



Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems)

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

PROJEKTMITARBEIT: Patrick Bergmann, M. Sc. Geogr.

Köln, den 20.12.2021

GMA
Forschen. Beraten. Umsetzen.

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Titelbild: GMA eigenes Foto



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Niederlassung Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0221 / 989438-0 / Fax 0221 / 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im Sommer 2019 beauftragte die Stadt Lingen (Ems) die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ein Einzelhandelskonzept zu erstellen. Ziel des Konzeptes ist es, die Leitlinien und Strategien für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in Lingen (Ems) aufzuzeigen. Das Konzept wurde in Teilbereichen im Dezember 2021 ergänzt, um die möglichen Auswirkungen der seit Anfang 2020 anhaltenden Maßnahmen infolge der Corona-Pandemie auf das vorliegende Konzept festzustellen.

Der GMA standen Daten und Informationen des Statistischen Bundesamtes, des Landesamtes für Statistik Niedersachsen, der Bundesagentur für Arbeit, von MB Research, der Stadt Lingen (Ems) sowie GMA-interne Unterlagen zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische und bauleitplanerische Entscheidungen der Stadt Lingen (Ems). Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert, der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität von sekundärstatistischen Daten, u. a. Landesamt für Statistik, MB Research, kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 20.12.2021
KST-aw

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
ggf.	gegebenenfalls
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
mind.	mindestens
niL	nicht integrierte Lagen
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem,
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil
ZVB	zentraler Versorgungsbereich

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	7
1. Aufgabenstellung und Methodik	7
2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung	8
2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	8
2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	9
2.3 Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	10
2.4 Bauplanungsrecht	14
2.4.1 Gebiete mit Bebauungsplan	14
2.4.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	15
2.4.3 Besonderes Städtebaurecht	15
2.5 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	16
2.5.1 Zentrale Orte	16
2.5.2 Ziele der Landes-Raumordnung	16
2.5.3 Nicht-raumbedeutsame Vorhaben	18
2.5.4 Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot	19
2.6 Regionalplanung	21
3. Zentrale Versorgungsbereiche	24
3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“	24
3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	25
II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Lingen (Ems)	27
1. Makrostandort Lingen (Ems)	27
2. Einzelhandelssituation	31
2.1 Einzelhandelsbestand 2019 und 2020	31
2.2 Wesentliche Änderungen seit 2014	32
2.3 Nahversorgungssituation	32
III. Nachfragesituation	38
1. Kongruenzraum des Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion	38
2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Lingen (Ems)	38
3. Einzelhandelszentralität	39

4. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale	41
4.1 Bewertung des Angebotes im periodischen Bedarf	41
4.2 Bewertung des Angebotes im aperiodischen Bedarf	43
IV. Einzelhandelskonzept für Lingen (Ems)	46
1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes	46
2. Sortimentskonzept	46
3. Standortkonzept	50
3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	53
3.2 Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung	57
3.3 Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße)	59
3.4 Nahversorgungszentrum Holthausen	59
3.5 Nahversorgungszentrum Bramsche	62
3.6 Veränderung der Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen	64
3.7 Potenzielle Ansiedlungsmöglichkeiten	65
4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung	70
4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt	70
4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels in den Nahversorgungszentren	71
4.3 Städtebaulich integrierte Lagen	71
4.4 Städtebaulich nicht integrierte Lagen	71
5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes	72
Verzeichnisse	74

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung und Methodik

Die Einzelhandelsentwicklung wird seit Jahren in Lingen (Ems) über ein Einzelhandelskonzept gesteuert, welches zuletzt in 2014 fortgeschrieben wurde. Aufgrund gesetzlicher Neuerungen, geänderter Rechtsprechung, Veränderungen im Einzelhandel und Anfragen bzw. Veränderungsabsichten von Betreibern wurde die Fortschreibung des Konzeptes erforderlich. Im Wesentlichen wurden folgende Inhalte untersucht:

- /// allgemeine Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// planungsrechtliche Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes und der gegenwärtigen Nachfragesituation
- /// Überprüfung und Anpassung der Empfehlungen / Ziele (u. a. Sortimentsliste, Standortstruktur, zentrale Versorgungsbereiche, planungsrechtliche Steuerung)

Die Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis, wobei es sich überwiegend um primärstatistische Daten handelt:

- /// Erhebung aller Einzelhandelsbetriebe in Lingen (Ems)
- /// Nutzungskartierungen in den zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt, Georgstraße, Meppener Straße, Holthausen, Bramsche.

Die flächendeckende Aufnahme der Verkaufsflächen¹ aller Einzelhandelsbetriebe sowie die erste Nutzungskartierung erfolgte im Sommer 2019. Mit Blick auf mögliche Änderungen, insbesondere des Einzelhandels und der Nutzungen in der Innenstadt, aber auch in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen, wurde eine Überprüfung der Nutzungen bzw. der Einzelhandelsbetriebe beauftragt. Diese erfolgte im Herbst 2020. Im September 2021 erfolgte eine nochmalige Aufnahme aller Einzelhandelsbetriebe und Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen. Auch in den übrigen Standortbereichen wurde die Verkaufsfläche nochmals erhoben.

Die wesentlichen Ergebnisse wurden in einem Arbeitskreis mit Vertretern der Verwaltung, der Fraktionen, der Kaufmannschaft, den Trägern öffentlicher Belange (IHK Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim, Landkreis Emsland Raumordnung, Handelsverband Osnabrück Emsland) vorgestellt und diskutiert. Insgesamt erfolgten drei Präsenz-Sitzungen des Arbeitskreises und eine schriftliche Beteiligung zum Abschluss. Daran anschließend erfolgte eine Beteiligung der Öffentlichkeit.

¹ Verkaufsfläche wird wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen zur Vorbereitung / Portionierung der Waren sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).

2. Aufgabe von Einzelhandelskonzepten und Ziele der Einzelhandelssteuerung

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Lingen (Ems) wie in Europa gewandelt:

- / Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen (umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling; einzelne Anbieter nutzen die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.), Standorte und Vertriebskanäle zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**.
- / In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb Zentraler Orte stehen **strategische Ziele für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.
- / Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** änderten sich hinsichtlich der landesplanerischen Steuerung. Auch die Rechtsprechung ist hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche differenzierter. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.²

Um den Handelsstandort Lingen (Ems) in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufzustellen, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Überprüfung und Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar. Teilaspekte dieser Betrachtung sind die positive Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung, aber auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Das Einzelhandelskonzept ist als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- / Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln. Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein, um so eine belastbare und transparente Steuerung von Vorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung eingebettet sein.
- / Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Lingen (Ems) zu überprüfen.

2.1 Anforderung 1: Das Einzelhandelskonzept als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für Lingen (Ems) sind der Erhalt und Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion mit leistungsfähigen, vitalen und starken Zentren und Versorgungslagen wesentliche Ziele der Ein-

² Dabei ist auf das jüngste Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

zelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Einzelhandelskonzept die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Das Einzelhandelskonzept ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrates wird es zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

2.2 Anforderung 2: Das Einzelhandelskonzept zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert, die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert³; durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der planerischen Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (Vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Ferner stellt die **Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters**⁴ bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das jüngste **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, welche immer städtebaulich zu begründen sind.⁵ In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnaher und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.⁶ In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, haben sich kommunale Einzelhandelskonzepte mit Einsatz der folgenden Instrumente als rechtssicher erwiesen:

- /// Abgrenzung der **zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste)

³ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

⁴ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

⁵ Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

⁶ Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM(2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

/// Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird das Einzelhandelskonzept im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

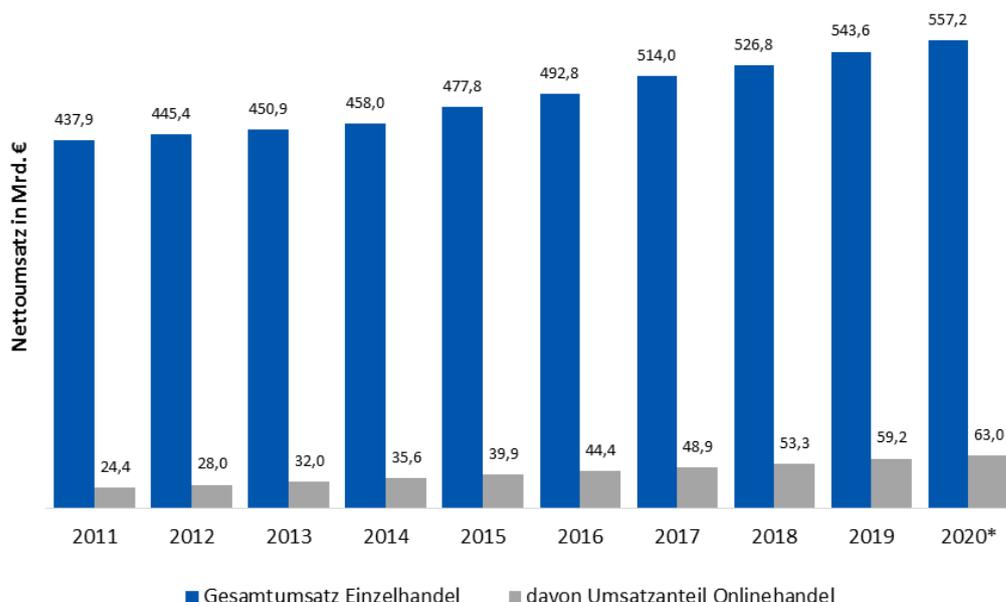
Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt in der Landes-Raumordnung Niedersachsen (LROP 2017) zu beachten (vgl. Kapitel I., 3). Das Einzelhandelskonzept dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

2.3 Das Einzelhandelskonzept als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren noch bis vor wenigen Jahren durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Folgen der Corona-Krise maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- /// War die Einzelhandelsentwicklung bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, schwächte sich das Flächenwachstum bundesweit deutlich ab.
- /// Obwohl der Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020



* Prognosedaten (ggf. vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zu relativieren)

Quelle: EHI Retail Institute 2020, Handelsverband Deutschland (HDE) 2020, Statistisches Bundesamt 2020, GMA-Darstellung 2020

Infolgedessen unterscheiden viele Handelsunternehmen kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem Kunden den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“. Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 2: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



Discount-Shopping vs. stärkeres Qualitäts- und Regionalbewusstsein

Convenience-Shopping und Zeitersparnis vs. Nachhaltigkeit, bewusster Einkauf

No parking, no business vs. umweltverträgliche Mobilität

Smart Shopping, Multi-Channeling vs. Markteinkauf, Fachgeschäfte vor Ort

Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2020

Die Folgen der Digitalisierung als Treiber der Einzelhandelsentwicklung sind im Nonfood-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben. Im Lebensmittelbereich zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben. Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern.⁷ Im ländlichen Raum, wo der Online-Lebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert im Sinne einer Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.⁸

Einigkeit besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere zentrenrelevante Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher) werden stark vom Onlinehandel bedient. Demnach werden in diesen Sortimenten künftig weniger Verkaufsflächen nachgefragt. Trotz wachsender Marktanteile im Onlinebereich wird der stationäre Einzelhandel mittelfristig der wichtigste Einkaufskanal bleiben.

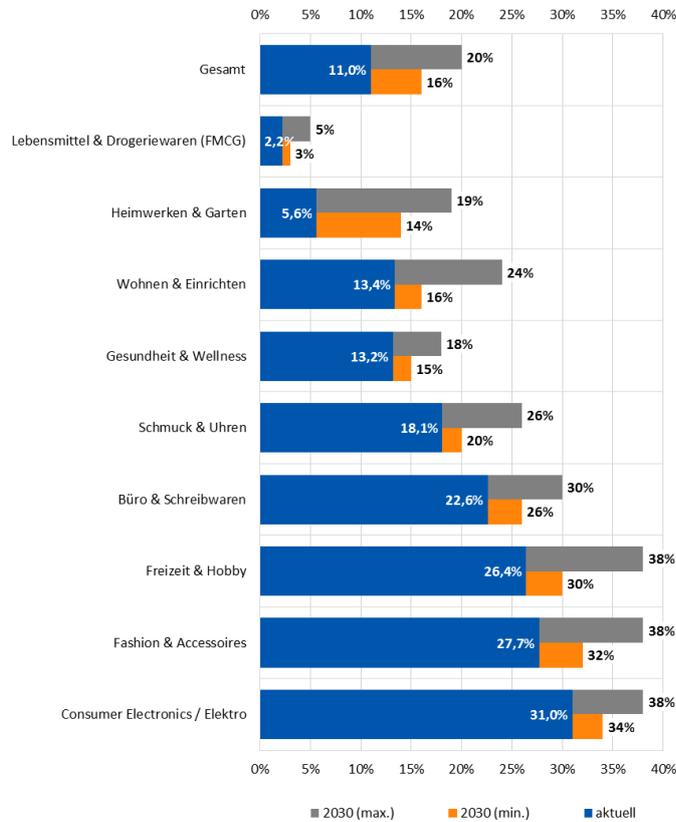
Die Polarisierung zwischen dem sog. „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Spaßeinkauf) setzt sich weiter fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung vorangetrieben. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Aufenthaltsqualität bedie-

⁷ Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

⁸ Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

nen. Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben den Faktoren Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

Abbildung 3: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030



Quelle: GMA-Berechnungen 2020 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre sowie Veröffentlichungen des bevhw

Abbildung 4: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



Quelle: GMA-Grundlagenforschung 2020

Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten, zu denen der Standort Lingen (Ems) zählt, auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden. Hier wird der Fokus vor allem im nahversorgungsrelevanten Handel liegen, jedoch ist – wenn auch überschaubar – von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen.

Standorte wie Lingen (Ems) werden in Zukunft gefordert sein, den erlebnisorientierten Einkauf auch im stationären Handel weiterzuentwickeln. Hierbei kann die Stadt auf ihr attraktives und kulturell wie touristisch bedeutsames Umfeld zurückgreifen.

Im **Lebensmitteleinzelhandel** verlangsamte sich das Expansionstempo sowohl bei Supermärkten, als auch bei Lebensmitteldiscountern in den letzten Jahren merklich. Dies hängt mit dem sehr dichten Filialnetz dieser Betriebstypen zusammen. Im Vordergrund der unternehmerischen Tätigkeiten stehen Optimierungen vorhandener Filialen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Erweiterung, welche angestrebt wird, um

- /// interne Prozesse, wie Warenlogistik, Auffüllen der Regale, zu optimieren,
- /// Waren übersichtlicher und ansprechender zu präsentieren
- /// ein bequemes Einkaufen, u. a. für gehandicapte Kunden durch niedrigere Regale, breitere Gänge, mehr Querungen, kürzere Laufwege zu ermöglichen,
- /// mehr und größere Abstandsflächen für Kunden, u. a. in der Kassenzone, anzubieten
- /// größere Eingangskoffer für einen ungehinderten Kundenlauf und einer ungehinderten Abgabe von Pfandflaschen und Kistenwaren zu ermöglichen.

Mit der Erweiterung geht oftmals ein Neubau (i. d. R. Green-Building-Standorte) einher, wobei die angestrebten und als zukunftsfähig angesehenen Größen sehr vom Betriebstyp und vom Betreiber abhängen.

Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m ² (ca.-Werte)
Großer Supermarkt	Edeka, Rewe, Markant, Combi, K+K, familia	8.000	2.500 – 3.000
Supermarkt	Edeka, Rewe, Markant, Combi, K+K	4.000	1.500 – 2.000
Großdiscounter	Kaufland	ab 15.000	3.000 – 4.000
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Marken-Discount	3.000	800 – 1.100
Getränkemarkt	Hol'Ab, Hoffmann, Trinkgut	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

Quelle: GMA-Standortforschung 2020

Hinsichtlich der geführten Artikelzahl bzw. der Sortimentstiefe und -breite unterscheiden sich die Lebensmitteldiscounter nach wie vor deutlich voneinander. Die durchschnittlichen Artikelzahlen schwanken zwischen 1.200 (Aldi-Nord) und ca. 4.000 bei Netto Marken-Discount. Als

Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den periodischen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

2.4 Bauplanungsrecht

2.4.1 Gebiete mit Bebauungsplan

Nach § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebietstypen festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO wie folgt vorgesehen:

Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen

Bau- gebiet	Bezeichnung	Zulässigkeit Einzelhandel	Großflächiger Einzelhandel
WA, WS	Allgemeines Wohngebiet, Kleinsiedlungsgebiet	Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen	nein
WR	Reines Wohngebiet	nur ausnahmsweise: Läden zur Deckung des täglichen Grundbedarfs für die Bewohner des Gebietes	nein
WB	Besonderes Wohngebiet	Läden, soweit mit Wohnnutzung vereinbar	nein
MD	Dorfgebiet	allgemein zulässig*	nein
MI	Mischgebiet	allgemein zulässig*	nein
MU	Urbanes Gebiet	allgemein zulässig*	nein
GE	Gewerbegebiet	allgemein zulässig*	nein
GI	Industriegebiet		
MK	Kerngebiet	allgemein zulässig	ja
SO	Sondergebiet	allgemein zulässig	ja

* sofern nicht sondergebietspflichtig gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe enthält § 11 Abs. 3 BauNVO eine Sonderregelung. **Einkaufszentren** und **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit bestimmten städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen sind **außer in Kerngebieten nur in den festgesetzten sonstigen Sondergebieten** zulässig.

In Gebieten mit einfachen Bebauungsplänen gem. § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 oder § 35 BauGB. Zudem können nach § 1 Abs. 5, 6 BauNVO in Bebauungsplänen Nutzungsarten ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen werden:

„(5) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(6) Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind,

1. nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden oder

2. in dem Baugebiet allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.“

2.4.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet, entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Im Einzelfall (z. B. Erweiterung) kann vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

In Gemengelagen, z. B. Mischgebieten, ist eine Steuerung ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Dies soll der Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere dem Schutz der Angebotsstrukturen in Innenstädten dienen.

Mit der Novellierung des BauGB 2007 schuf der Gesetzgeber die Möglichkeit, über § 9 Abs. 2 a BauGB im unbeplanten Innenbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen festgelegt oder ausgeschlossen werden können.

2.4.3 Besonderes Städtebaurecht

Das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff. BauGB bietet zudem Kommunen die Möglichkeit, im Rahmen von Stadterneuerungs- oder Entwicklungsmaßnahmen die besonderen Vorschriften zur Steuerung anzuwenden. So kann durch die Festlegung von Sanierungsgebieten über die jeweilige Sanierungszielsetzung sehr dezidiert die künftige Entwicklung gerade auch im Einzelhandelsbereich geplant und gesteuert werden. Die Regelungen nach §§ 144 ff. BauGB stellen verschiedene Sachverhalte wie beispielsweise den Verkauf von Liegenschaften oder auch deren Anmietung grundsätzlich unter Genehmigungsvorbehalt.

Neben diesen Rechtstatbeständen sind die möglichen Förderungen für baulich-investive Maßnahmen und die Umgestaltung im öffentlichen Bereich attraktiv. Durch Programme der städtebaulichen Erneuerung sind Fördermöglichkeiten geschaffen, welche gerade auch an private Grundstückseigentümer zur Modernisierung oder Instandsetzung der Gebäudesubstanz weitergegeben werden können.

2.5 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

2.5.1 Zentrale Orte

Für die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten (über 800 m² Verkaufsfläche) sind die Ziele der Landes-Raumordnung heranzuziehen. Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) werden Ober- und Mittelzentren abschließend und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen werden Grundzentren festgelegt. Bei der zentralörtlichen Einstufung handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung⁹, wobei es um die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf ein System leistungsfähiger Orte mit Versorgungsfunktion für Verflechtungsbereiche geht.

Im Landkreis Emsland sind die Städte Meppen und Papenburg als Mittelzentren sowie Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion ausgewiesen.

2.5.2 Ziele der Landes-Raumordnung

Die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu beachten, sofern der Bebauungsplan neu aufgestellt bzw. ein Bebauungsplan geändert wird. Nach dem LROP 2017, Kapitel 2.3 Ziffer 02, Satz 1-3 werden **Einzelhandelsgroßprojekte** beschrieben:

„Neue Einzelhandelsprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 – 10 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 – 3 der BauNVO einschließlich Hersteller / Direktverkaufszentren. „Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, ggf. jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).“

In Bezug auf die Steuerung des großflächigen Einzelhandels sind folgende Ziele zu beachten:

Kongruenzgebot (LROP 2017, Kapitel 2,3 Nr. 3)

*„In einem **Grundzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot grundzentral**)“.*

*„In einem **Mittel- oder Oberzentrum** darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03. Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).*

*In einem **Mittel- oder Oberzentrum** soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den maßgeblichen*

⁹ Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbareren, vom Träger der Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes (§ 3 Nr. 2 ROG). Die Ziele der Raumordnung sind von den öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 2 ROG). Zudem besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (**Kongruenzgebot aperiodisch mittel- und oberzentral**).⁴ Der maßgebliche Kongruenzraum gemäß Satz 3 ist von der unteren Landesplanungsbehörde unter Berücksichtigung insbesondere

- der zentralörtlichen Versorgungsaufträge der Standortgemeinde sowie benachbarter Zentraler Orte,
- der verkehrlichen Erreichbarkeit der betreffenden Zentralen Orte,
- von grenzüberschreitenden Verflechtungen und
- der Marktgebiete von Mittel- und Oberzentren auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte

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

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

Konzentrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 4)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“

Integrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 5)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren **Kernsortimente zentrenrelevant** sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom 100 periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

Integrationsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 6)

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

- a) wenn die **Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert** der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder
- b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche

für das zentrenrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.“ (LROP 2017 Kapitel 2.3 Nr. 6)

Abstimmungsgebot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 07)

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regional bedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.“

Beeinträchtigungsverbot (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 08)

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung

Für Betriebe mit periodischen Kernsortimenten, d. h. sämtliche Lebensmittelmärkte und Drogeriemärkte, sind sog. **Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung außerhalb der zentralen Orte** zu beachten:

„Abweichend von Ziffer 02 Satz 1 sowie den Ziffern 03 bis 05 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente auf mindestens 90 vom 100 der Verkaufsfläche periodische Sortimente sind, auch zulässig, wenn

- *sie an Standorten errichtet werden, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung festgelegt sind,*
- *sie den Anforderungen der Ziffer 07 (Abstimmungsgebot) und 08 (Beeinträchtigungsverbot) entsprechen,*
- *sie im räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Ortskern oder mit Wohnbebauung liegen und*
- *ihr jeweiliges Einzugsgebiet den zu versorgenden Bereich i. S. des Satzes 4 nicht überschreitet.“*

Die Standorte mit **herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung** dürfen die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte nicht beeinträchtigen und sind im Benehmen mit der jeweiligen Gemeinde oder Samtgemeinde festzulegen. Sie sollen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Das Regionale Raumordnungsprogramm muss für jeden dieser Standorte einen zu versorgenden Bereich festlegen. (LROP 2017, Kapitel 2.3 Nr. 10)

2.5.3 Nicht-raumbedeutsame Vorhaben

Mit großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind i. d. R. Betriebe gemeint, welche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen können. Diese Betriebe fasst man unter dem Begriff **raumbedeutsam** zusammen. Im Gegensatz dazu gibt es Einzelhandelsvorhaben ohne raumbedeutsame Auswirkungen. Für diese gelten die landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels nicht. Darunter werden folgende Betriebe verstanden:

- / Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche, sofern sie keine Agglomeration mit anderen Betrieben gemäß Ziffer 02 Satz 3 bilden. Für diese Betriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wird generalisierend ohne weiteren Nachweis angenommen, dass sie keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben.
- / Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind **Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung**. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. Zur Sicherstellung, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion und Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, sind die Voraussetzungen, unter den ein Vorhaben als Betrieb der wohnortnahen Nahversorgung angesehen werden kann, eng zu fassen.

