



# EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Lingen (Ems)

– Fortschreibung –



im Auftrag der Stadt Lingen (Ems)

Junker und Kruse

Beschlussfassung des Rates der Stadt Lingen (Ems) am 28. Mai 2014



# Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems) - Fortschreibung -

im Auftrag der Stadt Lingen (Ems)

Sebastian Kocyan  
Stefan Kruse



Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31 – 55 78 58-0 Fax 02 31 – 55 78 58-50  
[www.junker-kruse.de](http://www.junker-kruse.de) [info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Dortmund, Mai 2014

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Der Endbericht unterliegt dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Untersuchungsaufbau.....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Methodische Vorgehensweise .....</b>	<b>12</b>
3.1	Angebotsanalyse .....	12
3.2	Nachfrageanalyse .....	19
3.3	Städtebauliche Analyse .....	20
<b>4</b>	<b>Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Lingen (Ems) .</b>	<b>22</b>
4.1	Standortrelevante Rahmenbedingungen .....	22
4.2	Einzugsgebiet des Lingener Einzelhandels .....	26
4.3	Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich.....	28
4.4	Fazit der Nachfrageanalyse.....	31
<b>5</b>	<b>Angebotssituation im Lingener Einzelhandel.....</b>	<b>32</b>
5.1	Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern .....	32
5.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes.....	41
5.3	Städtebauliche Analyse der Versorgungsbereiche in Lingen (Ems)	53
5.3.1	Lingener Hauptgeschäftsbereich.....	53
5.3.2	Zentraler Bereich (Stadtteilzentrum) Georgstraße .....	65
5.3.3	Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Bramsche .....	69
5.3.4	Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Holthausen-Biene.....	71
5.3.5	Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Baccum.....	74
5.3.6	Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Jägerplatz .....	76
5.3.7	Ergänzende Handelsstandorte (Standortagglomerationen).....	78
5.4	Wohnungsnah Grundversorgung in Lingen (Ems) .....	84
5.5	Fazit der Nachfrage- und Angebotsanalyse .....	90
<b>6</b>	<b>Entwicklungsspielräume des Lingener Einzelhandels .....</b>	<b>93</b>
<b>7</b>	<b>Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems).....</b>	<b>101</b>
7.1	Räumliches Entwicklungsleitbild .....	101
7.2	Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung.....	103

<b>7.3</b>	<b>Standortstrukturmodell .....</b>	<b>108</b>
<b>7.4</b>	<b>Zentrale Versorgungsbereiche .....</b>	<b>113</b>
7.4.1	Hauptzentrum Lingen .....	117
7.4.2	Stadtteilzentrum Georgstraße .....	121
7.4.3	Nahversorgungszentrum Bramsche .....	123
7.4.4	Nahversorgungszentrum Holthausen-Biene .....	125
7.4.5	Nahversorgungszentrum Laxten .....	126
7.4.6	<i>Ehemalige Nahversorgungszentren Baccum und Jägerplatz .....</i>	<i>127</i>
<b>7.5</b>	<b>Ergänzungsstandorte .....</b>	<b>128</b>
7.5.1	Ergänzungsstandort Rheiner Straße .....	128
7.5.2	Ergänzungsstandort Schillerstraße .....	130
7.5.3	Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch .....	131
7.5.4	Ergänzungsstandort Meppener Straße .....	133
<b>7.6</b>	<b>Solitäre Nahversorgungsstandorte .....</b>	<b>135</b>
<b>7.7</b>	<b>Lingener Sortimentsliste .....</b>	<b>137</b>
7.7.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste .....	137
7.7.2	Herleitung der Lingener Sortimentsliste .....	141
<b>7.8</b>	<b>Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentren- entwicklung .....</b>	<b>146</b>
<b>7.9</b>	<b>Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>152</b>
<b>Anhang/ Verzeichnisse .....</b>		<b>154</b>
<b>Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe .....</b>		<b>158</b>

## 1 Anlass und Zielsetzung der Fortschreibung

---

Nur wenige Wirtschaftsbereiche zeigen in der jüngeren Vergangenheit derart dynamische Veränderungen wie der Einzelhandelssektor. Durch Unternehmenskonzentrationen, steigende Betriebsgrößen und Verkaufsflächenansprüche sowie eine vorwiegende Ausrichtung am mobilitätsbereiten Autokunden entstanden und entstehen immer noch zahlreiche Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen, was in zahlreichen Fällen dazu geführt hat, dass die gewachsenen Innenstädte in ihrer Attraktivität und ökonomischen Funktion an Bedeutung verloren haben und auch das ehemals dichte Netz der wohnungsnahen Grundversorgung in vielen Regionen Deutschlands erheblich ausgedünnt ist. Während Fachmärkte, Einkaufscenter sowie discountorientierte Vertriebsachsen nach wie vor massiv auf den deutschen Einzelhandelsmarkt drängen, ist parallel dazu ein immer größer werdender Leerstand von kleinen und großen Ladenlokalen innerhalb zentraler Geschäftslagen zu beobachten.

Den betrieblichen / konzernimmanenten Entwicklungen auf Betreiber- bzw. Investorenseite stehen raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen sowie gesetzliche Grundlagen auf Bundes- wie auf Landesebene gegenüber, die nicht immer mit den Vorstellungen der Ansiedlungsinteressenten in Einklang zu bringen sind. Auch die Stadt Lingen (Ems) steht vor der Aufgabe, im Spannungsfeld zwischen betreibermotivierten Standortanforderungen auf der einen und volkswirtschaftlich/ städtebaulich/ stadtentwicklungspolitisch motivierten Zielvorstellungen auf der anderen Seite, einen auf die spezifische Situation in der Stadt abgestimmten, konstruktiven Umgang mit den erwähnten Strukturentwicklungen im Einzelhandel zu finden.

Nicht zuletzt die aktuell an die Stadt Lingen (Ems) herangetragenen Anfragen zu großflächigen Einzelhandelsansiedlungen und -erweiterungen – insbesondere an Standorten außerhalb der gewachsenen Zentrenstruktur – stellen eine wesentliche Motivation der Stadt (Verwaltung wie Politik) zur Aktualisierung und Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes dar. Nur ein klares Konzept mit verbindlichen Aussagen zur zukünftigen räumlichen, quantitativen und qualitativen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kann verhindern, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und sonstigen Versorgungsstandorte in Lingen (Ems) als Einzelhandelsstandorte an Bedeutung verlieren und der ihr zugewiesenen Versorgungsfunktion nicht mehr gerecht werden können.

Das vorliegende gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde als Fortschreibung des durch den Stadtrat im Jahr 2006 beschlossenen Gutachtens zu den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Stadt Lingen (Ems)<sup>1</sup> entwickelt, das seitdem als Grundlage für Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits diente. In Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich dieses Konzept mehrfach bewährt. Gleichwohl hat sich in der täglichen Umsetzung gezeigt, dass an der einen oder anderen Stelle Überarbeitungsbedarf besteht.

Als bedeutsame Grundlage des Lingener Einzelhandelskonzeptes – sowohl für die Bewertung der Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse (2006): Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Stadt Lingen (Ems), Dortmund

Empfehlungen – ist insbesondere das empirische Grundgerüst zu berücksichtigen. Dieses ist mittlerweile mehr als sieben Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Linger Einzelhandelsbestandes im März des Jahres 2005 stattgefunden hat. Seitdem hat die Einzelhandelslandschaft im Linger Stadtgebiet, nicht zuletzt durch die Ansiedlung und Eröffnung des Lookentors im Hauptgeschäftsbereich (2007), wesentliche Veränderungen erfahren.

Als abwägungsrelevante Grundlage der Bauleitplanung war das aktuelle Einzelhandelskonzept der Stadt Lingen (Ems) zudem Gegenstand obergerichtlicher Rechtsprechung<sup>2</sup>. Hierbei wurden dem Einzelhandelskonzept Mängel und Lücken bescheinigt, die es im Rahmen der Fortschreibung zu überarbeiten und zu beheben gilt. Darüber hinaus hat es neben diesen „stadtinternen Rahmenbedingungen“ seit dem „Inkrafttreten“ des Einzelhandelskonzeptes eine für diesen Themenkomplex (weitere) relevante Novellierung des BauGB (u. a. § 9 (2a)) gegeben, die von nicht unwesentlicher Bedeutung für die Abgrenzung und Sicherung zentraler Versorgungsbereiche ist. In Würdigung dieser nicht unerheblichen veränderten internen wie externen quantitativen, städtebaulichen und rechtlichen Rahmenbedingungen wurde die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitet.

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll – vergleichbar zum derzeit noch gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept – als städtebauliches Steuerungskonzept sowohl eine fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle Planvorhaben liefern als auch mögliche Entwicklungsperspektiven sowie erforderliche (insbesondere baurechtliche) Handlungsnotwendigkeiten aufzeigen. Stadtverwaltung und Politik sollen auch zukünftig in die Lage versetzt werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in Lingen (Ems) einschätzen zu können.

Die – auch insbesondere rechtliche – Notwendigkeit (im Sinne der späteren bauleitplanerischen Umsetzung) eines solchen städtebaulichen Konzeptes i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGeseztbuch (BauGB) ist in jüngeren oberverwaltungsgerichtlichen Urteilen nochmals hervorgehoben worden: Denn „erst solche konzeptionellen Festlegungen, die dann gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB n.F. (früher: § 1 (5) Satz 2 Nr. 10 BauGB) auch bei der weiteren Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind, lassen in aller Regel die Feststellung zu, ob das Angebot bestimmter Warensortimente an bestimmten Standorten in das städtebauliche Ordnungssystem der jeweiligen Gemeinde funktionsgerecht eingebunden ist.“<sup>3</sup>

Für die Fortschreibung stehen in einem ersten Schritt die Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Lingen (Ems) im Fokus der Untersuchung. Darauf aufbauend werden die im Jahr 2006 formulierten konzeptionellen Bausteine des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Zielsetzungen, perspektivisches Standortmodell, Definition der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet, Sortimentsliste sowie die Grundsätze zur zukünftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung) kritisch geprüft und – soweit notwendig – überarbeitet bzw. angepasst.

---

<sup>2</sup> Niedersächsisches OVG, Urteil vom 22. Mai 2012 – 1 KN 216/08

<sup>3</sup> OVG NRW, Urteil vom 30. Januar 2005 - 7 D 8/04.NE; hier Seite 16; vgl. zur Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes auch OVG NRW, Urteil vom 28. August 2005 - 7 D 112/05.NE

## 2 Untersuchungsaufbau

---

Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) umfasst drei wesentliche, aufeinander aufbauende Bausteine:

- die Analyse des Status Quo,
- die Betrachtung von Entwicklungsspielräumen sowie
- das umsetzungsorientierte Konzept zur künftigen Steuerung des Einzelhandels in Lingen (Ems).

Die Analyse des **Status Quo** (vgl. Kapitel 4 und 5) beinhaltet die Darstellung und Bewertung der bestehenden Angebots- und Nachfragesituation unter besonderer Berücksichtigung räumlicher und städtebaulicher Aspekte (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2). Folgende übergeordnete Fragestellungen stehen dabei im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in Lingen (Ems) dar? Wie haben sich die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen gegenüber der letzten primärstatistischen Erhebung im Jahr 2005 verändert? Welche (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für Lingen (Ems) relevant?
- Welche Stärken und Schwächen weist der Einkaufsstandort Lingen (Ems) (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie stellen sich die (aus Einzelhandelssicht relevanten) städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Lingener Einkaufsbereiche (Zentren und Ergänzungsstandorte) dar?

Ein besonderer Fokus liegt zudem auf der wohnungsnahen Grundversorgung der Lingener Bevölkerung in den einzelnen Ortsteilen (vgl. Kapitel 5.4), die unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung nachhaltig gesichert werden soll. Auch hier ist insbesondere zu berücksichtigen und zu beurteilen wie sich die wohnungsnah Grundversorgung seit dem Jahr 2005 verändert hat bzw. wie diese zukünftig entwickelt werden kann.

Im Rahmen der Betrachtungen zu den künftigen **Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung** in Lingen (Ems) werden neben möglichen, gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien absatzwirtschaftliche Entwicklungsspielräume, unter Berücksichtigung ökonomischer und insbesondere auch demographischer Rahmenbedingungen, diskutiert (vgl. Kapitel 6).

Ausgehend von diesen einzelnen Komponenten werden das bestehende übergeordnete Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung und die beschlossenen Ziele zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung<sup>4</sup> hinsichtlich ihrer Aktualität und Aussagekraft überprüft und

---

<sup>4</sup> vgl. Junker und Kruse (2006): S. 74ff.

gegebenenfalls im Hinblick auf die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes neu formuliert und/ oder ergänzt.

Das „eigentliche“ **Konzept** (vgl. Kapitel 7) stellt als selbstständiger Baustein des Gesamtberichtes insbesondere Strategien und Instrumente zur zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt dar. Dazu gehören (neben den bereits erwähnten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung)

- die künftige Standortstruktur,
- die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche,
- die Abgrenzung der Standortagglomerationen / Ergänzungsstandorte,
- die Lingener Sortimentsliste sowie
- Ansiedlungsregeln zur Einzelhandelsentwicklung in Lingen (Ems).

Die zuvor benannten Bausteine waren bereits Gegenstand des Gutachtens aus dem Jahr 2006, das im Anschluss durch den Rat der Stadt Lingen (Ems) als Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen wurde und bis heute die Entscheidungsgrundlage für einzelhandelsspezifische Fragestellungen der Lingener Stadtentwicklung bildet. Um insbesondere die Weiterentwicklung der Fortschreibung gegenüber dem bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept dokumentieren zu können, wird im Folgenden jeweils explizit auf die Unterschiede bzw. Erweiterungen und/ oder Ergänzungen zu den Bausteinen des aktuell gültigen Konzeptes hingewiesen.

### **Prozessbegleitung**

Wie insbesondere auch die während der Erarbeitung des Gutachtens im Jahre 2006 gewonnenen Erfahrungen gezeigt haben, ist die Umsetzung des besten Konzeptes nur dann möglich, wenn es gelingt, die wesentlichen Akteure sowohl in den Erarbeitungsprozess mit einzubinden als auch – auf einer breiteren Ebene – allen Akteursgruppen (insbesondere Politik, lokale Kaufmannschaft, Verwaltung) die Konsequenzen ihres Handelns (mit und ohne Konzept) aufzuzeigen. Aus diesem Grund wird von Seiten des Gutachters nach wie vor ein besonderer Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) wird dementsprechend durch Sitzungen mit folgenden Gruppen / Gremien begleitet:

### **Kolloquium Verwaltung**

Diese Gruppe setzt sich regelmäßig aus Vertretern der Verwaltung und des Gutachterbüros zusammen und trifft sich nach Bedarf. In erster Linie werden hier inhaltliche und organisatorische Vorbereitungen getroffen. Durch die verwaltungsinterne Beteiligung (beispielsweise Stadtplanungsamt, Amt für Wirtschaftsförderung, Bauordnung) wird sichergestellt, dass Fachbelange der einzelnen Abteilungen erörtert und berücksichtigt werden können.

### Projektbegleitender Arbeitskreis (Lenkungsgruppe)

Der projektbegleitende Arbeitskreis trifft sich während des Bearbeitungszeitraumes je nach Arbeitsfortschritt. Hier werden die Untersuchungsinhalte diskutiert und die jeweiligen Ergebnisse als Grundlage für die weiteren Arbeitsschritte konsensual verabschiedet.

Zu den Mitgliedern des Lingener Arbeitskreises gehörten neben dem Gutachterbüro Vertreter der Industrie- und Handelskammer Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim, des Lingen Wirtschaft und Tourismus e.V., der Fraktionen des Rates der Stadt Lingen (Ems) sowie der Stadtverwaltung.

An folgenden Terminen wurden entsprechende Sitzungen durchgeführt:

- 1. Arbeitskreis: 15. Oktober 2012
- 2. Arbeitskreis: 04. Dezember 2012, 11. Dezember 2012
- 3. Arbeitskreis: 27. August 2013

Folgenden Teilnehmern der Arbeitskreise sei für ihr Mitwirken und ihre konstruktive Mitarbeit an dieser Stelle ausdrücklich gedankt:

**Tabelle 1: Mitglieder des Arbeitskreises**

Teilnehmer	Funktion
Herr Dr. Bendick	SPD-Fraktionsvorsitzender
Frau Hagemeier	Lingen Wirtschaft und Tourismus (LWT)
Herr Hilling	CDU-Fraktionsvorsitzender
Herr Höke	Stadt Lingen, Fachbereichsleitung Wirtschaftsförderung und Liegenschaften
Herr Janning	IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim
Herr Kocyan	Büro Junker und Kruse
Herr Krämer	Stadt Lingen, Fachbereichsleitung Stadtplanung und Hochbau
Herr Kruse	Büro Junker und Kruse
Herr Lisiecki	Stadt Lingen, Stadtbaurat
Herr Pavlitzek	Stadt Lingen, Fachdienst Stadtplanung
Herr Reppien	Ausschussvorsitzender des Bau- und Planungsausschusses
Herr Riße	Fraktion Die BürgerNahen
Herr Tellmann	CDU-Fraktion

Quelle: eigene Zusammenstellung

### Einbindung der Politik

Das vom Gutachterbüro vorgelegte Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt eine Entscheidungsgrundlage dar, dessen Umsetzung nicht zuletzt auch von der Akzeptanz der politischen Entscheidungsträger in der Stadt Lingen (Ems) abhängt. Zusätzlich wird daher in den zuständigen Fachausschüssen (in Lingen im Planungs- und Bauausschuss) über die jeweiligen Ergebnisse diskutiert.

### 3 Methodische Vorgehensweise

---

Die vorliegende Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen als auch auf sekundärstatistische Quellen.

- Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Linger Stadtgebiet.
- Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Lingen (Ems) gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants, Köln.
- Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Darüber hinaus rundet dieser Arbeitsschritt die quantitativen Bausteine sinnvoll ab, so dass sich in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Lingen (Ems) ergibt.

Im Sinne eines transparenten Untersuchungsaufbaus und einer nachvollziehbaren Argumentation wurden stellenweise auch solche Erläuterungen und Bewertungen aus dem ursprünglichen Konzept übernommen, für die sich aktuell keine nennenswerten Veränderungen ergeben haben.

#### 3.1 Angebotsanalyse

---

##### Bestandserhebung

Der Analyse der Angebotssituation in Lingen (Ems) liegen Daten aus einer umfassenden aktuellen Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe (inkl. Leerstände) im gesamten Linger Stadtgebiet zugrunde. Hierzu wurde im Juni / Juli 2012 eine flächendeckende Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung aller Ladengeschäfte des funktionellen Einzelhandels<sup>5</sup> (inkl. Leerstände) durchgeführt. Die primärstatistisch ermittelten Daten wurden zudem mit dem Datenbestand

---

<sup>5</sup> Zum funktionellen Einzelhandel (auch Einzelhandel im engeren Sinne genannt) werden neben dem eigentlichen Einzelhandel im engeren Sinne auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckereien, Metzgereien, Konditoreien), Tankstellenshops, Kiosks und Apotheken sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen, gezählt.

der Stadt abgeglichen (Leerstandskataster der Wirtschaftsförderung), um beispielsweise auch die Verkaufsflächen schwer einsehbarer Leerstände möglichst exakt in die Untersuchung einstellen zu können.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils angebotenen Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen<sup>6</sup> der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme laser-gestützter Flächenerfassungsgeräte neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft. Unterschieden wurden in diesem Zusammenhang **drei Lagekategorien**:

- **Zentrale Bereiche:** Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere ihre Multifunktionalität, d. h. eine Mischung aus unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.
- **Städtebaulich integrierte Streulagen:** Dazu zählen (überwiegend solitär gelegene) Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandels-dichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als zentrale Bereiche zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen eine räumliche Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.
- **Städtebaulich nicht integrierte Streulagen:** Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und rein auto-kundenorientierte Standorte beispielsweise in Gewerbe- oder Industriegebieten.

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die **Lingener Ortsteile** bzw. Ortschaften vorgenommen. Das Stadtgebiet von Lingen (Ems) wurde in Anlehnung an die Siedlungsstruktur (vgl. Karte 2 in Kapitel 4.1) in folgende elf Erhebungseinheiten unterteilt:

- Lingen (inkl. Damaschke)
- Altenlingen (umfasst Altenlingen und Wachendorf)
- Baccum (umfasst Baccum, Münnigbüren und Ramsel)
- Bramsche (umfasst Bramsche, Estringen, Hüvede-Sommeringen und Mundersum)
- Brockhausen

<sup>6</sup> Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Dabei können aufgrund unterschiedlicher Definitionen des Begriffs Verkaufsfläche durchaus Differenzen zwischen den nach dieser Methodik ermittelten Verkaufsflächenzahlen und anderen Datenquellen entstehen (z. B. durch Nicht-Berücksichtigung von Kassenzonen und/ oder gewichteten Außenflächen). Die Zugehörigkeit solcher Flächen zur Verkaufsfläche wurde jedoch durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt (vgl. BVerwG 4 C 10.04 Beschluss vom 24. November 2005).

- Brögbern
- Clusorth-Bramhar
- Darne
- Holthausen-Biene
- Laxten
- Schepsdorf

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebots sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Stadtteilebene von Bedeutung. Vor allem mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung erforderlich. So müssen insbesondere auch relevante Nebensortimente erfasst werden, die neben den klassischen Hauptsortimenten zentrentragende und -prägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimentsgruppen differenziert erfasst (rund 45 bis 50 Einzelsortimente) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden diese Sortimentsgruppen den der nachfolgenden Tabelle zu entnehmenden 17 Warengruppen zugeordnet.

**Tabelle 2: Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Lingen (Ems)**

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
<b>überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe</b>			
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u>	dazu zählen Feinkost, Fisch, Kaffee, Obst und Gemüse, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein, Sekt, Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u>	
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u>	
	Getränke	<u>Getränke</u>	inkl. Wein, Sekt, Spirituosen
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u>	inkl. Zimmergestecke, excl. Topf- und Zimmerpflanzen
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe und Vasen</u>	Topf- und Zimmerpflanzen sowie Blumentöpfe und Vasen für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel, lebende Tiere</u>	zoologische Gebrauchsartikel, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel, Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien
Gesundheit und Körperpflege	pharmazeutische Artikel	<u>pharmazeutische Artikel</u>	
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>	inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u>	inkl. Antiquariat
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Büromaschinen</u>	zu Büromaschinen zählen Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindeggeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>	
<b>überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe</b>			
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u>	dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/ Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/ Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u>	dazu zählen Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u>	inkl. Schuhpflegemittel, exkl. Sportschuhe
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>	
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren</u>	Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör, Sammlerbriefmarken und -münzen</u>	Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u>	inkl. Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u>	inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler-, Jagdartikel und Waffen</u>	
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u>	dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u>	inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte Reitsportartikel</u>	dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/ Sportpreise, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung/ Sportschuhe</u>	

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u>	dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhandeln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turnmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
<b>überwiegend langfristige Bedarfsstufe</b>			
Wohneinrichtung	Bettwaren/ Matratzen	<u>Bettwaren/ Matratzen</u>	umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	<u>Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe</u>	dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), Zubehör für Gardinen und Dekostoffe, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>	
	Wohneinrichtung	<u>Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohneinrichtungsartikel</u>	kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u>	dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel (inkl. Polsterauflagen), Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u>	dazu zählt weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u>	dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u>	Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten inkl. Zubehör
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör</u>	Musik- und Film-CD's/ DVD's, Computer, Notebooks, Drucker, Scanner, Monitore, Tastaturen, Mouse, Speichermedien (CD/ DVD-Rohlinge, USB-Sticks), Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software, Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör, Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör, Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel</u>	
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>	

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Sortiment	Erläuterung
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u>	dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/ Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge,</u> <u>Eisenwaren und Beschläge,</u> <u>Elektroinstallationsmaterial,</u> <u>Farben / Lacke,</u> <u>Fliesen,</u> <u>Heizungs- und Klimageräte,</u> <u>Kamine / Kachelöfen,</u> <u>Rollläden / Markisen,</u> <u>Sanitärartikel,</u> <u>Tapeten,</u> <u>Installationsmaterial,</u> <u>Maschinen / Werkzeuge</u>	Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge (Auslegware) inkl. Reinigungs- und Pflegemittel, Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel, elektrotechnisches Zubehör, Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebemörtel, Kitten, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), Sonnenschutz, Armaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Badewannen, Duschtrennungen, Kleister, Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte,</u> <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u>	Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Großspielgeräte für den Garten, Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u>	dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/ Blumen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u>	inkl. Autokindersitze
	Sonstiges	Erotikartikel	<u>Erotikartikel</u>
Kinderwagen		<u>Kinderwagen</u>	

Quelle: eigene Zusammenstellung, in Anlehnung an die Warengruppendifferenzierung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants Köln, 2012

Die unter Berücksichtigung der vorstehend erläuterten Kriterien durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Lingener Einzelhandels stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale sowohl des gesamtstädtischen

als auch des stadtteilbezogenen Einzelhandelsangebotes und dessen Veränderung gegenüber der letzten Vollerhebung im Jahr 2005 dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu überprüfende „Lingener Sortimentsliste“ zwingend geboten.

### **Umsatzberechnung**

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Lingener Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe sowie bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Warengruppen angesetzt sondern es wird zugleich die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Lingen (Ems). Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

### **Definition „Nahversorgung“**

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und der kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

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

Zu den Gütern des *kurzfristigen Bedarfs* werden zahlreiche Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher sowie Blumen (Indoor)/ Zoo gezählt (s.o.). Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch weitere eher kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere das Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation zu berücksichtigen sind. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen*, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte fußläufige Distanz eruiert. Aufgrund der siedlungsräumlichen Struktur Lingens wird im Weiteren eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Insbesondere folgende Sortimente und Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnaher Nahversorgung eingestuft werden:

**Tabelle 3: Angebotsbausteine wohnungsnaher (Grund-)Versorgung**

<b>„idealtypische“ Ausstattung<sup>7</sup>:</b>	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel pharmazeutische Artikel
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
<b>Zusatzausstattung</b>	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

### 3.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Aktualisierung der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Linger Bevölkerung wie der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotsituation Rückschlüsse über den aktuellen Angebots- und Leistungsstand des Linger Einzelhandels.

#### Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Linger Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Linger Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nach-

<sup>7</sup> Diese „idealtypische Ausstattung“ ist nicht im Sinne einer Mindestausstattung zu verstehen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE). In Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur sowie der räumlichen Verteilung insbesondere des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Stadtgebiet, können auch Bereiche mit einem nicht der „idealtypischen Ausstattung“ entsprechendem Angebot als Nahversorgungszentren ausgewiesen werden.

fragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden für den Zeitraum einer Woche (Juni 2012) in ausgewählten Lingener Einzelhandelsbetrieben Listen ausgelegt mit deren Hilfe der Wohnort der zahlenden Kundschaft ermittelt wurde. Um eine repräsentative Datenbasis zu erhalten wurde in Abhängigkeit von der Relevanz des jeweiligen Einzelhandelsstandortes eine bestimmte Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ausgewählt. Der räumliche Schwerpunkt der Erhebung lag dementsprechend in der Lingener Innenstadt. Insgesamt beteiligten sich an der Erhebung 17 Betriebe, von denen sich zwölf im Lingener Hauptgeschäftsbereich, ein Betrieb im Stadtteilzentrum Georgstraße sowie jeweils zwei Betriebe an Ergänzungsstandorten und in städtebaulich integrierten Streulagen befanden.

### **Sekundärstatistische Daten**

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang legen wir Werte der IFH Retail Consultants Köln zu Grunde. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes.

### **3.3 Städtebauliche Analyse**

---

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Lingen (Ems) im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den *zentralen Bereichen*. Durch die Lage im Zentrum einer Stadt bzw. eines Stadtteils sind für die Prosperität eines zentralen Bereiches neben dem Einzelhandelsprofil insbesondere auch städtebauliche Belange wie beispielsweise die räumliche Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tieferegreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung und die wechselseitigen Beeinflussungen der Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Folgende Kriterien determinieren dabei die städtebauliche Gestaltung eines zentralen Bereiches:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes

- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lingen (Ems). Sie liefert die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO und § 9 (2a) BauGB dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereiches vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung<sup>8</sup> keine planerische „Abgrenzungsübung“ sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

---

<sup>8</sup> vgl. dazu u. a. Urteile des BVerwG vom 11.10.2007 (AZ 4 C 7.07) sowie des OVG NRW vom 25.10.2007 (AZ 7A 1059/06)

## 4 Nachfrageseitige Rahmenbedingungen in Lingen (Ems)

---

### 4.1 Standortrelevante Rahmenbedingungen

---

Zur grundsätzlichen Einordnung der Einzelhandelssituation in der Stadt Lingen (Ems) erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch die Prosperität des Einzelhandelsstandorts Lingen (Ems) auswirken können. Gegenüber dem Gutachten aus dem Jahr 2006 haben sich die standortrelevanten Rahmenbedingungen nicht wesentlich verändert. In erster Linie ist hier die Veränderung der **kaufkraftspezifischen Rahmendaten** (Einwohner, sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial) zu benennen. Im Sinne einer vollständigen und für sich verständlichen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts lassen sich die nachfrageseitigen Rahmenbedingungen in Anlehnung an das Gutachten aus dem Jahr 2006 wie folgt darstellen:

#### Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Lingen liegt im Südwesten des Landes Niedersachsen am nördlichen Rand des Münsterlandes. Neben Lingen liegen im knapp **313.500 Einwohner**<sup>9</sup> (2005: 308.500 Einwohner) zählenden **Landkreis Emsland** die Städte, Einheitsgemeinden und Samtgemeinden Dörpen, Emsbüren, Freren, Geeste, Haren (Ems), Haselünne, Herzlake, Lathen, Lengerich, Meppen, Nordhümmling, Papenburg, Rhede (Ems), Salzbergen, Sögel, Spelle, Twist und Werlte. Mit rd. **55.500 Einwohnern**<sup>10</sup> (Haupt- und Nebenwohntze) ist Lingen nicht nur die mit Abstand größte Stadt des Landkreises sondern zugleich auch ein bedeutendes Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum, das durch eine ausgewogene und vielfältige Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet ist. Hinzukommt eine **Vielzahl oberzentraler Einrichtungen** im Bereich Bildung, Kultur, und Sport sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungssektor.

Die Landschaft im Übergang zwischen Münsterland und Emsland wird im Wesentlichen geprägt durch den Verlauf der Ems, die den Landkreis von Süden kommend in Richtung Norden durchquert. Der sehr dörflich strukturierten und von Landwirtschaft geprägten Region kommt zudem eine bedeutende Tourismusfunktion zu, wobei die Region nicht zuletzt auch von ihrer räumlichen Nähe zu den Niederlanden profitiert.

