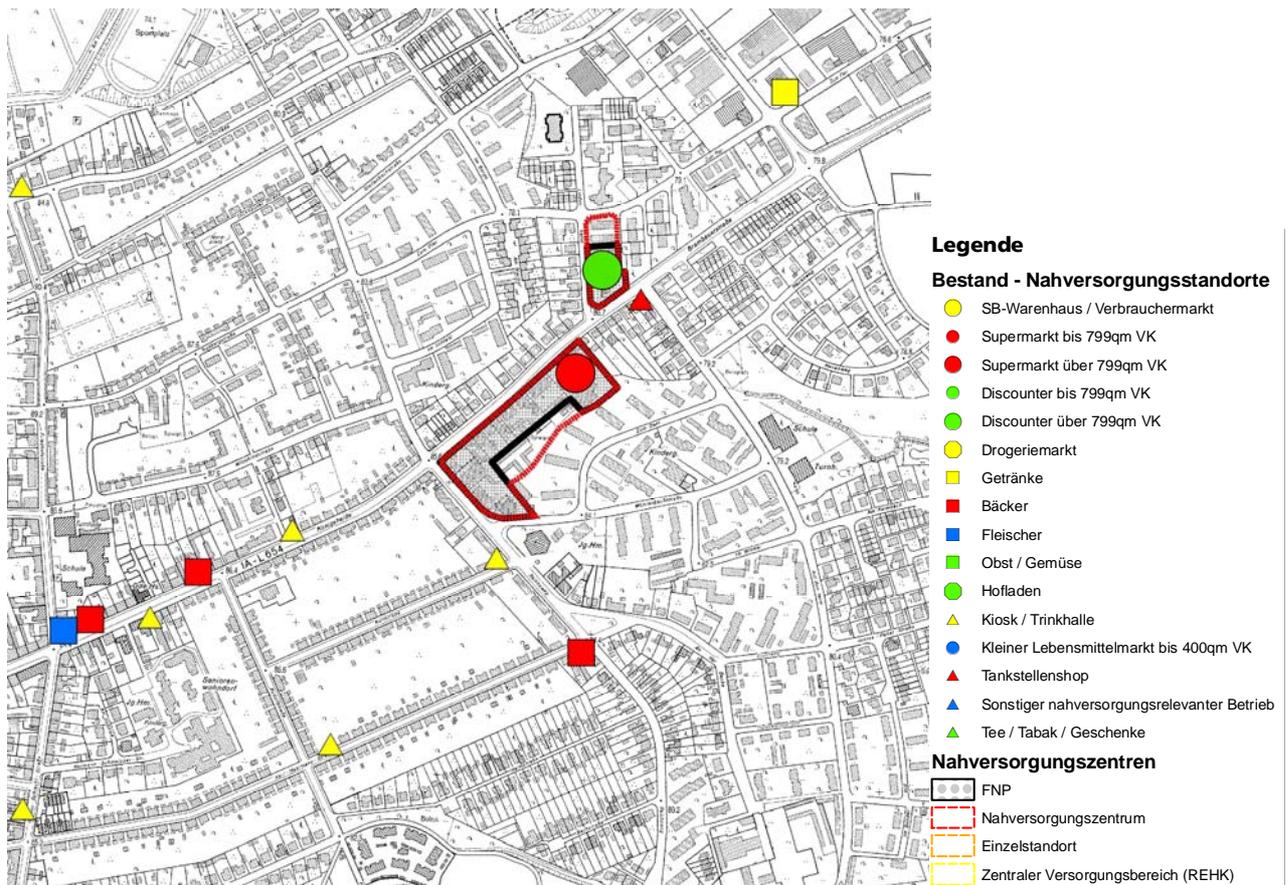
Einwohnerzunahme durch Neubauprojekte: mittelfristig Umnutzung Achenbach Schacht 3 (ca. 60 WE)

Bezugsraum für die Nahversorgung: 6122-6124, 6133, 6162, 6172-6173, Lippholthausen 6034, 6121

Bevölkerungsdichte: 16,1 EW / ha, überw. MFH

Anteil der über 65-Jährigen: 22,6 %

Nahversorgungsrelevante Betriebe mit Abgrenzung des Nahbereichszentrums



Verkaufsflächenausstattung

Betrieb	Adresse	Betr.-Form	VK ges.	VK Lebensm.	VK Drog.	Türk.	Bemerkung
S&L (Edeka)	Brambauerstr. 277	S	1.000	900	80		mit Bäcker Kanne
Netto	Linnenkamp 2	D	840	750	50		mit Bäcker Kanne
Getränke Paradies Gefromm	Zum Pier 51	G	600	600			
Bäcker Van Elst	Karl-Haarmann-Str. 94	B	30	30			
Kiosk	Königsheide 77	K	40	30			
Kiosk Café	Königsheide 77	K	20	10			
Trinkhalle	Heinrichstr. 3	K	30	20			
Total Tankstelle/Shop	Brambauerstr. 259	T	50	30			
Kiosk	Ecke Reichsweg / Kurtstraße	K	30	30			
Summe VK			2.640	2.400	130		

Anmerkungen (Leerstände / beabsichtigte Betriebsaufgaben)

Das ehem. PLUS-Gebäude am Reichsweg steht leer (ca. 550 m² VK). Dem PLUS-Markt am Linnenkamp wurde durch Abriss und Neubau die Möglichkeit gegeben, seine Verkaufsfläche von ca. 600 m² auf 840 m² zu erhöhen.

Angefragte / geplante Einzelvorhaben

EDEKA hat einen Projektentwickler beauftragt, einen Ersatzstandort mit 6.000 m² Grundstück zu finden. Zunächst war die K-Plus Fläche südwestlich des Stadtteilzentrums angefragt worden; mit der Zielvorgabe einen Standort in Brambauer-Ost zu sichern, wurde noch keine Lösung gefunden.

Planungsrecht

FNP: Die beiden Standorte entlang der Brambauerstraße mit ihrem Umfeld sind als Versorgungsreiche dargestellt. Es bestehen ältere **Bebauungspläne**, die ggf. angepasst werden müssten.

Entwicklungsperspektiven

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist es, den Nahversorgungsbereich Brambauer-Ost zu erhalten. Dafür spricht auch der bereits heute vorliegende 22,6 %-Anteil an Menschen über 65 Jahren und die überwiegend dichte Mehrfamilienhausbebauung.

Den Anforderungen an heutige Betriebsgrößen kann aufgrund der umgebenen gewachsenen Bebauungsstrukturen an den jetzigen Standorten nicht entsprochen werden. Die Empfehlung an EDEKA kann z. Zt. nur lauten, das vorhandene Grundstück umzuorganisieren (Parken optimieren). Wenn Betriebserweiterungen oder Verlängerungen von Mietverträgen nicht möglich sind, ist für die Zukunft zu befürchten, dass durch die Konkurrenz zum Stadtteilzentrum ggf. nicht alle Betriebe gehalten werden können. Auf der anderen Seite darf die Entwicklung eines neuen Standortes nicht eine höhere Bedeutung als die Lebensmittelgeschäfte im Stadtteilzentrum erlangen, denn so könnte sich ein Angebotsmagnet etablieren, der wiederum zu Kaufkraftabflüssen aus dem Stadtteilzentrum Brambauer führen könnte.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort Brambauer-Ost näher zu beleuchten, soll von einem Gutachterbüro eine Markt- und Standortanalyse erstellt werden. Im Rahmen der Analyse sollen Entwicklungspotenziale und Auswirkungen bestimmter Szenarien aufgezeigt werden.