Bei großflächigen **nicht raumbedeutsamen Vorhaben** müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- / überwiegend fußläufiger Einzugsbereich
- / mehr als 50 % des Vorhabenumsatzes stammt aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes (10 Minuten-Laufdistanz)
- / mindestens 90 % der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevantes Sortiment.

Damit ein großflächiger Lebensmittelmarkt mehr als die Hälfte seines Umsatzes aus diesem fußläufigen Nahbereich erzielen kann, müssen mindestens 3.000 Einwohner in diesem Nahbereich leben. Dies hängt mit der Tatsache zusammen, dass Verbraucher nicht ausschließlich in einem Lebensmittelmarkt einkaufen, sondern i. d. R. mehrere Märkte (Supermärkte, Discounter, Getränkemärkte, kleinere Betriebe) aufsuchen. In ländlich geprägten Orten mit geringen bzw. kaum verdichteten Wohngebieten ist diese Mindesteinwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich kaum zu erreichen.

2.5.4 Ausnahmeregelung vom städtebaulichen Integrationsgebot

Bei Betrieben mit periodischem Kernsortiment wird oftmals bei Erweiterungen eine Änderung des Bebauungsplans oder die Aufstellung eines Bebauungsplans im Falle von Verlagerungen erforderlich. Dabei muss die Lage städtebaulich integriert sein. Allerdings sind nicht alle Supermärkte, Lebensmitteldiscounter oder Drogeriemärkte in zentralen Versorgungsbereichen und damit in städtebaulich integrierter Lage ansässig.

Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne der LROP werden seitens des OVG Lüneburg dahingehend definiert, dass diese in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB stehen. Zentrale Versorgungsbereiche verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, haben einen wesentlichen fußläufigen Einzugsbereich und sind an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

Als städtebaulich integriert gelten neben Lagen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch solche Lagen, die mit dem zentralen Versorgungsbereich eine räumliche und funktionelle Einheit bilden und diesen räumlich „anschmiegend“ funktional ergänzen.

Das sog. „Anschmiegen“ ist wiederum an bestimmte Voraussetzungen geknüpft:

- / Der großflächige Einzelhandelsbetrieb darf sich nicht so weit vom zentralen Versorgungsbereich entfernen, dass er ein „Eigenleben“ führt
- / oder einen Umfang annehmen, dass er gleichberechtigt neben die Innenstadt tritt.

Ein Einzelhandelsbetrieb muss folglich hinsichtlich des Standortes, der Größe (Verkaufsfläche) und des spezifischen Sortiments so ausgerichtet sein, dass von diesem Standort aus Verbund- und Kopplungseinkäufe mit den innerstädtischen Geschäften bzw. Dienstleistern etc. ausgelöst werden.

Außerdem normiert das LROP 2017 eine Ausnahmeregelung vom sog. städtebaulichen Integrationsgebot bei Betrieben mit periodischen Sortimenten (Ziffer 2.3 05 Satz 3) (siehe auch 2.5.2).

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 von 100 periodische Sortimente sind, sind auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung an städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist.“

Diese Ausnahmeregelung wird wie folgt begründet¹⁰:

„Die Ausnahmeregelung sollte im Interesse der Raumordnung einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren Rechnung tragen. Veränderte betriebliche Strukturen und veränderte Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die im erhöhten Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen erwarten lassen, erschweren gerade in historischen Altstädten bei enger Bebauung, geringer Flächenverfügbarkeit oder anderen ungünstigen baulichen Gegebenheiten Neuansiedlungen oder größere Erweiterungen. In solchen Fällen erscheint es unter raumordnerischen Gesichtspunkten verträglicher, das Vorhaben außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen im zentralen Siedlungsbereich anzusiedeln. Ein räumlich-funktioneller Zusammenhang zu Wohngebieten und eine Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs sind erforderlich.“

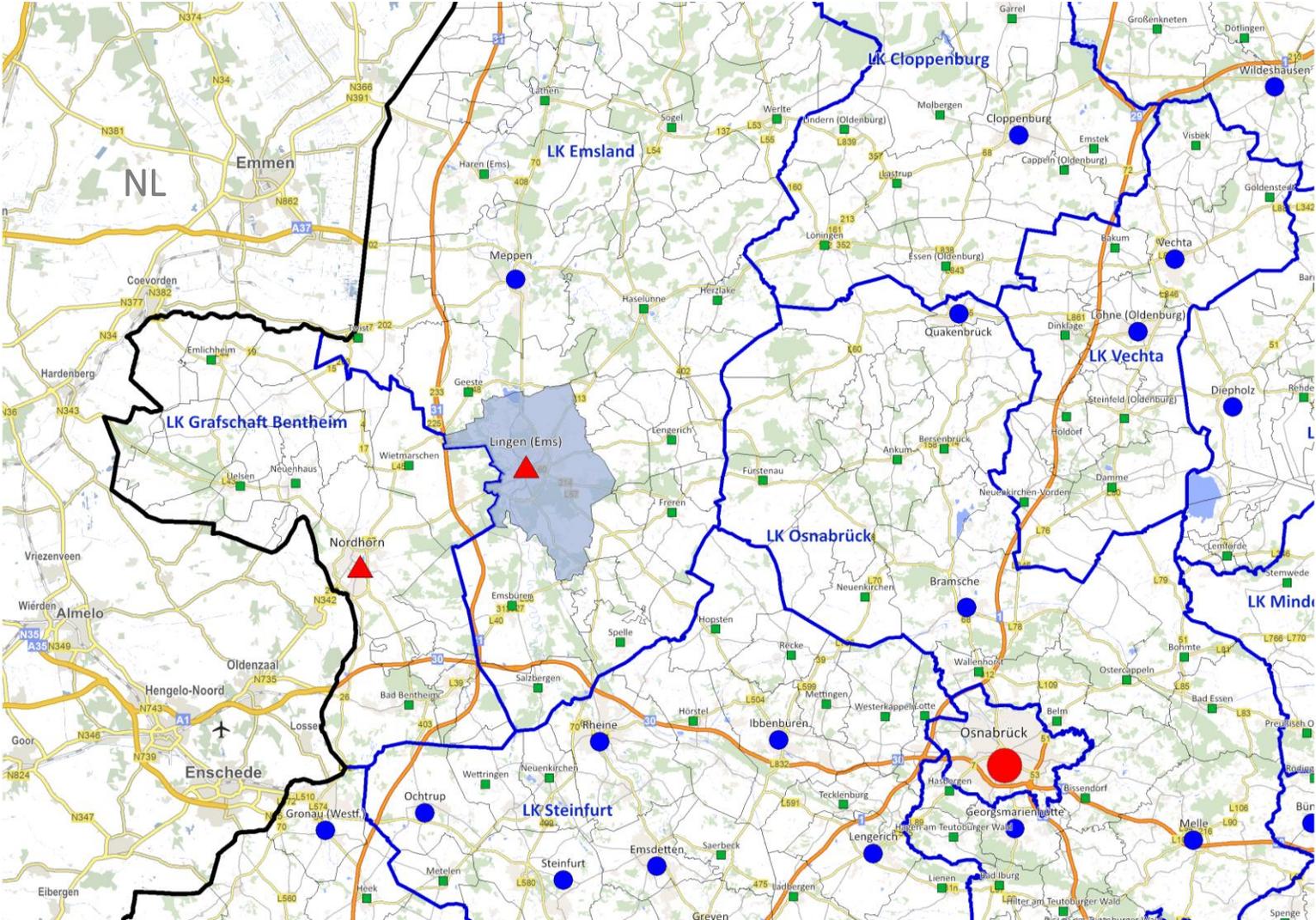
„Die Gründe für die Ausnahme müssen auf einer verbindlichen städtebaulichen Konzeption beruhen. Die verbindliche städtebauliche Konzeption muss im Rahmen eines Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses unter Einbeziehung anderer Träger öffentlicher Belange sowie ggf. der Öffentlichkeit und der Nachbargemeinden zustande gekommen sein, z. B. einem gemeindlichen Einzelhandelskonzept, einem Stadtentwicklungskonzept oder dem Flächennutzungsplan. Diese Konzeption muss die Ziele und Leitvorstellungen Zentraler Orte und den Schutz vorhandener städtebaulich integrierter Lagen mit berücksichtigen.“

¹⁰ vgl. Begründung Teil C zur Landes- Raumordnung, Seite 28.

2.6 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 wurde vom Kreistag des Landkreises Emsland am 17.01.2011 beschlossen. Entsprechend der Vorgaben der Landes-Raumordnung zum Kongruenzraum sind für Mittelzentren die sog. aperiodischen Kongruenzräume von der Raumordnung festzulegen. Diese Zuordnungen erfolgten von der Raumordnung für Papenburg, Meppen und Lingen (Ems) im Jahr 2018 (vgl. Abbildung auf Karte 2, Seite 23). Da Lingen (Ems) im Landkreis Emsland das einzige Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion ist, fällt der aperiodische Kongruenzraum sehr groß aus. Dieser umfasst für Lingen (Ems) den gesamten Landkreis sowie angrenzende Gemeinden aus benachbarten Landkreisen (Wietmarschen, Hopsiten, Fürstenu, Bippin, Berge, Merzen, Löningen).

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur



Legende

- Oberzentrum
- ▲ Mittelzentrum mit Teilfunktion OZ
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Quelle: Kartengrundlage GfK GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2020

3. Zentrale Versorgungsbereiche

3.1 Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs¹¹:

- / **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare **großflächige Handelsbetriebe**, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- / **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- / **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.
- / **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Stadtgebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].“

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die

¹¹ Quelle: Ulrich Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, Bonn, 2007, S. 77 f.

Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt¹². In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat¹³.

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

3.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung¹⁴ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- / **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohnumfeld vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.
- / **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen und vom Kunden als zusammenhängende Versorgungslage wahrgenommen werden. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken, d. h. reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- / **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu großflächige Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden¹⁵ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.¹⁶
- / In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- / **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen als auch einen auf einen bestimmten örtlich begrenzten Bereich als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten

¹² Vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

¹³ Vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

¹⁴ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

¹⁵ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

¹⁶ d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein wichtiger Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

II. Situationsanalyse des Einzelhandelsstandortes Lingen (Ems)

1. Makrostandort Lingen (Ems)

In den letzten zehn Jahren nahm die Einwohnerzahl in Lingen (Ems) deutlich zu, wobei die Zunahme über dem Niveau des Landkreises Emsland, von Meppen, Nordhorn und Rheine lag.

Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Stadt Lingen (Ems) im Vergleich

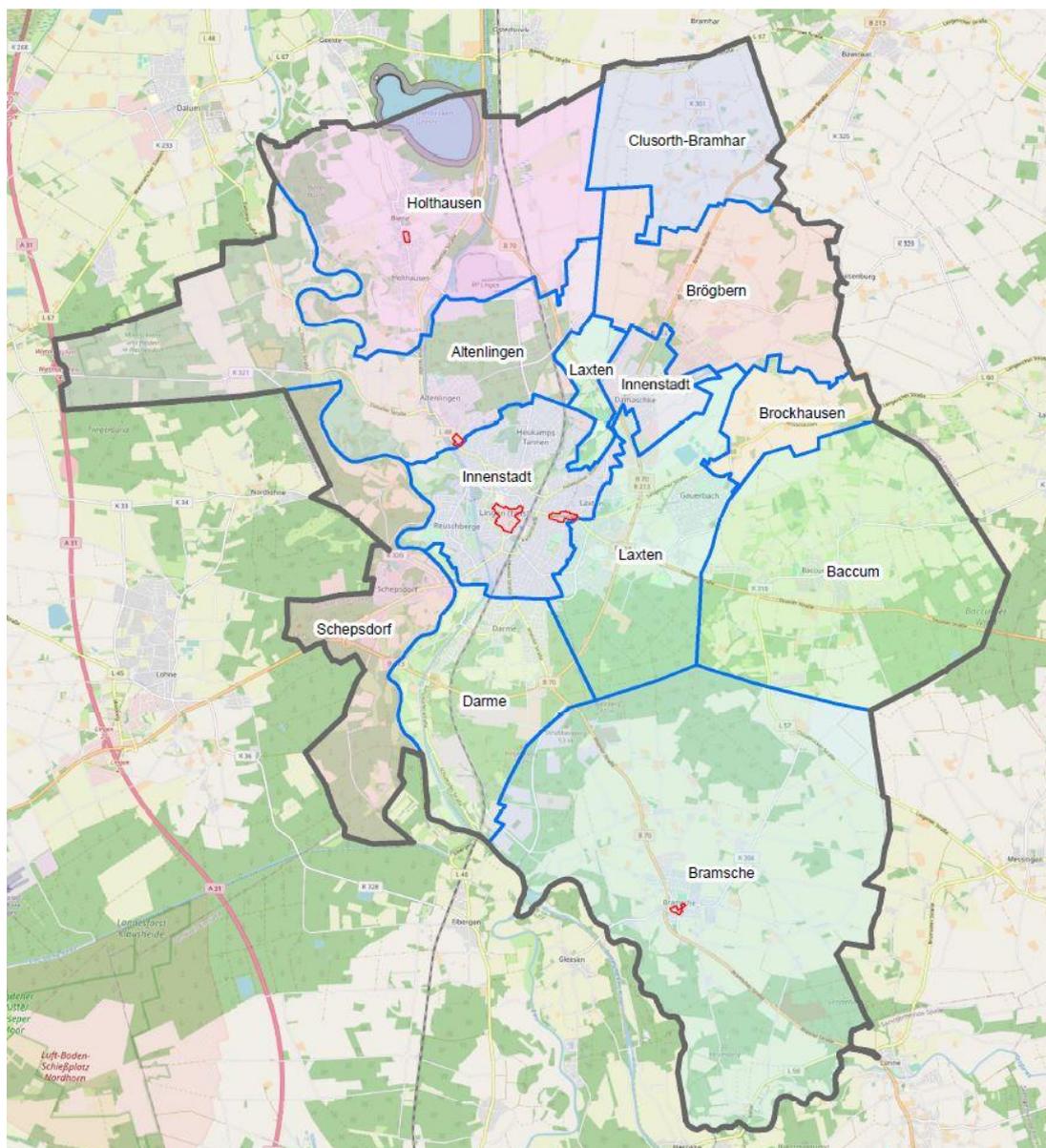
Daten	Einwohner (30.09)		Veränderung 10 / 20	
	2010	2020	abs.	in %
Lingen (Ems)	51.272	55.247	3.975	7,8
Meppen	34.927	35.481	554	1,6
Papenburg	35.124	37.585	2.461	7,0
Nordhorn	53.146	53.815	669	1,3
Rheine*	76.530	76.463	-67	-0,1
SG Freren	10.721	10.484	-237	-2,2
SG Lengerich	9.130	9.224	94	1,0
SG Spelle	12.802	14.071	1.269	9,9
Emsbüren	9.930	10.434	504	5,1
LK Emsland	313.250	329.065	15.815	5,0
Niedersachsen	7.923.536	8.006.404	82.868	1,0

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2019

* Quelle: IT.NRW 2020, Einwohnerstand am 31.12.2010 bzw. 30.06.2020

Die heutige Struktur Lingens ist im Zuge der Kommunalreformen in den 1970er-Jahren entstanden. Lingen besteht aus dem alten Stadtgebiet und den ab 1970 hinzugekommenen früher selbständigen Gemeinden, jetzigen zehn Ortsteilen (z.B. Darne, Holthausen). Diese Ortsteile sind klar abgegrenzt und räumlich definiert. Das alte Stadtgebiet wird unterschiedlich (je nach Kontext) z.B. als Lingen oder Innenstadt bezeichnet. Es werden auch Bezeichnungen für „Stadtteile“ wie Heukampstannen oder Damaschke genutzt, diese Stadtteile sind aber im Gegensatz zu den Ortsteilen nicht räumlich klar abgegrenzt. In der Einwohnerstatistik der Stadt Lingen (Ems) wird unterschieden nach Lingen (also altes Stadtgebiet bis 1970) und den jeweiligen Ortsteilen. Zu diesem Stadtgebiet gehört auch der nordöstlich in Richtung Ortsteil Brögbern gelegene Stadtteil Damaschke, welcher wiederum den Ortsteil Laxten in zwei Teile trennt.

Abbildung 5: Örtliche Strukturen in Lingen (Ems)



Quelle: Stadt Lingen (Ems)

Die Einwohnerentwicklung verlief in den einzelnen Stadtteilen sehr unterschiedlich, das höchste Einwohnerwachstum entfiel auf Lingen (Ems) (Kernstadt) sowie Laxten.

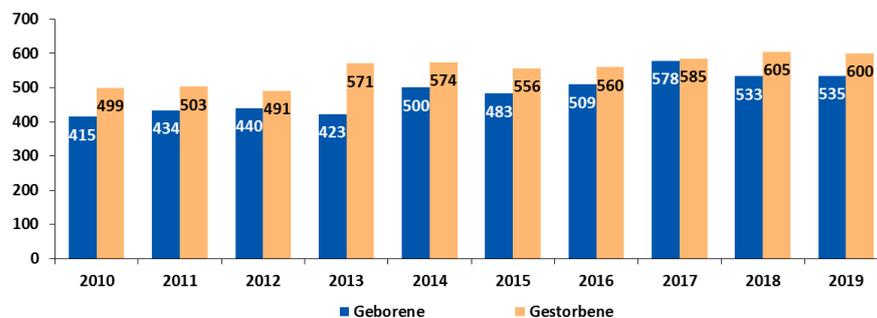
Tabelle 4: Einwohnerveränderung innerhalb der Stadt Lingen (Ems)

Daten	Einwohner		Veränderung 10 / 20	
	30.09.2010	30.09.2020	abs.	in%
Altenlingen	2.843	2.996	153	5,4
Baccum	2.523	2.573	50	2,0
Bramsche	2.708	2.759	51	1,9
Brockhausen	169	163	-6	-3,6
Brögbern	2.927	3.046	119	4,1
Clusorth-Bramhar	859	847	-12	-1,4
Darme	3.761	4.005	244	6,5
Holthausen	3.141	3.226	85	2,7
Laxten	6.652	6.906	254	3,8
Lingen (Ems)	24.785	27.003	2.218	8,9
Schepsdorf	1.747	1.782	35	2,0
Summe	52.115	55.306	3.191	6,1

Quelle: Angaben der Stadtverwaltung

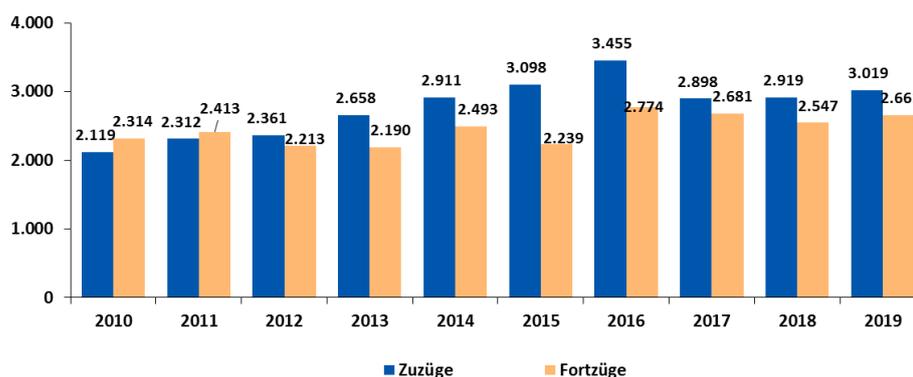
Der Einwohnerzuwachs resultierte aus einem Wanderungsgewinn. Zwischen 2010 und 2019 ergab sich ein positives Wanderungssaldo von + 3.225 Personen. Die natürliche Bevölkerungsbilanz fiel hingegen leicht negativ aus, d. h. die Geburten lagen unter den Sterbefällen (Saldo: - 694). Als Gründe für die positive Wanderungsbilanz der letzten Jahre sind das umfangreiche Kultur- und Freizeitangebot sowie insbesondere die Attraktivität Lingen (Ems)s als Arbeitsplatz- und Hochschulstandort zu nennen.

Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsbilanz in Lingen (Ems)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2021

Abbildung 7: Zu- und Fortzüge in Lingen (Ems)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen, GMA-Darstellung 2021

Aktuell werden in den Jahren 2020 / 2021 die Voraussetzungen für den Bau von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auf etwa 390 Grundstücken mit ca. 450 Wohneinheiten geschaffen. Die Realisierung der Neubaugebiete ist allerdings eng an die Entwicklung als Arbeitsplatzstandort gekoppelt. Perspektivisch für die Stadt Lingen (Ems) mit einer gleichbleibenden bzw. leicht positiven Einwohnerentwicklung zu rechnen. Aufgrund der spezifischen Situation sind Einwohnerprognosen, wie z. B. vom Statistischen Landesamt, kaum mehr anwendungsfähig. Bedingt durch zahlreiche Unternehmensansiedlungen und -erweiterungen nahm die Anzahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Arbeitsort in den letzten zehn Jahren um fast ein Drittel zu. In 2019 waren in Lingen (Ems) 29.011 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (ohne Freiberufler und Beamte) am Arbeitsort registriert.¹⁷ Im Vergleich zum landes- und kreisweiten Durchschnitt verzeichnete Lingen (Ems) einen deutlich überdurchschnittlichen Beschäftigtenbesatz.

Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz im Vergleich

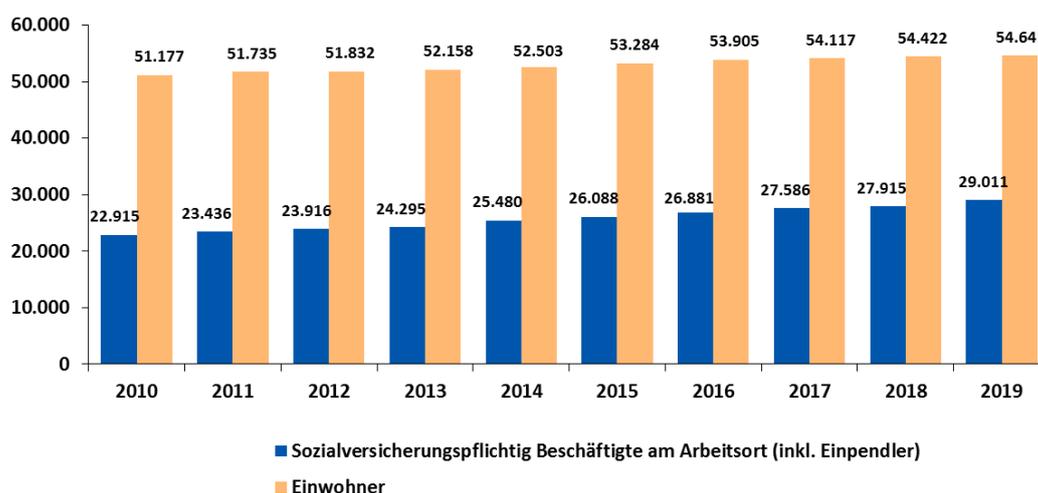
Daten	Beschäftigte am Arbeitsort	Einwohner	Beschäftigte / 1.000 EW	Einpendler	Auspendler	Saldo
Lingen (Ems)	29.011	54.641	531	15.399	8.764	6.635
Meppen	20.251	35.404	572	12.346	6.491	5.855
Papenburg	22.998	37.897	607	13.451	6.514	6.937
Nordhorn	22.802	53.597	425	9.768	8.220	1.548
Rheine	31.141	76.107	409	15.504	14.861	643
Freren, SG	2.707	10.462	259	2.092	3.504	-1.412
Lengerich, SG	2.070	9.243	224	1.544	3.391	-1.847
Spelle, SG	6.609	13.834	478	4.924	4.115	809
Emsbüren	3.382	10.250	330	1.989	2.969	-980
LK Emsland	140.698	327.295	430	35.474	29.311	6.163
Niedersachsen	3.007.560	7.990.991	376	301.897	440.369	-138.472

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort (Stichtag: 30.06.2019).