Aus landesplanerischer Sicht übernimmt Lingen (Ems) die zentralörtliche Funktion eines **Mittelzentrums mit oberzentralen Teilfunktionen** insbesondere für den näheren Verflechtungsbereich der Stadt Lingen (Ems). Als solches hat die Stadt Lingen (Ems) vor allem die Aufgabe, die Versorgung der peripher gelegenen ländlichen Umlandkommunen mit hochwertigen Angeboten und oberzentralen Einrichtungen zu sichern. Darüber hinaus weist das niedersächsische Landes-Raumordnungsprogramm explizit darauf hin, dass die Stadt Lingen (Ems) ihre oberzentrale Teilfunktion insbesondere in Bezug auf

---

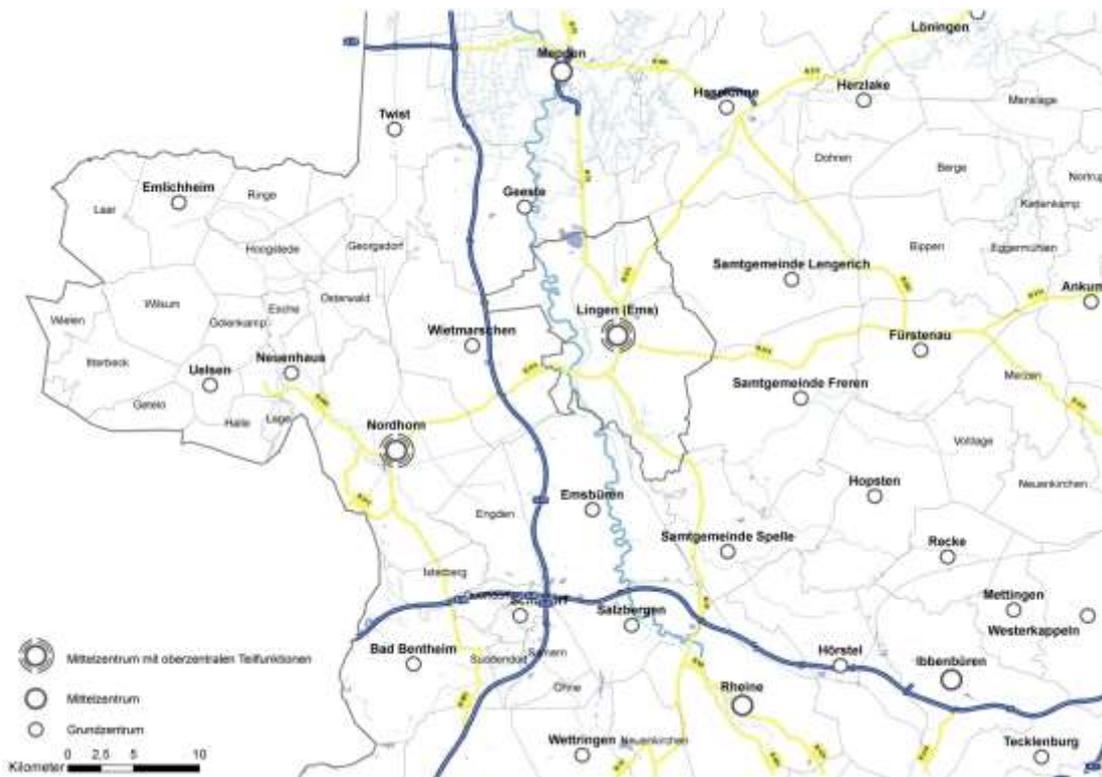
<sup>9</sup> Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (LSKN); [www1.nls.niedersachsen.de/statistik](http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik) (zuletzt zugegriffen am 17.10.2012)

<sup>10</sup> Allgemeine Strukturdaten der Stadt Lingen; [www.lingen.de/rathaus\\_und\\_buergerservice/zahlen\\_und\\_daten/strukturdaten/allgemeine\\_strukturdaten.html](http://www.lingen.de/rathaus_und_buergerservice/zahlen_und_daten/strukturdaten/allgemeine_strukturdaten.html) (zuletzt zugegriffen am 01.08.2012)

den Arbeitsmarkt, den **Einzelhandel** und die Bildungseinrichtungen zu gewährleisten und sicherzustellen hat.<sup>11</sup>

Mit den Samtgemeinden Lengerich (ca. 9.100 Einwohner), Freren (ca. 10.700 Einwohner) und Spelle (ca. 12.800 Einwohner) im Osten und Südosten, der Einheitsgemeinde Emsbüren (ca. 9.900 Einwohner) im Süden, der Einheitsgemeinde Wietmarschen (ca. 11.500 Einwohner) im Westen sowie der Gemeinde Geeste (ca. 11.300 Einwohner) im Norden ist Lingen ausschließlich von Gemeinden mit **grundzentraler Versorgungsfunktion** umgeben. Das nächstgelegene Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion ist das knapp 25 km südwestlich gelegene Nordhorn, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Meppen und Rheine in einer Entfernung von rd. 22 km bzw. rd. 33 km. Weitere Standorte mit konkurrierenden einzelhandelsrelevanten Angeboten sind das knapp 75 km südöstlich gelegene **Oberzentrum Osnabrück** sowie der knapp 47 km südlich des Linger Stadtgebietes gelegene und über die BAB 31 verkehrlich gut angebundene **Factory Outlet Center-Standort in Ochtrup**.

Karte 1: Lage der Stadt Lingen (Ems) im Raum



Quelle: eigene Darstellung

Westlich der Stadtgrenze verfügt Lingen über einen direkten Anschluss an die BAB 31, die das Stadtgebiet in nördlicher Richtung u. a. mit Meppen, Haren (Ems), Papenburg, Leer (Ostfriesland) und Emden sowie in südlicher Richtung u. a. mit Salzbergen, Ochtrup (und hier insbesondere dem Factory Outlet Center), Ahaus, dem westlichen Münsterland und dem nördlichen Ruhrgebiet verbindet. Des Weiteren besteht über die

<sup>11</sup> Materialienband zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Begründung zum novellierten Landes-Raumordnungsprogramm). Hannover, S. 38

BAB 31 und das Kreuz Schüttorf ein Anschluss an die BAB 30, die in westlicher Richtung bis an die Landesgrenze zu den Niederlanden sowie in östlicher Richtung über Osnabrück bis an die BAB 2 verläuft. Weitere regionale Verbindungen bestehen über die im Stadtgebiet verlaufenden Bundesstraßen 70 (Ruhrgebiet – Nordseehafen Emden), 213 (internationale Straßenverbindung Skandinavien - Beneluxländer - Frankreich) und 214 (Lingen - Hannover – Braunschweig) die radial auf den zentralen Siedlungskörper Lingens zulaufen.

Eine Anbindung an den schienengebundenen Personenverkehr besteht über den im östlichen Innenstadtbereich gelegenen Hauptbahnhof. Von hier verkehren in einem stündlichen Takt regionale Zugverbindungen in Richtung Emden und Münster sowie in einem unregelmäßigen Takt überregionale Intercityverbindungen in Richtung Norddeich / Emden, Köln, Frankfurt, Koblenz und Luxemburg. Über den ebenfalls am Hauptbahnhof gelegenen Omnibusbahnhof verkehren zudem zahlreiche regionale Busverbindungen ins nähere Umland. Insgesamt besteht somit eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des zentralen Siedlungskörpers.

### **Siedlungsstruktur und Bevölkerungsverteilung**

Die dem Landkreis Emsland zugehörige Stadt Lingen (Ems) besteht in ihrer heutigen Form seit dem Jahr 1978. Das Stadtgebiet umfasst rd. 176 km<sup>2</sup>, was bei einer aktuellen Bevölkerungszahl von rd. **55.500** Einwohnern (2005: 56.400 Einwohner) einer Einwohnerdichte von knapp 315 Einwohnern/ km<sup>2</sup> entspricht. Seit dem Jahr 2005 ist damit eine stagnierende bis leicht rückläufige Einwohnerzahl zu beobachten. Bis zum Jahr 2025 kann hingegen eine leichte Entspannung der Bevölkerungsentwicklung prognostiziert werden (vgl. Kapitel 6).

## Karte 2: Siedlungsstruktur des Lingener Stadtgebietes



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

Das Stadtgebiet ist geprägt durch einen zusammenhängenden, zentral gelegenen Siedlungskörper sowie mehrere dispers gelegene, ländlich geprägte Ortschaften (vgl. Karte 2). Der Siedlungskern setzt sich aus den Ortsteilen Lingen, Altenlingen, Darne, Laxten und Schepsdorf zusammen (insgesamt rd. 42.700 Einwohner; vgl. Tabelle 4). Lingen bildet dabei den Ortsteil mit dem nach wie vor höchsten Wohnbevölkerungsanteil (rd. 48 % bzw. 26.600 Einwohner; 2005: 45 %) <sup>12</sup>.

Mit rd. 2.600 bis 3.350 Einwohnern sind die vom Kernsiedlungsbereich räumlich abgesetzt gelegenen Ortschaften bzw. Ortsteile Holthausen-Biene, Brögbern, Baccum und Bramsche diesem quantitativ deutlich untergeordnet. Hinzu kommen die sehr gering verdichteten Ortsteile Clusorth-Bramhar (rd. 850 Einwohner) und Brockhausen (> 200 Einwohnern), die sich am nördlichen bzw. östlichen Rand des Stadtgebietes befinden und die über sehr dörfliche, nahezu komplett auf das Wohnen und die Landwirtschaft ausgerichtete Strukturen verfügen.

Insgesamt ist die Siedlungsstruktur als dispers zu charakterisieren, wobei die ländlich strukturierten Ortsteile eine starke Ausrichtung auf den zentralen Siedlungskörper aufweisen.

<sup>12</sup> Die relative Bevölkerungszunahme ist in erster Linie mit den Bevölkerungsrückgängen der umliegenden Ortschaften und der konstanten Bevölkerungsentwicklung des Ortsteils selbst (bedingt durch eine erhöhte Wohnbautätigkeit im Kernsiedlungsbereich) zu begründen.

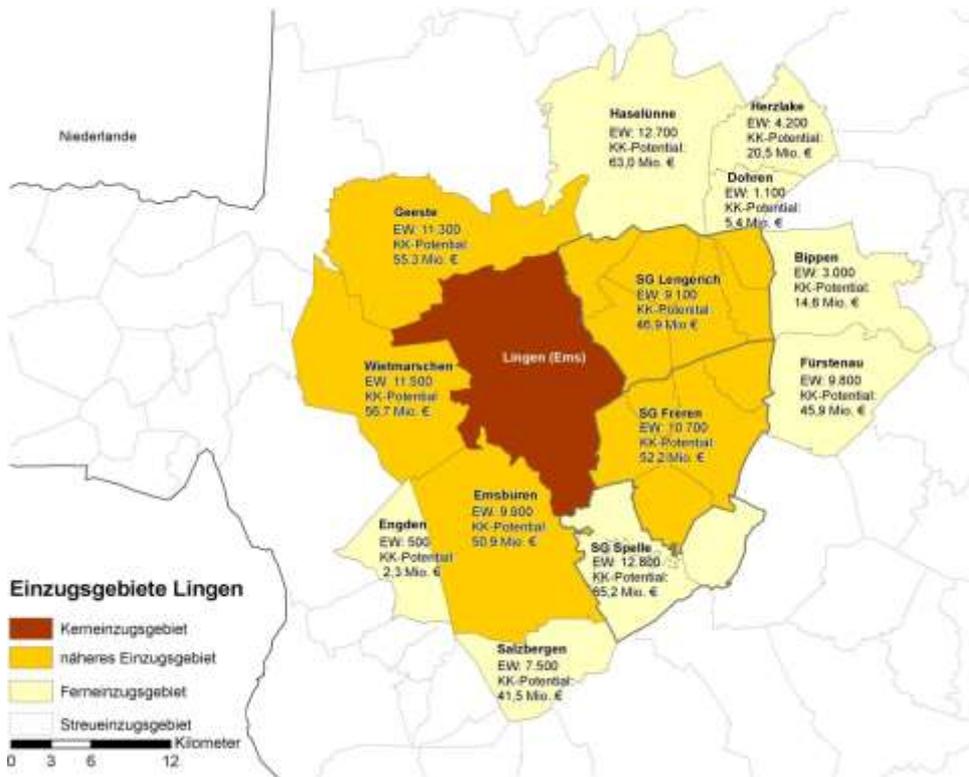
**Tabelle 4: Einwohnerzahlen der Lingener Ortsteile**

Ortsteil	Einwohnerzahl	Prozentual
Lingen	26.600	47,9 %
Altenlingen	3.000	5,4 %
Baccum	2.600	4,7 %
Bramsche	2.800	5,0 %
Brockhausen	< 200	< 1,0 %
Brögbern	3.000	5,4 %
Clusorth-Bramhar	850	1,5 %
Darme	4.100	7,4 %
Holthausen-Biene	3.350	6,0 %
Laxten	7.100	12,8 %
Schepsdorf	1.900	3,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>rd. 55.500</b>	<b>100 %</b>

Quelle: Allgemeine Strukturdaten der Stadt Lingen, Stichtag 01.08.2012 (Haupt- und Nebenwohnsitz)

## 4.2 Einzugsgebiet des Lingener Einzelhandels

Die nachfolgende Abgrenzung des Einzugsgebietes (vgl. Karte 3) dient zum einen der Bewertung der derzeitigen **Ausstrahlungskraft des Lingener Einzelhandels** sowie zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des **externen Nachfragepotenzials**. Die Abgrenzung des Einzugsgebietes stützt sich dabei im Wesentlichen auf die empirisch gewonnenen Erkenntnisse aus der Kundenherkunftserhebung im Sommer 2012 (vgl. Kapitel 3.2). Demnach lässt sich das Einzugsgebiet der Stadt Lingen (Ems) wie folgt abgrenzen:

**Karte 3: Einzugsgebiet des Lingener Einzelhandels**

Quelle: IFH Retail Consultants Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2012; eigene Kundenherkunftserhebung im Sommer 2012

### Kerneinzugsgebiet

Das Lingener Stadtgebiet mit einem Kundenpotenzial von rd. 55.500 Einwohnern bildet das Kerneinzugsgebiet des Lingener Einzelhandels, da mit rd. **71 %** der überwiegende Anteil der Kunden aus diesem Bereich stammt. Gegenüber dem Jahr 2005 (74 %) zeigt sich eine leichte Abnahme der Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet, was unter anderem mit dem attraktiven Einzelhandelsangebot an den zuvor benannten Konkurrenzstandorten (vgl. Kapitel 4.1) begründet werden kann.

### Näheres Einzugsgebiet

Dem näheren Einzugsgebiet werden in der Regel Kommunen zugeordnet, die in direkter Nachbarschaft zur Untersuchungsregion liegen und aufgrund des Verflechtungsbereiches eine starke Orientierung zum Einkaufsstandort (in diesem Fall der Stadt Lingen (Ems)) aufweisen. Für die Stadt Lingen (Ems) können aktuell die direkt angrenzenden Einheits- und Samtgemeinden Emsbüren, Wietmarschen, Langerich und Freren sowie die Gemeinde Geeste als näheres Einzugsgebiet definiert werden. Im Rahmen der Kundenherkunftserhebung konnte ermittelt werden, dass **17 %** des gesamtstädtischen Kundenaufkommens auf dieses nähere Einzugsgebiet entfallen, in dem aktuell bei einer Einwohnerzahl von rd. **52.500 Einwohnern** ein Kaufkraftpotenzial von rd. **262,0 Mio. Euro** (vgl. Tabelle 6) vorhanden ist.

Gegenüber dem im Jahr 2005 ermittelten näheren Einzugsgebiet ist festzuhalten, dass sich dieses insbesondere in Richtung Emsbüren erweitert hat. Dementsprechend hat

sich das im näheren Einzugsgebiet vorhandene Kundenpotential gegenüber 2005 (42.000 Einwohner) deutlich erhöht.

### **Ferneinzugsgebiet**

Das Ferneinzugsgebiet (5 % des gesamtstädtischen Kundenaufkommens) umfasst all diejenigen Besucher und Kunden, die zwar den Lingener Einzelhandel mit einer gewissen Regelmäßigkeit aufsuchen, jedoch eine deutliche räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte aufweisen und demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Lingen (Ems) ausgerichtet sind. Dazu zählen aktuell vor allem die nördlich gelegenen Gemeinden Haselünne, Herzlake und Dohren, die östlich gelegenen Gemeinden Bippen und Fürstenau sowie die südlich gelegenen (Samt)gemeinden Spelle, Salzbergen und Engden. In diesem Gebiet leben derzeit rd. **51.600 Einwohner** mit einem Kaufkraftpotential von ca. **258 Mio. Euro** (vgl. Tabelle 6).

Gegenüber dem im Jahr 2005 ermittelten Ferneinzugsgebiet kann als wesentliche Veränderung festgehalten werden, dass sich dieses um die Gemeinde Salzbergen im Süden erweitert und zugleich um die Stadt Meppen im Norden reduziert hat. Dementsprechend hat sich das im Ferneinzugsgebiet vorhandene Kundenpotential gegenüber 2005 (106.400 Einwohner) reduziert<sup>13</sup>.

### **Streumsätze**

Als sogenannte *Streumsätze* des Einzelhandels werden daneben „Zufallskäufe“ durch Personen von außerhalb des eigentlichen Einzugsgebietes bezeichnet, beispielsweise durch Einkäufe von Touristen. Dieser Kundenkreis (rd. 7 %; 2005: 4 %) stellt aufgrund des touristischen Potenzials des Emslandes sowie der zum Teil sehr ländlich geprägten Region eine nicht zu vernachlässigende Größe des örtlichen Einzelhandels dar und ist hier wesentlich bedeutsamer als in vergleichbaren Mittelzentren ähnlicher Größenordnung.

Insgesamt ergibt sich demnach für den Einzelhandel in Lingen (Ems) ein Kundenpotential von rd. 160.000 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotential (vgl. Kapitel 4.3), das durch den Lingener Einzelhandel abgeschöpft werden könnte, mit zunehmender Entfernung von Lingen verringern.

## **4.3 Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich**

---

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmen-  
daten der IFH Retail Consultants Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IFH-  
Marktforschung bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand von Bevöl-  
kerungszahlen und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Ge-

---

<sup>13</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass die Ergebnisse einer Kundenherkunftserhebung regelmäßig nur einen „zeitlichen Ausschnitt“ des Einkaufsverhaltens der Kunden abbilden können. Folglich ist es durchaus möglich, dass die Stadt Meppen auch aktuell noch zum Ferneinzugsgebiet des Lingener Einzelhandels zu zählen ist, wenngleich die Ergebnisse der Kundenherkunftserhebung dies für den untersuchungsrelevanten Zeitraum nicht abbilden.

biet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Lingen stellt sich für das Jahr 2012 wie folgt dar:

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Lingen (Ems)**

Warengruppe	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial der Lingener Wohnbevölkerung	
	Pro Kopf (in Euro/Jahr)	Gesamt (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	2.113	117,4
Blumen (Indoor) / Zoo	104	5,8
Gesundheit und Körperpflege*	340	18,9
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen/ Zeitschriften / Bücher	198	11,0
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.755</b>	<b>153,1</b>
Bekleidung / Textilien	491	27,3
Schuhe / Lederwaren	136	7,5
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	69	3,8
Spielwaren / Hobbyartikel	116	6,4
Sport und Freizeit	97	5,4
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>909</b>	<b>50,4</b>
Wohneinrichtung	132	7,4
Möbel	296	16,5
Elektro / Leuchten	148	8,2
Elektronik / Multimedia	406	22,5
medizinische und orthopädische Artikel	75	4,2
Uhren / Schmuck	63	3,5
Bau- und Gartenmarktsortimente	544	30,2
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1.664</b>	<b>92,5</b>
<b>Kaufkraftpotenzial Gesamt (inkl. „Sonstiges“)</b>	<b>5.371</b>	<b>298,3</b>

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2012

\* inkl. freiverkäuflichen Apothekenwaren

Diesem monetären **Kaufkraftpotenzial von rd. 298 Mio. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Lingen (Ems) zugrunde. Die sogenannte *Kaufkraftkennziffer* beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Lingen (Ems) vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Derzeit ergibt sich in der **Stadt Lingen (Ems)** eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 100,2**, d. h. dass die Lingener Bevölkerung über ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes **Kaufkraftniveau** verfügt. Damit hat sich die lokale, einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Lingen (Ems) in den letzten Jahren relativ **konstant entwickelt** (2005: 99,6).

**Tabelle 6: Kaufkraftpotenzial und -kennziffern im regionalen Vergleich**

Kommune	Einwohner	einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	einzelhandelrelevantes Kaufkraftniveau
Lingen (Ems)	55.500	298,3	100,2
<b>Kerneinzugsgebiet</b>	<b>55.500</b>	<b>298,3</b>	-
Emsbüren	9.900	50,9	96,2
Samtgemeinde Freren	10.700	52,2	91,8
Geeste	11.300	55,3	92,0
Samtgemeinde Lengerich	9.100	46,9	96,5
Wietmarschen	11.500	56,7	92,8
<b>Näheres Einzugsgebiet</b>	<b>52.500</b>	<b>262,0</b>	-
Bippen	3.000	14,6	91,2
Dohren	1.100	5,4	89,6
Engden	< 500	2,3	96,4
Fürstenua	9.800	45,9	88,9
Haselünne	12.700	63,0	93,0
Herzlake	4.200	20,5	92,2
Salzbergen	7.500	41,5	102,8
Samtgemeinde Spelle	12.800	65,2	95,3
<b>Ferneinzugsgebiet</b>	<b>51.600</b>	<b>258,4</b>	-
<b>Gesamt</b>	<b>159.600</b>	<b>818,7</b>	-

Quelle: IFH Retail Consultants Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2012; (Indexwert: Bundesdurchschnitt D = 100)

Im **regionalen Vergleich** (vgl. Tabelle 6) zeigt sich, dass sich das aktuelle einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau der Stadt Lingen (Ems) fast ausschließlich über dem Niveau der im Einzugsbereich des Lingener Einzelhandels gelegenen Kommunen bewegt. Lediglich gegenüber dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau der Gemeinde Salzbergen (102,8) fällt das Lingener Kaufkraftniveau leicht zurück. Auch gegenüber den nächstgelegenen konkurrierenden Angebotsstandorten (Meppen: 97,2, Nordhorn: 91,3 und Rheine: 95,1) zeigt sich in Lingen (Ems) **ein für die Region überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau**. Insgesamt kann jedoch festgestellt werden, dass die in der Region vorhandene Kaufkraft im Mittel leicht unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Das **Kaufkraftpotenzial im oben definierten Einzugsgebiet** um Lingen (Ems) (vgl. Kapitel 4.2) beträgt insgesamt rd. **820 Mio. Euro**. Es sei an dieser Stelle jedoch noch einmal deutlich darauf verwiesen, dass aufgrund regionaler Kaufkraftverflechtungen sowie der bestehenden, sich zum Teil weiter verschärfenden Wettbewerbssituation nur gewisse Teile dieses Kaufkraftvolumens im Einzugsgebiet durch den Lingener Einzelhandel abgeschöpft werden können, die mit steigender Entfernung zur Stadt Lingen (Ems) (und zunehmender Nähe zu Konkurrenzstandorten) deutlich sinken.

Zudem hängt der Anteil der zufließenden Kaufkraft stark von den einzelnen Sortimen-

ten (und den Einzugsbereichen der jeweiligen Anbieter) ab. Nähere Hinweise zum Kaufkraftzufluss aus den Umlandkommunen des Einzugsbereiches geben die im Rahmen der nachfolgenden Angebotsanalyse des Lingener Einzelhandels ermittelten warengruppenspezifischen Zentralitätswerte (vgl. Kapitel 5).

#### **4.4 Fazit der Nachfrageanalyse**

---

- Als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion hat die Stadt Lingen (Ems) nach wie vor eine hohe Ausstrahlungskraft sowohl für die Stadt als auch die Region. Vor allem die Realisierung des Lookentors im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich (vgl. Kapitel 5.3) dürfte zu einer weiteren Bindung der in Lingen (Ems) vorhandenen Kaufkraft beitragen.
- Gegenüber der Kundenherkunftserhebung im Jahr 2005 ist zudem eine leichte Erweiterung des Einzugsgebietes zu erkennen (Ausweitung des näheren Einzugsgebietes). Die Realisierung des Lookentors hat die Position Lingens im regionalen Wettbewerb gestärkt und den Einkaufsstandort Lingen insbesondere auch für auswärtige Kunden attraktiver gemacht.
- Durch weitere einzelhandelsrelevante Entwicklungen in der Region (beispielsweise Factory Outlet Center Ochtrup) wird sich der Wettbewerbsdruck auf den Lingener Einzelhandel zukünftig noch erhöhen. Zugleich hat sich der Lingener Einzelhandel auch zukünftig mit einem räumlich dispersen Nachfrageverhalten der Kunden sowie einer unter dem Bundesdurchschnitt liegenden, regionalen Kaufkraft auseinandersetzen.

## 5 Angebotssituation im Lingener Einzelhandel

---

Unter Berücksichtigung der standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstandorte und -strukturen in Lingen (Ems) unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt (vgl. Kapitel 5.1) bevor in einem vertiefenden Analyseschritt eine räumliche Differenzierung nach Standortlagen und -bereichen (zentrale Bereiche, Standortagglomerationen) vorgenommen wird (vgl. Kapitel 5.2), die schließlich in eine städtebauliche Bewertung der einzelnen Angebotsstandorte mündet (vgl. Kapitel 5.3). Zudem wird eine differenzierte Betrachtung und Bewertung der gesamtstädtischen Grundversorgungssituation vorgenommen (vgl. Kapitel 5.4).

Die Systematik der Analyse orientiert sich dabei an der im Gutachten über die Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Stadt Lingen (Ems) festgelegten Standortstruktur<sup>14</sup>, um die Entwicklung des Angebotsbestandes seit dem Jahr 2005 aufzeigen und bewerten zu können.

### 5.1 Gesamtstädtische einzelhandelsrelevante Kennziffern

---

Auf Basis der aktuellen primärstatistischen Einzelhandelserhebung können differenzierte Aussagen zur Angebots- und Versorgungssituation in Lingen (Ems) getroffen werden. Generell ist festzustellen, dass sich das Einzelhandelsangebot im Vergleich zum Jahr 2005 – insbesondere durch den Bau des Lookentors – **stärker im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich konzentriert**. Vor allem hinsichtlich der innenstadttypischen Leitsortimente hat in den letzten Jahren eine Profilierung der Lingener Innenstadt stattgefunden. Daneben ist allerdings auch festzustellen, dass sich die Situation der **wohnungsnahen Grundversorgung** (nicht zuletzt bedingt durch die betriebliche Insolvenz der Fa. Schlecker) in einigen Ortsteilen nach wie vor problematisch darstellt. Zum Erhebungszeitpunkt im Juni / Juli 2012 stellen sich die Kennwerte des Lingener Einzelhandels wie folgt dar:

- Es bestehen **438 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne (vgl. Kapitel 3.1) mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **155.000 m<sup>2</sup>**. Seit der Einzelhandelserhebung aus dem Jahr 2005 (**468 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 152.000 m<sup>2</sup>) ist somit ein **leichter Verkaufsflächenanstieg** von rd. **3.000 m<sup>2</sup>** zu beobachten.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** beträgt etwa **354 m<sup>2</sup>** und liegt damit deutlich über dem bundesdeutschen Schnitt von rd. 230 m<sup>2</sup>. Die bundesweit zu beobachtende Verkaufsflächenausweitung, bei einer sich gleichzeitig vollziehenden absoluten Abnahme der Einzelhandelsbetriebe, ist somit auch in Lingen zu identifizieren. Gegenüber dem Erhebungsjahr 2005 hat die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb nochmals um knapp 30 m<sup>2</sup> zugenommen.

---

<sup>14</sup> vgl. Junker und Kruse (2006): S. 77

- Dem in der Stadt Lingen (Ems) vorhandenen einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial** von rd. **298 Mio. Euro** für das Jahr 2012 steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen** von rd. **441 Mio. Euro** gegenüber. Daraus ergibt sich eine **Einzelhandelszentralität** von **1,48** über alle Warengruppen, d. h. der erzielte Einzelhandelsumsatz übersteigt das örtliche Kaufkraftvolumen um ca. **48 %**. Per Saldo übersteigen somit die Kaufkraftzuflüsse aus der Region die Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb der Stadt Lingen (Ems). Dies entspricht zunächst einmal (unabhängig von warengruppenspezifischen und räumlichen Betrachtungen) der landesplanerischen Versorgungsfunktion der Stadt als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion – insbesondere für den sie umgebenden Verflechtungsbereich – und ist angesichts der regionalen Angebots- und Konkurrenzsituation (z. B. geringes Einzelhandelsangebot in den umliegenden Grundzentren bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der Konkurrenzstandorte Meppen, Nordhorn, Rheine und Factory Outlet Center Ochtrup) grundsätzlich als guter Wert einzuordnen. Seit dem Jahr **2005 (1,47)** konnte demnach die einzelhandelsrelevante Zentralität auf einem konstant hohen Niveau gefestigt werden.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt etwa **2,79 m<sup>2</sup>** (2005: 2,69 m<sup>2</sup>) und liegt damit – unabhängig von warengruppenspezifischen Betrachtungen – deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von ca. 1,4 m<sup>2</sup>/ Einwohner und ist auch im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größenordnung als sehr guter Ausstattungsgrad einzustufen (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 50.000 und 75.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker und Kruse Datenbank beträgt rd. 1,9 m<sup>2</sup>/ Einwohner). Positiv hervorzuheben ist, dass die Ausweitung des Ausstattungsgrades insbesondere auf die Realisierung des Lookentors in der Lingener Innenstadt zurückzuführen ist.
- **Quantitative Angebotsschwerpunkte** sind im kurzfristigen Bedarfsbereich in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **28.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (VKF)) sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich in der Warengruppe **Bekleidung/ Textilien** (rd. **21.400 m<sup>2</sup>** VKF) zu erkennen. Im langfristigen Bedarfsbereich weisen die Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. **36.800 m<sup>2</sup>** VKF) und **Möbel** (rd. **22.500 m<sup>2</sup>** VKF) die mit Abstand größten Verkaufsflächenanteile auf. Alle weiteren Warengruppen sind ebenfalls durch entsprechende Angebote im Stadtgebiet vertreten. Bereits im Jahr **2005** bildeten die zuvor genannten Warengruppen die quantitativen Angebotsschwerpunkte. Während seitdem in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (2005: rd. 23.900 m<sup>2</sup> VKF) und **Bekleidung/ Textilien** (2005: rd. 16.600 m<sup>2</sup> VKF) eine Ausweitung der Verkaufsfläche zu erkennen ist, hat sich die warengruppenspezifische Verkaufsfläche in den Bereichen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (2005: rd. 40.600 m<sup>2</sup> VKF) und **Möbel** (2005: rd. 25.800 m<sup>2</sup> VKF) leicht reduziert.
- Zum Erhebungszeitpunkt können im gesamten Stadtgebiet **40 leerstehende Ladenlokale** mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von ca. **6.400 m<sup>2</sup>** lokalisiert werden. Dies entspricht einer **Leerstandsquote** von **8,4 % der Ladenlokale** und rd. **4,0 % der Verkaufsfläche**, was im Rahmen der üblichen Fluktuationsraten liegt. Von die-

sen Leerständen befinden sich **15** Ladenlokale mit rd. **2.900 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche im Lingener Hauptgeschäftsbereich. Eine städtebaulich bedenkliche Konzentration von leerstehenden Ladenlokalen ist – mit Ausnahme der Leerstände entlang der Gymnasialstraße sowie am östlichen Ende der Burgstraße – nicht zu beobachten. Bezogen auf die absolute Anzahl der Ladenlokale im Hauptgeschäftsbereich (191 Betriebe) liegt die Leerstandsquote bei lediglich 7,8 % und somit ebenfalls im üblichen Fluktuationsrahmen.