¹⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2019.

In 2019 pendelten 15.399 Einpendler nach Lingen (Ems), denen 8.764 Auspendler gegenüber standen. Lingen (Ems) ist damit ein bedeutender Einpendler- und Arbeitsstandort. Bezeichnend für Lingen (Ems) ist eine hohe Zunahme der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. So kamen zwischen 2009 und 2019 fast 7.000 neue Arbeitsplätze (sozialversicherungspflichtig) hinzu. Die Arbeitsplatzentwicklung weist eine höhere Dynamik im Vergleich zur Einwohnerentwicklung auf.

Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten im Vergleich zu den Einwohnern



Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Bundesagentur für Arbeit, GMA-Darstellung 2020

Für den Einzelhandel ergibt sich aufgrund arbeits- und berufsbedingter Einkaufsverflechtungen damit eine gute Ausgangslage.

2. Einzelhandelssituation

2.1 Einzelhandelsbestand 2019 und 2020

Zum Zeitpunkt der ersten Erhebung (Sommer 2019) waren in Lingen (Ems) 365 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von knapp 164.000 m² ansässig. Der überwiegende Teil der Verkaufsfläche entfällt auf Betriebe mit aperiodischen Sortimenten, was die Position von Lingen (Ems) als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion zeigt. Im aperiodischen Bedarf sind die Hauptsortimente Möbelsektor, Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf flächenseitig prägend, was durch zahlreiche großflächige Formate zustande kommt.

Anzahlmäßig dominieren die Betriebe mit periodischen Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- / Apothekerwaren, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften), was aus einer Vielzahl an kleineren Betrieben, v. a. Lebensmittelhandwerk, spezialisierte Anbieter, resultiert.

Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Lingen (Ems) in 2019

Sortimente	Anzahl Betriebe	Verkaufsfläche in m ²
Nahrungs- und Genussmittel	116	31.320
Drogerie / Apothekerwaren	23	3.315
Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen	17	3.920
Bücher, Schreib- / Spielwaren	12	3.300
Bekleidung, Schuhe, Sport	72	25.720
Elektrowaren, Medien, Foto	16	5.330
Hausrat, Einrichtung, Möbel	34	35.360
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	20	45.590
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	21	1.210
Sonstige Sortimente	34	8.810
Einzelhandel insg.	365	163.875

Zuordnung der Betriebe nach deren Umsatzschwerpunkt; GMA-Erhebungen 2019 (ca.-Werte, gerundet, ggf. Rundungsdifferenzen)

Der Einzelhandelsbestand in Lingen ist außerordentlich stabil, da sich in den letzten zwei Jahren nur wenige Veränderungen ergeben haben. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 352 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 161.130 m² erfasst. Die Veränderungen beziehen sich primär auf die Innenstadt (vgl. Kapitel IV., 3.6).

2.2 Wesentliche Änderungen seit 2014

Im Vergleich zur letzten Vollerhebung¹⁸ aus dem Jahr 2014 zeigt sich, dass die Zahl der Betriebe rückläufig war (2014: 438 Betriebe), während die Verkaufsfläche zunahm (2014: ca. 155.000 m²). Rückläufig war insbesondere die Zahl kleinteiliger Fachgeschäfte in der Hauptbranche Bekleidung, Schuhe, Sport.

Als wesentliche Änderungen sind die Erweiterungen des Möbelhauses Berning in der Rheiner Straße, der Neubau des Rewe Supermarktes und der Aldi-Filiale, ebenfalls Rheiner Straße, die Ansiedlung zweier Netto-Filialen in Brögbern und Am Emsanger sowie die Ansiedlung unterschiedlicher Fachmärkte, u. a. Sonderpreis Baumarkt, zu nennen.

2.3 Nahversorgungssituation

Die Versorgungssituation im periodischen Bedarf wird in erster Linie durch Supermärkte und Lebensmitteldiscounter gewährleistet, welche überwiegend großflächige Einheiten aufweisen. Biomärkte, ethnische Lebensmittelmärkte (z. B. Kauver, Conti), Drogeriemärkte, Getränkemärkte, Apotheken, das Lebensmittelhandwerk (Bäckereien, Fleischereien) und auf Teilsortimente spezialisierte Betriebsformen, wie z. B. Tee, Weinhandlungen, Reformhäuser, Feinkostgeschäfte und Hofläden ergänzen das nahversorgungsrelevante Angebot. Die Betriebstypen unterscheiden sich in einer Vielzahl von Kriterien, dies betrifft nicht nur die Verkaufsflächengröße, sondern auch die Sortimentszusammensetzung. Für ein hinsichtlich der Größe der Stadt angemessenes nahversorgungsrelevantes Angebot sind verschiedene Faktoren, wie z. B.

¹⁸ vgl. Einzelhandelskonzept 2014, Seite 32.

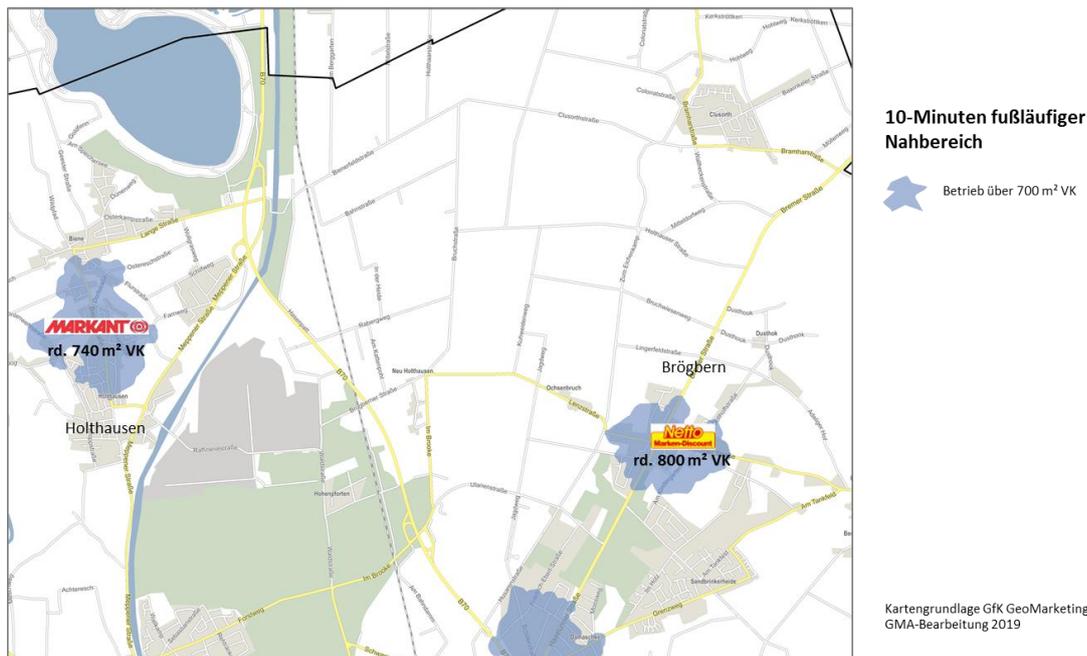
die Größe der Betriebe, Sortimentszusammensetzung, räumliche Verteilung der Betriebe, Verhältnis der Betriebstypen zueinander, entscheidend.

Die räumliche Versorgungssituation mit Supermärkten bzw. Lebensmitteldiscountern orientiert sich zunächst einmal an den Vorgaben der Landes-Raumordnung. So werden sog. **fußläufige Nahbereiche** zur Beurteilung der räumlichen Versorgungssituation bzw. von Versorgungslücken herangezogen, welche 10 Gehminuten¹⁹ entsprechen. Hier ist die spezifische Siedlungsstruktur zu beachten. Für Lingen (Ems) ist nicht nur in den außen liegenden Stadtteilen, sondern auch innerhalb der Kernstadt eine weitläufige Bebauung, bedingt durch die dominierende Einfamilienhausbebauung mit z.T. großen Grundstücken, prägend.

Eine vergleichsweise gute fußläufige Abdeckung der Wohngebiete in **Holthausen** erreicht der Markt Supermarkt. Von den etwa 3.200 Einwohnern in Holthausen lebt fast ein Drittel in diesem fußläufigen Nahbereich.

In **Brögbern** (ca. 2.940 Einwohner insgesamt, ca. 500 Einwohner im Nahbereich) lebt der Großteil der Einwohner außerhalb des fußläufigen Nahbereiches der Netto-Filiale, welche vor ca. 2 Jahren neu angesiedelt wurde. Allerdings befindet sich die Netto-Filiale im direkten Umfeld eines Neubaugebietes. Diese Netto-Filiale verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² zzgl. Bäckerei-Filiale und einer angegliederten gastronomischen Zone.

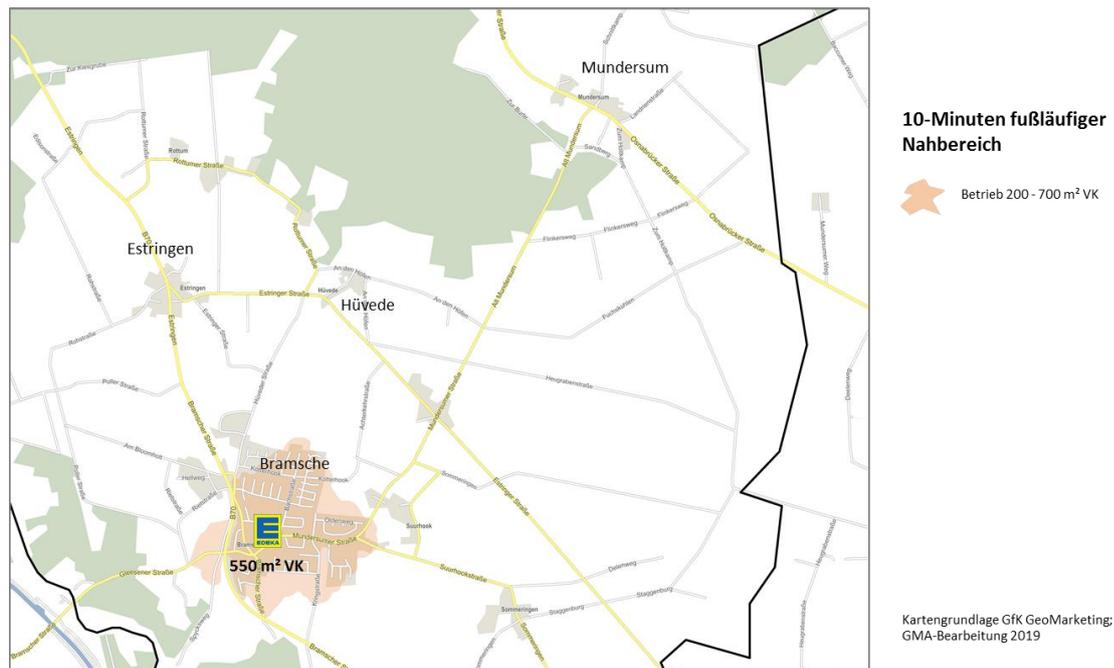
Abbildung 9: Fußläufige Nahbereiche in Holthausen und Brögbern



In **Bramsche** (ca. 2.570 Einwohner) leben im fußläufigen Nahbereich des Edeka-Marktes ca. 1.800 Einwohner, was den überwiegenden Teil der Einwohner ausmacht. Sofern eine Erweiterung des eher kleinen Edeka-Marktes (ca. 550 m² Verkaufsfläche) angestrebt wird, ist dies aufgrund der Lage in einem Nahversorgungszentrum (zentraler Versorgungsbereich) möglich.

¹⁹ Die 10 min-fußläufige Entfernung wird mit Hilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen, Fluss, Bahntrassen als Zäsur). Größtenteils nicht berücksichtigt, werden jedoch Abkürzungen oder „Schleichwege“ (z. B. über Parkflächen, Grünanlagen).

Abbildung 10: Fußläufiger Nahbereich des kleinen Supermarktes in Bramsche



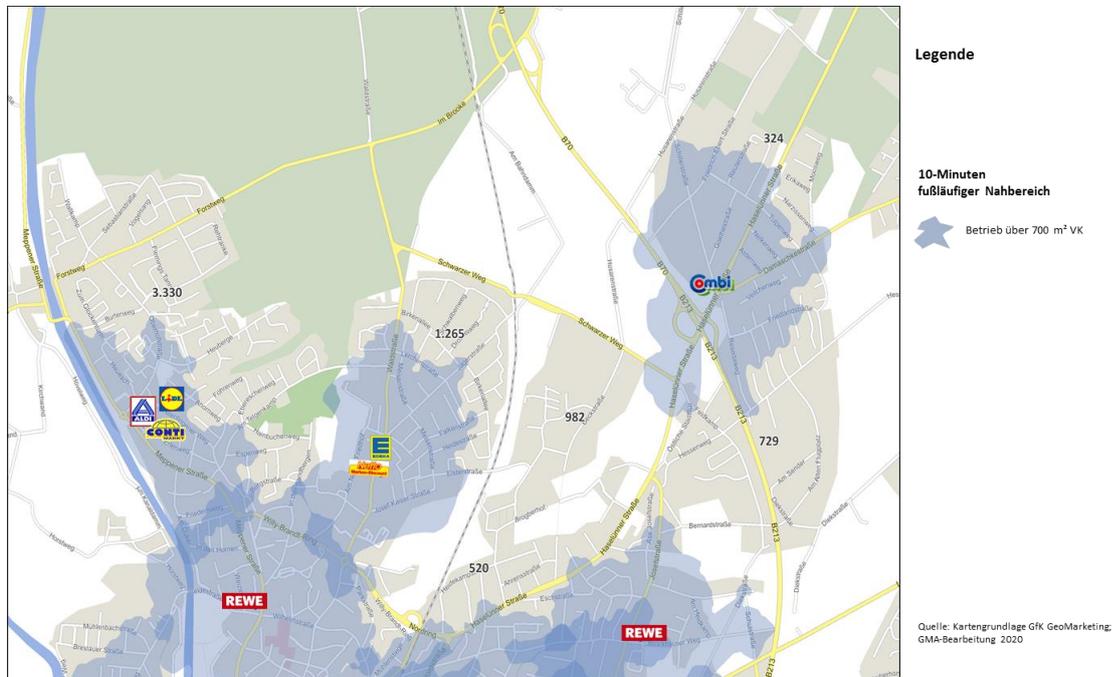
In **Baccum** (ca. 2.575 Einwohner) sind zwei kleine Lebensmittelmärkte in Ramsel und Baccum (Antoniusstraße) vorhanden. Der Markt in Ramsel ist von der Hauptdurchgangssachse Thuiner Straße sehr gut sichtbar und erreichbar, sodass dieser von Umsätzen mit Pendlern profitiert. Eine Erweiterung dieses Marktes bzw. des weiteren Marktes in Baccum bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² ist möglich, auch wenn hier kein zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums aufgrund der faktischen Prägung ausgewiesen werden kann. Bei einer Erweiterung auf eine Verkaufsfläche bis 800 m² handelt es sich um ein sog. nicht raumbedeutsames Vorhaben.

Hinsichtlich des Ortsteils **Schepsdorf** zeichnen sich keine Entwicklungsmöglichkeiten für einen größeren Lebensmittelmarkt angesichts der geringen Einwohnerzahl (ca. 1.700) ab. Selbst für einen kleinen Edeka-Markt (z. B. nah & gut) sind etwa 3.000 Einwohner notwendig, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit abzusichern. Unter den Lebensmitteldiscountern benötigt Netto Marken-Discount eine vergleichsweise geringe Nachfragebasis, welche umsatzseitig durch Pendlerverflechtungen ergänzt werden kann. Für Schepsdorf ist ein sehr hoher Durchgangsverkehr bezeichnend, sodass als einziger Standort für einen Lebensmittelmarkt die stark frequentierte Hauptstraße infrage käme. Allerdings sind hier sämtliche Flächen belegt, so insbesondere durch Hotels.

Im **nördlichen Stadtgebiet** decken die Discounter Aldi, Lidl in der Meppener Straße, Edeka und Netto Marken-Discount in der Waldstraße sowie Combi in der Schillerstraße nicht sämtliche Wohngebiete in fußläufiger Hinsicht ab. Versorgungslücken zeigen sich insbesondere in Altenlingen, d. h. hier leben über 3.300 Einwohner weiter als 10 Gehminuten von Aldi und Lidl, Meppener Straße entfernt. Auch nördlich des Edeka Supermarktes und der Netto-Filiale in der Waldstraße erstrecken sich Wohngebiete mit fast 1.300 Einwohnern, welche mehr als 10 Gehminuten von Edeka bzw. Netto entfernt liegen.

Eine räumliche Versorgungslücke zeigt sich in den Wohnquartieren zwischen dem Schwarzem Weg, der Bahnlinie und der Haselünner Straße. Weder der Combi Supermarkt an der Schillerstraße, noch der Rewe Supermarkt in der Josefstraße decken dieses Gebiet (ca. 1.100 Einwohner) fußläufig ab. Ein weiteres Wohnquartier, welches sich entlang der B 70 / B 213 erstreckt, wird ebenfalls nicht von Combi bzw. Rewe, Josefstraße, in kurzer Distanz erreicht.

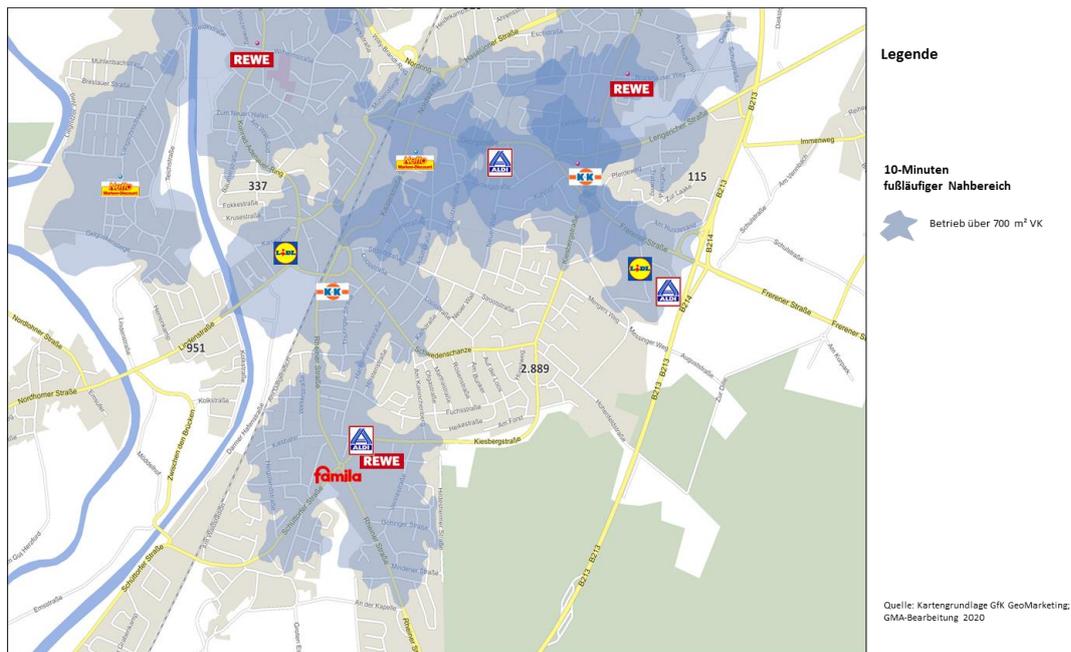
Abbildung 11: Fußläufige Nahbereiche im nördlichen Stadtgebiet



Bezeichnend für den **Stadtkern** ist das Fehlen eines großflächigen Supermarktes oder eines Lebensmitteldiscounters. Der im Einkaufszentrum Loockentor im Untergeschoss lokalisierte Rewe Supermarkt wurde durch Rossmann vor Jahren ersetzt. Gleichwohl sind in innerstädtischer Lage sehr viele kleinere Spezialanbieter wie der Biosupermarkt Kornblume ansässig.

Hinsichtlich der fußläufigen Nahbereiche ist ein Quartier, in dem ca. 340 Einwohner leben, nicht fußläufig versorgt. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl ergeben sich in diesem Gebiet keine Ansätze zur Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben. Allerdings liegen in einer Entfernung von ca. 300 – 400 m der großflächige Rewe Supermarkt in der Meppener Straße, die Lidl-Filiale in der Lindenstraße sowie die Netto-Filiale an der Kaiserstraße.

Abbildung 12: Fußläufige Nahbereiche im südlichen Stadtgebiet



Im **südlichen Stadtgebiet** zeigt sich eine größere räumliche Versorgungslücke im „Strootgebiet“ mit fast 2.900 Einwohnern. Die nächst gelegenen Supermärkte bzw. Discounter Rewe, familia, K+K und Aldi in der Rheiner Straße, Aldi und Lidl am Laxtener Esch, Aldi in der Georgstraße und K+K in der Lengericher Straße liegen mehr als 10 Gehminuten entfernt von diesem großen zusammenhängenden Wohngebiet. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, in welchem die Voraussetzungen zur Entwicklung von großflächigen Formaten gegeben sind, erstreckt sich entlang der Georgstraße. Insofern würde sich eine Ansiedlung eines Supermarktes in diesem Bereich auch mit Blick auf die bessere Versorgungsqualität in dem großen Wohnquartier „Strootgebiet“ anbieten.

Eine weitere räumliche Versorgungslücke zeigt sich in den Wohnquartieren entlang der Lindenstraße / Herrenkamp, Kolkstraße bezogen auf ca. 950 Einwohner. Weder die Lidl-Filiale in der Lindenstraße, noch die Filiale von Netto Marken-Discount Am Emsanger decken diese Wohnquartiere in fußläufiger Hinsicht ab.

Am Standort des Bvl wurde bereits vor über 10 Jahren das Interesse bekundet, hier einen großflächigen Supermarkt²⁰ anzusiedeln. In fußläufiger Hinsicht würde ein potentieller Supermarkt am Bvl-Standort gewisse Teilbereiche dieses unterversorgten Wohnquartiers fußläufig versorgen. Zudem würden v. a. Wohnquartiere in Richtung der Innenstadt entlang der Lindenstraße bzw. das Neubaugebiet am Hafen fußläufig versorgt werden. Im fußläufigen Nahbereich eines zukünftigen Supermarktes am Bvl-Standort leben aktuell ca. 3.200 Einwohner²¹. Perspektivisch werden im Umfeld dieses Standorts weitere Wohnquartiere, u. a. Alter Hafen, Pumpenkolk entwickelt, so dass der Wohngebietsbezug verstärkt wird.

Auffällig ist auch, dass im Stadtteil **Laxten** das Angebot durch Lebensmitteldiscounter (Aldi, Georgstraße, Aldi und Lidl am Laxtener Esch) dominiert wird. Ergänzend dazu gibt es einen

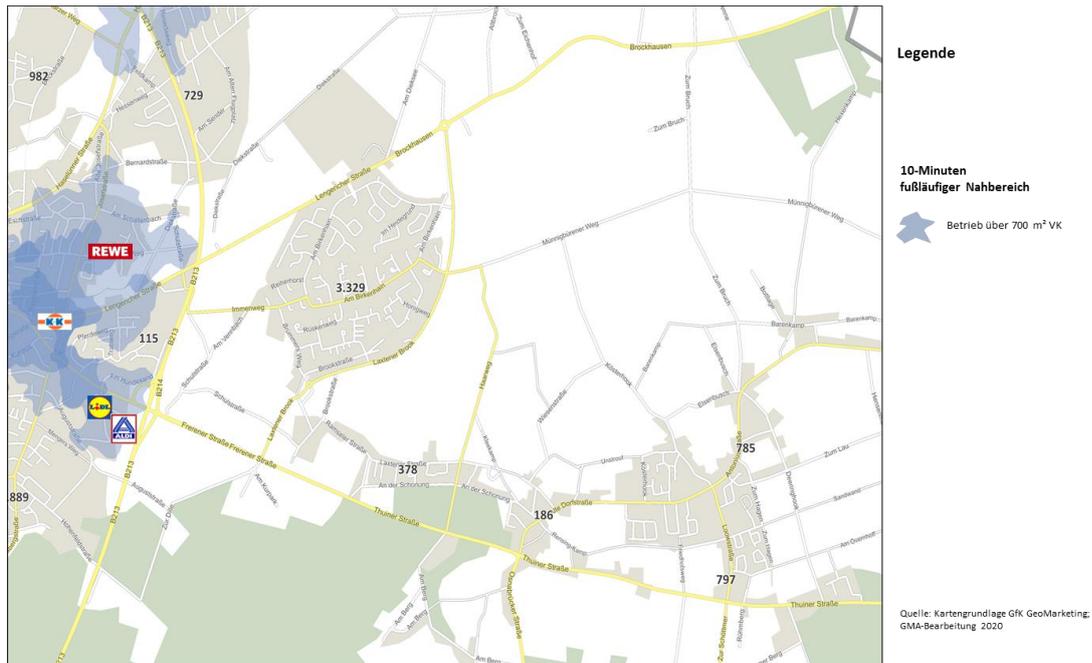
²⁰ welcher ggf. durch weitere Fachmärkte, z. B. Drogeriemarkt, ergänzt wird.

²¹ Quelle: Angaben der Stadt Lingen (Ems)

K+K Supermarkt in der Lengericher Straße, welcher kein modernes Format aufweist, und einen Rewe Supermarkt in der Josefstraße. Ein moderner Vollversorger, wie es für einen Stadtteil mit ca. 7.000 Einwohner notwendig wäre, ist hingegen nicht vertreten.

Im **östlichen Stadtgebiet** stellt das verdichtete Wohngebiet „Gauerbach“ eine größere räumliche Versorgungslücke mit über 3.300 Einwohnern dar. Allerdings wurde bisher keine geeignete Fläche gefunden, um einen Supermarkt oder einen Lebensmitteldiscounter anzusiedeln. Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit sind die Supermärkte von Rewe und K+K.

Abbildung 13: Fußläufige Nahbereiche im östlichen Stadtgebiet



III. Nachfragesituation

1. Kongruenzraum des Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion

Üblicherweise wird im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes das Marktgebiet für den lokalen Einzelhandel abgegrenzt. Dabei werden Kriterien wie z. B. Angebotssituation in Konkurrenzstandorten (u. a. Nordhorn, Rheine), siedlungs- und zentralörtliche Strukturen, verkehrliche Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte berücksichtigt. Mit dem Einzelhandelskonzept soll allerdings die Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung erarbeitet werden. Mit Blick auf die Vorgaben der Landes-Raumordnung sind demnach die Vorgaben zur Abgrenzung des aperiodischen Kongruenzraums für ein Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion zu berücksichtigen. Im Falle des Landkreises Emsland wurde dies bereits von der zuständigen Raumordnungsbehörde des Landkreises in 2018 übernommen.

Der sog. **aperiodische Kongruenzraum** (vgl. Abbildung auf Seite 23) umfasst in Zone I die Stadt Lingen (Ems). In der Zone II sind die Kommunen im Landkreis Emsland sowie Wietmarschen, Hopsten, SG Fürstenau²², Menslage und Lönigen zugeordnet. Damit leben in diesem Kongruenzraum ca. 379.000 Einwohner²³:

/// Lingen (Ems):	ca. 54.640 Einwohner
/// weitere Kommunen des Landkreises Emsland:	ca. 272.650 Einwohner
/// Kommunen im weiteren Umland:	ca. 51.770 Einwohner.

Tatsächlich dürften allerdings nur wenige großflächige Betriebe Kunden aus dem gesamten Landkreis Emsland aufweisen. Zum tatsächlichen Marktgebiet gehören die benachbarten Samtgemeinden Lengerich, Freren, Spelle, die Gemeinden Emsbüren, Salzbergen, Wietmarschen und Geeste.

2. Kaufkraftpotenzial für den Einzelhandel in Lingen (Ems)

Das Kaufkraftpotenzial wird für den stationären Einzelhandel im engeren Sinne (ohne Autohandel) berechnet. Die jährliche Pro-Kopf-Ausgabe lag bezogen auf den gesamten Einzelhandel bei ca. 6.210 €, davon entfielen ca. 2.952 € auf den periodischen Bedarf²⁴.

Neben den Pro-Kopf-Ausgaben ist zur Berechnung der Kaufkraft das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Das Kaufkraftniveau wird auf Basis der amtlichen Steuerstatistik berechnet, d. h. in einem Raum mit hohem Einkommen und geringer Arbeitslosigkeit liegt dementsprechend ein höheres Kaufkraftniveau vor. In Lingen (Ems) liegt ein Kaufkraftniveau²⁵ von 100,6 vor. Dies ist vergleichbar mit dem Niveau von Meppen (100,9), liegt allerdings deutlich über

²² Berge, Bippin, Fürstenau.

²³ Quelle: Statistisches Landesamt Niedersachsen, Stand: 30.09.2019.

²⁴ Bei Apotheken wird nur der Anteil der nicht verschreibungspflichtigen Medikamente berücksichtigt.

²⁵ Verwendung regionaler Kaufkraftkennziffern von Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg 2018. Aktuell liegen die Kaufkraftkennziffern bezogen auf das Jahr 2020 vor. Zum Zeitpunkt der Bearbeitung der Untersuchung wurden die Kaufkraftkennziffern aus dem Jahr 2018 verwendet.

dem Niveau von Nordhorn (92,5) und Rheine (94,2). Im Durchschnitt liegt auf Landkreisebene ein Kaufkraftniveau von 95,5 vor.

Für die Stadt Lingen (Ems) leitet sich ein Kaufkraftvolumen über alle Branchen von ca. 332 Mio. € ab. Hinzu kommt das Kaufkraftvolumen in den Gemeinden des aperiodischen Kongruenzraums von ca. 1,8 Mrd. €.

Tabelle 7: Kaufkraftvolumen im aperiodischen Kongruenzraum

	Kaufkraftvolumen in Mio. €		
	Zone I	Zone II	Summe
Nahrungs- und Genussmittel	121,5	673,2	794,7
Drogerie / Apothekerwaren	24,8	137,4	162,2
Blumen, Tiernahrung, Zeitschriften / Zeitungen	10,9	60,3	71,2
Bücher, Schreib- / Spielwaren	13,5	74,9	88,4
Bekleidung, Schuhe, Sport	40,3	223,3	263,6
Elektrowaren, Medien, Foto	30,8	170,6	201,4
Hausrat, Einrichtung, Möbel	33,8	187,3	221,1
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	28,6	158,7	187,3
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	8,5	47,2	55,7
Sonstige Sortimente	19,0	105,4	124,4
Einzelhandel insg.	331,7	1.838,3	2.170,0

GMA-Berechnung 2020

3. Einzelhandelszentralität

Als wichtige Orientierung für die Versorgungsbedeutung einer Stadt sowie für deren Entwicklungspotenzial dient die Zentralitätskennziffer. Die **einzelhandelsrelevante Zentralität** zeigt das Verhältnis zwischen Umsatz und einzelhandelsbezogener Kaufkraft der Bevölkerung. Werte über 100 kommen zustande, wenn mehr durch den Einzelhandel umgesetzt wird, als Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Der Einzelhandel bindet die Kaufkraft der Wohnbevölkerung in einem hohen Maße und generiert gleichzeitig Zuflüsse mit Kunden aus dem Umland.

Für Grundzentren bewegt sich die Zentralität, sofern diese eine durchschnittliche Einzelhandelsausstattung aufweisen, bei deutlich unter 100 %, d. h. zwischen ca. 60 % und 80 %. Aufgrund der hohen Kaufkraftbindung und der Umsatzzuflüsse aus dem Umland sind für Mittelzentren – je nach Ausstattung – Zentralitäten von deutlich über 100 % üblich.

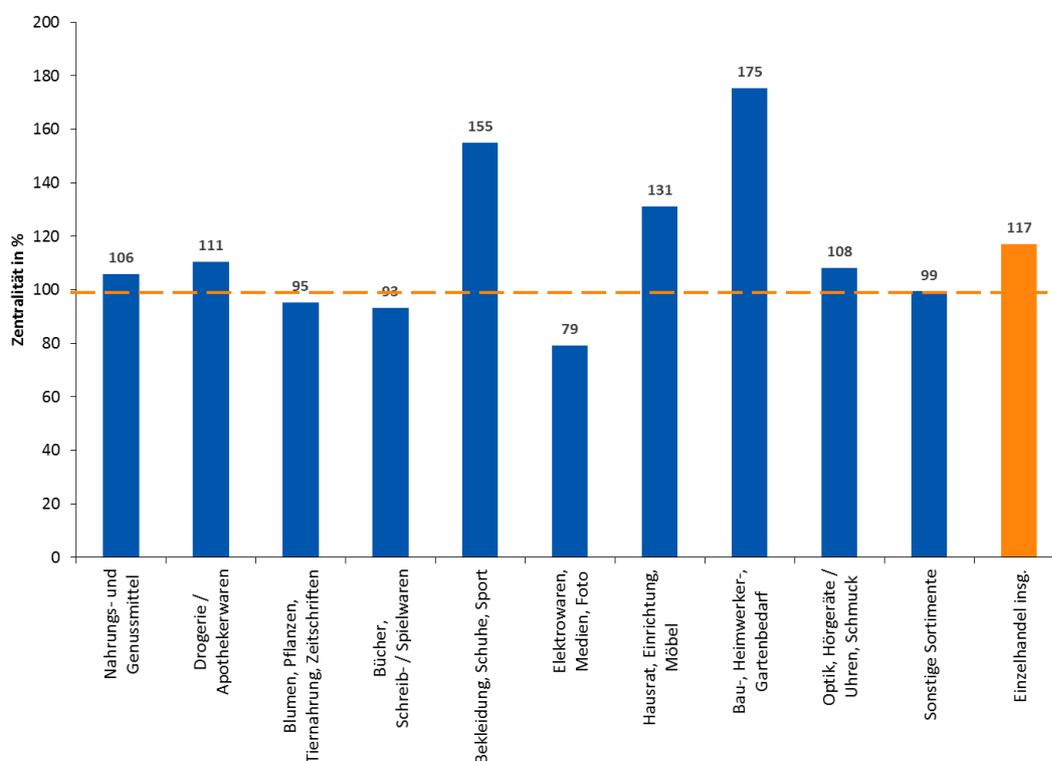
Die Lingener Einzelhandelsbetriebe erwirtschafteten in 2019 einen Umsatz von rd. ca. 387 – 388 Mio. €²⁶. Diesem Umsatz steht ein Kaufkraftvolumen von rd. 331 Mio. € gegenüber, sodass sich eine Zentralität über alle Branchen von ca. 117 % ableitet. Zu den Branchen mit erheblichen Zuflüssen aus dem Umland zählt der Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf mit einer Zentralität von ca. 175 %. Eine sehr hohe Zentralität wird auch im Bekleidungssektor mit über 150 % erreicht. Auch der Einrichtungssektor gehört mit einer Zentralität von über 130 % zu den

²⁶ Quelle: GMA 2020

sog. Zentralitätsbringern. Die Zentralität fällt bei Elektrowaren²⁷, Medien, Foto mit knapp 80 % vergleichsweise gering aus. Dies ist als Indiz, wie auch in anderen Städten, für den zunehmenden Umsatz im Onlinehandel zu sehen.

In den Branchen des periodischen Bedarfs bewegt sich die Zentralität auf einem Niveau zwischen ca. 95 % und 111 %. Aufgrund der inzwischen vergleichsweise guten Ausstattung und des hohen qualitativen Niveaus in den benachbarten Grundzentren, fallen die Zuflüsse entsprechend gering aus. So sind in sämtlichen benachbarten Grundzentren Supermärkte, Lebensmitteldiscounter ansässig, welche z. T. auf moderne Formate bereits erweitert bzw. verlagert und neu gebaut wurden. Auch der Drogeriemarkt Rossmann ist in den meisten Grundzentren ebenfalls vertreten. Dementsprechend besteht nicht mehr die Notwendigkeit, aus den Grundzentren in die nächst größere Stadt zum Einkaufen zu fahren, um den Bedarf an z. B. Lebensmitteln einzudecken.

Abbildung 14: Einzelhandelsrelevante Zentralität für den Lingener Einzelhandel



GMA-Berechnungen 2020

Die Aktualisierung der Zentralität und der Branchenzentralitäten erfordert eine Neuberechnung des Kaufkraftvolumens für Lingen (Ems) sowie eine Umsatzschätzung für sämtliche Einzelhandelsbetriebe bzw. für einzelne Branchen bei Betrieben mit mehreren Sortimenten, wie z.B. Möbelhäuser, Bau-/ Heimwerkmärkte, Supermärkte, SB-Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter. Dazu wären umfangreiche Befragungen bei den jeweiligen Betreibern erforderlich. Würde dies alles aktualisiert werden, wären zwar die Zahlen als solche anders, wenngleich die Kernaussagen sich nicht ändern würden.

²⁷ Da der Elektrofachmarkt in der Georgstraße zum Zeitpunkt der Erhebung erst umgebaut und erweitert wurde, konnte hierfür noch nicht ein voller Umsatz, wie in einem vollen Geschäftsjahr, angerechnet werden.

4. Bewertung des Einzelhandelsangebotes und Potenziale

4.1 Bewertung des Angebotes im periodischen Bedarf

Hinsichtlich des Angebots im periodischen Bedarf ist zu berücksichtigen, dass sich der Kongruenzraum auch bei einem Mittel- oder Oberzentrum auf den jeweiligen zentralen Ort bezieht. Primär besteht der Versorgungsauftrag im periodischen Bedarf für die Lingener Wohnbevölkerung und nicht für benachbarte Grundzentren. Selbstverständlich ist in Lingen (Ems) mit über 54.000 Einwohnern ein ausreichendes Kaufkraftvolumen im periodischen Bedarf vorhanden, um Betriebstypen wie große Supermärkte (ab 2.500 m² Verkaufsfläche) zu entwickeln, welche in Grundzentren aufgrund des geringeren Nachfragevolumens nicht möglich sind.

Einschließlich der kleinen Supermärkte in Bramsche, Baccum und Holthausen sind 11 Supermärkte in Lingen (Ems) vorhanden, d. h. auf einen Supermarkt entfallen knapp 5.000 Einwohner. Die einzelnen **Supermärkte** werden wie folgt bewertet:

- / **famila** wurde vor über 30 Jahren in der Rheiner Straße angesiedelt und damals im üblichen Format, d. h. Hauptmarkt mit Konzessionären und separater Getränkemarkt, errichtet. In modernen famila Märkten der Bünting-Gruppe ist dies nicht mehr der Fall. Auch wenn die Verkaufsfläche mit ca. 3.200 m² ausreichend ist, zeigt sich ein deutlicher Modernisierungsbedarf hinsichtlich Marktauftritt, Gestaltung des Eingangsbereiches und der Konzessionärszone.
- / Ein weiterer Supermarkt der Bünting-Gruppe ist mit **Combi** in der Schillerstraße vorhanden. Die Verkaufsfläche von knapp 1.500 m² ist noch etwa zeitgemäß; der Markt liegt innerhalb einer Verbundlage mit verschiedenen großflächigen Fachmärkten.
- / Ein weiterer kleinerer Supermarkt wird von der Bünting-Gruppe mit dem **Markt-Markt** in Holthausen auf einer Verkaufsfläche von ca. 740 m² betrieben. In Relation zur dortigen Einwohnerzahl ist dieser Supermarkt ausreichend groß.
- / **Rewe** ist mit drei Supermärkten vertreten, wovon die Filiale in der Rheiner Straße bereits vor ca. 2 Jahren neu gebaut wurde. In der Josefstraße weist Rewe (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) eine moderne Einheit auf. Die Filiale in der Meppener Straße (ca. 1.650 m² Verkaufsfläche) ist sehr beengt, zudem sind die Standortbedingungen hinsichtlich Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten / Parkplatzsituation nicht optimal. Allerdings schränken die spezifischen Standortbedingungen und Flächenverfügbarkeit eine Erweiterung ein.
- / Mit zwei Supermärkten ist die **K+K-Gruppe** in der Lengericher Straße (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) und in der Rheiner Straße (ca. 700 m² Verkaufsfläche) ansässig. Bei beiden Einheiten zeichnet sich ein Modernisierungsbedarf ab. Für die K+K-Filiale in der Rheiner Straße sind zudem ungünstige Standortbedingungen, so v. a. Zu- und Abfahrt, Sichtbarkeit, bezeichnend. Eine Erweiterung ist aufgrund dieser ungünstigen Faktoren und der fehlenden Flächenverfügbarkeit kaum umsetzungsfähig.
- / Ein weiterer Supermarkt ist mit **Edeka** in der Waldstraße (ca. 1.000 m² Verkaufsfläche) lokalisiert. Die Verkaufsfläche fällt für einen modernen Vollversorger gering aus, wobei der Edeka-Markt eine sehr wichtige Versorgungsfunktion für die im nördlichen Stadtgebiet lebende Wohnbevölkerung übernimmt. Insofern zeichnet sich Handlungsbedarf zur Modernisierung bzw. Erweiterung ab.
- / Zudem bestehen in Bramsche ein und in Baccum zwei kleinere Nahversorger der Edeka-Gruppe, welche eine wichtige Versorgungsfunktion für die dortige Wohnbevölkerung übernehmen.

Für viele der Supermärkte ist ein Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf festzustellen. Aus versorgungsstruktureller Sicht leitet sich ein Potenzial für einen weiteren Supermarkt ab, um räumliche Versorgungslücken zu schließen bzw. zentrale Versorgungsbereiche zu stärken.

Lebensmitteldiscounter sind mit 11 Filialen im Stadtgebiet vertreten, diese werden wie folgt bewertet:

- / **Aldi-Filialen** befinden sich an vier Standorten, wobei die Filiale in der Rheiner Straße das modernste Format aufweist. Die Filiale am Laxtener Esch ist immerhin 900 m² groß und wurde vor wenigen Jahren modernisiert. Eine Erweiterung kann am jetzigen Standort aufgrund der fehlenden städtebaulichen Integration nicht erfolgen. Zudem ist der gesamte Standortbereich am Laxtener Esch schwierig für den motorisierten Individualverkehr, da nicht direkt an der Hauptverkehrsachse gelegen, zu erreichen. Die Einheiten in der Meppener Straße und in der Friedrichstraße fallen mit jeweils 700 m² Verkaufsfläche sehr klein aus, so dass sich ein dringender Erweiterungsbedarf ableitet. Beide Standorte liegen innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und sind städtebaulich integriert. Das Fehlen moderner Aldi-Filialen in zentralen Versorgungsbereichen fällt umso stärker ins Gewicht, als diese modernen Einheiten in Grundzentren, wie z. B. Geeste oder Lengerich, bereits errichtet sind. Auch im Mittelzentrum Meppen wurden bzw. werden aktuell Aldi-Filialen auf ein neues und zukunftsfähiges Format erweitert.
- / **Lidl** ist mit drei Filialen in der Meppener Straße, der Lindenstraße und am Laxtener Esch vertreten. Diese Einheiten wurden größtenteils erweitert, sodass sich zumindest die Filialen in der Meppener Straße und in der Lindenstraße weitgehend zukunftsfähig sind.
- / Mit vier Filialen ist **Netto Marken-Discount** im Stadtgebiet stark vertreten, wobei die Filiale in der Binnenstraße (Brögbern) und Am Emsanger neu angesiedelt wurden. Die Netto-Filiale in der Waldstraße weist eine Verkaufsfläche von ca. 1.070 m² auf, während die etwas in die Jahre gekommene Filiale in der Kaiserstraße lediglich ca. 700 m² groß ist. Diese Filiale liegt an einem Verbundstandort, zusammen mit einem Tedi Sonderpostenmarkt. Hier zeichnet sich Erweiterungsbedarf ab.

Zu einer guten Versorgungsqualität gehört neben den Discountern und Supermärkten auch die Betriebsform **Biosupermarkt**, hier ist der Biosupermarkt Kornblume mit einer Verkaufsfläche von ca. 560 m² in innerstädtischer Lage ansässig. Für die Versorgungsqualität ebenso wichtig sind „**ethnische Lebensmittelmärkte**“, welche an unterschiedlichen Standorten im Stadtgebiet vertreten sind, u. a. Medina-Markt (Innenstadt), Yavuz-Markt (Haselünner Straße), Oriental-Markt (Meppener Straße), Conti (Meppener Straße) und Kauver (Gewerbegebiet Am Hundesand). Diese Lebensmittelmärkte weisen Einheiten zwischen ca. 150 m² und 400 m² auf.

Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch zahlreiche kleinere Betriebe des Lebensmittelhandwerks, spezialisierte Anbieter (u. a. Reformhäuser, Teegeschäfte, Weinhandlungen, Fachgeschäfte für Tabakwaren), Getränkemärkte, Kioske, Tankstellenshops und Hofläden ergänzt. Alleine Getränkemärkte, Tankstellenshops und Kioske vereinigen eine Verkaufsfläche von über 3.700 m² auf sich. Unter den Weinhandlungen ist insbesondere auf die Firma Wilenbrock in der Bernd-Rosemeyer-Straße in innerstädtischer Lage hinzuweisen. Getränkemärkte und die weiteren Betriebsformen sind i. d. R. nicht großflächig und bedürfen daher keiner planungsrechtlichen Steuerung.

Das Angebot in den weiteren Sortimenten des periodischen Bedarfs wird wie folgt bewertet:

- / Das Angebot bei **Drogeriewaren** verteilt sich auf die Drogeriemärkte dm und Rossmann in der Innenstadt bzw. einer weiteren Rossmann-Filiale in der Meppener Straße am Verbundstandort von Lidl, Aldi, Posten Börse. Das Angebot wird durch die Randsortimente aller Supermärkte ergänzt. Die Filiale von Rossmann in der Meppener Straße weist mit

rd. 580 m² eine eher kleine Einheit auf (übliche Einheiten bei Neuansiedlungen: ca. 700 – 800 m² Verkaufsfläche). Auch die Einheit von dm ist mit ca. 450 m² sehr klein, zumal diese sehr stark frequentiert ist und einen ungünstigen Zuschnitt, d.h. sehr langgezogene Einheit, aufweist. Zu berücksichtigen ist, dass in fast allen Grundzentren im direkten Umland ebenfalls Rossmann Drogeriemärkte vorhanden sind. Bezogen auf die Einwohnerzahl besteht ein Handlungsbedarf im Sortimentsbereich Drogeriewaren.