Im Einzelnen stellt sich die einzelhandelsspezifische Angebotssituation in Lingen (Ems), differenziert nach Warengruppen, wie folgt dar:

**Tabelle 7: Einzelhandelssituation in Lingen (Ems) nach Warengruppen**

Warengruppe	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	27.900	128,5	117,4	1,10
Blumen (Indoor) / Zoo	5.500	8,6	5,8	1,48
Gesundheit- und Körperpflege*	3.500	16,9	18,9	0,89
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	3.000	13,1	11,0	1,19
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>39.900</b>	<b>167,0</b>	<b>153,1</b>	<b>1,09</b>
Bekleidung / Textilien	21.400	79,2	27,3	2,91
Schuhe / Lederwaren	3.700	13,9	7,5	1,85
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	4.700	10,1	3,8	2,63
Spielwaren / Hobbyartikel	2.500	7,4	6,4	1,15
Sport und Freizeit	5.400	16,1	5,4	2,97
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>37.800</b>	<b>126,7</b>	<b>50,4</b>	<b>2,51</b>
Wohneinrichtung	6.600	10,8	7,4	1,47
Möbel	22.500	28,1	16,5	1,71
Elektro / Leuchten	4.000	11,9	8,2	1,45
Elektronik / Multimedia	4.600	38,3	22,5	1,70
Medizinische und orthopädische Artikel	1.200	7,4	4,2	1,77
Uhren / Schmuck	750	6,8	3,5	1,94
Baumarktsortimente	24.800	30,0	25,7	1,17
Gartenmarktsortimente	12.000	10,8	4,5	2,41
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>76.500</b>	<b>144,2</b>	<b>92,5</b>	<b>1,56</b>
Sonstiges	900	2,8	2,4	-*
<b>Gesamt / Durchschnitt</b>	<b>155.000</b>	<b>440,7</b>	<b>298,4</b>	<b>1,48</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012  
(Anmerkung: Eine Abweichung der aufgeführten Gesamtsumme zu den addierten Einzelwerten der jeweiligen Warengruppen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.)

\* Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

### Angebotsituation des überwiegend kurzfristigen Bedarfs

- Mit rd. **27.900 m<sup>2</sup>** (2005: 23.900 m<sup>2</sup>) entfällt der größte Einzelanteil (rd. **18 %**; 2005: 16 %) der Gesamtverkaufsfläche auf die **nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**. Auch der mit Abstand größte Anteil der Betriebe (**knapp 120 Betriebe**, ca. 27 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wesentliche Bedeutung für die wohnungsnahe Grundversorgung haben (vgl. Kapitel 5.4). Die absolute Zunahme der Verkaufsfläche lässt sich in erster Linie mit betriebswirtschaftlich bedingten Verkaufsfächenerweiterungen (beispielsweise K+K in der Lengericher Straße, Edeka in der Waldstraße, Aldi am Laxtener Esch) seit dem Jahr 2005 erklären.
- Dies unterstreicht auf der einen Seite die **quantitativ gute Angebotsausstattung** sowie auf der anderen Seite die große Bedeutung dieser Warengruppe innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Lingener Haushalte (vgl. Tabelle 5 in Kapitel 4.3). Mit vier Verbrauchermärkten, drei Lebensmittelvollsortimentern und sechs Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v. a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Lebensmittelspezialgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks ist zudem ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebsformen vorhanden, was insgesamt auch auf eine **qualitativ gute Angebotsausstattung** schließen lässt.
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** von ca. 0,50 m<sup>2</sup>/ Einwohner in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (vgl. Tabelle 8) liegt deutlich über dem bundesdurchschnittlichen Orientierungswert von etwa 0,35 - 0,40 m<sup>2</sup>/ Einwohner und lässt auf einen quantitativ sehr guten Ausstattungsgrad schließen. Entsprechend entfällt mit rd. **129 Mio. Euro** der absolut größte Anteil am einzelhandelsrelevanten Umsatz auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die **Zentralität** von **1,10** zeigt per Saldo leichte warengruppenspezifische Kaufkraftzuflüsse und verdeutlicht den regionalen Einzugsbereich einzelner Anbieter (wie z. B. des Verbrauchermarktes Famila an der Rheiner Straße). Insgesamt zeigt sich gegenüber dem Jahr **2005** (Zentralität: rd. **1,04**) ein leichter Anstieg der warengruppenspezifischen Zentralität, der nicht zuletzt auch auf die Neuansiedlung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Lindenstraße, der Neueröffnung des Lebensmittelvollsortimenters Rewe im Lookentor sowie die bereits erwähnten Betriebserweiterungen zurückzuführen ist.
- Auch die Werte in den übrigen **Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs** lassen auf eine überwiegend gute gesamtstädtische Angebotsausstattung schließen. Lediglich in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** ist bedingt insbesondere durch die Insolvenz der Fa. Schlecker ein Rückgang der Verkaufsfläche von rd. **4.200 m<sup>2</sup>** im Jahr 2005 auf rd. **3.500 m<sup>2</sup>** im Jahr 2012 und ein damit einhergehender **Zentralitätsrückgang** auf jetzt **0,89** zu beobachten. Das derzeitige Angebot in dieser Warengruppe setzt sich aus insgesamt **19 Kernsortimentsanbietern** sowie den Randsortimentsangeboten der diversen Lebensmittelbetriebe zusammen. Insbesondere in den Siedlungsrandbereichen des Lingener Stadtgebietes ist aufgrund der unterdurchschnittlichen Angebotsausstattung ein Abfluss der waren-

gruppenspezifischen Kaufkraft in die angrenzenden Umlandkommunen zu antizipieren.

- In der Warengruppe **Blumen (Indoor)/ Zoo** ist im Lingener Stadtgebiet eine Gesamtverkaufsfläche von rd. **5.500 m<sup>2</sup>** vorhanden, auf der bei einem warengruppenspezifischen Umsatz von rd. **8,6 Mio. Euro** eine Zentralität von **1,48** erzielt wird. Per Saldo kann demnach von einem erheblichen Kaufkraftzufluss aus den umliegenden Städten und Gemeinden ausgegangen werden<sup>15</sup>. Die mit Abstand größten Kernsortimentsanbieter in dieser Warengruppe sind zum einen die Blumen- bzw. Gartencenter Schomaker und Klukkert sowie die Zoofachmärkte Fressnapf sowie Klukkert Zoo & Co. (warengruppenspezifische Gesamtverkaufsfläche dieser Betriebe rd. 3.300 m<sup>2</sup>). Das weitere Angebot in dieser Warengruppe setzt sich aus kleinteiligen Fachgeschäften (insbes. Blumenläden) sowie Randsortimentsangeboten größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachmärkte (insb. Tierfutter) zusammen.
- In der Warengruppe **PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher** ist gegenüber dem Jahr 2005 (rd. 2.400 m<sup>2</sup> VKF) eine leichte Ausweitung der Verkaufsfläche feststellbar (2012: rd. **3.000 m<sup>2</sup>** VKF), was nicht zuletzt auch auf die Ansiedlung der Buchhandlung Thalia im Lookentor zurückzuführen ist. Des Weiteren wirkt sich der nach wie vor vorhandene Bestand an Schreibwarenfachgeschäften (u. a. Nottbeck und Papeterie) positiv auf den warengruppenspezifischen Umsatz von rd. **13,1 Mio. Euro** aus. Insgesamt konnte die vormals unterdurchschnittliche warengruppenspezifische Zentralität von **0,91** im Jahr 2005 auf **1,19** im Jahr 2012 gesteigert werden.
- In Summe entfällt mit rd. **39.900 m<sup>2</sup>** knapp **26 %** des **gesamstädtischen Verkaufsflächenangebots** sowie mit rd. **167 Mio. Euro** knapp **38 %** des **einzelhandelsrelevanten Umsatzes** auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Die Gesamtzentralität der kurzfristigen Bedarfsgüter liegt bei **1,09** und zeigt entsprechend nennenswerte Kaufkraftzuflüsse. Insgesamt ist eine **sehr gute strukturelle Angebotsmischung** zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2005 konnte die Zentralität in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe insgesamt auf einem **konstant guten Niveau** gehalten bzw. speziell in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher** noch erhöht werden.

#### Angebotssituation des überwiegend mittelfristigen Bedarfs

- Im Bereich des **mittelfristigen Bedarfs** liegt der quantitative Angebotsschwerpunkt mit rd. **21.400 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (ca. 14 % der Gesamtverkaufsfläche), **83** Kernsortimentsanbietern (ca. 19 % aller Lingener Betriebe) und rd. **79 Mio. Euro** Umsatz in der Warengruppe **Bekleidung/ Textilien**. Gegenüber dem Jahr 2005 zeigt sich demnach eine deutliche warengruppenspezifische Ausweitung des Angebotes. Seinerzeit konnten im gesamten Stadtgebiet 77 Kernsortimentsanbieter, mit einer

---

<sup>15</sup> Ein Vergleich mit der warengruppenspezifischen Zentralität aus dem Jahr 2005 ist nicht möglich, da sich das Angebot in der Warengruppe Blumen (Indoor) / Zoo durch sortimentspezifische Umverteilungen zu Lasten anderer Warengruppen (u. a. GPK / Haushaltswaren, Gartenmarktsortimente) erweitert hat.

warengruppenspezifischen Gesamtverkaufsfläche von rd. 16.600 m<sup>2</sup> und einem Umsatz von rd. 55 Mio. Euro ermittelt werden. Das aktuelle Verkaufsflächenangebot konzentriert sich zu **86 %** (rd. **18.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche) innerhalb des **Lingener Hauptgeschäftsbereiches**. Das übrige Angebot entfällt auf discountorientierte Fachmarktangebote, flächenmäßig deutlich untergeordnete Randsortimentsangebote (z. B. Aktionswaren der Lebensmitteldiscounter und des Verbrauchermarktes Famila) sowie kleinteilige Anbieter außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches.

- Das **Bekleidungsangebot** im Lingener Hauptgeschäftsbereich umfasst insgesamt **acht großflächige Anbieter** (Grabein, Huesmann Männermode, Huesmann Frauenmode, C&A, New Yorker, Kult, Mensing) denen eine frequenzerzeugende Magnetfunktion für den Hauptgeschäftsbereich zukommt. Das textile Angebot dieser Betriebe wird durch eine Vielzahl kleinteilig strukturierter Kernsortimentsanbieter ergänzt. Gegenüber dem warengruppenspezifischen Verkaufsflächenangebot des Jahres 2005 (rd. **14.100 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche) zeigt sich eine deutliche Zunahme um rd. **4.500 m<sup>2</sup>**, was in erster Linie auf die **Ansiedlung des Lookentors** im Jahr 2007 zurückzuführen ist. Neben dieser quantitativen Erweiterung ist auch eine qualitative Ergänzung des textilen Angebotes, insbesondere durch die Ansiedlung zahlreicher Textilfilialisten, wahrzunehmen. In erster Linie bedingt durch die Verkaufsflächenenerweiterungen zeigt sich eine deutliche Zunahme der **Zentralität** von **2,01** im Jahr **2005** auf aktuell **2,91**, womit im Saldo erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland zu beobachten sind.
- Die Warengruppe **Schuhe/ Lederwaren** ist ebenfalls in nennenswertem Umfang (rd. **3.700 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche, 2005: 3.600 m<sup>2</sup>) im Stadtgebiet vertreten. Im Hauptgeschäftsbereich sind zahlreiche, überwiegend kleinteilige Kernsortimentsanbieter (u. a. Hilbers, Schuh Okay, Deichmann, Schuhpark und Leder Berensen) sowie ergänzende Randsortimentsangebote zu beobachten, die über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. **3.000 m<sup>2</sup>** verfügen. Die gesamtstädtische Zentralität von **1,85** lässt auf eine quantitativ gute warengruppenspezifische Angebotsausstattung mit weiterhin deutlichen Kaufkraftzuflüssen aus dem Lingener Umland schließen. Eine sortimentspezifische Veränderung der Zentralität (**1,85 im Jahr 2005**) ist nicht zu verzeichnen.
- Ein weiterer Angebotsschwerpunkt zeigt sich mit rd. **4.700 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche (2005: 6.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in der Warengruppe **GPK/ Haushaltswaren**. Diese Gesamtverkaufsfläche setzt sich sowohl aus Angeboten des spezialisierten, zum Teil hochpreisigen Facheinzelhandels innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches (u. a. WMF, Porzellanhaus Benner, Wohnart) als auch aus preisorientierten Billig- und Randsortimentsangeboten der Lebensmittelanbieter, Drogeriediscounter und Sonderpostenmärkte zusammen. Des Weiteren verfügen die Möbelhäuser Berning und BvL über ein nennenswertes Randsortimentsangebot (zusammen rd. 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Mit **2,63** zeigt sich eine recht hohe warengruppenspezifische Zentralität, die allerdings gegenüber dem Jahr **2005 (2,85)** leicht zurückgegangen ist. Diese Abnahme ist in erster Linie methodisch (Zuordnung von Einzelsortimenten zu

Warengruppen) begründet<sup>16</sup> und deutet nicht auf bedeutsame quantitative Veränderungen hin.

- In der Warengruppe **Sport und Freizeit** ist im gesamten Stadtgebiet eine Verkaufsfläche von rd. **5.400 m<sup>2</sup>** lokalisiert, wovon rd. **1.750 m<sup>2</sup>** auf den Hauptgeschäftsbereich und hier insbesondere auf die strukturprägenden Anbieter Huesmann / Intersport und Sportsworld entfallen. Gegenüber dem Jahr **2005** (rd. **3.300 m<sup>2</sup>**) zeigt sich gesamtstädtisch somit eine **Verkaufsflächenausweitung** um rd. **2.000 m<sup>2</sup>**, was nicht zuletzt auch auf die insgesamt positive Verkaufsflächenentwicklung des Hauptgeschäftsbereiches zurückzuführen ist. Weitere nennenswerte Anbieter (außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches) sind die Fahrradfachgeschäfte Reiter, Korth, Krone und Buschke sowie der Anglershop Flay, die zusammen eine Verkaufsfläche von rd. 2.200 m<sup>2</sup> aufweisen. Seit dem Jahr 2005 ist die **warengruppenspezifische Zentralität** von **1,79** auf **2,97** gestiegen, was auf erhebliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Lingener Umland schließen lässt.
- In der Warengruppe **Spielwaren/ Hobbyartikel** ist im mittelfristigen Bedarfsbereich mit rd. **1,15** die niedrigste Zentralität zu verzeichnen. Das Verkaufsflächenangebot von rd. **2.500 m<sup>2</sup>** (**2005: 3.800 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche) entfällt **zu über 50 %** auf den Kernsortimentsanbieter Spiele Max im Hauptgeschäftsbereich sowie das Randsortimentsangebot des Möbelhauses van Lengerich in städtebaulich integrierter Streulage. Einziger weiterer Kernsortimentsanbieter im Hauptgeschäftsbereich ist das Spielwarenfachgeschäft Kaleidoskop (rd. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das übrige Angebot in dieser Warengruppe entfällt vor allem auf das Randsortimentsangebot von Lebensmittel-, Verbraucher- und Sonderpostenmärkten. Parallel zu der rückläufigen warengruppenspezifischen Verkaufsfläche ist auch eine **rückläufige Zentralität** zu beobachten (von **1,79** im Jahr **2005** auf **1,15** im Jahr **2012**).
- Mit insgesamt rd. **37.800 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche, **132 Betrieben** und einem Umsatz von rd. **127 Mio. Euro** (Zentralität: rd. **2,51**) weisen die Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs einen nicht unwesentlichen Anteil am gesamtstädtischen Einzelhandelsangebot auf. Nicht zuletzt durch die Ansiedlung und Eröffnung des Loo-kentors konnte die Zentralität gegenüber dem Jahr 2005 (2,02) nochmals gesteigert werden. Die Zentralitätswerte unterstreichen die hohe Ausstrahlungskraft der Angebote des mittelfristigen Bedarfsbereiches. Per Saldo ist auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Lingener Umland zu schließen. Aus quantitativer Sicht ist daher – mit Ausnahme der Warengruppe Spielwaren/ Hobbyartikel – kein nennenswertes Angebotsdefizit festzustellen. Aus qualitativer Sicht besteht insgesamt eine recht ausgewogene Angebotsmischung, wobei preisorientierte Discountangebote ebenso vertreten sind wie hochwertige Angebote des inhabergeführten Fach-einzelhandels. Insbesondere im Hauptgeschäftsbereich ist durch die Ansiedlung des

---

<sup>16</sup> Gemäß der Erhebungssystematik des Jahres 2005 wurden in der Warengruppe GPK / Haushaltswaren unter anderem auch Blumenübertöpfe, Vasen und Geschenkartikel zusammengefasst, die in der Erhebungssystematik des Jahres 2012 aufgrund ihrer funktionalen Zugehörigkeit anderen Warengruppen (bspw. Blumen (Indoor)/ Zoo, Wohneinrichtungsartikel) zugeordnet sind.

Lookentors die Angebotskompetenz in den Warengruppen Bekleidung/ Textilien und Schuhe/ Lederwaren noch gestiegen.

### Angebotssituation des überwiegend langfristigen Bedarfs

- Mit insgesamt rd. **76.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe einen Anteil von rd. **49 % am gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebot** ein, womit sich der Anteil gegenüber dem Jahr 2005 (rd. 54 % bei einer absoluten Verkaufsfläche von rd. 82.600 m<sup>2</sup>) leicht verringert hat. Die absolut größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen nach wie vor auf **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. 36.800 m<sup>2</sup>), **Möbel** (rd. 22.500 m<sup>2</sup>) und **Wohn Einrichtung** (rd. 6.600 m<sup>2</sup>), wenngleich insbesondere bei den beiden erstgenannten Warengruppen ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten ist. Dieses Verkaufsflächenangebot lässt jedoch keinen Rückschluss auf einen Angebotsschwerpunkt in den zuvor genannten Warengruppen zu, sondern ist vor allem auf die flächenintensiven Angebotsformen der jeweiligen Anbieter zurückzuführen.
- Die warengruppenspezifischen Zentralitäten im langfristigen Bedarfsbereich weisen ein Spektrum zwischen **1,17 (Baumarktsortimente)** und **1,94 (Uhren / Schmuck)** auf, womit per Saldo in allen Warengruppen Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Kommunen zu beobachten sind. Unter rein quantitativen Gesichtspunkten wird die Stadt Lingen (Ems) ihrer regionalen Versorgungsfunktion im langfristigen Bedarfsbereich (**Gesamtzentralität von 1,56**) somit durchaus gerecht.
- Das in Summe sehr positive Verhältnis von Umsatz zu örtlicher Kaufkraft im langfristigen Bedarfsbereich ist vor allem auf die Warengruppen **Uhren/ Schmuck** (Zentralität **1,94**), **medizinische und orthopädische Artikel** (Zentralität **1,77**), **Elektronik / Multimedia** (Zentralität **1,70**) und **Möbel** (Zentralität **1,71**) zurückzuführen, in denen sich die Zentralität gegenüber dem Jahr 2005 positiv entwickelt bzw. auf einem konstant hohen Niveau stabilisiert hat. Insgesamt ist im Vergleich zum Jahr 2005 (1,69) die bedarfsstufenspezifische Zentralität (1,56) allerdings leicht zurückgegangen, was in erster Linie auf das Absinken der warengruppenspezifischen Zentralitäten in den Bereichen **Elektro / Leuchten** (Zentralität **1,45**) sowie **Gartenmarktsortimente** (Zentralität **2,41**) zurückgeführt werden kann.

So zeigt sich sowohl anhand der warengruppenspezifischen Verkaufsflächenausstattung als auch anhand der Angebotsschwerpunkte der einzelnen Betriebe, dass nicht nur in jeder Warengruppe ein gewisses Angebot in Lingen (Ems) vorhanden ist sondern dass darüber hinaus ein überwiegend umfangreiches und gut strukturiertes Angebot (erkennbar an Sortimentsbreite und -tiefe) vorliegt. Gleichwohl sind in einzelnen Warengruppen quantitative Defizite festzustellen, die einen gewissen Entwicklungsspielraum erkennen lassen. Demnach ist Handlungsbedarf vor allem im Baumarktsortiment abzuleiten. Arrondierungsspielräume dürften zudem auch in den Warengruppen Spielwaren und Hobbyartikeln sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel vorhanden sein. In allen weiteren Warengruppen zeigen sich vielmehr qualitative und weniger quantitative Entwicklungsspielräume.

Der Vergleich einzelner einwohnerbezogener Verkaufsflächenausstattungsgrade zu Kommunen ähnlicher Struktur bzw. Größenordnung verdeutlicht die insgesamt gute Angebotsausstattung Lingens:

**Tabelle 8: Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich**

Warengruppe	Lingen (Ems) ca. 55.500 EW	JuK-Datenbank 50.000 – 75.000 EW
Nahrungs- und Genussmittel	0,50	0,38
Blumen (Indoor) / Zoo	0,10	0,04
Gesundheit und Körperpflege	0,06	0,07
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	0,05	0,04
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>0,71</b>	<b>0,53</b>
Bekleidung / Textilien	0,39	0,20
Schuhe / Lederwaren	0,07	0,04
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	0,08	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel	0,05	0,03
Sport und Freizeit	0,10	0,05
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>0,69</b>	<b>0,40</b>
Wohneinrichtung	0,12	0,07
Möbel	0,41	0,24
Elektro / Leuchten	0,07	0,04
Elektronik / Multimedia	0,08	0,05
Medizinische und orthopädische Artikel	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	0,01	0,01
Baummarktsortimente	0,45	0,49
Gartenmarktsortimente	0,22	
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>1,38</b>	<b>0,92</b>
<b>Gesamt (inkl. Sonstiges)</b>	<b>2,79</b>	<b>1,88</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012;  
durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- So liegt der Ausstattungsgrad in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** mit 0,50 m<sup>2</sup>/ EW nicht nur **über dem bundesweiten Durchschnittswert** von 0,35 - 0,40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner, sondern auch über dem Durchschnittswert der Vergleichsstädte ähnlicher Größenordnung. Sehr gute Ausstattungsgrade zeigen sich im interkommunalen Vergleich zudem in der ebenfalls nahversorgungsrelevanten Warengruppe **Blumen (Indoor)/ Zoo**. Im Bereich **Gesundheit und Körperpflege** sind derzeit leichte Angebotsdefizite zu beobachten, die vor allem auf die insolvenzbedingten Aufgaben der Schlecker-Märkte im Stadtgebiet zurückzuführen sind. Im Bereich **PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher** kann ein durchschnittlicher Ausstattungsgrad festgehalten werden.

- In den innerstädtischen Leitsortimenten **Bekleidung/ Textilien** und **Schuhe/ Lederwaren** werden z. T. deutlich überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattungen erzielt, was nicht zuletzt auf die mit der Ansiedlung des Lookentors einhergehende Angebotserweiterung zurückzuführen ist. Auch in der Warengruppe **Sport und Freizeit** ist ein weit über dem Durchschnitt liegender Ausstattungsgrad zu beobachten. In den Warengruppen **GPK/ Haushaltswaren** und **Spielwaren/ Hobbyartikel** sind im interkommunalen Vergleich eher durchschnittliche einwohnerbezogene Ausstattungsgrade festzustellen.
- In den **Warengruppen des langfristigen Bedarfs** können für die Stadt Lingen (Ems) – mit Ausnahme der Bereiche **medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Uhren/ Schmuck** – durchweg **überdurchschnittliche Ausstattungsgrade** konstatiert werden. Besonders auffällig ist hierbei der sehr hohe Ausstattungsgrad in der Warengruppe **Möbel**, der nicht zuletzt auf das Angebot der beiden großflächigen Möbelanbieter Berning und van Lengerich zurückzuführen ist. Die Vergleichswerte aller übrigen Warengruppen bewegen sich innerhalb eines üblichen Spektrums.

Insgesamt ergibt sich ein sehr **hoher gesamtstädtischer Ausstattungsgrad** von **2,79 m<sup>2</sup>** pro Einwohner, der gegenüber dem Jahr 2005 nochmals leicht angestiegen ist (**2,69**). Nennenswerte Angebotsdefizite, aus denen sich ein unmittelbarer Handlungsbedarf ableiten ließe, sind nicht erkennbar. Somit wird der Einzelhandelsstandort Lingen (Ems) seiner **mittelzentralen Versorgungsfunktion mit oberzentralen Teilfunktionen** aus rein **quantitativer Sicht durchaus gerecht**.

## **5.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes**

---

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. Die nachfolgenden Analyseschritte geben einen dezidierten Überblick über die räumliche Verteilung des aktuellen Einzelhandelsangebotes im Linger Stadtgebiet.

Differenziert nach Ortsteilen stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Verkaufsflächenangebot der Stadt Lingen (Ems) wie folgt dar:

**Tabelle 9: Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Lingener Ortsteile**

Ortsteil	Betriebe (absolut)	Verkaufsfläche (in m <sup>2</sup> )	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl großflächiger Betriebe (> 800 m <sup>2</sup> )	VKF pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )
Lingen	315	92.100	59 %	28	3,46
Altenlingen	9	7.500	5 %	3	2,50
Holthausen-Biene	14	2.100	1 %	-	0,63
Clusorth-Bramhar	1	< 50	< 1 %	-	0,03
Brögbern	2	250	< 1 %	-	0,08
Brockhausen	-	-	-	-	-
Laxten	34	13.300	9 %	6	1,87
Baccum	11	1.200	< 1 %	-	0,46
Bramsche	11	1.700	1 %	-	0,61
Darme	37	36.000	23 %	7	8,78
Schepsdorf	4	1.000	< 1 %	-	0,53
<b>Gesamt</b>	<b>438</b>	<b>155.000</b>	<b>100 %</b>	<b>44</b>	<b>2,79</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

- Insgesamt ist nach wie vor eine **räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots im Stadtteil Lingen** festzustellen. Mit über 92.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche befinden sich **knapp 60 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes** bzw. mit 315 Betrieben **knapp 70 % aller Anbieter** innerhalb dieses Ortsteils. Eine **weitere Verkaufsflächenkonzentration** zeigt sich im Ortsteil **Darme** und hier insbesondere entlang der Rheiner Straße. Die 37 in diesem Ortsteil ansässigen Einzelhandelsbetriebe verfügen mit einer Verkaufsfläche von rd. 36.000 m<sup>2</sup> über **knapp 23 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**.
- Die übrigen rd. **17 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (bzw. knapp 27.500 m<sup>2</sup>) verteilen sich in erster Linie auf die Ortsteile **Laxten, Altenlingen, Holthausen-Biene, Baccum** und **Bramsche**, wobei auch hier eine überwiegende Konzentration des Angebotes auf einzelne Angebotsstandorte zu beobachten ist. In den Ortsteilen **Clusorth-Bramhar, Brögbern, Brockhausen** und **Schepsdorf** ist aufgrund der dörflichen Strukturen sowie der niedrigen Einwohnerzahlen nur ein sehr eingeschränktes bzw. kein Einzelhandelsangebot vorhanden.

### Räumlich-funktionale Angebotsstruktur<sup>17</sup>

In Bezug auf die räumlich-funktionale Angebotsstruktur ist insbesondere der Lingener **Hauptgeschäftsbereich** hervorzuheben. Ergänzt wird dessen einzelhandelsrelevanter Besatz durch die Angebote in den **zentralen Bereichen Georgstraße, Baccum, Bramsche, Holthausen-Biene** und **Jägerplatz**. Weitere Einzelhandelskonzentrationen zeigen sich an insgesamt **vier Standortagglomerationen**, in denen überwiegend großflächige Einzelhandelsangebote vorhanden sind.