- / Der Besatz bei **Apotheken** ist mit 15 Apotheken angemessen. Hierbei ist zu beachten, dass Apotheken nicht großflächig sind und damit auch keiner planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.
- / Die quantitative Ausstattung bei **Blumen** ist derzeit als gut einzustufen. Hier sind 13 kleine bis mittelgroße Fachgeschäfte ansässig. Aufgrund der üblichen Einheiten an der Schwelle zur Großflächigkeit ist kein planungsrechtlicher Steuerungsbedarf gegeben.
- / Das Angebot bei **Tiernahrung** verteilt sich auf den großflächigen Fachmarkt Klukkert Zoo & Co. in der Schillerstraße und den Filialisten Fressnapf in der Rheiner Straße mit einer eher kleinen Einheit. Hinzu kommen kleinere auf Tiernahrung spezialisierte Anbieter. Auch sämtliche Lebensmittelmärkte führen Tiernahrung als Teilsortiment. Mit dem Fachmarkt Klukkert ist ein sehr stark frequentierter Fachmarkt vorhanden, insgesamt besteht ein gutes Angebot, sodass sich unmittelbarer Handlungsbedarf nicht ableitet.

4.2 Bewertung des Angebotes im aperiodischen Bedarf

Das Angebot in den Branchen des aperiodischen Bedarfs wird wie folgt bewertet:

- / Bei **Büchern / Schreibwaren** verteilt sich das Angebot auf den bundesweit agierenden Filialisten Thalia, weitere kleinere Buchhandlungen (z.B. Holzberg, Blanke) und inhabergeführte Fachgeschäfte für Schreibwaren und Bürobedarf (z. B. Nottbeck). Diese Fachanbieter sind fast ausnahmslos in der Innenstadt lokalisiert. Weiterhin sind die Fachabteilungen in den Supermärkten und Discountern zu nennen. Angesichts der hohen Marktanteile des Onlinehandels sind kaum mehr Entwicklungspotenziale gegeben.
- / Das Angebot bei **Spielwaren** wird im großflächigen Fachmarkt Spiele Max, bei Bvl²⁸ und in einem kleinem inhabergeführten Fachgeschäft geführt. Im Vergleich zum Einzelhandelsbestand 2020 haben sich in dieser Branche die deutlichsten Veränderungen, bedingt durch die Aufgabe von Spiele Max und dem kleinen inhabergeführten Fachgeschäft, ergeben. Auch bei familia werden Spielwaren in der diesbezüglichen Fachabteilung sowie als Randsortiment bzw. Aktionswaren in sämtlichen Lebensmitteldiscountern angeboten. Die beiden Fachmärkte bzw. aktuell nur noch ein Fachmarkt spiegeln die überörtliche Versorgungsfunktion von Lingen (Ems) wider. Allerdings handelt es sich bei Spielwaren um ein Sortiment, welches in hohem Maße im Onlinehandel bereits nachgefragt wird und insofern eher geringe Potenziale für den stationären Handel vorhanden sind. Mit Blick auf etwaige Neuansiedlungen ist eher davon auszugehen, dass es sich nicht um großflächige Einheiten, welche planungsrechtlich steuerungsrelevant sind, handeln wird.
- / Bei **Bekleidung / Wäsche** sind in der Innenstadt im Einkaufszentrum zahlreiche bundesweit tätige Filialisten wie C&A, engbers, Bonita, Pimkie, Jeans Fritz, New Yorker, Esprit, Orsay, only, Betty Barclay, Ernesting's family, Tom Taylor, Gerry Weber, s.oliver-Store, Jack & Jones oder Vero Moda mit üblichen Einheiten vertreten. Unter den bundesweit agierenden Filialisten weisen die Modeketten H&M, C&A, New Yorker und Woolworth

²⁸ Bei Bvl handelt es sich um einen spezialisierten, großflächigen Betrieb, welcher ein weit gefächertes Angebotsspektrum aufweist. Dieses reicht von Möbeln, Elektrowaren bis hin zu Spielwaren.

großflächige Einheiten auf. Ein qualitativ hochwertiges Angebot halten die großflächigen Modehäuser Löning, Sinn (ehemals Mensing)²⁹ und Max 3, ebenfalls in innerstädtischer Lage, vor. Eine weitere großflächige Einheit weist das inhabergeführte Fachgeschäft Grabein, auch in innerstädtischer Lage, auf. Neben den Filialisten und den Magnetbetrieben sind verschiedene kleinere, inhabergeführte Fachgeschäfte, welche unterschiedliche Genres abdecken, lokalisiert. Entwicklungsmöglichkeiten sind angesichts des zwischenzeitlich hohen Onlineanteils und der spezifischen Situation derzeit kaum abschätzbar.

- / Bei **Schuhe / Lederwaren** liegt eine Verkaufsfläche von über 2.500 m² vor, welche sich auf die bundesweit agierenden Filialisten Deichmann (mit zwei Einheiten in der Innenstadt und am Laxtener Esch), OK-Schuhe, Tamaris, Schuhpark, aber auch inhabergeführte Fachgeschäfte (u. a. Schuhhaus Hilbers, Wegmann Schuhwaren, Schuhhaus Albers) verteilt. Bei Lederwaren ist das Fachgeschäft Berensen angebotsbestimmend, welches vor kurzem in das Einkaufszentrum verlagert wurde.
- / Bei **Sportbekleidung und -ausstattung** ist das inhabergeführte Fachgeschäft Sportsworld in innerstädtischer Lage angebotsbestimmend. Außerdem ist der auf Reitsport spezialisierter Filialist Equiva in der Rheiner Straße vorhanden. Sportschuhe finden sich außerdem im Schuhfachhandel.
- / Bei **Elektrowaren, Medien, Foto** befindet sich das umfangreichste Angebot in den Elektrofachmärkten Media Markt im Einkaufszentrum, Expert in der Georgstraße und BvL in der Lindenstraße. Der Expert-Markt wurde in der Georgstraße im vergangenen Jahr neu mit einer großflächigen Einheit errichtet. Ergänzt wird das Angebot durch die Fachhändler Euronics in der Georgstraße sowie kleine Fachgeschäfte und Handyshops, v. a. in innerstädtischer Lage. Auch sämtliche Lebensmitteldiscounter führen dieses Sortiment als Aktionswaren. Angesichts der hohen Marktanteile des Onlinehandels leiten sich keine Potenziale für Ansiedlungen im großflächigen Elektrobereich ab.
- / Im Sortiment **Optik, Akustik** sind die Filialisten Apollo Optik, Fielmann und Kind Hörgeräte sowie inhabergeführte Optiker insbesondere in der Innenstadt, aber auch in der Georgstraße zu finden. Insgesamt besteht somit kein akuter Handlungsbedarf im Bereich Optik, Akustik.
- / Das Sortiment **Uhren, Schmuck** wird von neun inhabergeführten Juwelieren geführt. Auch der bundesweit agierende Filialist Bijou Brigitte ist in innerstädtischer Lage lokalisiert. Damit liegt ein ausreichendes Angebot in diesem Bereich vor.
- / **Sanitätswaren und orthopädische Artikel** werden in sechs Fachgeschäften geführt, welche überwiegend sehr klein strukturiert sind (unter 100 m² Verkaufsfläche). Erweiterungsbedarf zeichnet sich ab, wenngleich dieses Sortiment aufgrund der üblichen Größen unterhalb der Großflächigkeit nicht planungsrechtlich zu steuern ist.
- / In der Branche **Hausrat, Einrichtung, Möbel** sind mehrere Anbieter vertreten. Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, werden in inhabergeführten Fachgeschäften, u. a. Benner Glas & Porzellan, sowie in den filialisierten Betrieben Nanu Nana und Depot in innerstädtischer Lage geführt. Hinzu kommen kleinere Betriebe mit dem Schwerpunkt bei Wohnaccessoires, u. a. in Baccum in Gewerbegebietslage (Kinkerlitzchen). Das Einrichtungshaus Berning hält ein umfassendes Sortiment an Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik und Wohnaccessoires vor. Zu beachten ist zudem, dass in sämtlichen Lebensmitteldiscountern dieses Sortiment als sog. Aktionswaren mehrmals jährlich angeboten

29

Die Verkaufsfläche hat sich im Zuge des Betreiberwechsels nicht geändert.

wird. Auch die Supermärkte, so insbesondere familia, halten ein Sortiment an Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik in der jeweiligen Fachabteilung vor.

- /// Das **Möbelangebot** wird durch das Möbelhaus Berning (ca. 21.000 m² Verkaufsfläche) und das Möbelhaus Bvl geprägt. Ergänzt wird das Angebot durch großflächige Küchenstudios, u. a. Lübbering, Bvl, das Dänische Bettenlager und verschiedene mittelgroße, spezialisierte Fachgeschäfte, u. a. Dietrich & Blanke Möbel, Stockchairs, Wasserbetten.
- /// Die Sortimente **Gardinen / Zubehör, Stoffe, Wohntextilien** werden in einer Reihe von Fachmärkten, u. a. tedox, Dänisches Bettenlager, Berning, aber auch in kleineren Fachgeschäften angeboten.
- /// Im **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** sind die Baumärkte Obi, toom, Baucenter Wessmann, Profi Baucenter mit großflächigen und üblichen Einheiten hervorzuheben. Hinzu kommen eine Reihe auf Teilsortimente spezialisierte großflächige Anbieter, wie z. B. Holzhandel Weinert, Holzzentrum Veldwisch, Niehus Fliesen, Kohrs Fliese & Bad. Sämtliche Baumärkte führen auch das Sortiment Gartenbedarf; in diesem Sortiment ist insbesondere das stark frequentierte und sehr attraktive Gartencenter Klukkert hervorzuheben. Auch die Gärtnereien Schomaker und Simon halten ein Sortiment auf einer großflächigen Einheit vor. Der Sonderpreis Baumarkt³⁰ in der Rheiner wird momentan aufgrund eines Brandschadens nicht betrieben.
- /// **Fahrräder / Zubehör** werden in sieben Fachgeschäften geführt, wenngleich die Einheiten zwischen 60 und 450 m² klein ausfallen. Fachmärkte für Fahrräder / Zubehör werden i. d. R. auf eine Verkaufsfläche von mind. 800 m² geführt.
- /// Auch das sehr spezielle Sortiment **Autozubehör** ist in Lingen (Ems) mit fünf Fachgeschäften mit Einheiten bis zu 200 m² vertreten.
- /// Das sehr spezielle Sortiment **Angelbedarf** wird im Fachmarkt Klukkert als Teilsortiment und in einem kleinen Fachgeschäft in Darne angeboten.
- /// Im Bereich der **sonstigen Sortimente sind** u. a. auf den Sonderpostenmarkt Posten Börse in der Meppener Straße, mit einer großflächigen Einheit, die Sonderpostenmärkte Tedi mit zwei Filialen in der Innenstadt und in der Kaiserstraße, das Sozialkaufhaus mit einer großflächigen Einheit, sowie verschiedene Secondhand-Läden, An- und Verkaufsgeschäfte hinzuweisen.

³⁰

Dieser Fachmarkt wird wieder betrieben werden, der Bauantrag dazu wurde schon eingereicht.

IV. Einzelhandelskonzept für Lingen (Ems)

1. Ziele des Einzelhandelskonzeptes

Zur Sicherung und gezielten Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels ist die Verabschiedung eines Einzelhandelskonzeptes zu empfehlen, welches künftig als Grundlage zur Beurteilung von Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung herangezogen werden sollte³¹. Dieses berücksichtigt auch die übergeordneten Ziele der Landesplanung (LROP 2017).

Die wesentlichen Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Lingen (Ems) werden wie folgt gesehen:

- /// Stärkung der Einzelhandelszentralität und Versorgungsvielfalt der Stadt Lingen (Ems)
- /// Stabilisierung und Strukturverbesserung des innerstädtischen Zentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsschwerpunkt des Mittelzentrums mit oberzentraler Teilfunktion
- /// Sicherung und Ausbau der Nahversorgungszentren mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt:

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept sollen die Rahmenbedingungen für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass ein Einzelhandelskonzept nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Es entbindet jedoch nicht von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen.

2. Sortimentskonzept

Für das **Sortimentskonzept** wird geklärt, welche Sortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstrukturen heute den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen. Diese Sortimente werden als **zentrenrelevant** bezeichnet.

³¹ Durch den Beschluss des Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, bei denen von einem besonderen „Gefährdungspotenzial“ für die gewachsenen Zentren auszugehen ist, wenn diese außerhalb der Zentren angeboten werden. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe). Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören **nahversorgungsrelevante Sortimente**, da eine möglichst wohnortnahe Versorgung im periodischen Bedarf erreicht werden soll. Das Angebot an **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt an städtebaulich nicht integrierten Standorten keine wesentliche Gefährdung für zentrale Lagen dar. Sie sind an solchen Standorten unter Umständen aus planerischer Sicht auf Grund ihres großen Platzbedarfs und der Verkehrsfrequenz sogar erwünscht.

Die nachfolgende Tabelle 8 zeigt die Einstufung der Sortimente, diese orientiert sich an der räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Lingen (Ems), den rechtlichen Vorgaben und den städtebaulichen Zielen. So können z. B. Branchen, die nicht im zentralen Versorgungsbereich angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden. Voraussetzung ist, dass Ansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen.

Großflächige Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind häufig in dezentralen Lagen angesiedelt. Diese Sortimente sind i. d. R. nicht kritisch im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandelsentwicklung in zentralen Versorgungsbereichen zu sehen. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept 2014 wurde überprüft und z. T. hinsichtlich der Begrifflichkeiten angepasst. Zudem wurden die Vorgaben der Landes-Raumordnung 2017 berücksichtigt, wobei hier zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten differenziert wird. Zu den periodischen Sortimenten zählen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Apothekerwaren, Schnittblumen, Zeitungen / Zeitschriften, Tiernahrung. Es handelt sich um nahversorgungsrelevante Sortimente, welche damit automatisch zentrenrelevant sind.

Bei den aperiodischen Sortimenten wurde zwischen zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant differenziert. Im Vergleich zur Sortimentsliste aus 2014 wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- // Periodischer Bedarf: Die Teilsortimente Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke gehören zu Nahrungs- und Genussmitteln. Ebenfalls zum Periodischen Bedarf gehört das Sortiment „Tiernahrung“.
- // Das Sortiment Bekleidung wurde um den Begriff „Wäsche“ ergänzt.
- // Das Sortiment Heimtextilien wurde feiner differenziert, dies bezieht sich auf Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche³².

³² Bettwäsche = Bettbezüge, Laken, Haus- / Tischwäsche = z. B. Handtücher, Tischdecken.

- /// Bei Sanitätswaren wurde zwischen kleinteiligen und großteiligen Artikeln³³ unterschieden.
- /// Bettwaren werden nicht als allgemeiner Sammelbegriff verstanden, sondern differenziert in Artikel, welche üblicherweise kleinteilig sind und Artikel, welche eher etwas schwieriger zu transportieren sind (z. B. Decken, Kopfkissen, Tagesdecken).
- /// Neu aufgenommen wurden die Sortimente „Baby- und Kinderartikel“ (z.B. Erstausrüstung) und Reissportartikel (inkl. Reitstiefel, Reitsportbekleidung).

Tabelle 8: Sortimentsliste des Einzelhandels von Lingen (Ems) („Lingener Liste“)

Nahversorgungsrelevante Sortimente = periodischer Bedarf i. S. des LROP	Nicht zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf
<ul style="list-style-type: none"> - Nahrungs- / Genussmittel - Drogerie-, Apothekerwaren - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen - Tiernahrung 	<ul style="list-style-type: none"> - Angel- / Jagdbedarf, Waffen - Auto- / Motorradzubehör - baumarktrelevante Haushaltswaren (z. B. Aufbewahrungsboxen, Wäscheständer, Leitern) - Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Maschinen, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten - Baby- / Kinderartikel (z. B. Erstausrüstung) - Bettwaren (Decken, Kopfkissen, Tagesdecken) - Campingartikel - Fahrräder / Zubehör (inkl. Schuhe, Fahrradbekleidung) - Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher - Gartenmöbel - Kinderwagen, Autokindersitze - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Matratzen, Matratzenschoner - Möbel, Antiquitäten, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausstattung - Reitsportartikel (inkl. Stiefel, Reitsportbekleidung) - Rollläden, Rollos, Markisen - Sanitätswaren (großteilig) - Sanitär / Fliesen - Teppiche, Bodenbeläge - Tierpflegemittel, Tierbedarf
Zentrenrelevante Sortimente = aperiodischer Bedarf	
<ul style="list-style-type: none"> - Bekleidung / Wäsche - Bücher, Spiel-, Schreibwaren - Elektrogroß- und -kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer / Zubehör, Telekommunikation, Foto - Gardinen / Zubehör - Glas / Porzellan / Keramik - Handarbeitswaren, Wolle, Kurzwaren, Stoffe - Haushaltswaren, Korbwaren, Wohnaccessoires, Haus- / Tischwäsche, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken) - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, - Künstlerartikel, Bastelzubehör - Musikinstrumente / Zubehör - Optik, Akustik - Parfümeriewaren - Sanitätswaren (kleinteilig) - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung und -schuhe, Sportkleingeräte - Uhren, Schmuck 	

GMA-Empfehlungen 2020

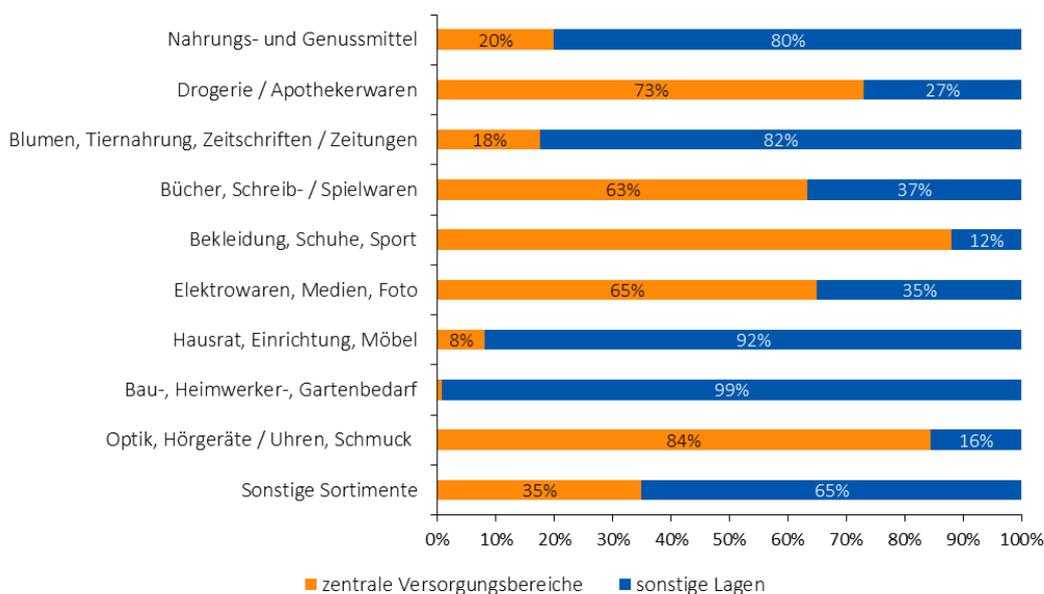
Aufgrund der wenigen Änderungen des Einzelhandels zwischen 2019 und 2021 ist eine Anpassung der Sortimentsliste nicht notwendig.

³³ Kleinteilige Bedarfsartikel: z. B. Bandagen, Alltagshilfen, Prothesen, Bequemschuhe, Wärmewäsche, Mieder, Korsette; großteilig: Pflegebetten, Geh- / Stützhilfen, Rollstühle.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt darstellenden Charakter und ist – im Gegensatz zu den zentrenrelevanten Sortimenten – nicht abschließend, d. h. diese können um weitere Sortimente ergänzt werden.

Die Einteilung der Sortimente nach deren Zentrenrelevanz orientiert sich nach wie vor an der Verteilung der Verkaufsflächen im Stadtgebiet.

Abbildung 15: Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen 2019



GMA-Darstellung 2020

Mit Blick auf die sog. **zentrenrelevanten Randsortimente** bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment sind folgende Vorgaben (LROP 2017, 2.3.06) zu berücksichtigen:

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

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

Zu beachten ist ferner nach den landesplanerischen Vorgaben, dass bei Erweiterungen in vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben jeweils das gesamte Vorhaben, also nicht nur die Erweiterungsfläche, bewertet werden muss. Dies bezieht die Randsortimente mit ein.

Das Instrumentarium der Sortimentsdifferenzierung erwies sich im Gegensatz zu in früheren Jahren praktizierten Flächenfestsetzungen ohne entsprechende Sortimentshinweise als

rechtssicher. So können mit dem Instrumentarium der Baunutzungsverordnung die zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.

Die kommunale Bauleitplanung kann hier zwei Wege wählen:

- /// Die positive Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente zugelassen, alle anderen werden ausgeschlossen.
- /// Die negative Festsetzung, d. h. es werden bestimmte Sortimente ausgeschlossen, alle anderen werden zugelassen.

Mit diesen Festsetzungen bestehen für Kommunen Differenzierungsmöglichkeiten, mit denen zentrenrelevante Sortimente auch unterhalb der Grenze der Großflächigkeit ausgeschlossen werden können, um damit zentrale Versorgungsbereiche zu stärken und weiterzuentwickeln.

Von dem Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels können bestimmte Betriebstypen, wie Werksverkauf, Nachbarschaftsläden, Tankstellenshops, Kioske usw. ausgenommen und ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie zentrenverträglich sind. Gleichzeitig ist generell darauf hinzuweisen, dass alle bestehenden Betriebe **Bestandsschutz** genießen.

Da die Entwicklungspotenziale sehr begrenzt sind, sollte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche restriktiv hinsichtlich großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verfahren werden. Dies ist letztlich nur durch entsprechende Ausschlüsse in den jeweiligen Bebauungsplänen umsetzbar. Ein schlüssiges Gesamtkonzept muss damit neben konkreten Maßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen auch durch eine entsprechende Bebauungsplanung in den übrigen Standortlagen abgesichert werden. Bestehende Bebauungspläne wären nach Abwägung planerisch relevanter Gesichtspunkte anzupassen. Sortimentsausschlüsse bzw. -beschränkungen außerhalb geschützter Bereiche sind als flankierende Maßnahmen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu sehen. Im Einzelfall bedarf es einer fallbezogenen Verträglichkeitsanalyse.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelssteuerung. Ein wesentliches Augenmerk liegt auf der Bewertung großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Im Rahmen des Standortkonzeptes werden die Einkaufslagen eingeordnet und zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Im **Einzelhandelskonzept 2014** wurden die zentralen Versorgungsbereiche eingeteilt:

- /// Hauptzentrum Innenstadt
- /// Stadtteilzentrum Georgstraße
- /// Nahversorgungszentren in Laxten, Holthausen und Bramsche.

Für eine Stadt mit fast 55.000 Einwohner ist eine Unterscheidung zwischen Hauptzentrum und Stadtteilzentrum eher außergewöhnlich. Diese Einstufung wird in Großstädten mit einer weitaus höheren Dichte an Einzelhandel und zentrenprägenden Nutzungen sowie einem höheren Nachfragevolumen für die jeweiligen Stadtteile vorgenommen. Mit der Einordnung des zentralen Versorgungsbereichs **Georgstraße als Stadtteilzentrum** in 2014 sollte die weitaus größere

Bedeutung für mehr Einwohner und höhere Versorgungsqualität im Vergleich zu den beiden Nahversorgungszentren hervorgehoben werden. So sind in der Georgstraße etliche zentrenprägende Nutzungen, wie Kreditinstitute, Notare, Anwälte, Steuerberater, Immobilienbüros, Sprachschule, Ingenieurbüros, medizinische Praxen (v. a. Fachärzte) lokalisiert, welche in Nahversorgungszentren nicht vorzufinden sind. Auch im Einzelhandel sind andere Formate, z. B. Aldi-Filiale, spezialisierte Fachgeschäfte (z.B. Rial-Kauf), vertreten.