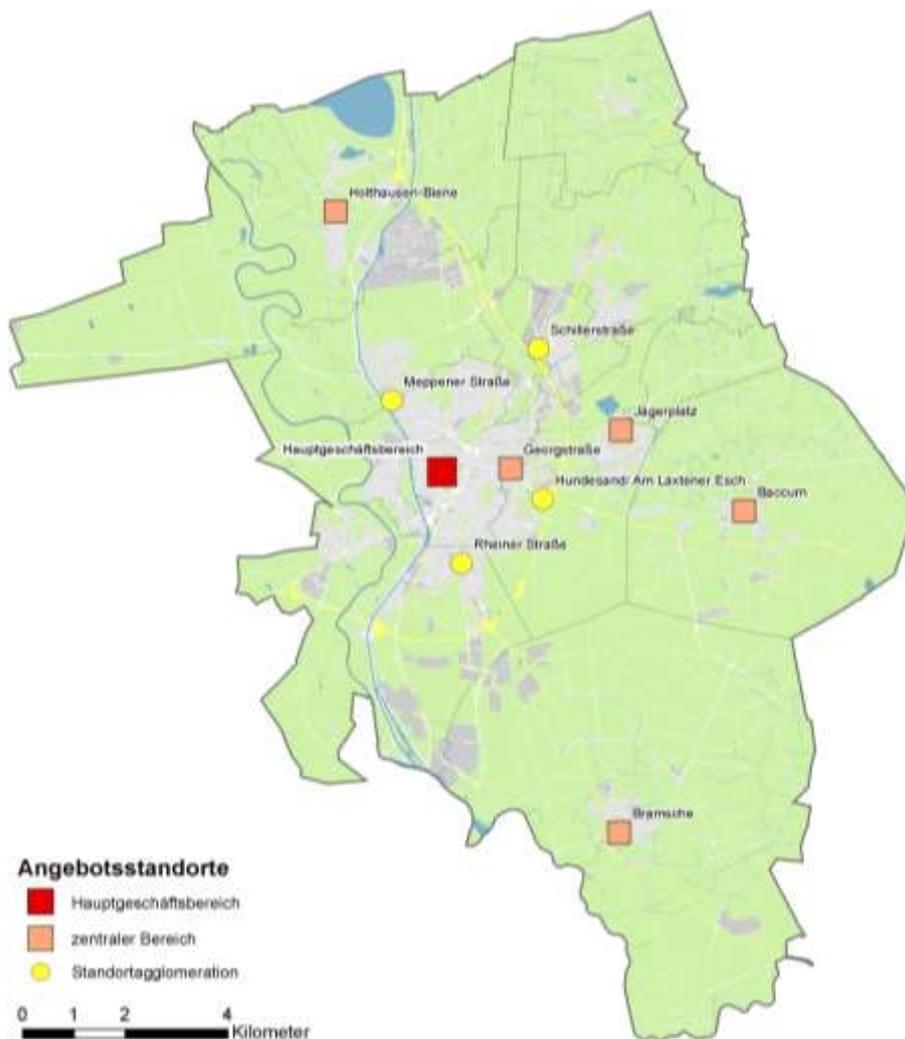
- Der **Lingener Hauptgeschäftsbereich** ist der siedlungsräumliche, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkt des Stadtgebietes. Er erstreckt sich auf einen flächig ausgedehnten Bereich rund um den zentral gelegenen Marktplatz, von dem die historisch gewachsenen Einkaufslagen der Lingener Innenstadt (Lookenstraße, Marienstraße, Burgstraße und Große Straße) sternförmig abzweigen. Als größter strukturprägender Einzelhandelsmagnet ist das Lookentor zu identifizieren, das westlich des Bahnhofes lokalisiert ist und zusammen mit Looken- und Marienstraße einen **städtebaulichen Rundlauf** bildet. Der im Hauptgeschäftsbereich vorhandene Einzelhandel ist eingebettet in die dichten Bebauungsstrukturen des Zentrums und wird durchmischt von Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Detailliertere Aussagen zum Lingener Hauptgeschäftsbereich sowie eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches befinden sich in Kapitel 7.4 dieser Untersuchung.
- Der im Jahr 2005 als **Stadtteilzentrum** eingestufte **zentrale Bereich** an der **Georgstraße** erstreckt sich in einer **bandartigen Struktur** auf einer Länge von rd. 800 m entlang von Georgstraße und Lengericher Straße. Begrenzt wird der zentrale Bereich von der Wilhelm-Berning-Straße im Westen und der Josefstraße im Osten. Aufgrund seiner räumlichen Nähe zum Lingener Hauptgeschäftsbereich setzt sich das hier lokalisierte Einzelhandelsangebot im Wesentlichen aus nahversorgungsrelevanten Angeboten zusammen. Insgesamt zeigt sich eine **durchgängige Nutzungsmischung** aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen, die insbesondere im Übergang zwischen Georgstraße und Lengericher Straße deutlich abnimmt. Detailliertere Aussagen zum zentralen Bereich Georgstraße sowie eine parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches werden in Kapitel 7.4 dieser Untersuchung getroffen.
- Neben dem Hauptgeschäftsbereich und dem zentralen Bereich an der Georgstraße sind aus einzelhandelsseitiger Sicht vor allem die an den Haupteinfallstraßen lokalisierten Standortagglomerationen (**Rheiner Straße, Schillerstraße, Meppener Straße** und **Gewerbegebiet Hundesand / Am Laxtener Esch**) von wesentlicher Bedeutung für die räumlich-funktionale Versorgungsstruktur des Lingener Einzel-

<sup>17</sup> Um die Entwicklung des Einzelhandelsbesatzes vergleichbar darstellen zu können, basieren die nachfolgenden Erläuterungen zur räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auf dem bestehenden Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006. Das heißt: Alle zentralen Versorgungsbereiche (Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentren) und Sonderstandorte wurden entsprechend ihrer damaligen Funktion und Abgrenzung in die Analyse eingestellt. Im Rahmen der Fortschreibung ist es allerdings möglich, dass – entsprechend der einzelhandelsrelevanten Entwicklung in den letzten sieben Jahren sowie unter Berücksichtigung des derzeitigen Angebotsbestandes – zu den damals abgrenzten zentralen Versorgungsbereichen und Sonderstandorten neue hinzukommen bzw. „alte“ zurückgenommen werden (vgl. Kapitel 7.4 und 7.5).

handels. Als Angebotsstandorte des großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels sollen sie in erster Linie das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen ergänzen. Tatsächlich sind an allen Standorten aber auch zahlreiche zentrenrelevante Anbieter lokalisiert, die zum Teil in direkter Konkurrenz zu den Angeboten u. a. im Hauptgeschäftsbereich stehen.

- Ergänzt werden die zuvor benannten räumlich-funktionalen Angebotsschwerpunkte um insgesamt vier **zentrale Bereiche** in den Ortsteilen **Baccum**, **Bramsche**, **Holthausen-Biene** und **Laxten** (*Jägerplatz im Wohnpark Gauerbach*), denen im aktuellen Einzelhandelskonzept die Funktion eines **Nahversorgungszentrums** zukommt. Der in diesen Angebotsstandorten lokalisierte Einzelhandel soll die **Nah- und Grundversorgung des jeweiligen Ortsteils sicherstellen**.

**Karte 4: Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Lingener Stadtgebiet**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

- Darüber hinaus gibt es im Stadtgebiet kleinere Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben sowie verschiedene Einzelstandorte und -betriebe in sonstigen städtebaulich integrierten sowie nicht-integrierten Lagen. Dies können sowohl solitäre

Nahversorgungsstandorte (beispielsweise die Lebensmittelanbieter Edeka und Netto an der Waldstraße; vgl. Kapitel 7.6) als auch eine lose Abfolge von Betrieben entlang der Hauptverkehrsachsen sein.

### Aktueller Einzelhandelsbestand differenziert nach Angebotsstandorten

An den zuvor genannten Angebotsstandorten stellt sich das quantitative Verkaufsflächenangebot derzeit wie folgt dar:

- Von den 315 Einzelhandelsbetrieben im Ortsteil Lingen sind **176 Betriebe** im **Hauptgeschäftsbereich** lokalisiert (2005: 167 Betriebe). Mit einer Verkaufsfläche von rd. **36.500 m<sup>2</sup>** (29.600 m<sup>2</sup> im Jahr 2005) entfallen ca. **24 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebots** auf diesen Bereich (zum Vergleich: im Jahr 2005 betrug der Anteil nur 19 %). Folglich ist hier ein Verkaufsflächenwachstum zu beobachten, das in erster Linie auf die Ansiedlung des Lookentors im Jahr 2007 zurückzuführen ist. Der gestiegene Verkaufsflächenanteil zeigt insgesamt eine quantitativ zufriedenstellende Position des Lingener Hauptgeschäftsbereiches gegenüber weiteren Standorten im Stadtgebiet, wenngleich eine weitere Verkaufsflächenkonzentration durchaus wünschenswert ist. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb im Hauptgeschäftsbereich liegt bei **208 m<sup>2</sup>**. **Im Vergleich zum Jahr 2005 (177 m<sup>2</sup>)** ist somit auch diesbezüglich ein Wachstum zu erkennen, das ebenfalls auf die bereits angesprochenen angebotsseitigen Entwicklungen zurückgeführt werden kann.
- Eine weitere **Konzentration an Einzelhandelsbetrieben** zeigt sich im **zentralen Bereich Georgstraße**, in dem insgesamt **22 Einzelhandelsbetriebe** (2005: 36 Betriebe) über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. **4.700 m<sup>2</sup>** (2005: rd. 5.100 m<sup>2</sup>) verfügen. Gegenüber dem Jahr 2005 ist hier eine Abnahme sowohl der Betriebe als auch der Verkaufsfläche zu beobachten. Nach wie vor sind als strukturprägende Magnetbetriebe im zentralen Bereich die Lebensmittelmärkte Aldi und K+K sowie der Multimediafachmarkt Expert zu identifizieren. Dementsprechend zeigt sich eine Verkaufsflächenkonzentration im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich, bei einer gleichzeitig nur geringfügigen Verkaufsflächenausstattung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs.
- In den zentralen Bereichen der Ortsteile **Baccum, Bramsche, Holthausen-Biene** und **Laxten (Wohnpark-Gauerbach)** ist eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.300 m<sup>2</sup>** vorhanden (2005: rd. 3.600 m<sup>2</sup>), die sich auf **18 Einzelhandelsbetriebe** (2005: 25 Betriebe) des **überwiegend kurzfristigen Bedarfsbereiches** verteilt. Gegenüber dem Jahr 2005 ist – mit Ausnahme des Zentrums in Holthausen-Biene – an allen Angebotsstandorten eine zum Teil deutliche Abnahme der Verkaufsfläche sowie eine damit einhergehende Ausdünnung des grund- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes zu beobachten. Insbesondere die insolvenzbedingte Aufgabe der Fa. Schlecker hat sich negativ auf die wohnungsnah Grundversor-

gungssituation in den Ortsteilen Baccum, Bramsche und Laxten (*Wohnpark Gauerbach*) ausgewirkt<sup>18</sup>.

Weitere Angebotskonzentrationen, insbesondere des großflächigen sowie überwiegend autokundenorientierten Einzelhandels, sind in den **Standortagglomerationen entlang der städtischen Haupteinfahrtsstraßen** zu beobachten. Im Vergleich zur Erhebung des Jahres 2005 stellt sich das derzeitige einzelhandelsrelevante Angebot an diesen Standorten wie folgt dar:

- Am Angebotsstandort **Rheiner Straße** ist bei aktuell **19 Einzelhandelsbetrieben** eine Verkaufsfläche von rd. **28.200 m<sup>2</sup>** vorhanden, was einer durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Betrieb von knapp **1.500 m<sup>2</sup>** entspricht. Bei einer geringfügigen Zunahme der Einzelhandelsbetriebe (2005: 17 Betriebe) und einer gleichzeitig zu beobachtenden leichten Abnahme der absoluten Verkaufsfläche (2005: rd. 28.900 m<sup>2</sup>) entspricht dies nach wie vor einem Anteil von knapp **19 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**. Der Angebotsschwerpunkt liegt weiterhin im nicht-zentrenrelevanten, langfristigen Angebotsbereich, wengleich mit dem Verbrauchermarkt Famila (rd. 3.200 m<sup>2</sup>) der größte nahversorgungsrelevante Anbieter im Linger Stadtgebiet hier ansässig ist. Weitere großflächige Anbieter an diesem Angebotsstandort sind das Möbelhaus Berning (rd. 13.100 m<sup>2</sup>), der Baumarkt Praktiker<sup>19</sup> (rd. 5.800 m<sup>2</sup>) sowie die Lebensmittelmärkte Rewe (rd. 2.300 m<sup>2</sup>) und Aldi (rd. 1.000 m<sup>2</sup>).
- Weitere **9 Einzelhandelsbetriebe** (2005: 12 Betriebe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **12.700 m<sup>2</sup>** (2005: 19.200 m<sup>2</sup>) befinden sich am Angebotsstandort **Schillerstraße**. Das hier lokalisierte Angebot wird im Wesentlichen von den großflächigen Einzelhandelsbetrieben Toom (rd. 6.100 m<sup>2</sup>), Jibi (rd. 1.400 m<sup>2</sup>), Klukkert Zoo & Co. (rd. 1.300 m<sup>2</sup>) sowie Hammer (rd. 2.600 m<sup>2</sup>) dominiert. Insgesamt entfällt rd. **8 % des gesamtstädtischen Verkaufsflächenangebotes** auf diesen Angebotsstandort, womit gegenüber dem Jahr 2005 (13 % der Gesamtverkaufsfläche in Lingen (Ems)) ein deutlicher Rückgang zu erkennen ist.
- Der im Ortsteil Altenlingen gelegene Angebotsstandort an der **Meppener Straße** umfasst derzeit eine einzelhandelsrelevante Angebotsfläche von rd. **7.000 m<sup>2</sup>**, die sich auf insgesamt **7 Einzelhandelsbetriebe** verteilt<sup>20</sup>. Gegenüber dem Jahr 2005 ist daher sowohl die Anzahl der Betriebe (2005: 11 Betriebe) als auch die Verkaufsfläche (rd. 9.000 m<sup>2</sup>) zurückgegangen, was in erster Linie auf die zwischenzeitliche Geschäftsaufgabe des Anbieters Mediterranes Wohnen zurückzuführen ist. Nach wie vor strukturprägend sind die Angebote der Lebensmitteldiscounter Aldi (rd.

---

<sup>18</sup> Es wird daher zu prüfen sein, ob – unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandel- und Dienstleistungsbestandes – diese Angebotsstandorte auch zukünftig noch die Funktion eines Nahversorgungszentrums übernehmen können.

<sup>19</sup> Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist der Baumarkt Praktiker unter dem Namen Max Bahr umfirmiert worden.

<sup>20</sup> Während der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde eine Bauvoranfrage zur Realisierung eines rd. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassenden Drogeriemarktes am Angebotsstandort Meppener Straße gestellt. Dieser Betrieb bleibt im Rahmen der Bestandsanalyse unberücksichtigt, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht von einer Baugenehmigung und Realisierung des Betriebes ausgegangen werden kann.

800 m<sup>2</sup>) und Lidl (rd. 900 m<sup>2</sup>), die neben dem Fachmarkt Profi Friesen (rd. 3.500 m<sup>2</sup>) über die größte Verkaufsfläche am Standort verfügen.

- Im **Gewerbegebiet Hundesand / Am Laxtener Esch** sind derzeit **7 Einzelhandelsbetriebe** (2005: 10 Betriebe) mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **4.300 m<sup>2</sup>** (2005: 7.400 m<sup>2</sup>) lokalisiert. Größte Betriebe sind die Lebensmitteldiscounter Lidl (rd. 1.100 m<sup>2</sup>) und Aldi (rd. 900 m<sup>2</sup>). Hierzu komplementäre Nutzungen stellen die Angebote des Getränkemarktes Big Box (rd. 750 m<sup>2</sup>) und der Bäckerei Fehren dar. Insgesamt ist nach wie vor eine **deutliche Angebotskonzentration im kurzfristigen Bedarfsbereich** zu beobachten, die um vereinzelte (und überwiegend preisorientierte) Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches ergänzt wird.

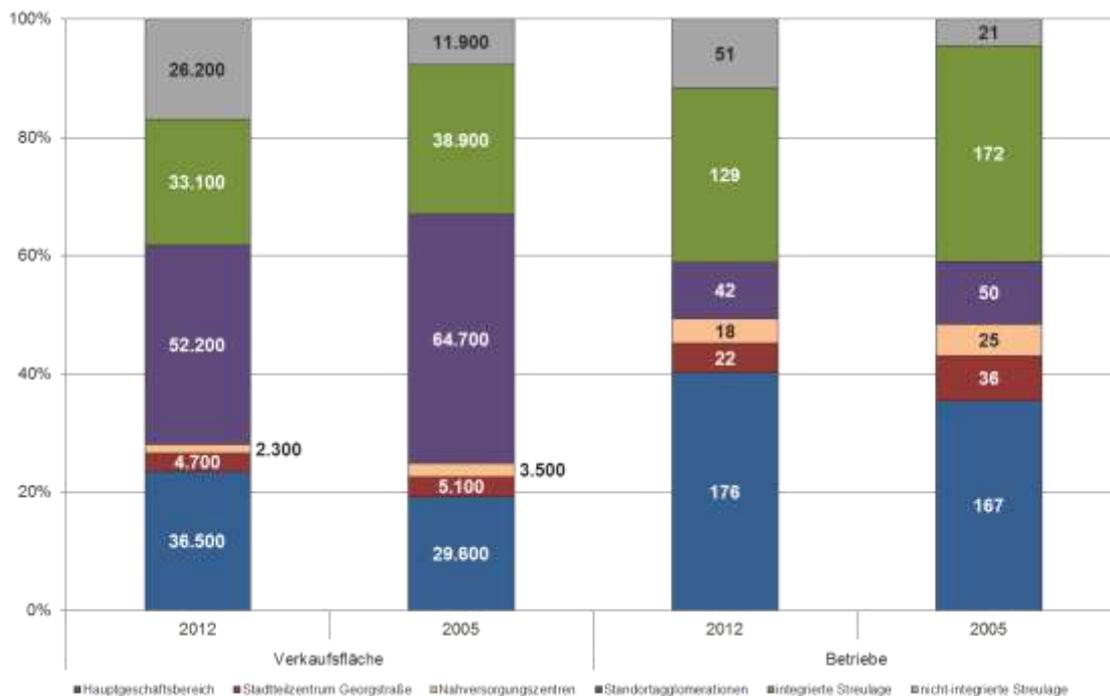
#### **Aktueller Einzelhandelsbestand differenziert nach städtebaulichen Lagen**

Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebotes hinsichtlich der städtebaulichen Integration, d. h. der Unterscheidung zwischen

- der Lage in einem **zentralen Versorgungsbereich** im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO (**Lingener Hauptgeschäftsbereich, Stadtteilzentrum Georgstraße und Nahversorgungszentren**);
- in **Standortagglomerationen** entlang der städtischen Haupteinfahrtstraßen (Standortagglomerationen **Rheiner Straße, GE Hundesand / Am Laxtener Esch, Schillerstraße, Meppener Straße**);
- in sonstigen **städtebaulich integrierten Lagen**, d. h. umliegenden Wohnsiedlungsbereichen unmittelbar zugeordnete Standorte oder
- **in städtebaulich nicht-integrierten Lagen**, d. h. Gewerbe- und Industriegebieten, „Grüne-Wiese“-Standorten, Standorten im Außenbereich,

zeigt folgendes Bild:

**Abbildung 1: Räumliche Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche nach Lagen (2012 /2005)**



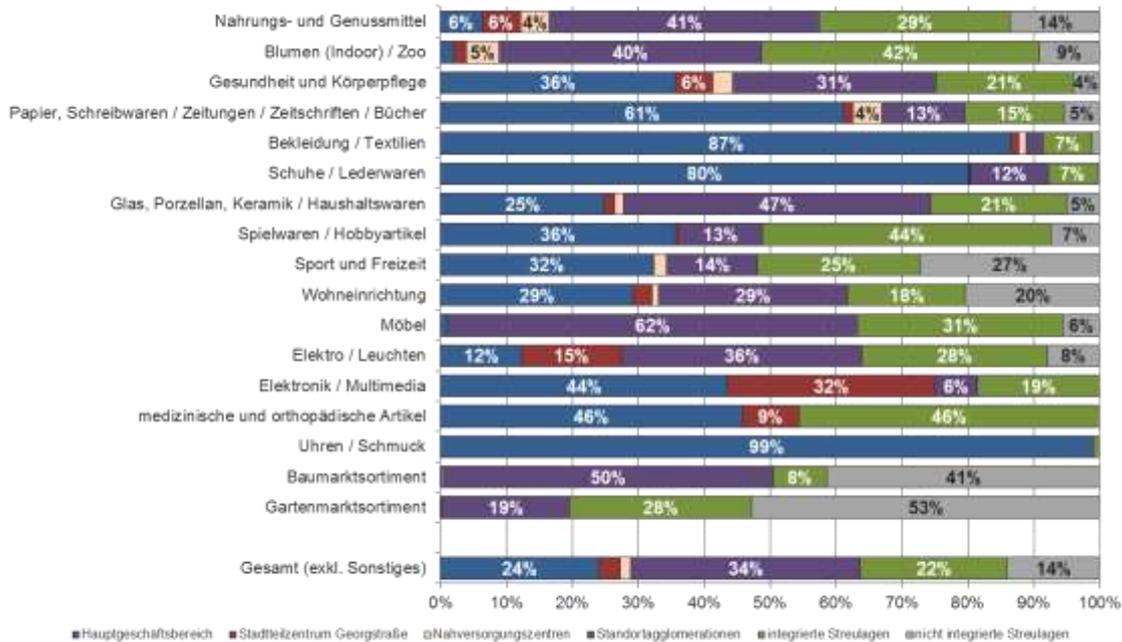
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012 sowie Junker und Kruse (2006): Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Stadt Lingen (Ems), Dortmund

- Insbesondere der **Lingener Hauptgeschäftsbereich** konnte in den letzten Jahren sowohl in Bezug auf die Verkaufsfläche (rd. 36.500 m<sup>2</sup>) als auch in Bezug auf die Anzahl der Betriebe (176) zum Teil deutliche Zuwächse verzeichnen. Der Verkaufsflächenanteil an der gesamtstädtisch vorhandenen einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche hat sich insgesamt **sehr positiv entwickelt** (von 19 % im Jahr 2005 auf 24 % im Jahr 2012).
- Sowohl der **zentrale Bereich Georgstraße** als auch die **zentralen Bereiche in Bacum, Bramsche, Holthausen-Biene und Jägerplatz** weisen in den letzten sieben Jahren eine negative Einzelhandelsentwicklung auf, was sowohl an der abnehmenden Betriebsanzahl als auch an der zurückgehenden Verkaufsfläche zu beobachten ist. Mit derzeit nur rd. **5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** sowie **knapp 9 %** aller in Lingen (Ems) lokalisierten **Betriebe** nehmen sie im räumlichen Angebotsgefüge der Stadt eine deutlich untergeordnete Rolle ein.
- An den **Standortagglomerationen** ist seit dem Jahr 2005 sowohl eine **Abnahme der Verkaufsfläche** (von rd. 64.700 m<sup>2</sup> auf rd. **52.200 m<sup>2</sup>**) als auch eine **Abnahme der Betriebe** (von 50 auf **42**) zu beobachten. Gleichwohl konzentriert sich nach wie vor ein Großteil der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rd. 34 %; 2005: rd. 42 %) an diesen Angebotsstandorten.
- Während sich in den **städtebaulich integrierten Streulagen** gegenüber dem Jahr 2005 sowohl die Anzahl der Betriebe (von 172 auf **129**) als auch die Verkaufsflä-

che (von rd. 38.900 m<sup>2</sup> auf rd. **33.100 m<sup>2</sup>**) rückläufig entwickelt haben, ist parallel hierzu die Angebotsausstattung in den **städtebaulich nicht integrierten Streulagen** (von rd. 11.900 m<sup>2</sup> auf rd. **26.200 m<sup>2</sup>**) ausgeweitet worden.

In einem weiteren Analyseschritt wird die in den jeweiligen städtebaulichen Lagen lokalisierte gesamtstädtische Verkaufsfläche den einzelnen Warengruppen zugeordnet:

**Abbildung 2: Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen – warengruppenspezifische Betrachtung**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

- Insbesondere die Angebote in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Blumen (Indoor)/ Zoo** sind hauptsächlich außerhalb der zentralen Bereiche lokalisiert. So ist beispielsweise in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** derzeit lediglich ein 16-prozentiger Verkaufsflächenanteil innerhalb der zentralen Bereiche zu beobachten. Die größten Verkaufsflächenanteile in dieser Warengruppe konzentrieren sich in den **Standortagglomerationen** (rd. 41 %) sowie in **städtebaulich integrierten Streulagen** (ca. 29 %). Auch in der Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** sind die größten Verkaufsflächenanteile außerhalb zentraler Bereiche zu beobachten, wenngleich in diesem Angebotsbereich zumindest **44 %** der gesamtstädtischen Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Bereiche lokalisiert ist. Die Angebote in der Warengruppe **PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher** sind überwiegend in den zentralen Bereichen ansässig (ca. 67 %).
- Die Verkaufsflächen des zentrumsprägenden Leitsortiments **Bekleidung/ Textilien** befinden sich zu **ca. 87 %** im Lingener Hauptgeschäftsbereich. Dieser sehr hohe Wert belegt die gute Angebotsausstattung sowie die räumliche Konzentration des Angebotes in der Lingener Innenstadt. Mit rd. **80%** Verkaufsflächenanteil weist auch die Warengruppe **Schuhe/ Lederwaren** eine äußerst positiv zu bewertende,

räumliche Konzentration im Hauptgeschäftsbereich auf. Die übrigen Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe (**GPK/ Haushaltswaren, Spielwaren/ Hobbyartikel** sowie **Sport und Freizeit**) sind trotz ihres ebenfalls überwiegend zentrumprägenden Angebotes mit nur **25 % bis 36 %** Verkaufsflächenanteil im Hauptgeschäftsbereich vertreten. Die größten Verkaufsflächenanteile in diesen Angebotsbereichen zeigen sich in den Standortagglomerationen (**GPK/ Haushaltswaren**) sowie in städtebaulich integrierten Streulagen (**Spielwaren/ Hobbyartikel**).

- In Abhängigkeit von der jeweiligen Warengruppe sind im langfristigen Bedarfsbereich die größten Verkaufsflächenanteile in unterschiedlichen Lagekategorien lokalisiert. Während die Anbieter der Warengruppen **Elektronik/ Multimedia, medizinische und orthopädische Artikel** sowie **Uhren/ Schmuck** überwiegend bzw. fast ausschließlich in den zentralen Bereichen ansässig sind (Verkaufsflächenanteile von **54 % bis 99 %**) befinden sich vor allem die flächenintensiven Angebote der Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** sowie **Möbel** fast ausschließlich an den Standortagglomerationen sowie in städtebaulich integrierten bzw. nicht-integrierten Streulagen. Darüber hinaus konzentrieren sich auch die Angebote in den Warengruppen **Wohneinrichtung** und **Elektro/ Leuchten** mehrheitlich in den Standortagglomerationen sowie in städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Streulagen (Verkaufsflächenanteile von **67 % bzw. 72 %**).

#### **Großflächiger Einzelhandel in Lingen (Ems)**

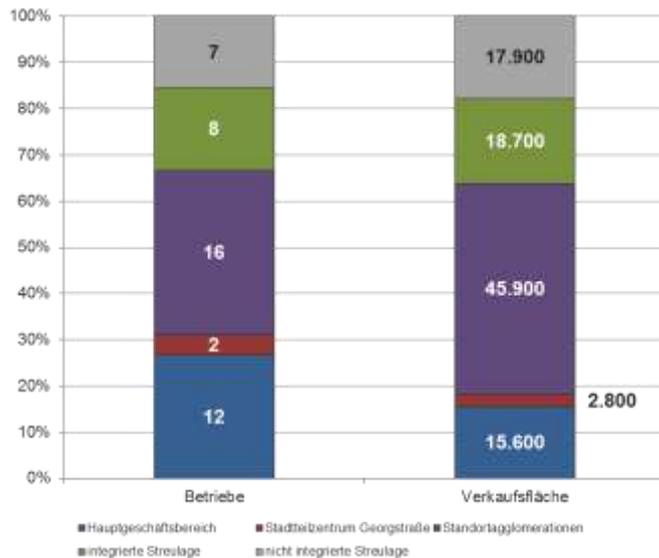
- Aktuell bestehen in Lingen (Ems) **45 großflächige Anbieter** mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. **100.900 m<sup>2</sup>**. Obwohl diese Betriebe nur rd. **10 % aller Anbieter** repräsentieren, verfügen sie über **knapp 65 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**.
- Mit rd. **29.800 m<sup>2</sup>** bzw. rd. **19.900 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche, was einem Anteil von **30 % bzw. 20 %** an der Gesamtverkaufsfläche der großflächigen Anbieter entspricht, entfallen die größten Verkaufsflächenanteile auf die Warengruppe **Bau- und Gartenmarktsortimente** bzw. **Möbel**, was vor allem auf die flächenintensiven Angebotsformen in diesen Warengruppen zurückzuführen ist. In diesem Zusammenhang ist in erster Linie auf die Angebote der Kernsortimentsanbieter (u. a. Möbel Berning, BvL Möbel, Praktiker<sup>21</sup>, Tedox, toom, Klukkert Gartencenter) zu verweisen, deren Betriebsstätten überwiegend in den Standortagglomerationen **Rheiner Straße** und **Schillerstraße** sowie zu einem untergeordneten Anteil in sonstigen städtebaulich integrierten und nicht-integrierten Streulagen lokalisiert sind.
- Weitere rd. **17.900 m<sup>2</sup>** des Verkaufsflächenangebotes der großflächigen Anbieter entfallen auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Dies entspricht einem Anteil von rd. **18 %** an der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter. Die mit Abstand größten Kernsortimentsanbieter in dieser Warengruppe sind die Rewe Verbrauchermärkte in Josefstraße, Meppener Straße und Rheiner Straße sowie der Famila Verbrauchermarkt in der Rheiner Straße.

---

<sup>21</sup> vgl. hierzu Fußnote 19

- In der zentrumsprägenden Warengruppe **Bekleidung/ Textilien** entfallen rd. **10.800 m<sup>2</sup>** auf großflächige Angebote, was einem Anteil von **knapp 11 %** an der Verkaufsfläche aller großflächigen Anbieter entspricht. Die größten Betriebe (Huesmann, Huesmann/ Frau, Grabein, H&M, Mensing, New Yorker, C&A und Kult) konzentrieren sich ausschließlich im **Lingener Hauptgeschäftsbereich** und übernehmen hier eine frequenzerzeugende Magnetfunktion.