In Nahversorgungszentren sollen hingegen Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, d. h. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, in großflächigen Einheiten ermöglicht werden.

Während zwischenzeitlich der Elektrofachmarkt umgebaut und modernisiert wurde, ist die Aldi-Filiale nach wie vor nicht modern. Ein großflächiger Supermarkt mit einer höheren Sortimentstiefe und –breite als ein Discounter ist nicht vorhanden. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch wenige kleinere Betriebe, z. B. Apotheke, Bäckerei-Filiale, Metzgerei. Nach wie vor sind die vielen medizinischen Praxen, Anwälte, Notare und Steuerberater oder auch gastronomische Betriebe vorhanden.

Würde man das Stadtteilzentrum beibehalten, so würde dies die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, wie z. B. Bekleidung / Schuhe / Sport ermöglichen, sofern geeignete größere Grundstücke erschließbar sind.

Angesichts der Nähe zum Hauptzentrum und der ohnehin mittlerweile schwierigen Situation im stationären Einzelhandel, so gerade in der innerstädtischen Leitbranche Bekleidung / Schuhe, ist die Einstufung als Stadtteilzentrum kontraproduktiv. Daher wird empfohlen, den zentralen Versorgungsbereich Georgstraße als „Nahversorgungszentrum mit einer besonderen Versorgungsbedeutung“ einzustufen.

Im Einzelhandelskonzept 2014 wurde in **Laxten** in der **Lengericher Straße** ein Nahversorgungszentrum im Umfeld des K+K Supermarktes abgegrenzt. Diese Einkaufslage liegt in sehr kurzer Entfernung zum zentralen Versorgungsbereich in der Georgstraße, sodass sich deutliche Überschneidungen im Versorgungsgebiet der Betriebe ergeben. Im direkten Umfeld des K+K-Marktes sind ein Blumenfachgeschäft und wenige Dienstleister, z. B. Versicherung, Gastronomie, Pflegedienste lokalisiert. Der K+K Supermarkt weist ungünstige Standortbedingungen hinsichtlich der Sichtbarkeit und der Zu- und Abfahrtsbedingungen bei gleichzeitig geringer Verkaufsfläche (ca. 1.000 m²) auf. Gleichwohl zeichnen sich hier keine Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit ab.

Im Wohngebiet **Gauerbach** sind am Jägerplatz eingebettet in verdichtete Wohnbebauung eine Bäckerei, ein kleines Lebensmittelgeschäft, ein Fahrradfachgeschäft, Gastronomie, medizinische Praxen sowie Dienstleister (Friseur, Fahrschule) lokalisiert. Ein Lebensmittelmarkt ist nicht vorhanden.

Im nördlichen Stadtgebiet liegt die Verbundlage an der **Meppener Straße** mit den beiden Discountern Aldi, Lidl, der Posten Börse, Bäcker-Filiale, Rossmann, Conti (ethnischer Lebensmittelmarkt) und einem Getränkemarkt. Wenige dienstleistungsbezogene Nutzungen sind hier lokalisiert. Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen eine wesentliche Versorgungsfunktion für den Stadtteil Altenlingen und südlich bzw. östlich davon angrenzenden Wohnquartieren des

Bereichs Meppener Straße / Telgenkamp. Aufgrund der faktischen Prägung und der Versorgungsbedeutung wird dieser Standortbereich als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums eingestuft.

Ebenfalls im nördlichen Stadtgebiet sind an der **Waldstraße** der Edeka Supermarkt und direkt angrenzend eine Filiale von Netto Marken-Discount ansässig. Diese Betriebe übernehmen eine Versorgungsfunktion für die dortigen Wohnquartiere (u. a. Telgenkamp, Heukampstannen), welche sich weit ausdehnen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 4.000 Einwohner³⁴.

Allerdings sind im direkten Standortumfeld von Edeka und Netto Marken-Discount kaum dienstleistungsbezogene Nutzungen vorhanden (Reisebüro, Bestattungsunternehmen). Sofern weitere Ergänzungen erfolgen, könnte dieser Bereich durchaus als Nahversorgungszentrum eingestuft werden. Eine Modernisierung im Zuge einer Erweiterung ist für den Edeka-Markt zu empfehlen, hierzu müssten jedoch benachbarte Grundstücke herangezogen werden. Aufgrund der hohen Einwohnerzahl im fußläufigen Nahbereich würde die Erweiterung als sog. **nicht-raumbedeutsames Vorhaben** eingeordnet werden können. Die Filiale von Netto Marken-Discount wurde im Sommer 2020 etwas erweitert und ist demnach modern.

Wie in 2014 erfüllen jeweils die Ortsmitten von **Holthausen** und **Bramsche** die Voraussetzungen, um einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines **Nahversorgungszentrums** zu bilden. Hier sind jeweils kleinere Supermärkte (Markant in Holthausen, Edeka in Bramsche) mit einer Frequenzwirkung und einem entsprechenden Angebot an Sortimenten des periodischen Bedarfs ansässig. Ergänzend sind dienstleistungsbezogene Nutzungen sowie z. T. kleinere Betriebe lokalisiert.

Im Stadtteil **Baccum** sind in der Ortsmitte nur wenige Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Frischmarkt, Elektrofachgeschäft) und ergänzenden Nutzungen (Gastronomie) in städtebaulich integrierter Lage vorzufinden. Ein sehr kleiner Edeka-Markt / Getränkemarkt (Schulte) liegt außerhalb der Ortsmitte, ein kleiner nah & gut Markt befindet sich in Ramsel. Insofern sind die Voraussetzungen für einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums derzeit nicht gegeben. Sollten sich in Zukunft weitere Nutzungen dort ansiedeln, wäre perspektivisch die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches möglich.

Im Stadtteil **Brögbern** ist in der Binnenstraße eine Netto-Filiale (inkl. Bäckerei) in direkter Nähe zu einem sehr großen Neubaugebiet ansässig, in welchem auch ein Dorfplatz vorgesehen ist. Sofern weitere Nutzungen hinzukommen, wäre auch hier zukünftig die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches i. S. eines Nahversorgungszentrums möglich.

Neben den bereits angeführten Einzelhandelslagen sind zahlreiche weitere Lagen im Stadtgebiet verteilt, welche jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen. Es handelt es sich um sog. **sonstige Lagen**, wozu sowohl integrierte Standorte als auch dezentrale auto-kundenorientierte Lagen zählen. Aufgrund einer fehlenden räumlichen Konzentration handelt es sich hier i. d. R. um Streulagen bzw. Solitärstandorte. Der Combi Supermarkt ist Bestandteil des Fachmarktzentrums an der Schillerstraße mit überwiegend nicht zentrenrelevanten, großflächigen Fachmärkten, u. a. toom, Hammer. Es handelt sich um eine autokundenorientierte Verbundlage in direkter Nähe zu den überregionalen Verkehrsachsen B 70 und Haselünner Straße (B 213). Auch bei den Lebensmittelmärkten Rewe, Aldi, familia in der Rheiner Straße

³⁴ Quelle: Stadtverwaltung Lingen (Ems).

handelt es sich um eine autokundenorientierte Standortlage, an welcher großflächige Fachmärkte, so gerade das Einrichtungshaus Berning, mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dominieren. Der Standortbereich am Laxtener Esch ist in städtebaulicher Hinsicht nicht integriert. Eine Anpassung der in 2020 erstellten Zentren- und Standortstruktur ist nicht erforderlich, da sich keine Veränderungen zwischen 2019 und 2021 in den Strukturen ergaben.

Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Lingen (Ems)

Zentrale Versorgungsbereiche	Hauptzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenstadt
	Nahversorgungszentren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Georgstraße (Nahversorgungszentrum mit besonderer Versorgungsbedeutung) ▪ Altenlingen, Holthausen, Bramsche
Sonstige Standorte	städtebaulich integrierte Lagen	Lagen mit Wohngebietsbezug <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lindenstraße (Lidl) ▪ Waldstraße (Edeka, Netto Marken-Discount) ▪ Josefstraße und Meppener Straße (jeweils Rewe) ▪ Lengericher Straße und Rheiner Straße (jeweils K+K) ▪ Kaiserstraße und Am Emsanger (jeweils Netto Marken-Discount) ▪ Brögbern, Binnenstraße (Netto Marken-Discount) ▪ Baccum, Alte Dorfstraße (nah & gut)* ▪ Baccum, Antoniusstraße (Edeka Schulte)*
	städtebaulich nicht integrierte Lagen	kein oder kaum Wohngebietsbezug <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schillerstraße (Combi, toom, Hammer, Klukkert) ▪ Am Laxtener Esch (u. a. Lidl, Aldi, Getränke Hoffmann, Deichmann) ▪ Rheiner Straße (u. a. Rewe, Aldi, familia, Berning, Obi, Fressnapf, MFO, Sonderpreis, tedox, Küchen Lübbering) ▪ Am Sender (u.a. Baucenter Wessmann) ▪ Am Strubbenberg (Fliesen Kuhrs)

GMA-Darstellung 2021 (Ist-Zustand; unter der Voraussetzung weiterer Nutzungen perspektivisch Ausweisung eines Nahversorgungszentrums in Baccum* und in Brögbern*)

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Räumliche Situation

- Entsprechend der faktischen Prägung umfasst der zentrale Versorgungsbereich die historisch gewachsene Altstadt im Bereich um den Marktplatz und den angrenzenden Straßenzügen zwischen dem Konrad-Adenauer-Ring und der Bernhard-Rosemeyer-Straße.
- Die nördlich der Burgstraße bzw. in der Straße Am Wall Nord sich erstreckenden Gebiete (überwiegend Wohngebiete bzw. das sehr große Areal des Hospitals) werden aufgrund der dortigen Nutzungen nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gerechnet. Somit wird deutlich, dass sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt auf den bestehenden Einzelhandelsbestand konzentriert.
- Entlang der Bernhard-Rosemeyer-Straße bzw. der Bahnlinie sind der Bahnhof mit dem Zentralen Omnibusbahnhof bzw. auf der gegenüberliegenden Seite das große Hotel Looken In / Parkhotel sowie dienstleistungsbezogene Nutzungen prägend.
- In Richtung Lindenstraße dünnt der Geschäftsbesatz im Vergleich zu den Hauptlagen aus, hier sind neben Lidl und Kik weniger Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenprägende Nutzungen vorhanden. Auffällig ist die Vielzahl an Vergnügungsstätten in diesem Bereich. Zwischen der Lindenstraße und der Alten Rheiner Straße ist Wohnbebauung prägend. An der Alten Rheiner Straße liegt ein großer zusammenhängender, ebenerdiger Parkplatz (Gelände alter Viehmarkt).
- Die Hauptlage bildet die Lookenstraße (mit dem Einkaufszentrum Lookentor), Marienstraße, Am Markt, Bauerntanzstraße, Große Straße und Burgstraße.

- /// Magnetbetriebe periodischer Bedarf: dm, Rossmann, Biomarkt Kornblume
- /// Magnetbetriebe aperiodischer Bedarf³⁵: v.a. im Bekleidungssektor Mode Löning, Sinn (ehemals Mode Mensing), Max 3, Grabein Strumpf & Wäsche Galerie, New Yorker, C&A, H&M, Woolworth, Sportsworld, Media Markt

Versorgungsfunktion

- /// Die innerstädtischen Betriebe übernehmen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion, aber auch eine überörtliche Versorgungsfunktion, so insbesondere für die umliegenden Grundzentren.

Ausstattung

Sortimente	Anzahl	Verkaufsfläche in m ²
Periodischer Bedarf	33	3.230
Bücher, Schreib- / Spielwaren	8	2.090
Bekleidung, Schuhe, Sport	60	22.340
Elektrowaren, Medien, Foto	10	2.210
Hausrat, Einrichtung, Möbel	13	2.400
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	16	970
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, sonstige Sortimente	10	2.030
Einzelhandel insgesamt	150	35.270

GMA-Erhebung 2019 (ca.-Werte gerundet; Rundungsdifferenzen möglich)

Komplementärnutzungen

- /// Komplementärnutzungen: über 120 ergänzende Nutzungen (u.a. medizinische Praxen, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Versicherungsbüros, Kreditinstitute, Friseure, Kosmetikstudios, Nagelstudios, Fahrschulen, Reisebüros), etwa 50 Betriebe aus der Gastronomie / Hotellerie, Vergnügungsstätten, kirchliche und soziale Einrichtungen (u. a. Musikschule, Volkshochschule), Fitnessstudios.
- /// Öffentliche Einrichtungen: Rathaus, Amtsgericht.
- /// Leerstände: 7 Ladenlokale (ca. 5 % bezogen auf die 150 Einzelhandelbetriebe), der Leerstand hängt z. T. auch mit deren Zuschnitt und des Gebäudezustands zusammen.

Potenzialflächen

- /// Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bestehen keine größeren zusammenhängenden Flächen, welche zur Ansiedlung u. a. großflächiger Einzelhandelsbetriebe herangezogen werden könnten.
- /// Östlich angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich erstreckt sich entlang des Konrad-Adenauer-Rings bzw. des Alten Walls Süd eine Fläche von ca. 8.000 m², auf welcher sich ehem. die Hochschule befand. Dieser Bereich ist jedoch für Einrichtungen aus dem Dienstleistungssektor und zum innerstädtischen Wohnen vorgesehen, sodass diese einzelhandelsseitig in großflächigem Maßstab nicht zur Verfügung steht.
- /// Seit Jahren bestehen Bestrebungen, in der Innenstadt einen großflächigen Supermarkt anzusiedeln. Dieses Ziel ist jedoch aufgrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit

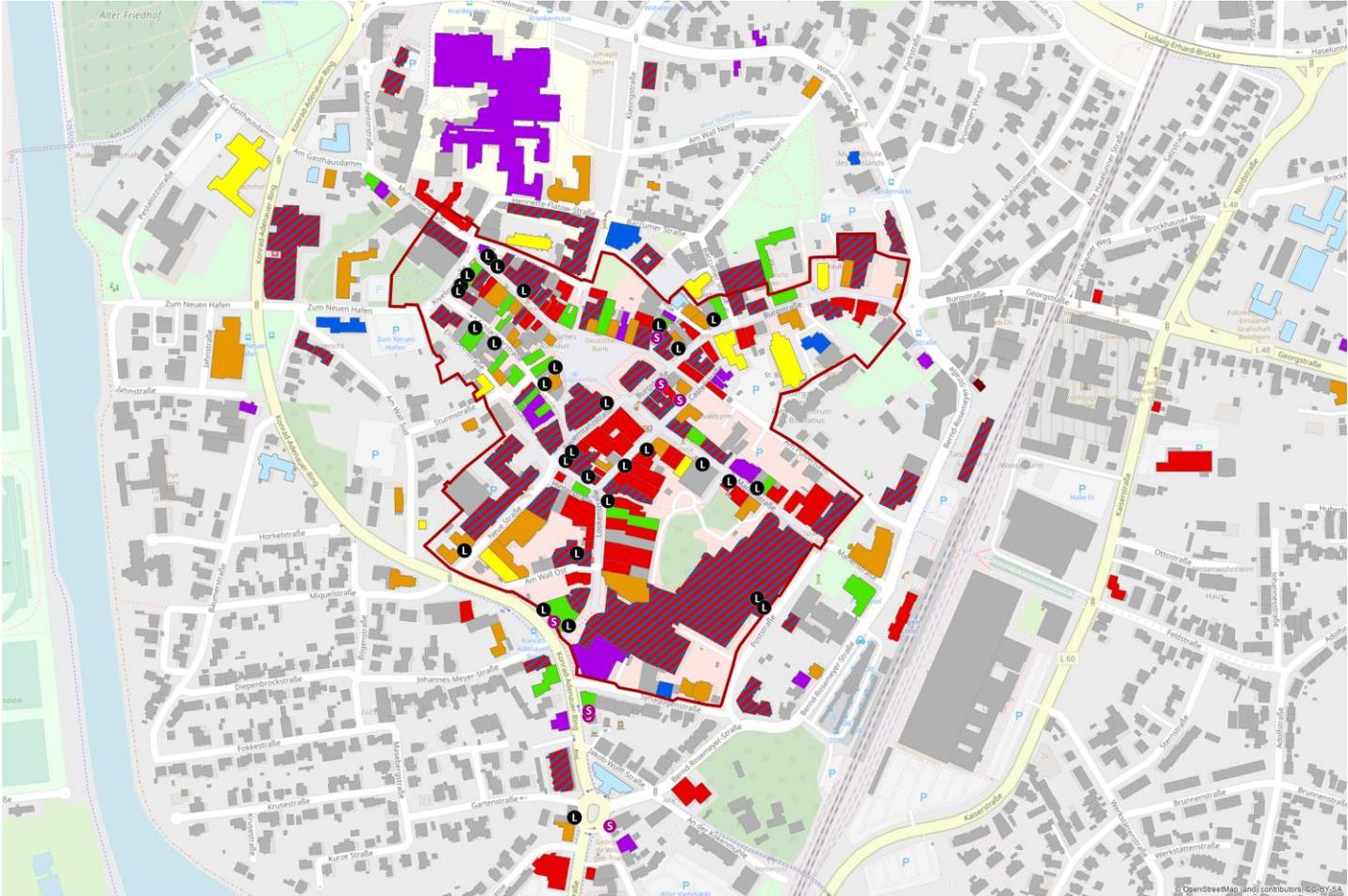
³⁵ Der Fachmarkt Spiel Max wurde im Sommer 2021 aufgegeben. Inzwischen ist eine Nachfolgenutzung durch einen Action-Markt ab Frühjahr 2022 bekannt.

nicht umsetzungsfähig. Vor diesem Hintergrund wurden alternative Standorte, welche außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, überprüft (siehe Kapitel 3.7).

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums als Versorgungsstandort, u. a. durch Lebensmitteleinzelhandel.
- ➔ Steigerung der Attraktivität als Handels- und Aufenthaltsort.

Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum (Innenstadt)



Legende:

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Medizinische Einrichtungen
- Gastronomie
- Kultur und Freizeit
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe und Handwerk
- Mehrfachnutzung
- L Leerstand
- S Spielhalle, Wettbüro
- Abgrenzung Versorgungsbereich

Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

3.2 Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung

Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Durchgangssachse Georgstraße zwischen der Wilhelm-Berning-Straße bis etwa hin zur Demannstraße. Einbezogen sind Teilbereiche der Friedrichstraße und ein kurzes Stück der Herrmannstraße.

Versorgungsfunktion

- Laxten mit ca. 7.000 Einwohnern, Teilbereiche Innenstadt.

Einzelhandelsangebot

- Magnetbetriebe periodischer Bedarf: Aldi mit ca. 700 m² Verkaufsfläche.
- Magnetbetriebe aperiodischer Bedarf: expert mit ca. 1.070 m² Verkaufsfläche
- 14 Betriebe mit ca. 2.800 m² Verkaufsfläche (Aldi, expert, Bäcker, Fleischer, Apotheke, Blumen, Sanitätshaus, Euronics, Optik / Hörgeräte, Goldankauf, Wasserbetten, Stoffe, Bastelbedarf / Schreibwaren, Aral).

Komplementärnutzungen

- Unter anderem Gastronomie, medizinische Praxen, Versicherungen, Notare, Rechtsanwälte, Steuerberater, Kreditinstitute, Immobilienmakler.

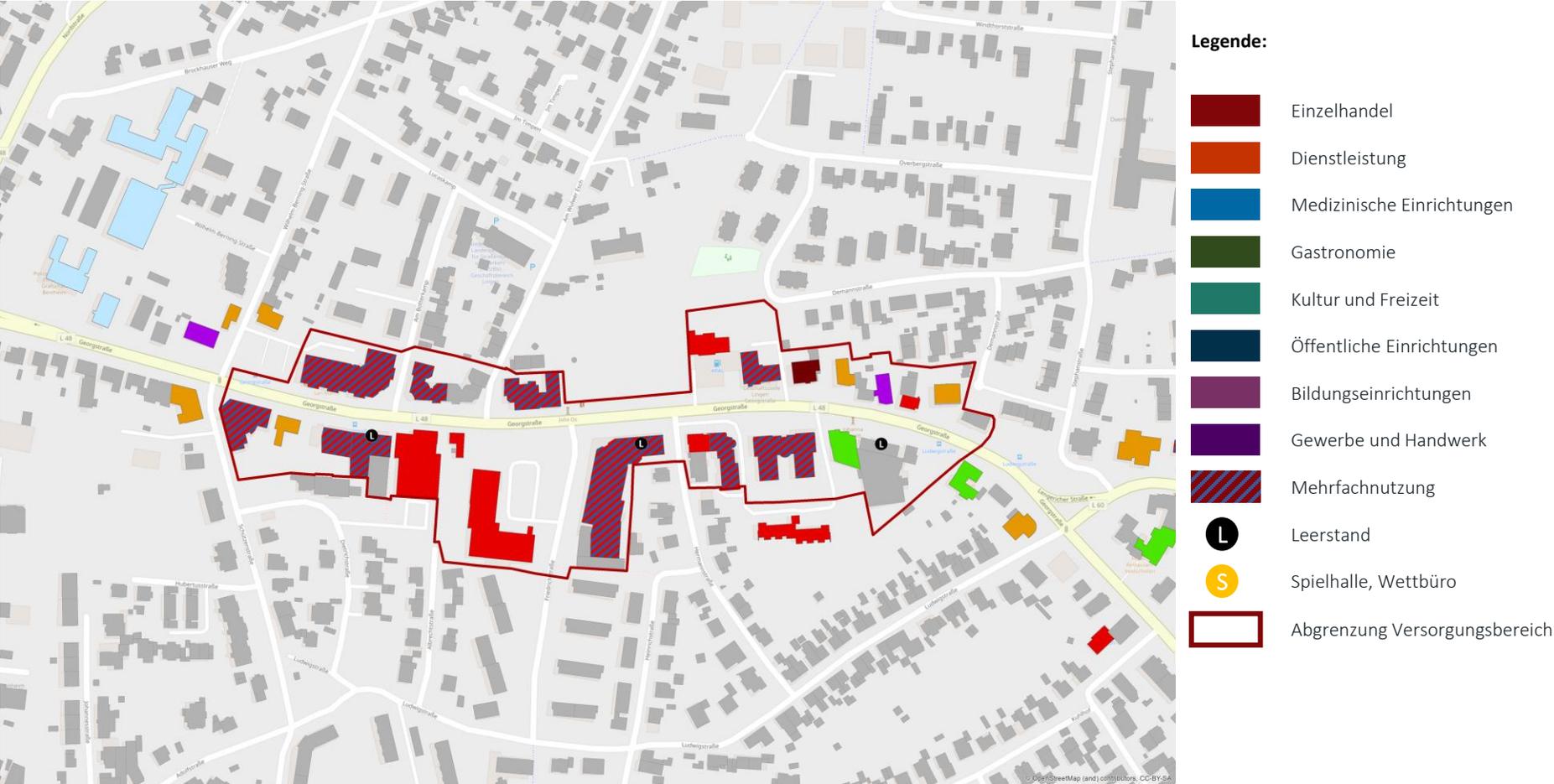
Potenzialflächen

- Auf der gegenüberliegenden Seite der Einmündung der Friedrichstraße erstreckt sich eine unbebaute Fläche von ca. 6.000 m². Die Fläche ist als Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet sowie mit einer Straßenverkehrsfläche bauplanerisch belegt. Aus diesem Grunde kann die Fläche z. B. mit einem Supermarkt nicht bebaut werden.
- Das Bestandsgebäude (ehem. Plus) ist für einen Vollversorger zu klein, sodass angrenzende Grundstücke herangezogen werden müssten. Diese gehen im rückwärtigen Bereich direkt in Wohnbebauung über, hier sollen überwiegend Wohnhäuser entstehen. Zusätzlich wurde hier am 23.03.2021 ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes gefasst.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Bestandssicherung der Angebotsvielfalt sowie Neustrukturierung des Aldi-Standortes.