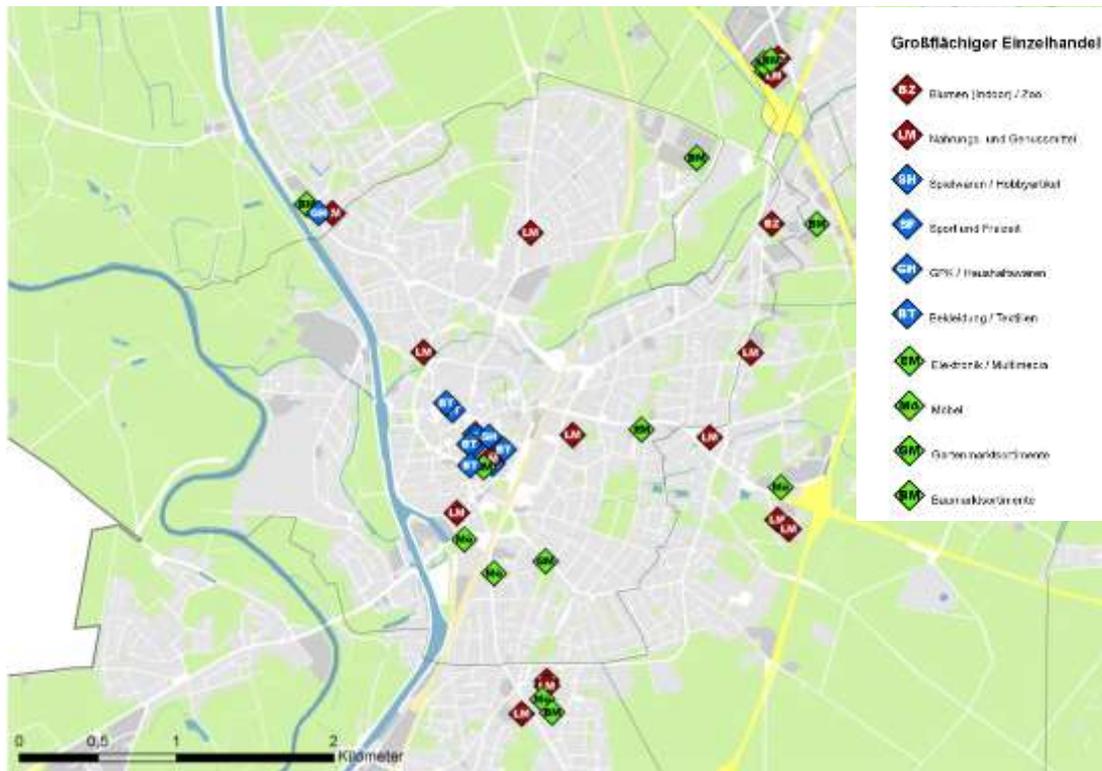
**Abbildung 3: Räumliche Verteilung des großflächigen Einzelhandelsangebotes**



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

- Innerhalb des **Lingener Hauptgeschäftsbereiches** sind insgesamt zwölf großflächige Anbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **15.600 m<sup>2</sup>** ansässig (ca. **15 %** des großflächigen Verkaufsflächenangebotes). Neben den bereits benannten strukturprägenden Textilanbietern zählen hierzu der Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rd. 1.000 m<sup>2</sup>) sowie der Elektronikfachmarkt Media Markt (rd. 2.000 m<sup>2</sup>) im Lookentor, das Sportfachgeschäft Sportsworld (rd. 1.300 m<sup>2</sup>) in der Lookenstraße und das Spielwarenfachgeschäft Spiele Max (rd. 1.300 m<sup>2</sup>) in der Marienstraße.
- Weitere rd. **2.800 m<sup>2</sup>** bzw. knapp **3 %** des großflächigen Verkaufsflächenangebotes sind im **zentralen Bereich Georgstraße** lokalisiert. Großflächige und strukturprägende Anbieter sind der Elektronikfachmarkt Expert Rial Kauf (rd. 1.800 m<sup>2</sup>) in der Georgstraße und der Lebensmittelvollsortimenter K+K (rd. 1.000 m<sup>2</sup>) in der Lengericher Straße.
- Die nach wie vor größte Konzentration an großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist in den Standortagglomerationen zu beobachten (16 Betriebe bzw. knapp 46.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), wobei mit rd. **25.400 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche der größte Anteil (ca. **25 %**) am Standort **Rheiner Straße** lokalisiert ist.

**Karte 5: Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Insgesamt zeigt sich **eine deutliche räumliche Konzentration der großflächigen Anbieter** auf den Hauptgeschäftsbereich sowie die Standortagglomerationen an Rheiner Straße, Schiller Straße, Meppener Straße und im GE Hundesand / Am Laxtener Esch. Daneben ist allerdings auch in sonstigen **städtebaulich nicht integrierten Streulagen** ein nennenswertes Angebot zu beobachten (7 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von rd. **17.900 m<sup>2</sup>**). Somit ist die allgemein festzustellende Angebotsverschiebung des großflächigen Einzelhandels an städtebaulich nicht-integrierte Standorte ansatzweise auch in Lingen (Ems) (beispielsweise Tedox und Big Box an der Rheiner Straße) zu beobachten.

Eine solche Angebotsverschiebung in Gewerbegebiete oder an „Grüne-Wiese“-Standorte droht vor allem durch die städtebaulich nicht kontrollierte Neuansiedlung oder Verlagerung von Anbietern. Nach wie vor haben sich Politik und Stadtverwaltung mit wiederkehrenden Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsanfragen von Investoren für solche Standortbereiche zu beschäftigen. Dabei spielen nicht nur großflächige Betriebe eine Rolle. Gerade Lebensmittel- und Fachdiscounter operieren oft bewusst unterhalb der Grenze der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Abhängig von den angebotenen Sortimenten kann auch dies eine ruinöse Konkurrenzsituation dieser Standorte zu zentralen und integrierten Einzelhandelslagen sowie eine damit einhergehende Verschärfung der Wettbewerbssituation bedeuten, die v. a. die Funktionsfähigkeit der empfindlichen Angebotsstrukt-

ren im Lingener Hauptgeschäftsbereich, dem zentralen Bereich Georgstraße und den Nahversorgungszentren bedroht.

Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und die Vermeidung einer „unfairen“ Konkurrenzsituation weiterhin zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebotes im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Lingen (Ems). Vor diesem Hintergrund ist der **Hauptgeschäftsbereich** auch zukünftig **als wichtigster gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsstandort** der Stadt Lingen (Ems) zu sichern und zu fördern, weitere Standorte (insbesondere die Standortagglomerationen) sind **zentrenverträglich zu gestalten**.

### **5.3 Städtebauliche Analyse der Versorgungsbereiche in Lingen (Ems)**

---

Im Folgenden gilt es, den Lingener Hauptgeschäftsbereich, die weiteren zentralen Bereiche (Stadtteil- und Nahversorgungszentren) sowie die ergänzenden Handelsstandorte (Standortagglomerationen Rheiner Straße, Schillerstraße, Meppener Straße und GE Hundesand/ Am Laxtener Esch) unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten.<sup>22</sup>

#### **5.3.1 Lingener Hauptgeschäftsbereich**

---

Der Hauptgeschäftsbereich der Stadt Lingen (Ems) stellt sich sowohl für den Ortsteil als auch für die Gesamtstadt als siedlungsräumlicher, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt dar. Der multifunktionale Siedlungskern ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten (in Teilen historischen) Erhaltungszustand und weist keine nennenswerten, im Stadtbild auffallenden Mängel auf.

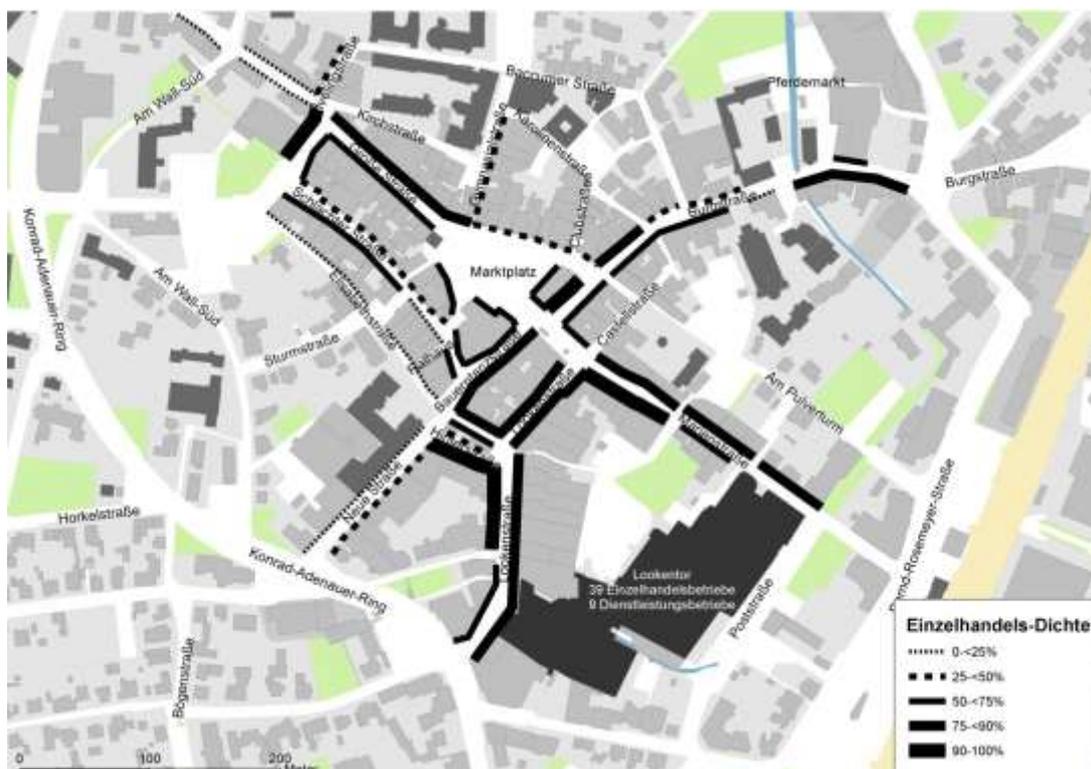
Die bereits im Jahr 2005 wichtigsten Einzelhandelslagen (**Lookenstraße, Marienstraße, Große Straße** und **Burgstraße**) bilden nach wie vor eine stabile, kreuzförmige Grundstruktur die ihren städtebaulichen Mittelpunkt im zentral gelegenen Marktplatz hat. Seit 2007 wird dieses Gerüst durch die zusätzliche Haupteinkaufslage im **Lookentor** ergänzt, die zusammen mit Looken- und Marienstraße einen **städttebaulichen Rundlauf** bildet. Innerhalb dieser Handelslagen ist die Dichte des Einzelhandelsbesatzes in den Erdgeschossen der straßen- bzw. platzbegleitenden Bebauung am höchsten und erzeugt im Zusammenspiel mit den hier ebenfalls anzutreffenden Dienstleistungsangeboten, der überwiegend dichten Bebauungsstruktur sowie dem in weiten Teilen neu gestalteten öffentlichen Straßenraum (beispielsweise in Looken- und Marienstraße so-

---

<sup>22</sup> Als Grundlage zur Abgrenzung dieser Angebotsstandorte dienten die im Gutachten über die Entwicklungsspielräume und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Stadt Lingen (Ems) definierten bzw. festgelegten Abgrenzungen; vgl. Junker und Kruse (2006): S. 82ff.

wie im Übergang der Burgstraße in den Marktplatz ) eine **belebte Geschäftsmosphäre**. Die bereits im Jahr 2005 als sehr positiv zu bewertende Grundstruktur des Linger Hauptgeschäftsbereiches wurde durch die Ansiedlung des Lookentors aus städtebaulich-funktionaler Sicht nahezu idealtypisch ergänzt.

**Karte 6: Einzelhandelsdichte im Linger Hauptgeschäftsbereich**



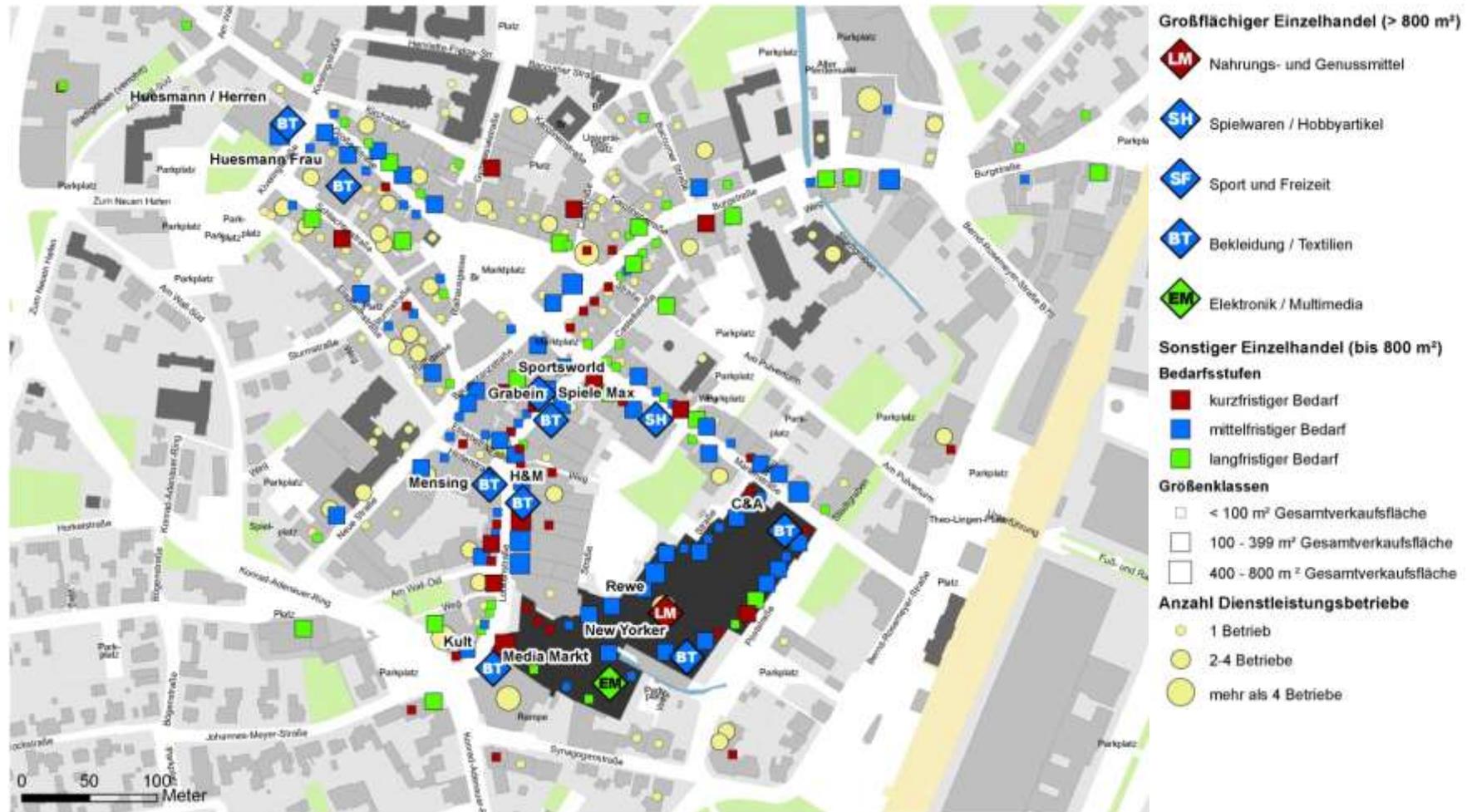
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Die hieran angrenzenden Einzelhandelslagen in Kivelingstraße, Mühlentorstraße, Schlachter Straße, Elisabethstraße, Gymnasialstraße, und Neue Straße sind in Bezug auf die Einzelhandelsdichte von deutlich untergeordneter Bedeutung. Als **Nebenlagen** des Hauptgeschäftsbereiches weisen sie bereits eine deutlich höhere Konzentration an Dienstleistungsbetrieben und/ oder öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnnutzung auf. Hier zeigt sich zudem ein erhöhter Bestand an leerstehenden Ladenlokalen (beispielsweise in Gymnasialstraße und Neue Straße), der sich u. a. negativ auf die Passantenfrequenzen auswirkt. Die 2005 noch feststellbare Konzentration an Spezialanbietern in diesen Bereichen ist derzeit nur bedingt gegeben, wenngleich in einzelnen Straßen (beispielsweise Schlachterstraße) nach wie vor eine erhöhte Konzentration einzelner Dienstleistungszweige zu beobachten ist.

Insgesamt zeigt sich der Linger Hauptgeschäftsbereich als attraktives Zentrum, das vor allem durch seine überwiegend kleinteilige, historische Bebauung, den zentral gelegenen Marktplatz sowie die in den letzten Jahren durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen an Attraktivität und Anziehungskraft gewonnen hat. Im Zusammenspiel mit dem 2007 eröffneten Lookentor bietet der Hauptgeschäftsbereich ein abwechslungsreiches Angebot bestehend aus „Altstadt-Flair“ und Aufenthaltsqualität auf der einen sowie Erlebnisqualität auf der anderen Seite.

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels- (differenziert nach Größenklassen und Bedarfsstufen) und Dienstleistungsangebotes im Lingener Hauptgeschäftsbereich stellt sich aktuell wie folgt dar:

Karte 7: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Linger Hauptgeschäftsbereich



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Lage und Struktur des Hauptgeschäftsbereiches:

- **Zentrale Lage** im Ortsteil Lingen, umschlossen von einem Verkehrsring bestehend aus Konrad-Adenauer-Ring im Westen, Wilhelmstraße im Norden und Nordosten, Bernd-Rosemeyer-Straße im Osten sowie Synagogenstraße im Süden.
- **Flächig ausgedehnter Bereich** rund um den zentral gelegenen Marktplatz mit linear ausgebildeten Strukturen entlang von **Lookenstraße, Große Straße, Burgstraße** und **Marienstraße**. Zudem städtebauliche Verdichtung durch das im südöstlichen Bereich gelegene Lookentor.
- **Städtebaulich markante Punkte** sind neben dem Lookentor das historische Rathaus inkl. des städtebaulichen Ensembles rund um den Markt sowie das Neue Rathaus zwischen Elisabeth- und Neue Straße. Mit der Kreisverwaltung Emsland und dem Sankt Bonifatius-Hospital grenzen weitere markante Gebäudestrukturen direkt westlich bzw. nördlich an den Hauptgeschäftsbereich an. Darüber hinaus zeigt sich in den meisten Straßenzügen ein städtebaulich harmonisches Nebeneinander von kleinteiliger, historischer Bebauung und moderner Architektur.
- Die in der Regel recht **dichte und attraktive Haupteinkaufslage** umfasst im Kern den städtebaulichen Rundlauf zwischen Lookentor, Looken- und Marienstraße und setzt sich über den Markt in Große Straße, Burgstraße und Bauerntanzstraße hinein fort. Ein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt zeigt sich an der Straßenkreuzung Große Straße, Kivelingsstraße und Mühlentorstraße, der im Wesentlichen von den Angeboten der Fa. Huesmann geprägt wird.
- Der Hauptgeschäftsbereich wird aus städtebaulicher Sicht nach wie vor durch die Dichte und Kontinuität **zentrenrelevanter Nutzungen in den Haupteinkaufslagen** definiert. Hier zeigt sich eine abwechslungsreiche Angebotsstruktur, die insbesondere durch das Nebeneinander von **kleinteiligem, inhabergeführtem Facheinzelhandel** sowie **großflächigen Einzelhandelsangeboten** geprägt ist. Durch den Bau des Lookentors am südöstlichen Rand des Hauptgeschäftsbereiches ist dort eine Angebotskonzentration von Einzelhandelsflächen innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches entstanden, da ca. **30 %** der Gesamtverkaufsfläche des Hauptgeschäftsbereiches im Lookentor lokalisiert sind.

### Lookenstraße

Als klassische „1a-Lage“ des Hauptgeschäftsbereiches ist die Lookenstraße nach wie vor die am stärksten frequentierte und am dichtesten besetzte Einkaufsstraße im Linger Stadtzentrum. Durch die Ansiedlung des Lookentors, dessen südwestlicher Eingang in das südliche Ende der Lookenstraße mündet, hat sich die handelsstrukturelle Bedeutung der Lookenstraße für den Hauptgeschäftsbereich gegenüber dem Jahr 2005 noch erhöht. Neben zahlreichen großflächigen Einzelhandelsgeschäften (u. a. Mensing, Gra-bein, Sportsworld und H&M in der Lookenstraße sowie Media Markt und Kult im Lookentor) sind hier vor allem textile Filialisten lokalisiert, womit der **Angebotschwerpunkt nach wie vor** in der Warengruppe **Bekleidung/ Textilien** zu sehen ist. Aktuell konzentriert sich knapp **46 %** der innerstädtischen Verkaufsfläche in der Lookenstra-

ße<sup>23</sup>, so dass gegenüber dem Jahr 2005 eine **deutliche Angebotsverschiebung** in diese Richtung zu beobachten ist.

#### Foto 1 und Foto 2: Eingangsbereich Lookentor und Blick in die Lookenstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Aufgrund der zum Teil deutlich großmaßstäblicheren Bebauung sowie der (vor allem im südlichen Bereich) moderneren Architektur weicht das städtebauliche Ambiente der Lookenstraße weiterhin ein Stück weit vom Erscheinungsbild der übrigen Einkaufslagen ab. Hingegen konnte durch die gestalterische Aufwertung der Fußgängerzone (neue, einheitliche Pflasterung, einheitliche Straßenraumbeleuchtung, neue Möblierung) ein **attraktiver öffentlicher Raum** geschaffen werden, der nicht nur die **Aufenthaltsqualität** in diesem Bereich erhöht, sondern zugleich eine **optisch wahrnehmbare, städtebauliche Verknüpfung** der Lookenstraße zu den übrigen Einkaufslagen darstellt.

#### Marienstraße

Als weitere „1a-Lage“ des Hauptgeschäftsbereiches ist die Marienstraße zu definieren, die den Marktplatz in östlicher Richtung mit dem Linger Hauptbahnhof verbindet und in weiten Teilen eine **Einzelhandelsdichte von bis zu 90 %** aufweist. Auch die Marienstraße hat durch den direkten Anschluss des Lookentors sowie den hierdurch entstandenen „Rundlauf“ weiter an Bedeutung für die innerstädtische Handelsstruktur gewonnen. Insgesamt ist hier rd. **25 %** der innerstädtischen Verkaufsfläche vorhanden<sup>24</sup>, womit gegenüber dem Jahr 2005 (rd. 18 % der im Hauptgeschäftsbereich lokalisierten Verkaufsfläche) eine deutliche Zunahme zu erkennen ist.

Größte Anbieter sind nach wie vor das Spielwarenfachgeschäft Spiele Max sowie das Kaufhaus C&A, das zugleich auch über einen direkten Zugang ins Lookentor verfügt. Nicht zuletzt bedingt durch die großflächigen Angebotsformen der zuvor genannten Anbieter liegt der **Angebotsschwerpunkt** der Marienstraße in den Warengruppen **Bekleidung/ Textilien** und **Spielwaren/ Hobbyartikel**, wenngleich hier auch in den weiteren Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs sowie in einzelnen Warengruppen

<sup>23</sup> Aufgrund der räumlichen Lage des Lookentors zwischen Lookenstraße und Marienstraße wird je 50 % der im Lookentor vorhandenen Verkaufsfläche diesen beiden Einkaufslagen zugeschlagen.

<sup>24</sup> Aufgrund der räumlichen Lage des Lookentors zwischen Lookenstraße und Marienstraße wird je 50 % der im Lookentor vorhandenen Verkaufsfläche diesen beiden Straßen zugeschlagen.

des langfristigen Bedarfs (u. a. Uhren/ Schmuck) nennenswerte Angebote vorhanden sind.

**Foto 3 und Foto 4: Westlicher und östlicher Bereich der Marienstraße**



Quelle: eigene Aufnahmen

Die ebenfalls als Fußgängerzone ausgestaltete Marienstraße verfügt, nicht zuletzt aufgrund der während der Erarbeitung der Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen (neues Straßenpflaster, Baumscheiben und Begrünung, Möblierung) über ein **insgesamt attraktives Erscheinungsbild**. Insbesondere die straßenbegleitende Bebauung auf Höhe des Lookentors verfügt über eine einheitliche Fassadengestaltung die den öffentlichen Straßenraum gestalterisch ansprechend einfasst. Städtebauliches Optimierungspotenzial besteht hingegen weiterhin für den Abschnitt zwischen dem Lookentor und dem Hauptbahnhof, der aufgrund des fehlenden Einzelhandels- und Geschäftsbesatzes ein Stückweit von der Lingerer Innenstadt abgeschnitten ist.

**Burgstraße**

Die vom Marktplatz in nordöstlicher Richtung verlaufende Burgstraße ist nach wie vor das „städtebauliche Schmuckkästchen“ des Hauptgeschäftsbereiches. Sowohl die Gestaltung des öffentlichen Straßenraums als auch die (in Teilen historischen) Fassaden der angrenzenden Bebauung prägen das Erscheinungsbild dieser Einkaufslage. Insbesondere im direkt an den Markt angrenzenden Straßenabschnitt sind erhöhte Einzelhandelsdichten (von bis zu **90 %**) sowie zahlreiche ergänzende Dienstleistungsbetriebe vorhanden, die zu einer **verstärkten Frequenz der südlichen Burgstraße** beitragen. Mit zunehmender Entfernung vom Markt nimmt die Einkaufs- und Geschäftsatmosphäre der Burgstraße allerdings spürbar ab, was nicht zuletzt auf den in Teilen nur einseitigen Geschäftsbesatz sowie die vorhandenen Leerstände zurückzuführen sein dürfte.

### Foto 5 und Foto 6: Historische Bebauung und mittlerer Bereich der Burgstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Bedingt durch die Angebotsverschiebung in Richtung Lookentor hat sich der Verkaufsflächenanteil der Burgstraße an der Gesamtverkaufsfläche des Hauptgeschäftsbereiches auf rd. **7,5 %** verringert (2005: 11 %). Der hier derzeit noch lokalisierte Einzelhandelsbesatz wird im Wesentlichen von **kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften** geprägt, die insbesondere eine Angebotsergänzung zu den textilen Filialisten in der Lookenstraße sowie im Lookentor darstellen (u. a. in den Warengruppen **GPK/ Haushaltswaren** und **Wohneinrichtung**). Größte Anbieter sind das inhabergeführte Modegeschäft Löning, das Porzellanhaus Benner sowie das Schreibwarengeschäft Nottbeck.

#### Große Straße

Nach wie vor wird das Angebot in der Große Straße von den beiden frequenzerzeugenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben der Fa. Huesmann dominiert. Die Einzelhandelsdichte beträgt im Schnitt zwischen **75 %** und **90 %**, wobei insbesondere die nordöstliche Straßenseite der Große Straße einen sehr dichten Einzelhandelsbesatz aufweist. Insgesamt verfügt die Große Straße über knapp **11 %** der im Hauptgeschäftsbereich lokalisierten Verkaufsfläche<sup>25</sup>, womit gegenüber dem Jahr 2005 in Bezug auf die quantitative Angebotsausstattung keine Veränderung feststellbar ist. Der Angebotsschwerpunkt liegt nach wie vor im Bereich **Bekleidung/ Textilien**, wenngleich auch in der Warengruppe **Wohneinrichtung** eine kleinere Angebotskonzentration vorhanden ist. Neben den bereits genannten großflächigen Anbietern konzentriert sich das übrige Einzelhandelsangebot, das zudem durchgängig durch diverse Dienstleistungsangebote ergänzt wird, in kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben.

---

<sup>25</sup> Hier werden auch die Verkaufsflächen der Betriebe Huesmann und Intersport an der Straßenecke Große Straße / Kivelingstraße mit berücksichtigt.

### Foto 7 und Foto 8: Nördlicher und Südlicher Bereich der Große Straße



Quelle: eigene Aufnahmen

Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Strukturen, der in Teilen historischen Gebäudesubstanz und dem engen Straßenquerschnitt herrscht in der Große Straße nach wie vor eine **attraktive „Altstadtatmosphäre“** vor, die im Zusammenspiel mit den hier lokalisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten sowie dem gestalteten Straßenraum zu einer erhöhten Aufenthaltsqualität beiträgt.

#### **Bauerntanzstraße**

Die Bauerntanzstraße stellt die direkte fußläufige Verbindung des an der Neue Straße gelegenen Rathauses mit dem Markt dar. Nicht zuletzt der sehr dichte Einzelhandelsbesatz an der südöstlichen Straßenseite (Einzelhandelsdichte von **bis zu 90 %**) trägt zu einer wesentlichen Belebung dieses Bereiches bei. Der Angebotsschwerpunkt liegt hier in der Warengruppe **Bekleidung/ Textilien**, zudem sind die im Kaufhaus Brackmann gelegenen Anbieter (Sportsworld, Papeterie, Astrid Hasken) auch von der Bauerntanzstraße aus erreichbar. Weitere **kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsangebote** (beispielsweise Juwelier Hellmann) sind mit ihren Schaufenstern ebenfalls in Richtung Bauerntanzstraße orientiert, jedoch von den angrenzenden Straßenzügen aus betretbar.

### Foto 9 und Foto 10: Blick vom Markt in die Bauerntanzstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

Die städtebauliche Gestaltung der Bauerntanzstraße (Pflasterung, Möblierung) passt sich an das Erscheinungsbild des Marktes an, so dass hier ein direkter fußläufiger Übergang gegeben ist. Die angrenzende Bebauung setzt sich aus kleinteiliger historischer Altstadtbebauung und funktionalen Gebäudekörpern der 1970er / 80er Jahre zusammen.

### Markt

Der Markt verfügt nur über einen sehr geringen und zudem sehr kleinteiligen Einzelhandelsbesatz (knapp **2,5 %** der im Hauptgeschäftsbereich vorhandenen Verkaufsfläche). Die Einzelhandelsdichten in den umgebenden Erdgeschosszonen liegen im Schnitt bei rd. **50 %**. Aus städtebaulich-funktionaler Sicht übernimmt der Markt hingegen eine wichtige **Verknüpfungsfunktion** für die direkt angrenzenden Haupteinkaufslagen und verfügt darüber hinaus über **zahlreiche Dienstleistungs- sowie Gastronomieangebote**.

### Foto 11 und Foto 12: Historisches Rathaus am Markt und Ansicht der Platzfläche



Quelle: eigene Aufnahmen

Nach wie vor wird der Markt von einer städtebaulich historisch wertvollen Randbebauung eingefasst, die allerdings aufgrund der Dimension und **Weitläufigkeit des Platzes** hinter der offenen Platzfläche zurücksteht. Demgegenüber bietet die großzügige Di-

mensionierung des Platzes die Möglichkeit für **temporäre Nutzungen** (beispielsweise Markt), die den Hauptgeschäftsbereich zusätzlich beleben. Positiv hervorzuheben ist zudem die **Gestaltung des Platzes**, die neben einem attraktiven Straßenpflaster u. a. zwei Wasserspiele und eine optisch hervorgehobene Terrassenanlage umfasst.

#### **Nutzungsprofil des Hauptgeschäftsbereiches:**

- Mit rund **36.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche größter Einzelhandelsstandort in Lingen (Ems); Verkaufsflächenanteil von rund **24 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**.
- Angebote aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, quantitativer Schwerpunkt in den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** (ca. **70 %** der Verkaufsfläche im Hauptgeschäftsbereich bzw. absolut rd. **25.300 m<sup>2</sup>**), insbesondere in den Warengruppen **Bekleidung/ Textilien** (rd. **18.500 m<sup>2</sup>**) und **Schuhe/ Lederwaren** (rd. **3.000 m<sup>2</sup>**).
- Deutlich untergeordnetes Verkaufsflächenangebot in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** (rd. **5.000 m<sup>2</sup>** bzw. **14 %** der Verkaufsfläche im Hauptgeschäftsbereich); insbesondere im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **1.800 m<sup>2</sup>**) ist mit dem Lebensmittelvollsortimenter Rewe im Lookentor nur ein strukturprägender Anbieter im Hauptgeschäftsbereich vorhanden.
- Die insgesamt **zwölf großflächigen Anbieter** des Hauptgeschäftsbereiches (rd. 15.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind räumlich über das gesamte Zentrum verteilt, wobei eine deutliche Konzentration auf Angebote der zentrumsprägenden Warengruppe **Bekleidung/ Textilien** zu erkennen ist. Weiterhin prägend für den Hauptgeschäftsbereich ist die große Anzahl an **kleinteiligen, inhabergeführten Fachgeschäften**, vor allem entlang der Burg- sowie vereinzelt entlang der Große Straße. Insgesamt zeigt sich im Lingener Hauptgeschäftsbereich eine **gute Angebotsqualität** mit einer Mischung aus großflächigem Einzelhandel, individuellen, kleinteiligen Fachangeboten sowie ergänzenden Filialisten.
- **Nutzungsmischung** aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

#### **Erreichbarkeit des Hauptgeschäftsbereiches:**

- Verbindung des Hauptgeschäftsbereiches mit den übrigen Ortsteilen über den umgebenden Verkehrsring sowie die hiervon abzweigenden Haupteinfahrtsstraßen (Meppener Straße, Waldstraße, Georgstraße und Lindenstraße). Kleinräumige Erschließung über die im Hauptgeschäftsbereich gelegenen – in weiten Teilen als Fußgängerzone ausgestalteten – Straßenzüge.
- Größere **Stellplatzangebote** in den zentral gelegenen Tiefgaragen und Parkhäusern (Rathaus, Markt, Lookentor), in den Randbereichen des Hauptgeschäftsbereiches (Stellplatzfläche südlich der Kreisverwaltung) sowie auf straßenbegleitenden Stellplätzen.
- **Regionaler ÖPNV-Anschluss** über den Lingener Hauptbahnhof östlich des Hauptgeschäftsbereiches; regionale sowie stadtweite ÖPNV-Verbindungen über den vor

dem Hauptbahnhof gelegenen zentralen Busbahnhof. Gute **Radwegeverbindungen** und **fußläufige Erreichbarkeit** aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.

#### **Aufenthaltsqualität des Hauptgeschäftsbereiches:**

- Nach wie vor verfügt der Hauptgeschäftsbereich über ein **abwechslungsreiches** und **attraktives städtebauliches Ambiente**, das durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und die Ansiedlung des Lookentors **noch gesteigert werden konnte**. Die hierdurch entstehende Aufenthaltsqualität gilt es auch zukünftig zu sichern und weiter zu entwickeln (insbesondere durch ergänzende Aufwertungsmaßnahmen rund um den Marktplatz).
- Eine deutlich geringere Aufenthaltsqualität ist in den **Randbereichen des Hauptgeschäftsbereiches** (beispielsweise Neue Straße, Gymnasialstraße oder Schlachterstraße) zu beobachten. Gründe hierfür sind der abnehmende Einzelhandelsbesatz bei einer parallel zunehmenden Anzahl an Leerständen.

#### **Versorgungsfunktion des Hauptgeschäftsbereiches:**

- Hierarchisch der bedeutendste **Versorgungsbereich** der Stadt Lingen (Ems); aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht der wichtigste Einzelhandels- und Angebotsstandort im Stadtgebiet.
- **Versorgungsfunktion** für das gesamte Stadtgebiet sowie den der Stadt Lingen (Ems) durch die Landesplanung zugewiesenen Verflechtungsbereich. Darüber hinaus Angebotsstandort, der vor allem auch von **Touristen** nachgefragt wird.

#### **Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2005:**

- Durch die Ansiedlung des Lookentors im Jahr 2007 ist das innerstädtische Verkaufsflächenangebot von rd. **29.600 m<sup>2</sup>** im Jahr 2005 auf aktuell rd. **36.500 m<sup>2</sup>** erweitert worden. Mit dieser Verkaufsflächenerweiterung ging zudem eine **Konzentration** des **einzelhandelsrelevanten Angebotes** im Südosten des Hauptgeschäftsbereiches einher. Das im damaligen Einzelhandelsgutachten antizipierte „Auseinanderzerren“ der Einkaufslagen im Lingener Hauptgeschäftsbereich<sup>26</sup> ist nicht eingetreten. Ein weiteres Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes in den nördlichen Teilbereichen<sup>27</sup> ist derzeit lediglich für die Randbereiche der Burgstraße festzustellen.
- Die städtebaulich funktionale Grundstruktur des Hauptgeschäftsbereiches hat weiterhin Bestand. Die über den gesamten Hauptgeschäftsbereich verteilten **großflächigen Einzelhandelsbetriebe** tragen als strukturprägende Magnetbetriebe nach wie vor zu einer Belegung und Frequentierung aller Einzelhandelslagen bei. Verkaufsflächenrückgänge sind lediglich in den Nebelagen (beispielsweise in der Gymnasialstraße) und im Randbereich der Burgstraße zu beobachten. Dagegen stellt der hier immer noch vorhandene inhabergeführte Facheinzelhandel eine

---

<sup>26</sup> vgl. Junker und Kruse (2006): S. 38

<sup>27</sup> ebenda

wünschenswerte wie notwendige Ergänzung zum Angebot der (über)regional bekannten Filialisten dar.

- Darüber hinaus hat sich die **Leerstandssituation** im Hauptgeschäftsbereich entspannt. Standen 2005 noch 31 Ladeneinheiten leer, sind aktuell nur noch 15 Leerstände zu beobachten. Bei insgesamt rd. 190 Ladeneinheiten entspricht dies einer **Leerstandsquote** von knapp **8,0 %**, was als übliche Fluktuation des Einzelhandels zu interpretieren ist.

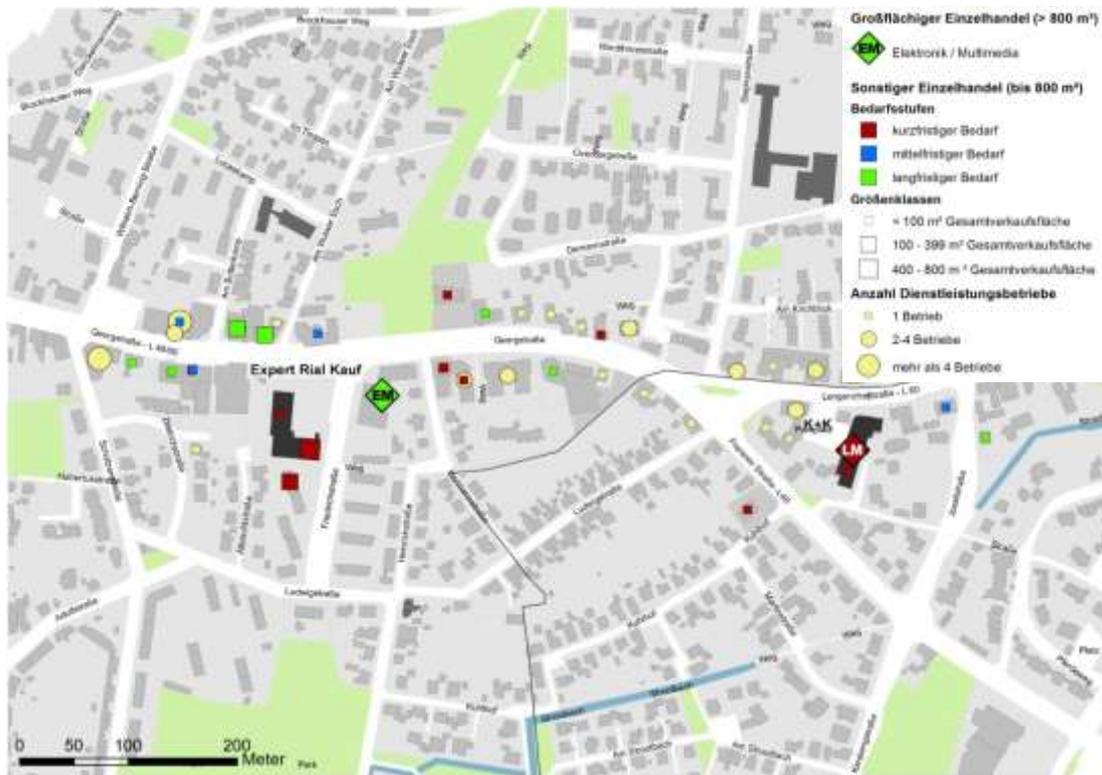
Insgesamt hat sich der Hauptgeschäftsbereich in den letzten Jahren **sehr positiv entwickelt**, insbesondere auch in dem sich zunehmend verschärfenden Konkurrenzettbewerb mit dem überwiegend großflächigen Einzelhandelsangebot in städtebaulich integrierten wie nicht-integrierten Streulagen. Diese Entwicklung ist durch **einen behutsamen Umgang mit der zukünftigen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches** weiterhin zu unterstützen und zu fördern.

### **5.3.2 Zentraler Bereich (Stadtteilzentrum) Georgstraße**

---

Östlich des Lingener Hauptgeschäftsbereiches erstreckt sich der zentrale Bereich Georgstraße auf einer Länge von rd. 800 m entlang von Georgstraße und Lengericher Straße, an der Grenze der Ortsteile Lingen und Laxten. Auch hier ist eine in erster Linie **kleinteilige Mischung** bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen zu beobachten, wobei in einigen Bereichen die Einzelhandelsnutzung spürbar hinter diverse Dienstleistungsangebote sowie die Wohnnutzung zurücktritt. Aktuell stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Georgstraße räumlich betrachtet wie folgt dar:

**Karte 8: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Georgstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

#### Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- Lage **innerhalb** des Lingener **Kernsiedlungsbereiches**, an der Grenze des Ortsteils Lingen zum Ortsteil Laxten; räumlich begrenzt wird die hier lokalisierte Angebotskonzentration von der Wilhelm-Berning-Straße im Westen und der Josefstraße im Osten.
- **Stark bandartig** ausgeprägte Angebotsstruktur, die sich mit ihren Schaufensterfronten in Richtung Georgstraße und Lengericher Straße orientiert. Keine Fortsetzung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in die abzweigenden Straßenzüge.
- Aufteilung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes auf **zwei räumliche Angebotsschwerpunkte**, deren funktionale und städtebauliche Verbindung aufgrund des insgesamt leicht rückläufigen Einzelhandelsbesatzes seit dem Jahr 2005 **kaum noch gegeben ist**.
- **Städtebauliches Zentrum** südlich der Georgstraße, geprägt durch die großflächigen Betriebsstätten des Multimediemarktes Expert-Rial und des Lebensmitteldiscounters Aldi sowie deren Stellplatzanlagen.

### Foto 13 und Foto 14: Kleinteiliger und großflächiger Einzelhandel in der Georgstraße



Quelle: eigene Aufnahmen

#### Nutzungsprofil des zentralen Bereiches:

- Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **4.700 m<sup>2</sup>** entfällt **knapp 3 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** auf diesen Angebotsstandort.
- Bedingt durch die strukturprägenden Magnetbetriebe Aldi, K+K und Expert Rial zeigt sich eine deutliche **Angebotskonzentration** in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **1.600 m<sup>2</sup>**) sowie **Elektronik/ Multimedia** (rd. **1.500 m<sup>2</sup>**). In allen weiteren Warengruppen ist – insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe des zentralen Bereiches zum Hauptgeschäftsbereich – nur ein quantitativ unterdurchschnittlich ausgeprägtes Angebot vorhanden.
- Mit dem **Lebensmittelvollsortimenter K+K** und dem **Multimediafachmarkt Expert Rial** sind insgesamt zwei **großflächige Einzelhandelsbetriebe** im zentralen Bereich ansässig. Mit Ausnahme des Lebensmitteldiscounters Aldi (rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) verfügen alle weiteren Einzelhandelsbetriebe über eine Verkaufsfläche von unter 200 m<sup>2</sup> bzw. **zum Teil deutlich unter 100 m<sup>2</sup>**.
- Dieser überwiegend sehr kleinteilige Einzelhandelsbesatz wird zunehmend von leerstehenden Ladenlokalen flankiert. Derzeit sind im zentralen Bereich **fünf leerstehende Ladenlokale** zu beobachten, wobei sich insbesondere die räumliche Leerstandskonzentration rund um den zentral gelegenen Aldi-Markt mittel- bis langfristig negativ auf die Versorgungsfunktion des Zentrums auswirken könnte.

#### Erreichbarkeit des zentralen Bereiches:

- Verbindung des zentralen Bereiches **mit den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen** über die nördlich und südlich der Georgstraße und der Lengericher Straße gelegenen Zufahrtsstraßen. Die Anbindung an die übrigen Ortsteile erfolgt im Wesentlichen über die nach Westen verlaufende Georgstraße (Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich und über die Kaiserstraße an den Ortsteil Darne) sowie die nach Osten verlaufende Frerener Straße (Anbindung an die Bundesstraßen 70 und 213).

- **Stellplatzangebote** für den motorisierten Individualverkehr werden zum einen auf den Grundstücksflächen der zuvor genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorgehalten und sind zum anderen straßenbegleitend entlang der Georgstraße sowie in Teilen der Lengericher Straße vorhanden.
- **Lokaler ÖPNV-Anschluss** über die Bushaltestelle Georgstraße an die Buslinien 121, 131 und 132, die den zentralen Bereich mit den Ortsteilen Brockhausen, Ramsel und Baccum auf der einen sowie dem zentralen Busbahnhof auf der anderen Seite verbindet. Darüber hinaus gute straßenbegleitende **Radwegeverbindungen** entlang von Georgstraße und Lengericher Straße.

#### **Aufenthaltsqualität des zentralen Bereiches:**

- Bedingt durch die **hohe Verkehrsbelastung** der Georgstraße, den in räumlichen Teilbereichen sehr **ausgedünnten Einzelhandelsbesatz** sowie die offensichtlich wahrnehmbaren **Leerstände** **deutlich eingeschränkte Aufenthaltsqualität** insbesondere auch für den Fußgängerverkehr.
- Überwiegende Ausrichtung, insbesondere auch der strukturprägenden Magnetbetriebe, auf den **autokundenorientierten Versorgungseinkauf**.

#### **Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches:**

- Hierarchisch dem Hauptgeschäftsbereich deutlich untergeordnet; insbesondere aufgrund der **stadtweiten Versorgungsfunktion** in der Warengruppe **Elektronik/Multimedia** dennoch Charakter eines Stadtteilzentrums, dem vor allem auch eine **Nahversorgungsfunktion** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche zukommt.
- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Hauptgeschäftsbereich schwierige Voraussetzung zur Ansiedlung zusätzlicher (insbesondere zentrenrelevanter) Angebote und insoweit aller Voraussicht nach auch **keine Ausweitung der derzeitigen Versorgungsfunktion zu erwarten**.

#### **Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2005:**

- Seit dem Jahr 2005 hat sich sowohl die absolute Anzahl der **Einzelhandelsbetriebe** (von **36** auf **22**) als auch die **Verkaufsfläche** (von rd. **5.100 m<sup>2</sup>** auf rd. **4.700 m<sup>2</sup>**) verringert. Mit der insolvenzbedingten Aufgabe der Fa. Schlecker ist die **Nahversorgungsfunktion** des zentralen Bereiches zusätzlich geschwächt worden.
- Insbesondere bedingt durch den Rückgang der Einzelhandelsnutzung ist die **städttebaulich-funktionelle Verknüpfung** der beiden Einzelhandelspole des zentralen Bereiches **nicht mehr gegeben**. Teilbereiche des Zentrums (insbesondere im Übergang von Georgstraße zu Lengericher Straße) werden ausschließlich von diversen Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung dominiert. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe dürfte sich – unter Berücksichtigung der räumlichen Nähe des zentralen Bereiches zum Hauptgeschäftsbereich – schwierig gestalten.

Insgesamt ist die Entwicklung des zentralen Bereiches Georgstraße **kritisch zu beurteilen**. Um auch zukünftig die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums sichern und gegebenenfalls ausbauen zu können, ist zu prüfen, ob zukünftig **durch eine Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches** potenzielle Ansiedlungsvorhaben zielgerichteter gesteuert werden können. Durch eine räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes könnte die Anziehungskraft des zentralen Bereiches nachhaltig gestärkt werden.

### 5.3.3 Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Bramsche

Der zentrale Bereich im Ortsteil Bramsche liegt rd. 8 km südlich des Lingener Hauptgeschäftsbereiches und umfasst die allesamt sehr kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Kreuzungsbereich der Bramscher Straße mit der Mundersumer Straße. Die räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes (differenziert nach Größenklassen und Bedarfsstufen) sowie die räumliche Verteilung der Dienstleistungsbetriebe stellen sich derzeit wie folgt dar:

**Karte 9: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Bramsche**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

#### Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- **Zentrale Lage** im Ortsteil Bramsche, eingebettet in die Siedlungsstrukturen des Ortsteils.

- Bandförmig ausgeprägter Angebotsstandort mit einer **Dienstleistungskonzentration** an der Bramscher Straße sowie einer **Einzelhandelskonzentration** an der Mundersumer Straße (bipolares Zentrum).
- Als **städtebaulich markante Punkte** des Zentrums sind die Bramscher Grundschule in der Mundersumer Straße sowie die St. Gertrudis Kirche in der Gravelstraße zu identifizieren.

#### Foto 15 und Foto 16: Zentraler Bereich Bramsche



Quelle: eigene Aufnahmen

#### Nutzungsprofil des zentralen Bereiches:

- **Fünf Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von **rd. 750 m<sup>2</sup>**.
- Angebotsschwerpunkt in **kurzfristigen Bedarfsgütern** (rd. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche); **nahversorgungsrelevante Anbieter** zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sind der Ankerbetrieb Markant Nah & Frisch sowie Bäckereien Elsen und Wintering.
- Ergänzendes, kleinteiliges Angebot in den Warengruppen **Blumen (Indoor) / Zoo** und **GPK / Haushaltswaren**; ergänzende Dienstleistungsangebote: Gastronomie, Volksbank, Friseur.

#### Erreichbarkeit des zentralen Bereiches:

- Durch die zentrale Lage im Ortsteil ist der zentrale Bereich sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß sehr gut über die umliegenden Wohnstraßen erreichbar.
- Der Anschluss an das **übergeordnete städtische Straßennetz** erfolgt über die Bramscher Straße, die sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Bramsche an die Bundesstraße 70 anschließt.
- Über die Linie 141 sind der Ortsteil Bramsche und der zentrale Bereich an das **lokale Busliniennetz** angebunden (ca. 20 Minuten Fahrtzeit bis zum zentral gelegenen Lingener Busbahnhof).

#### **Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches:**

- Aufgrund des im Zentrum lokalisierten einzelhandelsrelevanten Angebotes, den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen sowie der räumlich abgesetzten Lage des Ortsteils kommt dem zentralen Bereich eine **ortsteilweite Nahversorgungsfunktion** (rd. 3.000 Einwohner) zu.

#### **Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2005:**

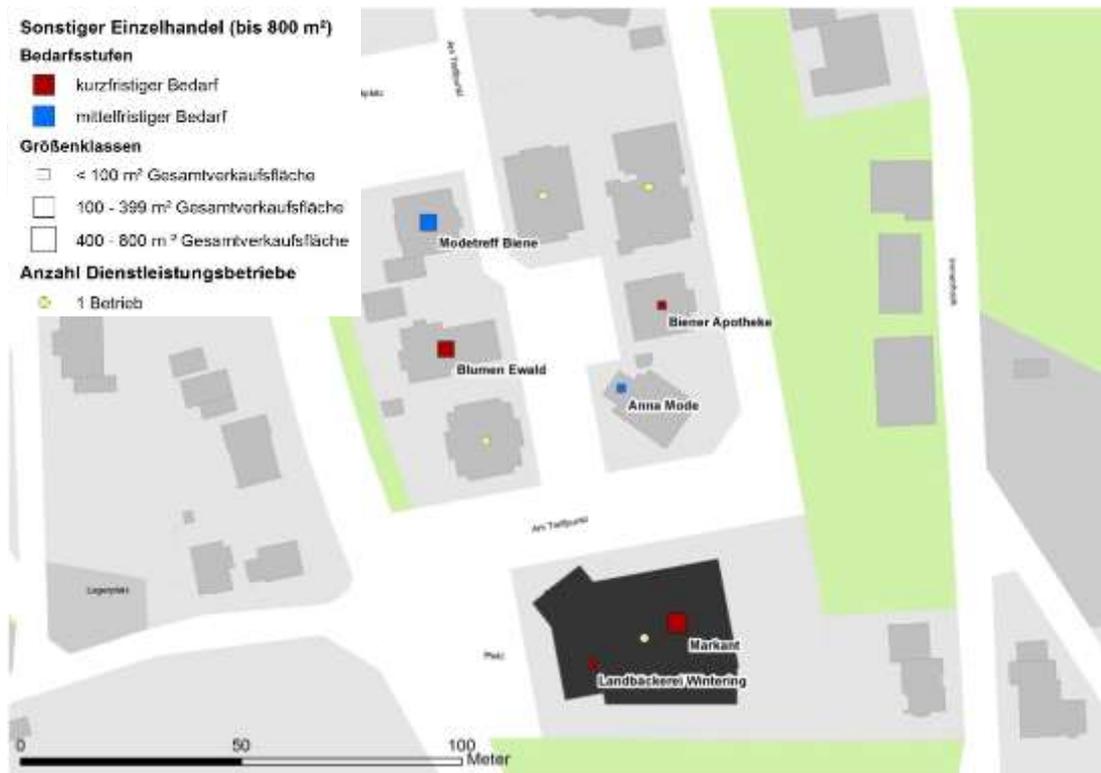
- Wesentliche Veränderung zur Einzelhandelserhebung im Jahr 2005 ist die **insolvenzbedingte Geschäftsaufgabe** des Drogeriegeschäftes **Schlecker** in der Bramscher Straße.
- Der hierdurch entstandene **Leerstand** (rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) zeigt derzeit noch keine negativen Auswirkungen auf die weiterhin bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Zentrum. Gleichwohl ist bedingt durch diese Geschäftsaufgabe die wohnungsnah Grundversorgung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege im Ortsteil Bramsche auf die Randsortimentsangebote des Supermarktes Markant beschränkt.

Mit Ausnahme der insolvenzbedingten Geschäftsaufgabe des Schlecker-Marktes ist die **Entwicklung** im zentralen Bereich Bramsche als **stabil** einzustufen. Die Sicherung und (soweit möglich) der quantitative Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung, insbesondere in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, ist anzustreben.

#### **5.3.4 Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Holthausen-Biene**

Der rd. 5,5 km nördlich des Hauptgeschäftsbereiches gelegene zentrale Bereich in Holthausen-Biene liegt zentral zwischen den beiden Siedlungsschwerpunkten Holthausen im Süden und Biene im Norden, östlich der Biener Straße. Das hier lokalisierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot gruppiert sich um die Straße „Am Treffpunkt“:

**Karte 10: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Holthausen-Biene**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

#### Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- Städtebaulich **kompakte Neuplanung**; Orientierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes um die zentral gelegene Platzfläche.
- **Erhöhte Aufenthaltsqualität** insbesondere durch die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums und die Ausgestaltung der Verkehrsflächen als **Mischverkehrsflächen**.

### Foto 17 und Foto 18: Zentraler Bereich Holthausen-Biene



Quelle: eigene Aufnahmen

#### Nutzungsprofil des zentralen Bereiches:

- **Sechs Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **1.100 m<sup>2</sup>**.
- Angebotsschwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rd. **900 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche), ergänzende kleinteilige Einzelhandelsangebote insbesondere in der Warengruppe **Bekleidung/ Textilien** (rd. **150 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche).
- Ein **strukturprägender Magnetbetrieb** (Supermarkt Markant mit einer Verkaufsfläche von rd. 750 m<sup>2</sup>), der im Wesentlichen die wohnungsnah Grundversorgung in den beiden Ortsteilen sicherstellt; weitere nahversorgungsrelevante Angebote: Landbäckerei Wintering, Biener Apotheke.
- **Ergänzende Dienstleistungsbetriebe:** Volksbank, Friseur, Ärzte; in den Obergeschossen teilweise Wohnnutzung

#### Erreichbarkeit des zentralen Bereiches:

- Über die Biener Straße sind sowohl die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Holthausen als auch die Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Biene **fußläufig** an den zentralen Bereich angeschlossen.
- Der Anschluss an das **übergeordnete städtische Straßennetz** erfolgt in Richtung Süden über die Biener Straße und die Raffineriestraße.
- Über die Linie 171 sind sowohl die beiden Ortsteile als auch der zentrale Bereich an das **lokale Busliniennetz** angebunden (ca. 25 Minuten Fahrtzeit bis zum zentral gelegenen Lingener Busbahnhof).

#### Versorgungsfunktion des zentralen Bereiches:

- Aufgrund des im Zentrum lokalisierten einzelhandelsrelevanten Angebotes, den ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen sowie der räumlich abgesetzten Lage der beiden Ortsteile kommt dem zentralen Bereich eine ortsteilweite Nahversorgungsfunktion (rd. 3.400 Einwohner) zu.

### Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2005:

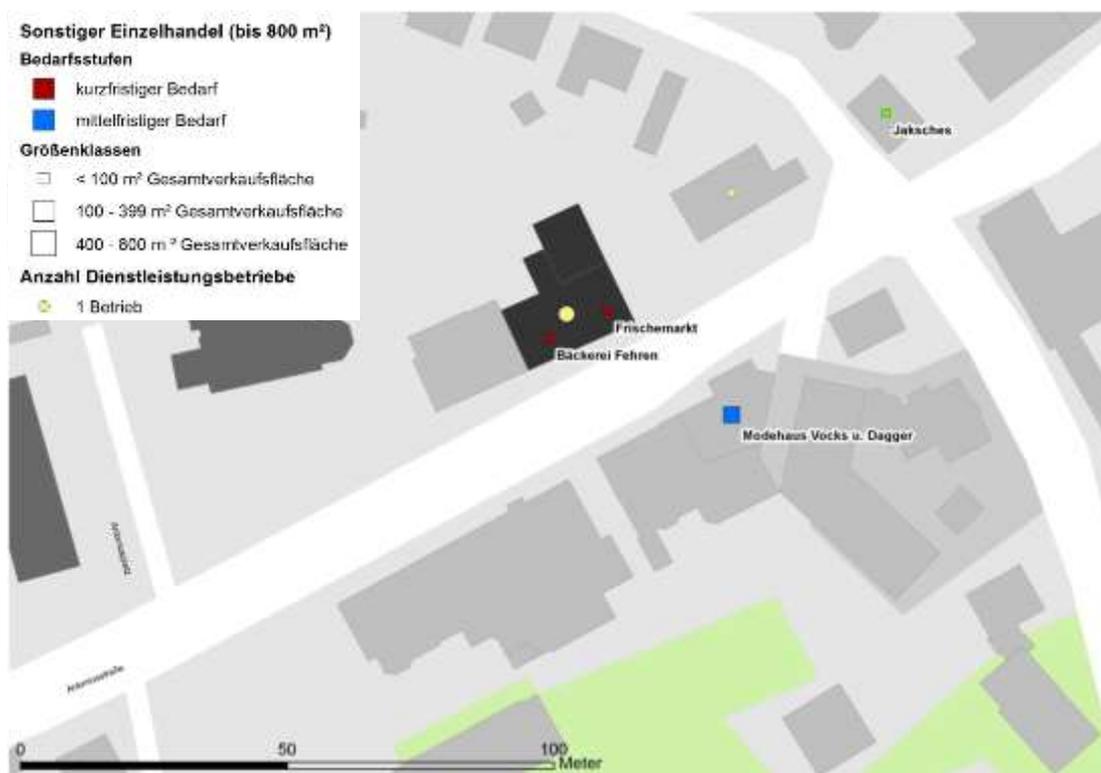
- Das einzelhandelsrelevante Angebot stellt sich im Vergleich zum Angebot im Jahr 2005 **konstant** dar. Die Angebote des **strukturprägenden Magnetbetriebes** Markant werden nach wie vor durch **kleinteilige Angebote** des überwiegend kurz- und in Teilen mittelfristigen Bedarfs ergänzt.

Der vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand ist in seiner jetzigen Dimensionierung zu sichern und (soweit möglich) um ergänzende, grundversorgungsrelevante Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen (möglicherweise in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege) auszubauen.

### 5.3.5 Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Baccum

Der im aktuellen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum eingestufte Angebotsstandort im Ortsteil Baccum liegt rd. 6 km östlich des Hauptgeschäftsbereiches. Die hier lokalisierten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erstrecken sich auf einer Länge von knapp 200 m entlang der Antoniusstraße, zentral im Ortsteil Baccum.

**Karte 11: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Angebotsstandort Baccum**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Lage und Struktur des Angebotsstandortes:

- Vereinzelter **kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz** beidseitig der Antoniusstraße; keine, einem Nahversorgungszentrum entsprechende Konzentration an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben

### Foto 19 und Foto 20: Angebotsstandort Baccum



Quelle: eigene Aufnahmen

### Nutzungsprofil des Angebotsstandortes:

- **Drei Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **230 m<sup>2</sup>**; nahversorgungsrelevante Anbieter: **Frischemarkt** (rd. 75 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und **Bäckerei Fehren**; weiterer Anbieter: Modehaus Vocks und Dagger, mit einem gemischten Angebot im überwiegend kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.
- Insgesamt **vier ergänzende Dienstleistungsbetriebe**: Volksbank, Versicherung, Friseur und Gaststätte; deutliche Dominanz der **Wohnnutzung**.

### Erreichbarkeit des Angebotsstandortes:

- Kleinräumige, insbesondere auch fußläufige Erreichbarkeit des Angebotsstandortes über die von der Antoniusstraße in die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche abzweigenden Wohnstraßen.
- Der Anschluss an das **übergeordnete städtische Straßennetz** erfolgt in Richtung Südwesten über die Antoniusstraße und die Alte Dorfstraße; in Ramsel: Anschluss an die Bundesstraße 214.
- Über die Linie 132 ist der Ortsteil Baccum an das **lokale Busliniennetz** angebunden (ca. 15 Minuten Fahrtzeit bis zum zentral gelegenen Lingener Busbahnhof).

### Versorgungsfunktion des Angebotsstandortes:

- Das derzeitige Angebot im Ortsteil Baccum deckt nicht die **ortsteilweite Nahversorgung** der im Ortsteil lebenden Bevölkerung (rd. 2.600 Einwohner).

### Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2005:

- Seit dem Jahr 2005 hat mit dem Drogeriegeschäft Schlecker ein Einzelhandelsbetrieb sein Ladenlokal aufgegeben. Der hierdurch entstandene Leerstand (rd. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wird zur Zeit nur in Teilen wieder genutzt. Insbesondere

bedingt durch die Geschäftsaufgabe des Drogeriegeschäftes ist die **wohnortnahe Grundversorgung** geschwächt worden. Weitere Angebotsverschiebungen sind nicht zu beobachten.