Karte 3: Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung



Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

3.3 Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße)

Räumliche Situation

- // Der zentrale Versorgungsbereich liegt an der Durchgangssachse Meppener Straße kurz vor dem Kreisverkehr an der Oberhofstraße und umfasst den dahinterliegenden Bereich um die Lidl-Filiale und den Rossmann Drogeriemarkt.

Versorgungsfunktion

- // Altenlingen mit ca. 2.900 Einwohnern, Telgenkamp mit ca. 1.650 Einwohner.

Einzelhandelsangebot

- // Magnetbetriebe periodischer Bedarf: Aldi mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, Lidl mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche, Rossmann mit ca. 570 m² Verkaufsfläche.
- // Magnetbetriebe aperiodischer Bedarf: Posten Börse mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche.
- // 8 Betriebe mit ca. 4.200 m² Verkaufsfläche, u.a. Conti, Getränkemarkt, Bäcker.

Komplementärnutzungen

- // Dienstleister, Kreditinstitut, Immobilienmakler.

Potenzialflächen

- // angrenzend an die Aldi-Filiale

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Erweiterung Aldi auf ca. 1.200 m² Verkaufsfläche, Modernisierung der Posten Börse

3.4 Nahversorgungszentrum Holthausen

Räumliche Situation

- // Der zentrale Versorgungsbereich umfasst die Bereiche entlang der Achse Am Treffpunkt.

Versorgungsfunktion

- // Stadtteil Holthausen mit ca. 3.200 Einwohnern.

Einzelhandelsangebot

- // Magnetbetrieb: Markant mit ca. 740 m² Verkaufsfläche.
- // 6 Betriebe mit ca. 1.170 m² Verkaufsfläche (Supermarkt, Bäcker, Apotheke, Blumen, Modetreff, Schuhe).

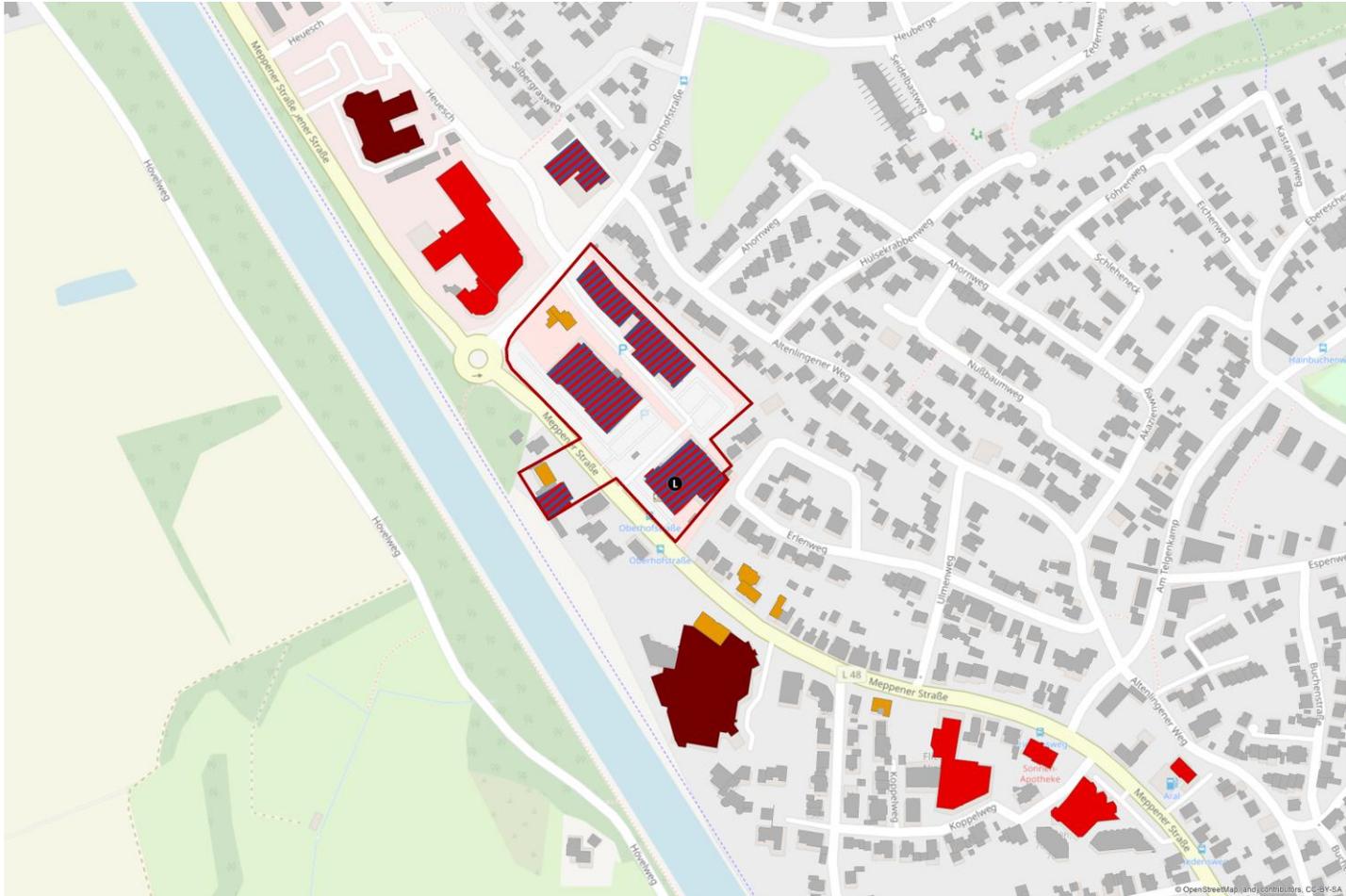
Komplementärnutzungen

- // u. a. Friseur, Ärztezentrum, Kreditinstitut, Gastronomie

Entwicklungspotenziale und Ziele

- ➔ Sicherung des Supermarktes und der Einzelhandelsbetriebe.

Karte 4: Nahversorgungszentrum Altlingen (Meppener Straße)

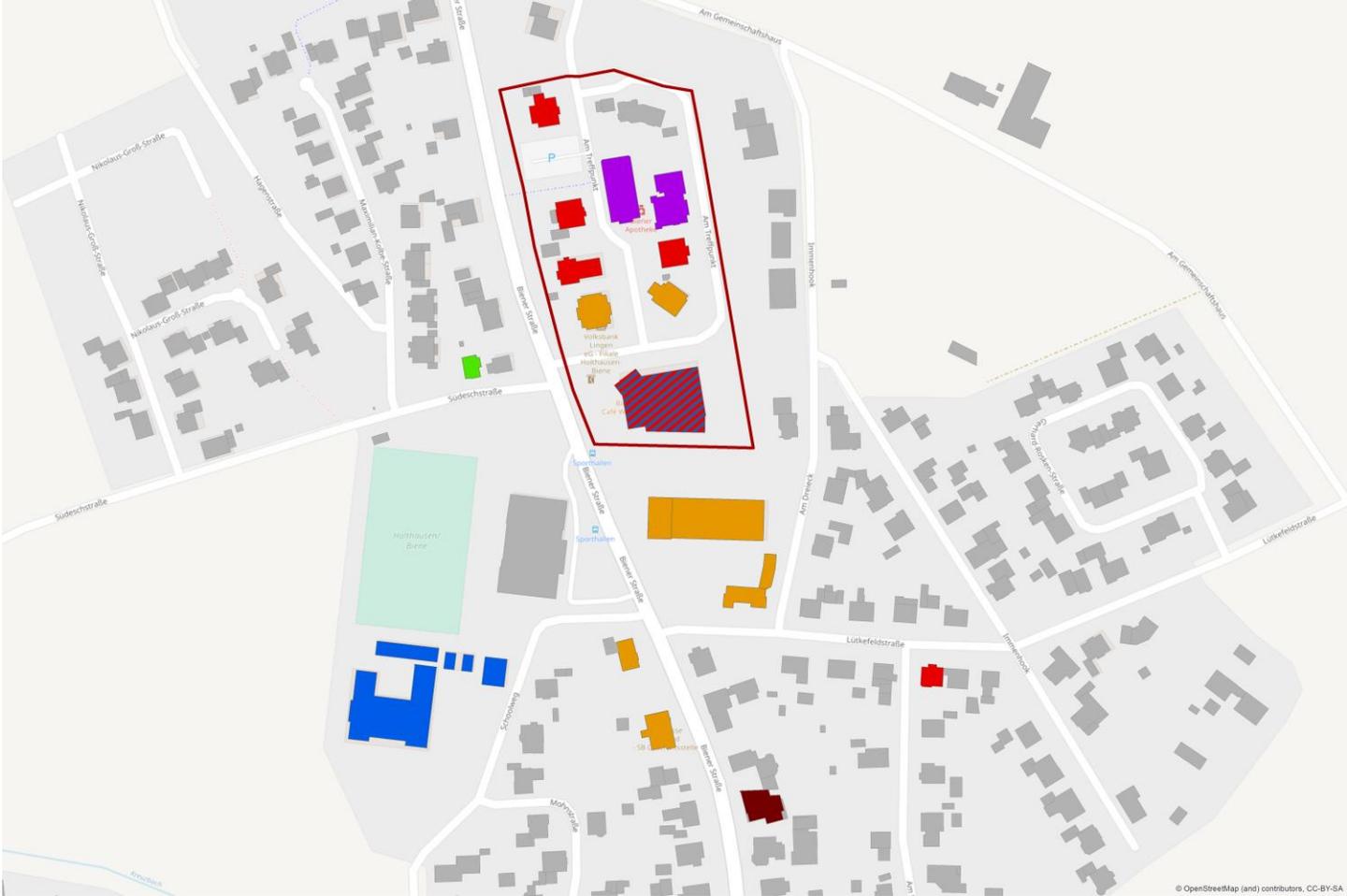


Legende:

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Medizinische Einrichtungen
- Gastronomie
- Kultur und Freizeit
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe und Handwerk
- Mehrfachnutzung
- Leerstand
- Spielhalle, Wettbüro
- Abgrenzung Versorgungsbereich

Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

Karte 6: Nahversorgungszentrum Holthausen



Legende:

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Medizinische Einrichtungen
- Gastronomie
- Kultur und Freizeit
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe und Handwerk
- Mehrfachnutzung
- L Leerstand
- S Spielhalle, Wettbüro
- Abgrenzung Versorgungsbereich

Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

3.5 Nahversorgungszentrum Bramsche

Räumliche Situation

- Der zentrale Versorgungsbereich umfasst Teilbereiche der Durchgangsachses Mundersumer Straße und Bramscher Straße in der Ortsmitte von Bramsche

Versorgungsfunktion

- Stadtteil Bramsche mit ca. 2.570 Einwohner.

Einzelhandelsangebot

- Magnetbetrieb: Edeka mit ca. 550 m² Verkaufsfläche.
- 4 Betriebe mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche (Supermarkt, Bäcker, Blumen, Apotheke).

Komplementärnutzungen

- u. a. Gastronomie, Friseur, Kreditinstitute, Versicherung.

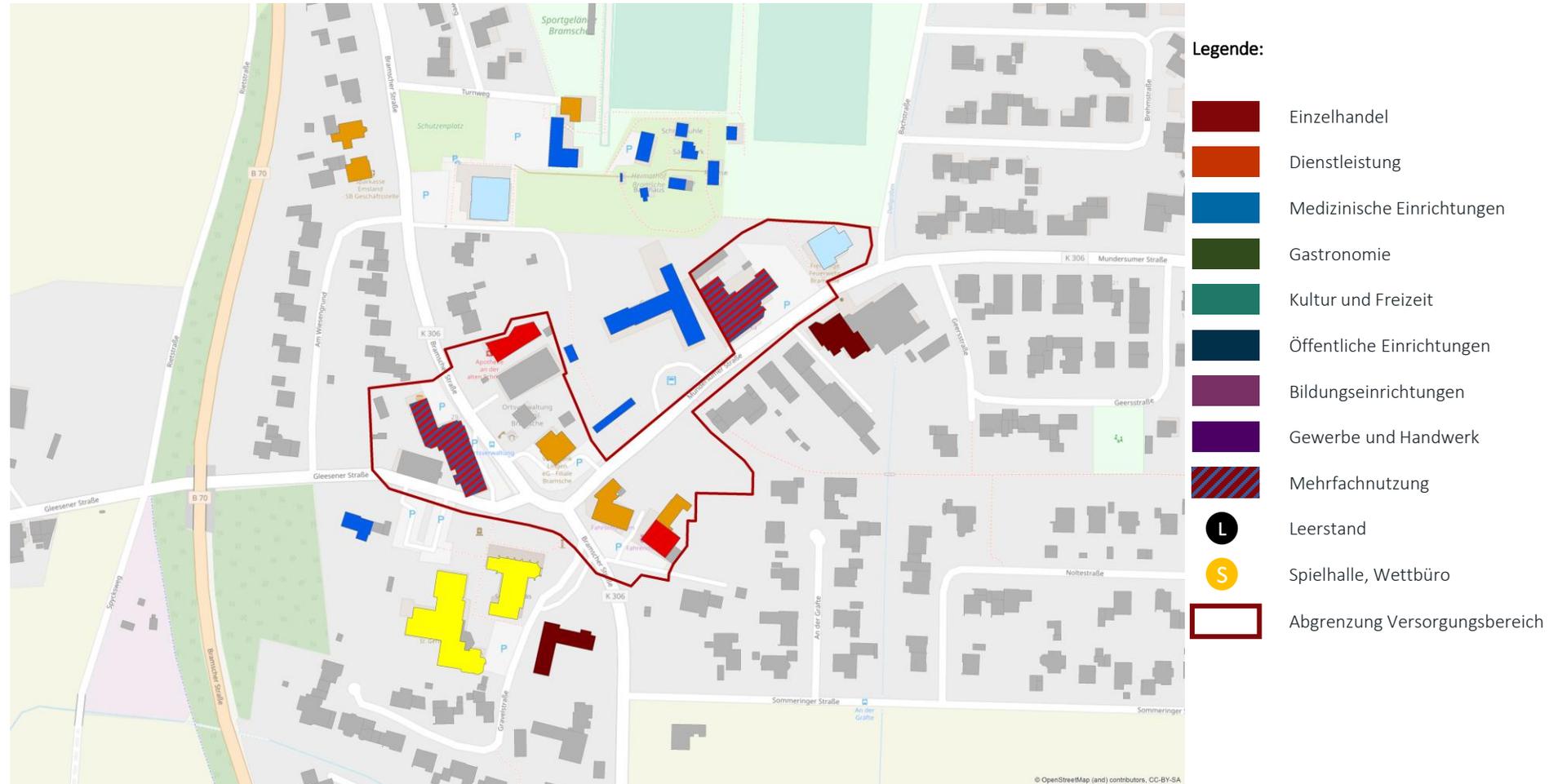
Entwicklungspotenziale und Ziele

- Erweiterung des Supermarktes und Sicherung der Einzelhandelsbetriebe.

siehe am Ende beigefügte redaktionelle Austauschkarte

EINZELHANDELSKONZEPT FÜR DIE STADT LINGEN (EMS)

Karte 7: Nahversorgungszentrum Bramsche



Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing, GMA-Bearbeitung 2020

3.6 Veränderung der Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen

Mit Blick auf mögliche Änderungen des Einzelhandels und der komplementären Nutzungen in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgten im Herbst 2020 und 2021 aufgrund der Pandemielage eine Überprüfung der im Sommer 2019 erhobenen Nutzungen bzw. Einzelhandelsbetriebe. Aufgrund der Pandemielage war es nicht möglich, den begleitenden Arbeitskreis abschließend über die in 2019 erhobenen Daten und das sich daraus ergebende Konzept beraten zu lassen. Es bestanden außerdem Bedenken, dass sich durch die Pandemie gravierende (nunmehr im Nachhinein für Lingen aber nicht bestätigte) Auswirkungen auf den Einzelhandel ergeben würden.

Zeitraum 2019 und 2020:

In den Nahversorgungszentren änderten sich nur wenige Nutzungen bzw. Ladenlokale:

- / In den beiden **Nahversorgungszentren Holthausen** und **Bramsche** haben sich im Vergleich zur ersten Aufnahme im Herbst 2019 keine Änderungen ergeben.
- / Im **Nahversorgungszentrum Altenlingen** ist mittlerweile ein Leerstand in den Bestandsgebäuden direkt an der Meppener Straße zu verzeichnen. Hier war ursprünglich ein Tiefkühl-discounter (Eiszeit) auf einer kleinen Einheit ansässig.
- / Im **Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung** ist mittlerweile ein Elektrofachmarkt neu gebaut. Direkt angrenzend wurde die Bäckerei-Filiale angegliedert, welche sich in 2019 noch im Bereich des Aldi Discounters an der Friedrichstraße befand. Das Ladenlokal steht aktuell leer. Ein kleiner ethnischer Lebensmittelmarkt wurde angesiedelt. Hinsichtlich der ergänzenden Komplementärnutzungen liegen kaum Änderungen vor.
- / Auch der **zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum** erweist sich hinsichtlich der Belegung der Ladenlokale als ausgesprochen stabil. Im Rahmen von Verlagerungen bestehender Betriebe ergaben sich geringfügige Veränderungen, wie z. B.:
- / Das Schuhhaus Hilbers wurde in das Erdgeschoss bzw. Untergeschoss der Sportsworld verlagert; das inhabergeführte Fachgeschäft für Lederwaren Berensen ist in das Einkaufszentrum eingezogen. Eine weitere Verlagerung bezieht sich auf ein kleines Fachgeschäft für Wohnaccessoires und Bekleidung.
- / Neue Einzelhandelsbetriebe sind nur wenige hinzugekommen, u. a. Unverpackt-Laden.
- / Mit Blick auf die Komplementärnutzungen sind keine deutlichen Änderungen hervorzuheben.

Zeitraum Herbst 2020 und Herbst 2021:

Eine stabile Situation zwischen 2020 und 2021 ist für alle Nahversorgungszentren bezeichnend:

- / Ein unveränderter Besatz liegt in **Nahversorgungszentren Holthausen, Bramsche** und Meppener Straße vor.
- / Im **Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung** wurde das kleine Fachgeschäft für E-Bikes aufgegeben, die Fläche wird durch einen Showroom belegt. Bezogen auf die weiteren Nutzungen wird ein Autohaus nicht mehr betrieben, die Räumlichkeiten stehen leer. Hier soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Vier dienstleistungsbezogene Nutzungen kamen hinzu.

Im **zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum** sind Veränderungen eingetreten:

- / 13 Einzelhandelsbetriebe wurden aufgegeben, die Ladenlokale leer stehen (zusammen ca. 2.270 m² Verkaufsfläche). Der flächenseitig größte Leerstand betrifft die Immobilie von Spiele Max in der Marienstraße³⁶, 3 Ladenlokale sind zwischen ca. 150 – 320 m² groß. Bei den übrigen leerstehenden Ladenlokalen handelt es sich um sehr kleine Einheiten (ca. 20 – 80 m²). Die aufgegebenen Einzelhandelsbetriebe beziehen sich v. a. auf den Bekleidungssektor. Auch ein weiteres Spielzeuggeschäft aus der Großen Straße wurde aufgegeben.
- / Bei einer weiteren großflächigen Einheit (Mode Mensing) erfolgte ein Betreiberwechsel (jetzt „Das macht Sinn“ bei gleich bleibender Verkaufsfläche).
- / Neben dem Wechsel von Mensing in Sinn wechselten die Betreiber in 6 kleineren Einheiten, wie z. B. Trauringhaus Lingen (ehemals Galerie), Vis a Vis (ehemals Esprit), Stilraum (ehemals Musikshop).
- / Neu hinzugekommen sind ein Fachgeschäft für Antiquitäten und ein Bekleidungs-geschäft in der Burgstraße sowie zwei Bekleidungs-geschäfte in der Lookenstraße mit zu-sammen ca. 300 m² Verkaufsfläche. Ein Bekleidungs-geschäft belegte die leerstehende Einheit der ehemaligen Parfümerie Pieper.
- / Bei den weiteren Nutzungen aus Gastronomie, Dienstleister, medizinische Praxen etc. sind kaum Änderungen festzuhalten.
- / Bezogen auf die 308 aufgenommenen Nutzungen aus Handel, Dienstleister, Gastron-omie, medizinische Praxen, öffentlichen Einrichtungen etc. zeigt sich, dass 90 % der La-denlokale unverändert blieben.

Hinsichtlich der Magnetbetriebe im Einzelhandel ergaben sich keine Veränderungen, auch die innerstädtischen Leitbranchen Bekleidung / Wäsche und Schuhe / Lederwaren sind nach wie vor gut vertreten. Zu berücksichtigen ist zudem, dass es zukünftig auch Bestrebungen gibt, das ehem. Kaufhaus Brackmann wieder auf allen Geschossen zu füllen. Insofern bedarf es – wie schon im letzten Jahr – keiner Anpassung bzw. Änderung der Abgrenzung des zentralen Ver-sorgungsbereiches Innenstadt.

Dieselbe Aussage gilt für die Nahversorgungszentren, für welche eine ausgesprochen stabile Situation hervorzuheben ist. Angesichts dieser kaum wahrnehmbaren Änderungen bedarf es keiner Änderung der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt im Vergleich zum Vorjahr. Diese weitgehend stabile Situation in der Innenstadt von Lingen (Ems) ist inso-fern zu betonen, als in anderen Zentralen Orten bereits deutliche Änderungen³⁷ im Einzelhan-delsbestand zu erkennen sind.

3.7 Potenzielle Ansiedlungsmöglichkeiten

Aus der Bestanderhebung im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkon-zeptes wurde gerade im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum deut-lich, dass dieser über keinen großflächigen Lebensmittelmarkt verfügt und auch keine Poten-zialflächen vorweist, die eine derartige Ansiedlung ermöglichen würden (vgl. Kapitel IV., 3.3.1). Ebenso wurde der Bedarf bezogen auf die Einwohnerzahl der Stadt an weiteren Ansiedlungen aus dem Bereich Lebensmittel und Drogerie aufgezeigt (vgl. Kapitel III., 4.4.1). Da die Stadt dieses Defizit auch bereits vor der Fortschreibung erkannte, soll diese Versorgungssituation

³⁶ Diese Immobilie wird ab Frühjahr 2022 durch einen Action-Markt belegt werden.

³⁷ Im Einkaufszentrum MEP in Meppen sind zwischenzeitlich ein Edeka-Markt sowie der Media Markt nicht mehr vertreten. Beide Ladenlokale stehen leer.

verbessert werden. Hierzu wurden unterschiedliche Standorte betrachtet und hinsichtlich einer Realisierbarkeit und Verfügbarkeit überprüft. Da speziell für eine Realisierbarkeit die Ziele der Raumordnung (u. a. das Integrationsgebot) zu beachten sind, setzt sich das kommunale Einzelhandelskonzept mit dieser Thematik genauer auseinander.