Ausgehend vom derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie den fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten im Kernbereich des Ortsteils ist ein Schutz des Angebotsstandortes als zentraler Versorgungsbereich zukünftig nicht mehr gegeben. Der **Erhalt des noch bestehenden** kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Angebotes sowie eine mögliche quantitative Ergänzung der wohnungsnahen Grundversorgung (beispielsweise auch über alternative Nahversorgungskonzepte (sog. Dorfladen)) sind wünschenswert.

### 5.3.6 Zentraler Bereich (Nahversorgungszentrum) Jägerplatz

Dem im Wohnpark Gauerbach rund um den Jägerplatz gelegenen Angebotsstandort (knapp 4 km nordöstlich des Hauptgeschäftsbereiches) kommt im aktuellen Einzelhandelskonzept ebenfalls die Funktion eines Nahversorgungszentrums zu. Derzeit stellt sich das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im zentralen Bereich Georgstraße räumlich betrachtet wie folgt dar:

**Karte 12: Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Angebotsstandort Jägerplatz**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Lage und Struktur des Angebotsstandortes:

- Die kleinteiligen einzelhandelsrelevanten Angebote im Wohnpark Gauerbach konzentrieren sich rund um den **zentral in der Wohnsiedlung gelegenen Jägerplatz**.
- **Räumlich kompakter**, klar abgegrenzter Angebotsstandort im 70er-Jahre Stil mit einer ehemals durchgängig geplanten Nutzungsmischung bestehend aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und öffentlichen Einrichtungen (Bürgerzentrum).

### Foto 21 und Foto 22: Angebotsstandort Jägerplatz



Quelle: eigene Aufnahmen

### Nutzungsprofil des Angebotsstandortes:

- Die am Angebotsstandort lokalisierte Gesamtverkaufsfläche von rd. **200 m<sup>2</sup>** verteilt sich auf insgesamt **vier kleinteilig strukturierte Einzelhandelsbetriebe**.
- Ein **Angebotsschwerpunkt** ist nicht gegeben, die Gesamtverkaufsfläche verteilt sich gleichmäßig auf Angebote des **kurz-** und **mittelfristigen Bedarfs** sowie deutlich untergeordnet auf Angebote des **langfristigen Bedarfs**.
- Ein **strukturprägender Magnetbetrieb** zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung ist ebenfalls nicht vorhanden. Das Ladenlokal des ehemaligen Markt Supermarktes steht derzeit leer. Darüber hinaus prägen weitere Leerstände das Erscheinungsbild des Angebotsstandortes.
- Deutliche Dominanz an **Dienstleistungsangeboten**: Sparkasse, Krankengymnastik, Fahrschulen, Friseur, Fußpflege; Wohnnutzung in den Obergeschossen.

### Erreichbarkeit des Angebotsstandortes:

- Der Angebotsstandort ist gut in das **fußläufige Straßen- und Wegenetz** der Wohnsiedlung Gauerbach eingebunden. Durch die zentral gelegene Stellplatzfläche ist der Angebotsstandort zudem auch auf den Pkw-orientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet.
- Über die nördlich des Angebotsstandortes verlaufende **Lengericher Straße** sind sowohl der Angebotsstandort als auch die Wohnsiedlung Gauerbach verkehrsgünstig an das **gesamstädtische Straßennetz** angeschlossen.

- Über die Linie 121 sind sowohl der Wohnpark Gauberbach als auch der Angebotsstandort an das **lokale Busliniennetz** angebunden (ca. 15 Minuten Fahrtzeit bis zum zentral gelegenen Lingener Busbahnhof).

#### **Versorgungsfunktion des Angebotsstandortes:**

- Das derzeitige Angebot am Angebotsstandort Jägerplatz deckt nicht die **quartiersbezogene Nahversorgung** der im Wohnpark Gauerbach lebenden Bevölkerung (rd. 3.800 Einwohner).

#### **Vergleich zur Angebotssituation im Jahr 2005:**

- Seit dem Jahr 2005 haben das Drogeriegeschäft Schlecker (rd. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der Supermarkt Markant (rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ihre Ladenlokale schließen müssen. Insbesondere bedingt durch diese Geschäftsaufgaben ist die **wohnungsnahe Grundversorgung** im Wohnpark Gauerbach **nicht mehr gesichert**.
- Die Ladenlokale stehen seither leer; **Nachnutzungen** (insbesondere auch zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung) **konnten** aufgrund der insgesamt zu niedrigen Bevölkerungszahl sowie des nicht marktgerechten Zuschnitts der Ladenlokale **nicht gewonnen werden**.

Ausgehend vom derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz sowie den eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten ist ein Schutz des Angebotsstandortes als zentraler Versorgungsbereich zukünftig nicht mehr gegeben. Eine Wiederherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung (beispielsweise auch über alternative Nahversorgungskonzepte (sog. Dorfladen)) ist wünschenswert.

### **5.3.7 Ergänzende Handelsstandorte (Standortagglomerationen)**

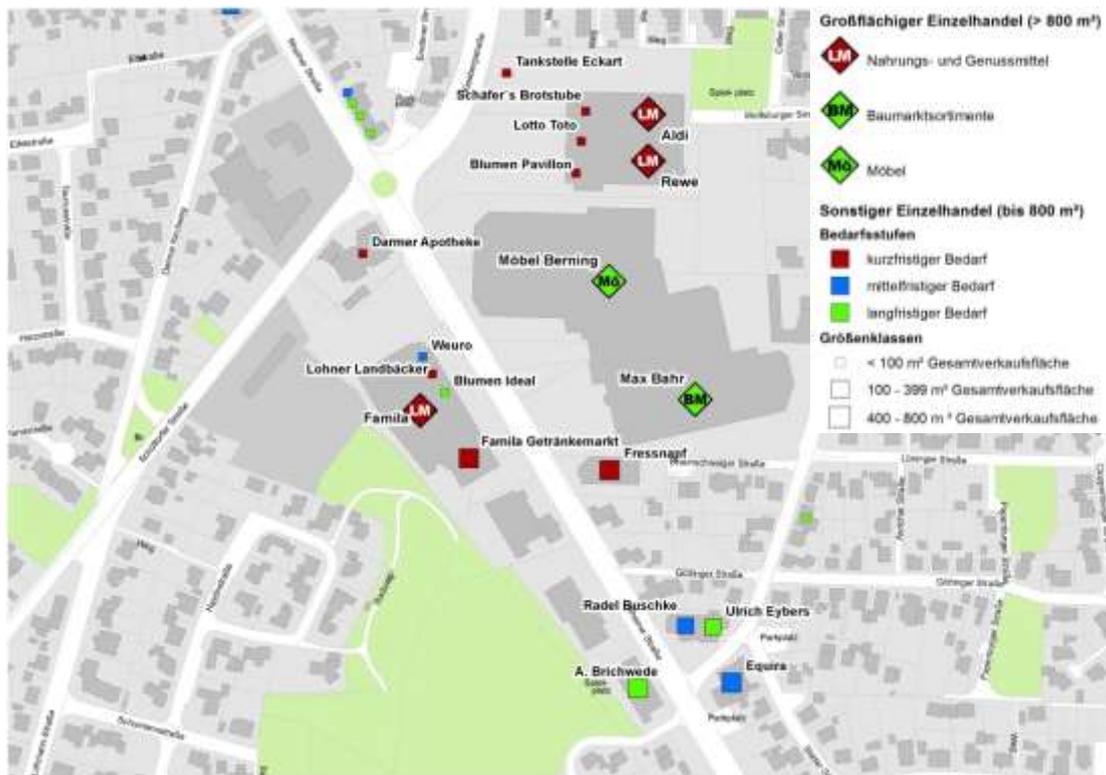
---

Als funktionale Ergänzung der zuvor beschriebenen Versorgungsstrukturen sind die Angebotsstandorte des großflächigen, überwiegend nicht zentrenrelevanten Einzelhandels – sogenannte Standortagglomerationen – einzustufen. Nach wie vor sind im gesamten Stadtgebiet an Rheiner Straße, Schiller Straße, Meppener Straße sowie im Gewerbegebiet Hundesand / Am Laxtener Esch **vier Standortagglomerationen** vorhanden.

#### **Rheiner Straße**

Die Standortagglomeration an der Rheiner Straße befindet sich rd. 2 km südlich des Hauptgeschäftsbereiches in **städtebaulich nicht integrierter Lage** und umfasst überwiegend **großflächige Einzelhandelsangebote** des **kurz- und langfristigen Bedarfs**, die sich um großzügige Stellplatzflächen zu beiden Seiten der Rheiner Straße gruppieren.

Karte 13: Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Rheiner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **28.200 m<sup>2</sup>** entfällt der mit Abstand größte Verkaufsflächenanteil auf die Warengruppe **Möbel** (rd. **12.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche). Weitere **5.100 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche entfallen auf **Bau-** und **Gartenmarktsortimente**. Neben den Angeboten des langfristigen Bedarfs ist zudem eine erhöhte Angebotskonzentration in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. **5.500 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche) gegeben. Größte Anbieter am Angebotsstandort sind Möbel Berning (rd. 13.100 m<sup>2</sup>), Praktiker<sup>28</sup> (rd. 5.800 m<sup>2</sup>), Famila (rd. 3.200 m<sup>2</sup>) sowie die Lebensmittelmärkte Rewe (rd. 2.300 m<sup>2</sup>) und Aldi (rd. 1.000 m<sup>2</sup>). Ergänzt wird das Angebot dieser großflächigen Anbieter um zahlreiche kleinteilige Einzelhandelsangebote in nahezu allen Warengruppen. Insgesamt verfügt die Standortagglomeration über **19 Einzelhandelsbetriebe**, womit sich die absolute Anzahl der Betriebe gegenüber dem Jahr 2005 (17 Betriebe) leicht erhöht hat. Die Gesamtverkaufsfläche ist im selben Zeitraum nahezu konstant geblieben, so dass sich nach wie vor **18 %** der **gesamstädtischen Verkaufsfläche** an der Standortagglomeration Rheiner Straße konzentrieren.

Aufgrund der siedlungsräumlichen (wie verkehrsgünstigen) Randlage und dem umfangreichen Stellplatzangebot auf den privaten Grundstücksflächen ist die Standortagglomeration nach wie vor als **autokundenorientierter Angebotsstandort** zu klassifi-

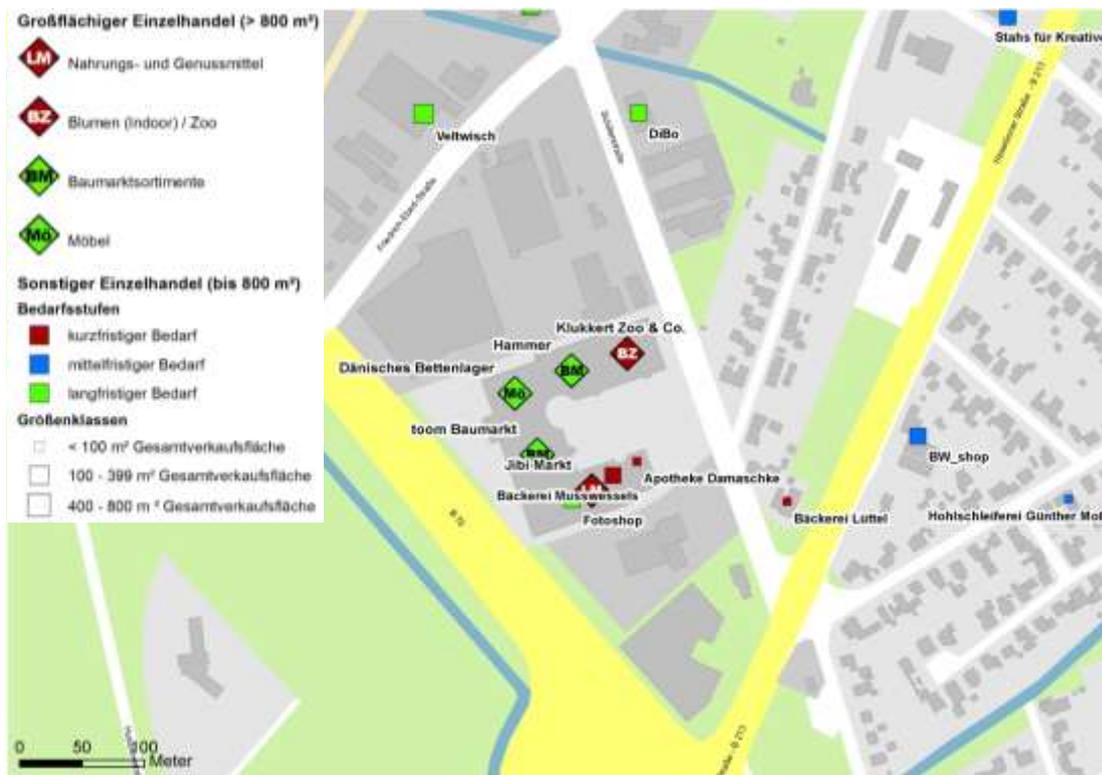
<sup>28</sup> vgl. hierzu Fußnote 19

zieren. Insbesondere in Bezug auf die Angebote des langfristigen Bedarfs kommt der Standortagglomeration Rheiner Straße weiterhin eine **gesamtstädtische** und zum Teil **überörtliche Versorgungsfunktion** zu. Auch zukünftig ist der Angebotsstandort für die Ansiedlung insbesondere großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu sichern und bei Bedarf auszubauen.

### Schillerstraße

Die Angebote an der Standortagglomeration Schillerstraße konzentrieren sich in einem Bereich, der im Süden von der Bundesstraße 213, im Westen von der Bundesstraße 70, im Norden von der Friedrich-Ebert-Straße und im Osten von der Schillerstraße begrenzt wird. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Hauptgeschäftsbereich beträgt knapp 3 km.

**Karte 14: Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Schillerstraße**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Der Großteil des einzelhandelsrelevanten Angebotes konzentriert sich um eine zentral gelegene **Stellplatzfläche in städtebaulich nicht integrierter Lage**. Nicht zuletzt aufgrund der verkehrstechnischen Organisation des Angebotsstandortes sowie der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit der hier lokalisierten Einzelhandelsbetriebe ist auch die Standortagglomeration an der Schillerstraße als **autokundenorientierter Angebotsstandort** zu klassifizieren.

Die überwiegend **großflächigen Einzelhandelsbetriebe** weisen eine Konzentration an **langfristigen Bedarfsgütern** und hier insbesondere in den Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** (rd. **7.100 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche) sowie **Wohneinrichtung** (rd.

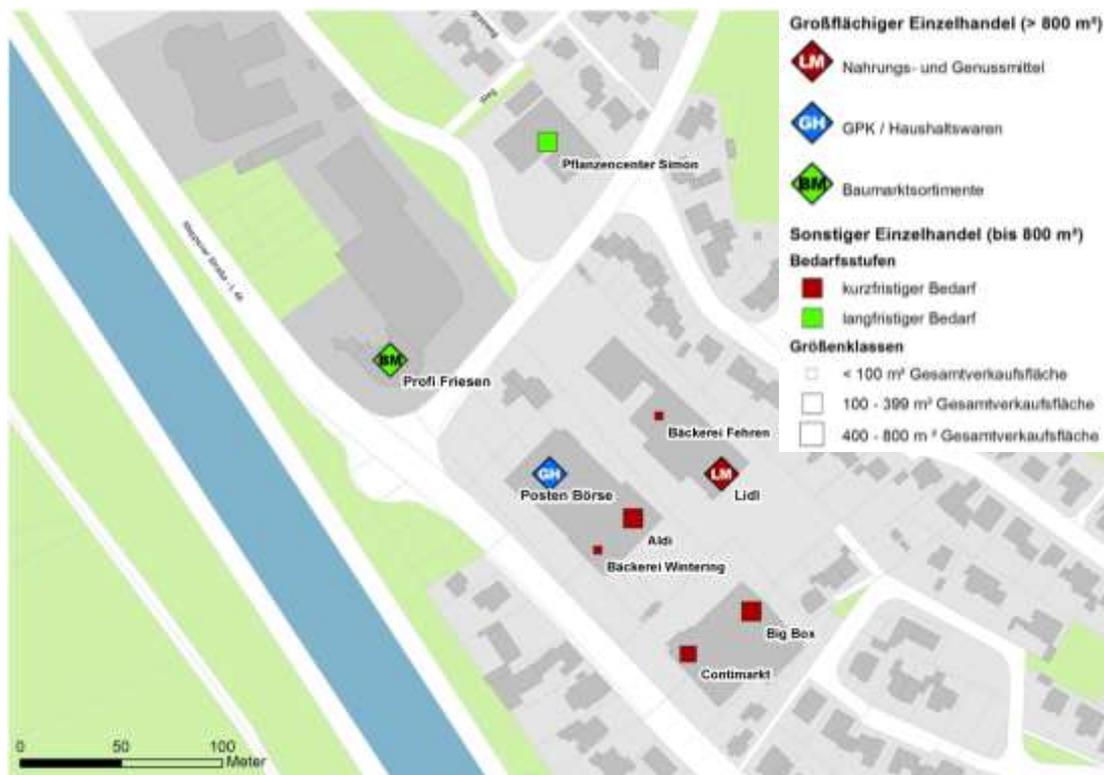
1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf. Größte Anbieter in diesem Bereich sind der toom-Baumarkt (rd. 6.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie die Fachmärkte Hammer (rd. 2.600 m<sup>2</sup>) und Dänisches Bettenlager (rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Weitere großflächige Anbieter sind der Zoofachmarkt Klukkert (rd. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie der Lebensmittelvollsortimenter Jibi (rd. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Ergänzt wird dieses Angebot um kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten des **kurz- und langfristigen Bedarfs**. Insgesamt sind an der Standortagglomeration Schillerstraße **9 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **12.700 m<sup>2</sup>** vorhanden, was gegenüber dem Angebot im Jahr 2005 sowohl einen Rückgang der Betriebe (12) als auch einen Rückgang der Gesamtverkaufsfläche (rd. 19.200 m<sup>2</sup>) bedeutet.

Nach wie vor kommt der Standortagglomeration Schillerstraße eine **ortsteilweite** sowie in Bezug auf einzelne Warengruppen (u.a. Blumen (Indoor)/ Zoo, Bau- und Gartensortimente) eine **gesamstädtische Versorgungsfunktion** zu. Auch zukünftig ist der Angebotsstandort für die Ansiedlung insbesondere großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zu sichern und bei Bedarf auszubauen.

### **Meppener Straße**

Rund 1,5 km nördlich des Hauptgeschäftsbereiches ist östlich der Meppener Straße eine weitere Standortagglomeration in **städtebaulich integrierter Lage** vorhanden. Begrenzt wird der Angebotsstandort von der Meppener Straße im Westen, den Betrieben Profi Friesen und Gartencenter Simon im Norden, der Bebauung am Altenlingener Weg im Osten sowie dem Erlenweg im Süden.

Karte 15: Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Meppener Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Neben den **großflächigen Einzelhandelsbetrieben** Profi Friesen (rd. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), Posten Börse (rd. 950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und Lidl (rd. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sind am Angebotsstandort weitere **5 Einzelhandelsbetriebe** mit einer Verkaufsfläche von rd. **2.100 m<sup>2</sup>** verortet. Die größten warengruppenspezifischen Verkaufsflächenanteile entfallen mit rd. **2.200 m<sup>2</sup>** bzw. **2.900 m<sup>2</sup>** auf die Bereiche **Nahrungs- und Genussmittel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, womit eine deutliche Angebotskonzentration von Gütern des **kurz- und langfristigen Bedarfs** gegeben ist. Gegenüber dem Angebot im Jahr 2005 (rd. 9.000 m<sup>2</sup>) ist somit ein leichter Verkaufsflächenrückgang bei einer nahezu konstanten Betriebsanzahl (11) zu erkennen. Insbesondere bedingt durch die Geschäftsaufgabe des ehemals ansässigen Drogeriemarktes Schlecker beschränkt sich das Angebot in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege derzeit auf die Randsortimentsangebote der am Standort ebenfalls lokalisierten Lebensmitteldiscounter.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage weist auch die Standortagglomeration an der Meppener Straße eine **autokundenorientierte Angebotsstruktur** auf. Zugleich verfügt der Angebotsstandort (aufgrund seiner städtebaulich integrierten Lage) auch **über eine fußläufige Anbindung** an die sich direkt in nördlicher und östlicher Richtung anschließenden Wohnsiedlungsbereiche. Insbesondere die in diesen Gebieten lebenden



**ortsteilweite Versorgungsfunktion** zukommt. Aufgrund der räumlich stark abgesetzten Lage ist eine weitere Ansiedlung insbesondere nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote nicht zu empfehlen.

## 5.4 Wohnungsnahe Grundversorgung in Lingen (Ems)

---

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur nimmt die wohnungsnahe Grundversorgung ein. Hierunter wird die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des **kurzfristigen (täglichen) Bedarfs** verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere das Angebot in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung sind darüber hinaus strukturelle (Betriebsformenmix) und räumliche Aspekte (Erreichbarkeit) zu berücksichtigen. *Im vorliegenden Fall wird zusätzlich der aktuelle Angebotsbestand in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege bewertet, da insbesondere durch die insolvenzbedingten Geschäftsaufgaben der Fa. Schlecker das Angebot in dieser Warengruppe ausgedünnt wurde.*

### Gesamtstädtische Betrachtung

In der Gesamtschau zeigt sich für die Stadt Lingen (Ems) eine **quantitativ sehr gute Angebotsausstattung** in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Derzeit führen fast **120 Einzelhandelsbetriebe** Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment und zahlreiche weitere Betriebe als (dem Hauptsortiment untergeordnetes) Randsortiment. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen rd. **28.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf diese Warengruppe, was einem Anteil von rd. **18 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht.

Mit fast **130 Mio. Euro Umsatz** entfallen ca. **29 % des Gesamtumsatzes** des Lingener Einzelhandels auf die Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel**. Der **Zentralitätswert** von **1,10** zeigt, dass der Umsatz der lokalen Einzelhandelsbetriebe in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel knapp 10 % über dem sortimentspezifischen Kaufkraftvolumen der Lingener Bevölkerung und somit oberhalb des als „Vollversorgung“ zu interpretierenden Orientierungswertes von 1,00 liegt (vgl. Tabelle 7 in Kapitel 5.1). Die Angebotsausstattung<sup>29</sup> in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich aktuell auf **0,50 m<sup>2</sup> pro Einwohner**, einem Wert der deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von 0,35 bis 0,40 m<sup>2</sup> pro Einwohner liegt und somit auf keine quantitativen Defizite schließen lässt.

Auf einer **qualitativen Betrachtungsebene** zeigt sich, dass im Lingener Stadtgebiet in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nahezu alle Betriebsformen und -größen vertreten sind. Die **Angebotsmischung** aus Verbrauchermärkten, Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscountern und kleineren Lebensmittelläden ist grundsätzlich **positiv zu bewerten**.

---

<sup>29</sup> gemessen in m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner (VKF/ Einwohner)

**Ortsteilspezifische Betrachtung**

Deutlich differenzierter ist die wohnungsnah Grundversorgung in einer ortsteilspezifischen Betrachtung zu bewerten, da hinsichtlich der räumlichen Angebotsausstattung **erhebliche Unterschiede** festzustellen sind:

**Tabelle 10: Wohnungsnah Grundversorgung in den Ortsteilen**

Ortsteil	Anzahl der Lebensmittelbetriebe	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel (in m <sup>2</sup> )	VKF pro Einwohner (in m <sup>2</sup> )
Lingen	68	11.600	0,92
<i>davon in Damaschke</i>	<i>6</i>	<i>1.400</i>	-
Altenlingen	6	2.250	1,81
Holthausen-Biene	4	800	0,57
Clusorth-Bramhar	1	< 50	0,11
Brögbern	1	150	0,12
Brockhausen	-	-	-
Laxten	16	5.450	1,80
Baccum	5	550	0,41
Bramsche	5	500	0,44
Darme	10	6.500	3,28
Schepsdorf	2	< 100	0,07
<b>Gesamt</b>	<b>118</b>	<b>28.000</b>	<b>1,10</b>

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012; durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

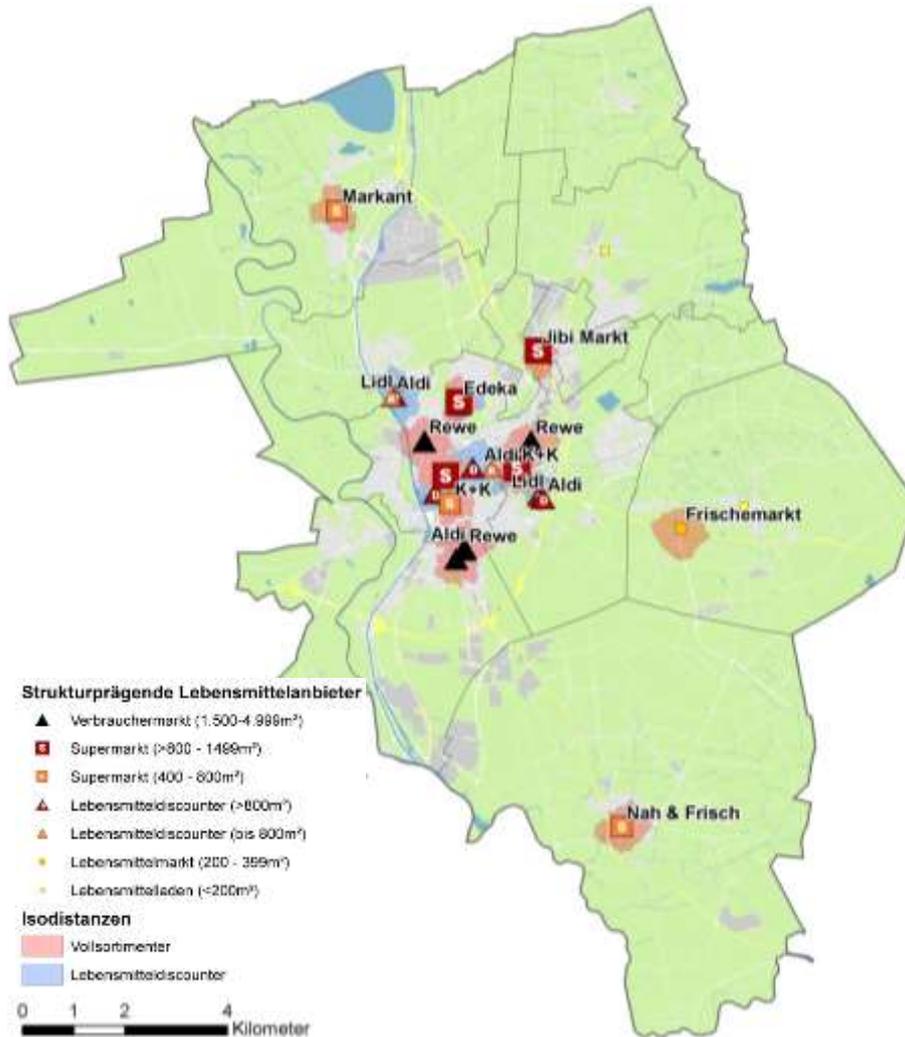
Diese angebotsseitigen Unterschiede sind jedoch im Einzelnen in einen größeren räumlichen Zusammenhang zu stellen. Je nach Lage und Größe können Einzelhandelsbetriebe innerhalb des einen Ortsteils durchaus auch eine **Versorgungsfunktion für benachbarte Ortsteile**, die ihrerseits ein quantitatives Defizit aufweisen, übernehmen. Des Weiteren ist vor allem zu berücksichtigen, dass sich die siedlungsräumliche Struktur Lingens insbesondere auf den Kernbereich konzentriert – die hier gelegenen Ortsteile sind nicht in sich geschlossen und räumlich voneinander abgrenzbar, sondern gehen vielmehr ineinander über, so dass die Versorgungsfunktion eines Einzelhandelsbetriebes auch über die Ortsteilgrenze hinausreichen kann.

Einen guten Überblick über die **räumliche Versorgung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** gewinnt man, wenn man für alle **strukturprägenden Lebensmittelanbieter**<sup>30</sup> das fußläufige Einzugsgebiet ermittelt (maximal fußläufig zu-

<sup>30</sup> Zu den strukturprägenden Lebensmittelanbietern in Lingen (Ems) zählen vier Verbrauchermärkte, drei Lebensmittelvollsortimenter und sechs Lebensmitteldiscounter mit jeweils mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie drei Lebensmitteldiscounter, drei Supermärkte und ein Lebensmittelmarkt unterhalb der Großflächigkeitsschwelle.

rückgelegte Entfernung zwischen Wohn- und Angebotsstandort) und dieses anhand einer Isochronenkarte abbildet. Aufgrund der topographischen und siedlungsräumlichen Gegebenheiten in Lingen (Ems) liegt der nachfolgenden Darstellung die Annahme zu Grunde, dass die strukturprägenden Lebensmittelanbieter bis zu einer Entfernung von **600 m zu Fuß** aufgesucht werden<sup>31</sup>.

**Karte 17: Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Lingen (Ems) mit 600 m-Isochronen<sup>32</sup>**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Insgesamt ist eine deutliche Konzentration der strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Kernsiedlungsbereich zu erkennen, womit hier eine vergleichsweise **gute fußläufige Erreichbarkeit** hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Angebotes gegeben ist. Trotz

<sup>31</sup> Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 m als von den Kunden maximal akzeptierte fußläufige Distanz ermittelt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Wege-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist allgemein anerkannt als anzusetzende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten.

<sup>32</sup> Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie kleinteilige Angebote mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m<sup>2</sup> werden in diesem Zusammenhang nicht dargestellt.

eines sehr engmaschigen wohnungsnahen Grundversorgungsnetzes können insbesondere am Rande des Kernsiedlungsbereiches (beispielsweise im Emsauenpark, südöstlich der Lingener Innenstadt oder in nördlichen Wohnsiedlungsbereichen des Ortsteils Altenlingen) sowie in einzelnen Ortsteilen (Baccum, Schepsdorf, *Wohnpark Gauerbach*) räumliche Versorgungslücken identifiziert werden.

### **Wohnungsnaher Grundversorgung im Kernsiedlungsbereich (Ortsteile Lingen, Altenlingen, Laxten und Darne)**

In den Ortsteilen Lingen, Altenlingen, Laxten und Darne, die zusammen den Kernsiedlungsbereich des Lingener Stadtgebietes bilden, ist mit **0,63 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Einwohner** (2005: 0,52 m<sup>2</sup> je Einwohner) der **höchste Ausstattungsgrad in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden. Aufgrund der Angebotsgröße und -vielfalt lässt sich zudem eine warengruppenspezifische Zentralität von **1,37** ermitteln, was bedeutet, dass das derzeitige Angebot aus **quantitativer Sicht weit über die wohnungsnaher Versorgung** hinausreicht.