Als ein potenzieller Standort wurde u.a. der Bereich BvL an der Lindenstraße in den Blick genommen. Für diesen Standort ist auch ein politischer Grundsatzbeschluss im Jahre 2017 gefasst worden.³⁸

Wegen des notwendigen Flächenbedarfes für eine solche Ansiedlung wurden zunächst im Innenstadtbereich seitens der Stadt Lingen (Ems) verschiedene Flächen in die Betrachtung einbezogen. Für den Bereich des Hauptzentrums Innenstadt wird deutlich, dass innerhalb des historischen Stadtkerns die Grundstücksstruktur sehr kleinteilig und mit zahlreichen Baudenkmalern durchsetzt ist. Dieses trifft insbesondere auf die Straßenzüge Burgstraße, Große Straße, Marienstraße, Lookenstraße und für den Marktplatz zu. In diesen Bereichen gibt es weder ausreichend große Baulücken, noch ist es möglich einzelne Grundstücke zu einer größeren Fläche zusammenzulegen. Die einzigen größeren Grundstücke bestehen im südlichen Bereich des Zentralen Versorgungsbereiches entlang der südlichen Lookenstraße (ab dem sog. Andreasplatz). In vergangenen Jahren war hier ein Lebensmittelmarkt ebenerdig lokalisiert, welcher sich an dieser Stelle jedoch nicht marktgerecht vergrößern konnte. Nach dem Umzug in das Untergeschoss das Einkaufszentrum Lookentor wurde der Betrieb dort vor einigen Jahren komplett aufgegeben, sodass kein größeres Lebensmittelgeschäft mehr im Hauptzentrum zu finden ist.

Wegen der nicht vorhandenen ausreichend großen Flächen im Hauptzentrum wurden neben dem Bereich um das Unternehmen BvL folgende Flächen als Alternativstandort in die Betrachtung einbezogen:

- /// die Flächen um den Pferdemarkt,
- /// das frühere Hochschulgelände am Konrad-Adenauer-Ring
- /// Fläche des Alten Viehmarkt als Alternativen.

Gegen diese Alternativstandorte sprechen jedoch v. a. städtebauliche Gründe, da die Flächen für andere Zwecke vorgesehen bzw. bereits belegt sind. Der Pferdemarkt (Nutzung als Tiefgarage) liegt am Rande des ehemaligen Stadtgrabens, welcher nunmehr als Teil einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme v. a. zur Stärkung des städtischen Grüns beiträgt. Speziell durch die aktuelle Erweiterung des Emslandmuseums und die geplante Sanierung der Musikschul-Villa stellt sich das Areal zukünftig als ein Ensemble für den Kulturbereich dar. Dieser Ansatz wird auch im Rahmen des Innenstadtkonzeptes „**Masterplan Innenstadt**“ verfolgt und ist sowohl vom begleitenden Fachbüro als auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung verdeutlicht worden.

Die Sanierungsmaßnahme **Stadtgrabenpromenade**, welche sich auch über diesen Bereich erstreckt, unterstreicht diesen Ansatz der innerstädtischen Grünzone deutlich. Hinzu kommt der vorhandene Gebäudebestand entlang der Burgstraße, welcher ebenfalls keine größere Bebauung zulässt. Entsprechend größere Grundstücke sind in diesem Bereich ebenso wie in den o. g.

³⁸ Dieser Grundsatzbeschluss sieht eine deutliche Reduzierung der Sortimente, u.a. auch zentrenrelevanter Sortimente, am bestehenden Standort BvL vor.

Straßenzügen nicht vorzufinden. Zu diesen genannten Gründen kommt zudem die verkehrliche Situation hinzu. Die Wilhelmstraße, die Bernd-Rosemeyer-Straße, v. a. aber auch die Fortsetzung der Burgstraße nach Osten in Richtung Bahnübergang sind bereits heute wegen des geringen Querschnitts der Straßen konfliktreich. Aufgrund des Bahnübergangs ergeben sich immer wieder lange Rückstaus bis weit in den Kreisverkehr Burgstraße. Infolgedessen ist dieser Kreisverkehr nicht mehr in Nord-Süd-Richtung durchfahrbar.

Die frühere **Hochschulfläche** dient der innerstädtischen Entwicklung für die Bereiche Dienstleistungen in Kombination mit innerstädtischem Wohnen (vgl. Kapitel IV., 3.3.1). Hier wird aufgrund der Nähe zum Medicus Wesken und dem Krankenhaus einerseits sowie zum Rathaus der Stadt Lingen (Ems) und der Verwaltungsaußenstelle des Landkreis Emsland andererseits eine Ergänzung mit hierzu passenden Nutzungen angestrebt. Diese Fläche wurde entsprechend im Rahmen des Konzeptes „Masterplan Innenstadt“ als wertvolle Verbindungsfläche zwischen Innenstadt und Kanal erkannt. Der hierzu bereits in der Vergangenheit artikulierte politische Wille zur Nutzung wird nunmehr durch den am 14.07.2021 gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 185 konkretisiert. Darin heißt es, dass vor dem Hintergrund der zentralen Lage – in Nähe zum Hauptzentrum der Stadt Lingen (Ems) – vielseitige Möglichkeiten für eine Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt werden sollen. Im Rahmen des Grundsatzes der kurzen Wege und im Zusammenspiel mit den umliegenden Nutzungen in benachbarten Quartieren (Gesundheitszentrum Medicus Wesken, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verwaltungseinrichtungen (Rathaus, Kreisverwaltung), Krankenhaus etc.) soll die planungsrechtliche Möglichkeit eröffnet werden, zentrumsnahe Wohn-, Arbeits-, und Dienstleistungsmöglichkeiten in Kombination mit kleinteiligen Einzelhandel zu schaffen.

Dieses gilt ebenfalls für die nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße liegende Fläche **Alter Viehmarkt** an der Alten Rheiner Straße. Es besteht die Absicht, den vorhandenen Grünbestand zu sichern und zukünftig entlang der Bahn eine durchgehende Verbindung zwischen Emslandarena und Bahnhof zu erreichen. Bereits heute ist die Verkehrssituation in der Alten Rheiner Straße problematisch, so dass bei Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes die Überlastung des angrenzenden Kreisverkehrs zu erwarten ist. Die Stadt Lingen (Ems) hatte im Rahmen des Verkehrsleitbildes 2020 festgestellt, dass bereits jetzt eine erhebliche Rückstaugefahr für den Kreisverkehr Jakob-Wolff-Platz besteht. Dieses würde sich durch die Ansiedlung eines frequentierten Supermarktes an der Alten Rheiner Straße offenkundig verschärfen. Zudem ist die Fläche durch ihre verkehrstechnisch ungünstige Lage parallel zur Lindenstraße im rückwärtigen Bereich für einen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich schwierig, da eine direkte Sichtbeziehung von der Hauptverkehrsachse fehlt. Somit erfüllt dieser Standort nicht die aktuellen Standortkriterien eines modernen Lebensmittel- und Drogeriemarktes.

Neben diesen Flächen wurden aufgrund von Hinweisen in der durchgeführten Beteiligung von Öffentlichkeit und Trägern öffentlicher Belange weitere Flächen nochmals genauer untersucht. Es handelt sich um Flächen an der **Klasingstraße**. Hier besteht zum einen ein Wohngebiet östlich der Klasingstraße und südlich der Wilhelmstraße. Ein weiteres Wohngebiet schließt sich unmittelbar südlich an (zwischen am Wall Nord und Baccumer Straße). Beide Wohngebiete erlauben nur dann die Errichtung eines großflächigen Supermarktes, wenn die vorhandene Bebauung vollständig entfernt werden würde. Dieses ist nicht nur wegen der Zusammensetzung dieser Gebiete, sondern auch wegen vorhandener Neubauten nicht darstellbar.

In Betracht käme allenfalls noch eine weiter **südlich der Stadtbücherei gelegene Fläche**. Diese ist mit etwa 1.900 m² jedoch für eine Ansiedlung zu klein und unterliegt zum Teilen Restriktionen aufgrund des Denkmalschutzes, da sich südlich die Bebauung des Marktplatzes anschließt. Dies gilt auch für einen Straßenblock an der **Synagogenstraße**, wo es bereits einige Neubauten gibt. Zudem befindet sich in diesem Bereich die Alte Jüdische Schule (Denkmal), welche eine Bebauung mit einem großflächigen Supermarkt nicht ermöglicht.

Aufgrund dieser genannten Restriktionen, den Standortvorteilen des Standortes BvL und eines konkreten Interesses eines Investors sieht die Stadt Lingen (Ems) die städtebauliche Absicht für die Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes am Standort BvL vor.

Um das Vorhaben an diesem Standort zu realisieren, bedarf es einer Prüfung rechtlicher Vorgaben. Hier wird ersichtlich, dass eine Ausweisung des Geländes als eigener zentraler Versorgungsbereich nicht darstellbar ist, da dies u. a. aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hauptzentrum nicht sinnvoll begründbar wäre. Ebenso kann der Standort nicht dem Hauptzentrum direkt zugeordnet werden und somit auch nicht als Teil dieses zentralen Versorgungsbereiches gelten. Für die Größe einer entsprechenden Kommune, wie die der Stadt Lingen (Ems), ist das ausgewiesene Hauptzentrum (vgl. Kapitel IV., 3.1) ausreichend dimensioniert.

Da somit eine Realisierung innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche nicht möglich ist (vgl. Kapitel IV. 3.3.1 und 3.3.2), gilt es die Möglichkeit der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.3 05 Satz 3 LROP 2017 zu prüfen. Die Anwendung setzt u.a. voraus, dass diese auf einer städtebaulichen Konzeption beruht, in diesem Fall dem kommunalen Einzelhandelskonzept (vgl. Kapitel I. 2.5.4).

Das LROP 2017 gibt zudem folgende Voraussetzungen vor, die für die Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt sein müssen:

- /// **Es muss sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt handeln**
Bei der angestrebten Ansiedlung eines Supermarktes (ca. 2.500 m² Verkaufsfläche) und eines Drogeriemarktes (ca. 680 m² Verkaufsfläche) handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.
- /// **Mindestens 90% periodische Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren)**
Diese Voraussetzung wird anhand einer Verträglichkeitsanalyse (auf Ebene der Bauleitplanung) bezogen auf das konkrete Vorhaben zu prüfen sein und entsprechend im Bebauungsplan geregelt werden. Allerdings ist bereits auf Ebene des Einzelhandelskonzeptes feststellbar, dass diese Voraussetzung trotz der bestehenden Sortimente des BvL grundsätzlich eingehalten werden kann, da es sich bei den vorhandenen Sortimenten des bestehenden BvL nicht um ein neues Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LROP 2017 handelt (Bestandsschutz). Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt und dem Drogeriemarkt handelt es sich um Betriebe mit periodischen Sortimenten.
- /// **Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes**
Der Standort befindet sich nicht im Außenbereich und liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Lingen (Ems) (Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen (vgl. Ziffer 2.2 01 Satz 02 RROP 2010).
- /// **Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung**
Diese Voraussetzung bedeutet nicht, dass mehrere tausend Einwohner im fußläufigen

Nahbereich leben müssen, sondern bezieht sich dies vielmehr auf den räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung. Dieser räumlich funktionelle Zusammenhang mit Wohnbebauung ist aktuell gegeben und wird zukünftig durch weitere Wohngebiete verstärkt werden. Insbesondere die Wohnquartiere in Richtung Innenstadt entlang der Lindenstraße bzw. des Neubaugebietes am Hafen würden fußläufig versorgt werden können. Auch Teile des „Strootgebietes“ wären durch eine Ansiedlung fußläufig erreichbar. Innerhalb dieses fußläufigen Nahbereiches am Standort BvL leben aktuell ca. 3.200 Einwohner. Perspektivisch werden jedoch im Umfeld weitere Wohnquartiere (u. a. Alter Hafen, Pumpenkolk) entwickelt (vgl. Kapitel II., 2.3).

Auch für die Verbraucher aus dem nahegelegenen Schepsdorf, in welchem ein Lebensmittelmarkt nicht vorhanden ist und auch nicht mehr angesiedelt werden kann, stellt eine Ansiedlung am BvL Standort den nächstgelegenen Versorger dar. Somit ist der räumliche Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben.

/// **Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich**

Diese Voraussetzung bedarf einer Betrachtung von Alternativstandorten im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes. In diesem Fall geschieht dies im kommunalen Einzelhandelskonzept. Die Standortbetrachtung von Alternativen hat ergeben, dass eine Ansiedlung an anderen Standorten nicht möglich ist (vgl. Kapitel IV., 3.1; Kapitel 3.2 und Kapitel IV., 3.7).

/// **Vorhandene Einbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs**

Am Planstandort sind zwei Haltestellen (bei der Emslandarena neben der Zufahrt BvL und vor dem SKF Gebäude direkt hinter dem Kreisverkehr) vorhanden und somit ist die ÖPNV Anbindung gewährleistet.

Es zeigt sich, dass die Voraussetzungen für die Anwendung der Ausnahmeregelung für den Standort BvL gegeben sind. Da ein großflächiger Supermarkt mit Drogeriemarkt im Hauptzentrum sowie im Nahversorgungszentrum Georgstraße nachweislich nicht angesiedelt werden kann, kann somit der BvL Standort ausnahmsweise im Sinne der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot herangezogen werden. Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens werden die übrigen Ziele der Raumordnung abzuprüfen sein, u.a. auch die konkreten absatzwirtschaftlichen und daraus gegebenenfalls resultierenden städtebaulichen Auswirkungen.

Abbildung 17: Bvl-Standort gemäß LROP 2017

Kriterien gem. LROP 2017	Bewertung	Erfüllt ?
Einzelhandelsgroßprojekt	Supermarkt, ca. 2.500 m ² Verkaufsfläche, dm Drogeriemarkt ca. 700 m ² Verkaufsfläche	✓
mindestens 90 % periodische Sortimente	periodische Sortimente = Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, pharmazeutische Artikel, Schnittblumen, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften	✓
Lage innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes	kein Außenbereich	✓
Lage im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung	Bebauung am Alten Hafen, Wohnbebauung entlang Lindenstraße bzw. Alter Rheiner Straße	✓
Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen nicht möglich (städtebaulich bzw. siedlungsstrukturell)	keine Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt kurzfristig nicht umsetzungsfähig	✓

GMA-Darstellung 2020

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.³⁹ Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen. Bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen sind die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt sollten keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen gelten. Sowohl großflächige⁴⁰ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten sind hier zulässig und städtebaulich erwünscht. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hier grundsätzlich zulässig.

³⁹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁴⁰ großflächiger Einzelhandel ab 800 m² Verkaufsfläche

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels in den Nahversorgungszentren

Die Nahversorgungszentren weisen überwiegend nahversorgungsrelevante Betriebe auf, wobei sich z. T. Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf abzeichnet (vgl. dazu Kap IV. 3). Diese Zentren sollten primär mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandel belegt werden.

Eine besondere Bedeutung kommt dem zentralen Versorgungsbereich Georgstraße aufgrund der Vielzahl an zentrenprägenden Dienstleistern etc. und des Elektrofachmarktes zu. Zukünftig sollten hier keine großflächigen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment aufgrund der Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt angesiedelt werden.

4.3 Städtebaulich integrierte Lagen

Bei den städtebaulich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen sind, aber einen gewichtigen Wohngebietsbezug haben.

Für großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die Vorgaben der Landes-Raumordnung 2017 zu sog. nicht raumbedeutsamen Vorhaben zu beachten. Erweiterungen bestehender Betriebe können erfolgen, sofern ein entsprechendes Einwohnerpotenzial vorhanden ist, so dass mind. die Hälfte des Umsatzes eines Vorhabens aus dem fußläufigen Nahbereich erzielt werden kann.

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind an städtebaulich integrierten Standorten auszuschließen.

4.4 Städtebaulich nicht integrierte Lagen

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

In den sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Lingen (Ems) grundsätzlich möglich sein.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**. Zur Sicherung des Standortes sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist auch diesen Betrieben eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit (bis zu ca. 200 m² Verkaufsfläche) einzuräumen. Voraussetzung hierfür ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Lingens (Ems) sowie auf zentrale Versorgungsbereiche in benachbarten Orten hervorgerufen werden. Dies ist ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen zu empfehlen. **Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben** (über 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- / Heimwerker-/ Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche anzuregen. Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Hier ist insbesondere die Verträglichkeit mit den zentralen Versorgungsbereichen zu untersuchen.

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in Abstimmung mit Vertretern der Stadt Lingen (Ems), der Politik, der Kaufmannschaft und der Träger öffentlicher Belange im Rahmen von Arbeitskreissitzungen erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser sogenannten informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

- /// Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch den Rat der Stadt Lingen (Ems)** als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist das Einzelhandelskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:
- /// Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung**
 Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet der § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes entgegensteht. Für die Begründung kann das auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Einzelhandelskonzept verwendet werden, wenn es durch den Rat beschlossen worden ist.⁴¹
- /// Ansprache von Investoren und Handelsunternehmen**
 Die vorliegende Untersuchung sollte aktiv genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt anzusprechen. Das Einzelhandelskonzept verdeutlicht die Ausstattungsdefizite und Entwicklungspotenziale im Einzelhandel der Stadt Lingen (Ems) und dient – durch den Beschluss – als Orientierung für mögliche Investoren. Dies gilt umso mehr, da ohne einen Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der Innenstadt eine Entwicklung aus Investoren- bzw. Händlersicht mit höherem Risiko infolge sonst möglicher Wettbewerbsansiedlungen an dezentralen, autokundenorientierten Lagen verbunden wäre.

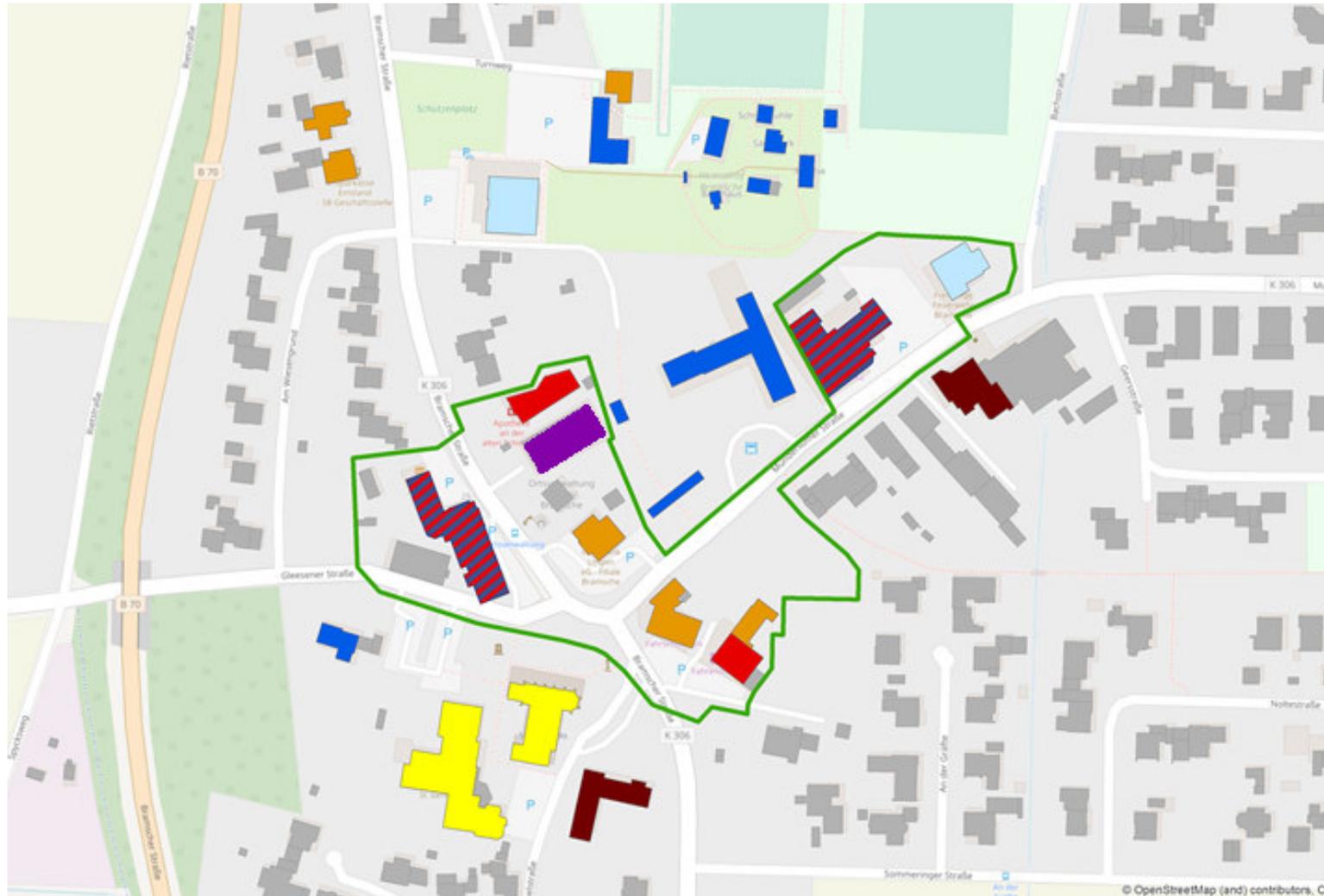
⁴¹ Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Lingen (Ems) zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel (netto) zwischen 2011 und 2020	10
Abbildung 2: Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 3: Onlinemarktanteile und Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2030	12
Abbildung 4: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	12
Abbildung 5: Örtliche Strukturen in Lingen (Ems)	28
Abbildung 6: Natürliche Bevölkerungsbilanz in Lingen (Ems)	29
Abbildung 7: Zu- und Fortzüge in Lingen (Ems)	30
Abbildung 8: Entwicklung der Beschäftigten im Vergleich zu den Einwohnern	31
Abbildung 9: Fußläufige Nahbereiche in Holthausen und Brögborn	33
Abbildung 10: Fußläufiger Nahbereich des kleinen Supermarktes in Bramsche	34
Abbildung 11: Fußläufige Nahbereiche im nördlichen Stadtgebiet	35
Abbildung 12: Fußläufige Nahbereiche im südlichen Stadtgebiet	36
Abbildung 13: Fußläufige Nahbereiche im östlichen Stadtgebiet	37
Abbildung 14: Einzelhandelsrelevante Zentralität für den Lingener Einzelhandel	40
Abbildung 15: Verteilung der Verkaufsflächen nach Lagen	49
Abbildung 16: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Lingen (Ems)	53
Abbildung 17: Bvl-Standort gemäß LROP 2017	70
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur	22
Karte 2: Mittelzentraler Kongruenzraum – aperiodisch für Lingen (Ems)	23
Karte 3: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum (Innenstadt)	56
Karte 4: Nahversorgungszentrum Georgstraße mit besonderer Versorgungsbedeutung	58
Karte 5: Nahversorgungszentrum Altenlingen (Meppener Straße)	60
Karte 6: Nahversorgungszentrum Holthausen	61
Karte 7: Nahversorgungszentrum Bramsche	63
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	13
Tabelle 2: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben differenziert nach Baugebietstypen	14
Tabelle 3: Einwohnerveränderung der Stadt Lingen (Ems) im Vergleich	27
Tabelle 4: Einwohnerveränderung innerhalb der Stadt Lingen (Ems)	29
Tabelle 5: Beschäftigtenbesatz im Vergleich	30
Tabelle 6: Einzelhandelsbestand in Lingen (Ems) (2019)	32
Tabelle 7: Kaufkraftvolumen im aperiodischen Kongruenzraum	39
Tabelle 8: Sortimentsliste des Einzelhandels von Lingen (Ems) („Lingener Liste“)	48

Karte 7: Nahversorgungszentrum Bramsche



Legende:

- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Medizinische Einrichtungen
- Gastronomie
- Kultur und Freizeit
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Gewerbe und Handwerk
- Mehrfachnutzung
- L Leerstand
- S Spielhalle, Wettbüro
- Abgrenzung Versorgungsbereich

Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap, GMA-Bearbeitung 2021