In einer **räumlichen Betrachtung** zeigt sich, dass die nahversorgungsrelevanten Betriebe sowohl in den **zentralen Bereichen** (Hauptgeschäftsbereich, Georgstraße) als auch in **städtebaulich integrierten Streulagen** (beispielsweise Rewe in der Meppener Straße, Lidl in der Lindenstraße oder Edeka in der Waldstraße) lokalisiert sind. Darüber hinaus sind insbesondere in der Rheiner Straße, der Schillerstraße sowie im Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch kritisch zu bewertende Angebotskonzentrationen in **städtebaulich nicht integrierten Lagen** zu beobachten, die aufgrund ihrer siedlungs-räumlichen Randlage nur einen **untergeordneten Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung** leisten können.

Im Hinblick auf einen **ausgewogenen Warengruppen- und Betriebsformenmix** sowie auf eine ergänzende Versorgung benachbarter Ortsteile (beispielsweise Schepsdorf) ist das derzeitige, im Kernsiedlungsbereich lokalisierte Angebot in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel **positiv zu bewerten**. Gleichwohl sind insbesondere am Rand des Kernsiedlungsbereiches (beispielsweise im zukünftigen Emsauenpark oder in nördlichen Wohnsiedlungsbereichen des Ortsteils Altenlingen) räumliche Versorgungslücken zu identifizieren, die es gegebenenfalls durch städtebaulich verträgliche Verkaufsflächenverlagerungen oder -erweiterungen zu schließen gilt.

### **Wohnungsnaher Grundversorgung in Bramsche**

Bei einer warengruppenspezifischen Zentralität von **0,44** ist im Ortsteil Bramsche in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** eine Verkaufsflächenausstattung von **0,18 m<sup>2</sup> je Einwohner** (2005: 0,17 m<sup>2</sup> je Einwohner) zu beobachten. Das hier bestehende nahversorgungsrelevante Angebot setzt sich aus dem strukturprägenden Supermarkt Markant (rd. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie zwei Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäckerei Elsen und Landbäckerei Wintering) zusammen, die allesamt innerhalb des zentralen Bereiches lokalisiert sind. Insbesondere dem strukturprägenden Magnetbetrieb kommt – aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Ortsteils – eine **Versorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil** zu (rd. 2.800 Einwohner). Insgesamt sind die bestehenden nahversorgungsrelevanten Strukturen – trotz der geringen Bevölke-

rungszahl – positiv zu bewerten. Um das Angebot auch langfristig im Ortsteil zu sichern, ist zu prüfen, ob kleinräumige Arrondierungspotenziale gegeben sind.

### **Wohnungsnah Grundversorgung in Holthausen-Biene**

Die wohnungsnah Grundversorgung im Ortsteil Holthausen-Biene wird im Wesentlichen durch den Lebensmittelmarkt Markant sowie ergänzenden kleinteiligen Angeboten des Lebensmittelhandwerks im zentralen Bereich Holthausen-Biene sichergestellt (Angebotsausstattung: **0,24 m<sup>2</sup>** je Einwohner, Zentralität in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel: **0,57**). Wenngleich der fußläufige Einzugsbereich dieses strukturprägenden Betriebes die Wohnsiedlungsbereiche der beiden zuvor genannten Ortsteile nicht zur Gänze abdeckt (vgl. Karte 17) übernimmt er – nicht zuletzt aufgrund seiner zentralen Lage – eine **Versorgungsfunktion für alle Einwohner des Ortsteils** (rd. 3.350 Einwohner). Angesichts der geringen Einwohnerzahlen ist die Existenz dieses Grundversorgungsangebots insgesamt positiv zu bewerten. Um das Angebot auch langfristig im Ortsteil zu sichern, ist zu prüfen, ob kleinräumige Arrondierungspotenziale gegeben sind.

### **Wohnungsnah Grundversorgung in Baccum**

Im Ortsteil Baccum ist eine warengruppenspezifische Zentralität von **0,42** sowie eine Verkaufsflächenausstattung von 0,21 m<sup>2</sup> je Einwohner (2005: 0,26 m<sup>2</sup> je Einwohner) gegeben. Die größten Verkaufsflächenanteile in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel konzentrieren sich auf einen **Frischemarkt inkl. Bäckerei** (rd. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in **städtebaulicher integrierter Lage**, jedoch abseits des Kernsiedlungsbereiches. Im Ortskern selbst sind derzeit lediglich ein sehr kleinteiliger Lebensmittelladen sowie ein angeschlossener Betrieb des Lebensmittelhandwerks (zusammen < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) lokalisiert. Die wohnungsnah Grundversorgung der im Ortsteil lebenden Einwohner (rd. 2.600) ist damit zur Zeit nicht sichergestellt.

### **Wohnungsnah Grundversorgung in den übrigen Stadtteilen**

(Brockhausen, Brögbern, Clusorth-Bramhar und Schepsdorf)

Mit Ausnahme einzelner kleinteiliger Lebensmittelläden (< 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), die hauptsächlich dem Lebensmittelhandwerk zuzurechnen sind, ist in den übrigen Linger Ortsteilen aufgrund der geringen Einwohnerzahlen kein strukturprägendes grund- und nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden. Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation wie folgt dar:

- Im Ortsteil **Brockhausen** ist **kein Einzelhandelsangebot** vorhanden.
- Das grund- und nahversorgungsrelevante Angebot im Stadtteil **Brögbern** beschränkt sich auf einen rd. **170 m<sup>2</sup>** großen Lebensmittelladen inkl. Bäckerei.
- In **Clusorth-Bramhar** ist ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks mit < **30 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche ansässig.
- Im Ortsteil **Schepsdorf** sind ein Betrieb des Lebensmittelhandwerks sowie ein Tankstellenshop mit in Summe < **100 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche lokalisiert.

In den dünner besiedelten Lingener Ortsteilen ist – **wie auch schon im Jahr 2005 festzustellen war** – nur ein sehr eingeschränktes bzw. kein nahversorgungsrelevantes Angebot vorhanden. Grundsätzlich ist eine kleinteilige Angebotsarrondierung bzw. die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit für die Versorgung dieser Ortsteile aus konzeptioneller Sicht nach wie vor denkbar. Voraussetzungen dafür sind eine **am Nachfragevolumen der Bevölkerung orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung**, ein Standort in **städtebaulich integrierter Lage** sowie die **Stärkung der wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen**.

Der Auf- bzw. Ausbau eines adäquaten, wohnungsnahen Angebotes wird sich in diesen Bereichen auch zukünftig nur schwer realisieren lassen, da die mit der Bevölkerungszahl verbundene sortimentspezifische Kaufkraft in vielen Fällen aus betriebswirtschaftlicher Sicht keine ausreichende ökonomische Basis für die Ansiedlung bzw. Etablierung eines größeren Lebensmittelanbieters, insbesondere auch unter Berücksichtigung derzeit üblicher Markteintrittsgrößen, bietet. Vor allem im Lebensmittelbereich schlägt sich der Strukturwandel im Einzelhandel (Verkaufsflächenwachstum und Unternehmenskonzentrationen) in einem Rückgang der nahversorgungsrelevanten Betriebe sowie einem Ausdünnen des wohnungsnahen Versorgungsnetzes nieder.

Marktübliche „Eintrittsgrößen“ von neuen Lebensmittelmärkten liegen derzeit bei mindestens 1.000 bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Solche Märkte benötigen ein Kundenpotenzial von wenigstens 5.000 bis 6.000 Einwohnern als „Mantelbevölkerung“, d. h. im unmittelbaren Einzugsbereich ihrer Märkte, um branchenübliche Sollumsätze erzielen zu können. Dieses Bevölkerungspotenzial ist insbesondere in den dünn besiedelten Lingener Ortsteilen nicht gegeben.

**Angebotsausweitungen** bzw. **Ansiedlungen weiterer Märkte** sind grundsätzlich kritisch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen im Stadtgebiet zu überprüfen. Grundsätzlich ist eine qualitative Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit der bestehenden Standorte sowie gegebenenfalls eine maßvoll dimensionierte, räumlich gezielte Verbesserung der Nahversorgungssituation durch Angebotsarrondierungen anzustreben. Angesichts der derzeit hohen sortimentspezifischen Angebotsanteile sind solche Arrondierungen vor allem gemäß der **städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung der Lingener Bevölkerung** zu beurteilen.

### **Angebotsausstattung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege**

Im gesamten Stadtgebiet zeigt sich eine leicht unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege von knapp **0,06 m<sup>2</sup>** je Einwohner (2005: 0,07 m<sup>2</sup> je Einwohner). Die **warengruppenspezifische Zentralität** liegt mit **0,89<sup>33</sup>** (2005: 1,30). Der **wesentliche Grund** für diese rückläufige Entwicklung ist in der insolvenzbedingten Aufgabe der Fa. Schlecker zu sehen, wodurch im

<sup>33</sup> Dieser Zentralität liegen ein warengruppenspezifischer Umsatz von rd. 16,9 Mio. Euro und eine warengruppenspezifische Kaufkraft von rd. 18,9 Mio. Euro zu Grunde. Der ermittelte Wert lässt den Rückschluss zu, dass derzeit per Saldo ein nicht unwesentlicher Anteil der in Lingen (Ems) vorhandenen warengruppenspezifischen Kaufkraft an Angebotsstandorte außerhalb des Stadtgebietes abfließt.

gesamten Stadtgebiet zehn kleinteilige Kernsortimentsanbieter vom Markt genommen und in weiten Teilen nicht durch ein vergleichbares Angebot ersetzt wurden.

Derzeit führen knapp **20 Einzelhandelsbetriebe** Gesundheits- und Körperpflegeartikel als Hauptsortiment, wobei es sich hierbei in erster Linie um Apothekenwaren handelt, die aus methodischen Gründen ebenfalls der Warengruppe Gesundheit und Körperpflege zugeschlagen werden. Mit den Drogeriefachmärkten **Rossmann** und **dm** sind aktuell lediglich zwei größere Kernsortimentsanbieter im Stadtgebiet (jeweils innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches) ansässig. Das weitere warengruppenspezifische Angebot setzt sich ausschließlich aus den **Randsortimentsangeboten** der Verbrauchermärkte, Lebensmittelvollsortimenter und -discounter zusammen. Vom gesamten einzelhandelsrelevanten Angebot entfallen demnach rd. **3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** auf die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, was einem Anteil von **weniger als 3 %** an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entspricht. Somit sind bereits in einer gesamtstädtisch quantitativen Betrachtung leichte Angebotsdefizite festzustellen.

Ergänzend hierzu sind auch in einer **räumlichen Betrachtung** Angebotsdefizite feststellbar. Sowohl in den **Randbereichen des Kernsiedlungsbereiches** als auch in den **Lingener Ortsteilen** wird die Nachfrage nach Gesundheits- und Körperpflegeartikeln (wenn überhaupt) ausschließlich über das – in der Regel sehr kleinteilige – Randsortimentsangebot der hier ansässigen Lebensmittelmärkte abgedeckt. In den Ortsteilen Baccum, Bramsche, Brockhausen, Brögern, Clusorth-Bramhar, Holthausen-Biene und Schepsdorf ist entweder kein oder nur ein sehr eingeschränktes warengruppenspezifisches Angebot vorhanden.

Grundsätzlich ist somit auch in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflege eine kleinteilige Angebotsarrondierung bzw. die Ansiedlung eines Marktes unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit für die Versorgung **derzeit unterversorgter Bereiche** aus konzeptioneller Sicht denkbar. Voraussetzungen dafür sind eine **am Nachfragevolumen** der Bevölkerung **orientierte, maßvoll dimensionierte Größenordnung**, ein Standort in **städtebaulich integrierter Lage** sowie die Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgungsstrukturen.

## 5.5 Fazit der Nachfrage- und Angebotsanalyse

---

- Mit **438 Einzelhandelsbetrieben** auf rd. **155.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche** präsentiert sich die Stadt Lingen (Ems) derzeit als gut strukturierter Angebotsstandort mit einer sehr guten quantitativen Angebotsausstattung über fast alle Warengruppen. Umgerechnet auf aktuell rd. 55.500 Einwohner ergibt sich eine **Verkaufsflächenausstattung von rd. 2,79 m<sup>2</sup> je Einwohner**, was sowohl im bundesweiten Vergleich (Bundesdurchschnitt: 1,4 m<sup>2</sup>/ EW) als auch im Vergleich mit Städten ähnlicher Größenordnung<sup>34</sup> (1,9 m<sup>2</sup>/ EW) einen **überdurchschnittlichen** Wert darstellt.

---

<sup>34</sup> Junker und Kruse Datenbank – Eigene Erhebungen in Städten der Größenordnung zwischen 50.000 und < 75.000 Einwohnern im Rahmen der Erstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte

- Es sind Angebote aus allen Warengruppen zu finden, insgesamt zeigen sich **kaum signifikante Angebotslücken**. Sehr gute bis **überdurchschnittliche Angebotsausstattungen** zeigen sich in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung/ Textilien** sowie **Sport und Freizeit**. Entwicklungspotenziale und Arrondierungsspielräume deuten sich am ehesten in den Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege, Spielwaren/ Hobbyartikel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente** an.
- Bei einem einzelhandelsrelevanten **Kaufkraftpotenzial von ca. 300 Mio. Euro** weist die Stadt Lingen (Ems) ein im bundesweiten Vergleich **durchschnittliches Kaufkraftniveau** (Kaufkraftkennziffer: 100,2) auf. Demgegenüber steht ein jährlicher **Umsatz von rd. 440 Mio. Euro**, so dass sich im Verhältnis eine **einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,48** ergibt. Hieraus lässt sich – per Saldo – auf deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland schließen, womit sowohl die **regionale Ausstrahlungskraft** der Stadt Lingen (Ems) als auch die landesplanerische Versorgungsfunktion als **Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion** unterstrichen wird.
- Hohe Zentralitäten und **Kaufkraftzuflüsse** zeigen sich vor allem in den Warengruppen **Blumen (Indoor)/ Zoo, Bekleidung/ Textilien, Schuhe/ Lederwaren, GPK/ Haushaltswaren, Sport und Freizeit, Wohneinrichtung, Möbel** sowie **Uhren/ Schmuck**. Im Vergleich zum Jahr 2005 (1,47) konnte die Zentralitätskennziffer auf einem konstant hohen Niveau gehalten werden.
- Das **Einzugsgebiet** des Einzelhandelsstandortes Lingen (Ems) erstreckt sich weiterhin vor allem auf die direkt angrenzenden Nachbarkommunen sowie das ländlich strukturierte Umland. Eine wesentliche Veränderung gegenüber dem Jahr 2005 ist nicht erkennbar.
- Quantitativ bedeutendster Angebotsstandort in der gesamtstädtischen Angebotsstruktur ist nach wie vor der **Lingener Hauptgeschäftsbereich** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **36.500 m<sup>2</sup>**. Der Hauptgeschäftsbereich präsentiert sich als gut ausgestatteter Angebotsstandort mit einer Angebotskonzentration in den Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs, insbesondere in den Warengruppen **Bekleidung/ Textilien** und **Schuhe/ Lederwaren**. Nicht zuletzt durch den Bau und die Eröffnung des Lookentors im Jahr 2007 ist das quantitative wie qualitative Angebot in diesen **innenstadtprägenden Warengruppen** noch verbessert worden. Insbesondere entlang der Haupteinkaufslagen ist ein sehr **dichter Einzelhandelsbesatz** zu beobachten, der durch zahlreiche Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt wird. Die bestehende Mischung aus großflächigen Einzelhandelsbetrieben, filialisierten Angeboten und kleinteiligem Facheinzelhandel schafft eine überwiegend **freundliche Einkaufsatmosphäre**, die eine besondere Stärke des Hauptgeschäftsbereiches gegenüber sonstigen Angebotsstandorten im Stadtgebiet bildet.
- Weitere Einzelhandelskonzentrationen insbesondere auch **nahversorgungs- und zentrenrelevanter Angebote** sind darüber hinaus in den **zentralen Bereichen Georgstraße** (rd. 4.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), **Bramsche** (rd. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche)

und **Holthausen-Biene** (rd. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) vorhanden. Im Vergleich zur Angebotssituation des Jahres 2005 ist – mit Ausnahme des zentralen Bereiches in Holthausen-Biene – an allen Angebotsstandorten eine leichte **Verkaufsflächenabnahme** zu beobachten.

- Nach wie vor sind im Lingener Stadtgebiet **vier Standortagglomerationen** lokalisiert (**Rheiner Straße, Schillerstraße, Meppener Straße, Gewerbegebiet Hundesand / Am Laxtener Esch**) an denen sich bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **52.200 m<sup>2</sup> 42 Einzelhandelsbetriebe** befinden. Der Angebotsschwerpunkt an diesen größtenteils autokundenorientierten Standorten liegt bei Gütern des **langfristigen Bedarfs**. Daneben werden vor allem Waren des kurzfristigen Bedarfs, insbesondere **Nahrungs- und Genussmittel** angeboten. An allen Standorten dominieren **großflächige Anbieter** sowie ergänzende Fachmarktangebote.
- Mit Blick auf eine **räumlich ausgewogene wohnungsnah Grundversorgung** ist festzustellen, dass gesamtstädtisch eine quantitativ wie qualitativ gute Angebotsausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs – insbesondere in der Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** – vorhanden ist, die jedoch **Schwächen hinsichtlich der räumlichen Verteilung** bzw. der „Flächendeckung“ aufweist.
- In der ebenfalls der wohnungsnahen Grundversorgung zuzurechnenden Warengruppe **Gesundheit und Körperpflege** ist – insbesondere bedingt durch die insolvenzbedingten Geschäftsaufgaben der Fa. Schlecker – ein **rückläufiges warengruppenspezifisches Angebot** zu beobachten, das sich zudem **negativ** auf die räumlich ausgewogene Grundversorgung in dieser Warengruppe **auswirkt**.

## 6 Entwicklungsspielräume des Lingener Einzelhandels

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in Lingen (Ems) erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Lingen (Ems) fließen folgende Faktoren ein:

### Die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse erstellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Insbesondere der warengruppenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung künftiger Entwicklungsspielräume ein.

### Entwicklung einzelhandelsrelevanter Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität<sup>35</sup> wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend, wird für die Zukunft in Lingen (Ems) von einer konstanten Entwicklung der Flächenproduktivitäten ausgegangen.

### Bevölkerungsentwicklung in Lingen (Ems) und dem Umland bis 2025

Die vorliegenden Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesbetriebes für Statistik und Kommunikationstechnologie des Landes Niedersachsen<sup>36</sup> prognostizieren für die nächsten Jahre sowohl für die Stadt Lingen (Ems) als auch für den gesamten Landkreis Emsland (der vor allem im mittleren und südlichen Bereich das Haupteinzugsgebiet des Lingener Einzelhandels darstellt) eine **konstante bis leicht positive Bevölkerungsentwicklung**. Ausgehend vom Basisjahr 2012 wird für die Stadt Lingen (Ems) bis zum Jahr 2025 eine Bevölkerungszunahme von + 2,5 % und – im selben Zeitraum – für die übrigen Städte und Gemeinden im Landkreis Emsland eine Bevölkerungszunahme von knapp + 5 % prognostiziert. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu leicht ansteigenden Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt. Dies wird sich auch positiv – wenngleich marginal – auch auf das Kaufkraftvolumen im Stadtgebiet auswirken.

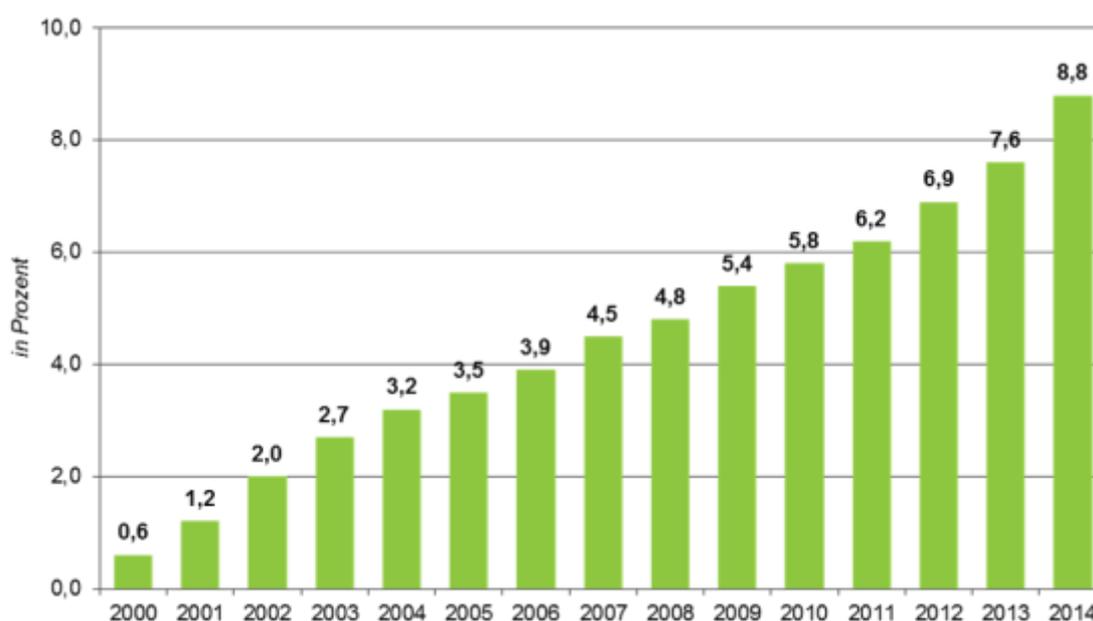
<sup>35</sup> Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>36</sup> Quelle: [www.lskn.niedersachsen.de](http://www.lskn.niedersachsen.de) (zuletzt zugegriffen am 19.12.2012)

### Entwicklung des E-Commerce

Die zunehmende Bedeutung des E-Commerce (=Onlinehandel)<sup>37</sup> stellt den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen. Die Vorteile des Onlinehandels, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus haben in den vergangenen Jahren zu einem sukzessiven Bedeutungszuwachs dieses Vertriebsweges geführt. So wuchs der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz von rund 2,5 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf rd. 33,0 Mrd. Euro im Jahr 2013 an. Für das Jahr 2014 wird eine weitere Zunahme auf rd. 38,7 Mrd. Euro prognostiziert. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entsprechen diese Werte relativen Umsatzanteilen von ca. 0,6 % im Jahr 2000 bzw. ca. 7,6 % im Jahr 2013.<sup>38</sup>

**Abbildung 4: Anteil des B2C-E-Commerce<sup>39</sup> am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014)**



Quelle: EHI Retail Institute unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

Dabei ist zu beobachten, dass vor allem bestimmte Sortimentsgruppen von den Vorteilen des Onlinehandels profitieren. Gemäß aktueller Angaben des Bundesverbandes E-

<sup>37</sup> „E-Commerce – der elektronische Handel E-Commerce umfasst alle Ein- und Verkäufe von Waren und Dienstleistungen, die über elektronische Netze wie etwa das Internet oder EDI (Electronic Data Interchange) getätigt werden. Voraussetzung einer E-Commerce-Aktivität ist die Bestellung von Waren oder Dienstleistungen über diese elektronischen Netze, Zahlung und Lieferung können online oder auf herkömmlichen Wegen erfolgen. Bestellungen per E-Mail sind darin nicht enthalten.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; [www.destatis.de](http://www.destatis.de), zuletzt zugegriffen am 11.04.2014)

<sup>38</sup> vgl. EHI Retail Institute 2013: Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014); Daten abrufbar unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014).

<sup>39</sup> B2C = Business to Consumer

Commerce und Versandhandel Deutschland wurden im Jahr 2013 rund 55 % des im interaktiven Handel<sup>40</sup> erzielten Umsatzes in den fünf Sortimentsgruppen Bekleidung, Bücher, Unterhaltungselektronik und -artikel, Schuhe sowie Bild- und Tonträger erwirtschaftet (absolut rd. 21,6 Mrd. Euro von 39,3 Mrd. Euro)<sup>41</sup>. Alle übrigen Sortimentsgruppen<sup>42</sup> leisteten einen deutlich untergeordneten Beitrag zum Gesamtumsatz des interaktiven Handels. Diese seit jeher „onlineaffinen“ Sortimentsgruppen werden voraussichtlich auch zukünftig<sup>43</sup> die Umsatzzahlen und -zuwächse im Onlinehandel bestimmen.

Trotz dieser aktuell hohen Zuwachsraten wird der Onlinehandel den stationären Handel jedoch auch zukünftig nicht ersetzen können. Einkaufsmotive, wie die persönliche Beratung im Geschäft, das Aus- bzw. Anprobieren des jeweiligen Produktes und/oder die direkte Verfügbarkeit der Ware, genießen in Kundenkreisen weiterhin einen hohen Stellenwert. Zudem kann auch der stationäre Einzelhandel vom multioptionalen Kunden bzw. dem sogenannten „Multi-Channel-Konzept“<sup>44</sup> profitieren. Unter anderem über eigene Online-Shops oder Online-Marktplätze (wie z. B. bei den Onlineanbietern eBay oder Amazon) bleibt dem auch stationär präsenten Einzelhandelsunternehmen ein nicht unwesentlicher, einzelhandelsrelevanter Umsatzanteil erhalten. So werden für den Non-Food-Einzelhandel im Jahr 2015 die nachfolgend aufgelisteten Umsatzanteile je Vertriebsweg prognostiziert: 73 % rein stationär erzielte Umsätze, 10 % rein online erzielte Umsätze und 17 % Umsatzgenerierung mittels Multi-Channel-Konzept<sup>45</sup>.

Die dargestellten Trends zeigen, dass der Onlinehandel einerseits zwar unbestritten eine zunehmende Konkurrenz für den stationären (insbesondere auch mittelständischen und inhabergeführten) Einzelhandel darstellt, die mögliche Verschneidung der einzelnen Vertriebswege zugleich jedoch auch eine Chance für die Entwicklung des stationären Einzelhandels sein kann. Um sich weiterhin im Wettbewerb um den Kunden behaupten zu können, gilt es vor allem, auch zukünftig die Stärken des stationären Einzelhandels zu profilieren (u. a. persönliche, qualitativ hochwertige Beratung, direkte Prüf- und Verfügbarkeit des nachgefragten Produktes) und durch eine konsequente räumliche Steuerung des einzelhandelsrelevanten Angebotes in die städtischen Zentren, sogenannte kompakte Strukturen zu erhalten bzw. zu entwickeln.

<sup>40</sup> Zum interaktiven Handel ist neben dem Vertriebsweg „Onlinehandel“ auch der Vertriebsweg „Versandhandel“ zu zählen.

<sup>41</sup> vgl. Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland. Daten abrufbar unter [www.bevh.org](http://www.bevh.org) (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

<sup>42</sup> Differenziert in insgesamt 16 weitere Sortimentsgruppen: Haushaltswaren und -artikel, Hobby-, Sammel- und Freizeitartikel, Computer und Zubehör, Möbel, Spielwaren, Telekommunikation, Bürobedarf, Drogerieartikel, Bau- und Gartenmarktartikel, Kfz- und Motorradzubehör, Tierbedarf, Lebensmittel, Uhren und Schmuck, Haus- und Heimtextilien, Medikamente, Sonstiges

<sup>43</sup> vgl. Lührmann (2014): Trendbarometer Einzelhandel – Retail 2014. Osnabrück: S. 32

<sup>44</sup> Bei dem Multi-Channel-Konzept verknüpfen die Kunden die positiven Implikationen eines jeden Vertriebsweges ohne bewusst zwischen stationärem Handel und Onlinehandel zu unterscheiden. Auch der Einzelhandel entdeckt zunehmend die neue Wertigkeit der verschiedenen Vertriebskanäle und versucht über die verstärkte Verknüpfung der einzelnen Absatzwege ein breiteres Kundenspektrum zu erreichen.

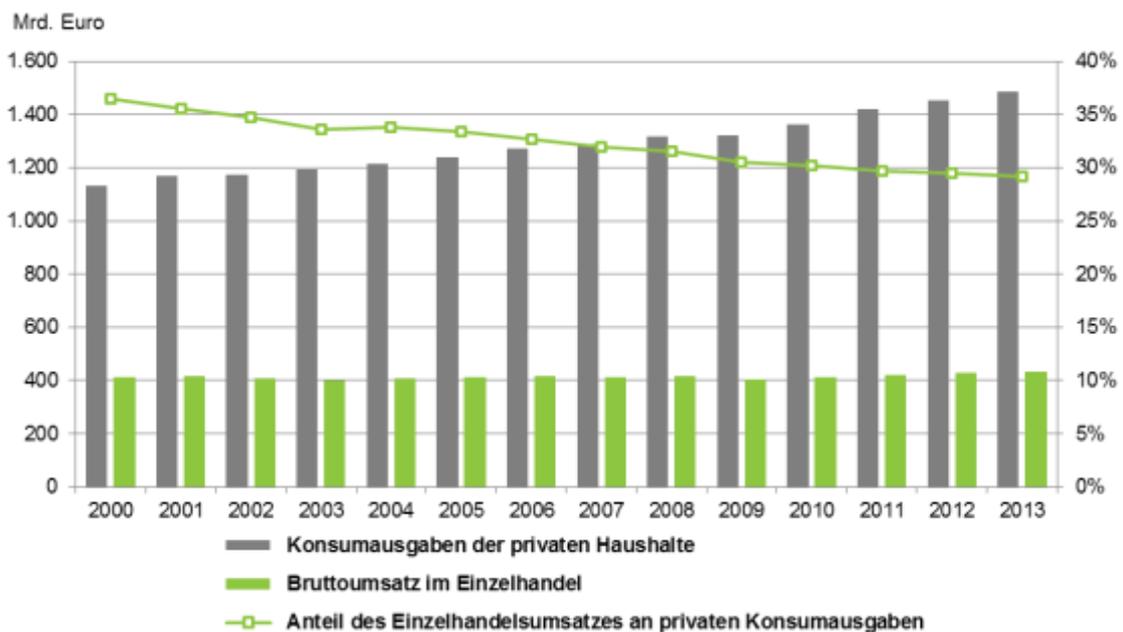
<sup>45</sup> vgl. EHI Retail Institute Köln 2013. Daten abrufbar unter [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de) (zuletzt zugegriffen am 31. März 2014)

### Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

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

- zum einen vom privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen).

**Abbildung 5: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch**



Quellen: EHI (2005-2013): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2013 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de))

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.<sup>46</sup>
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als fünf Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2013) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend<sup>47</sup>.

<sup>46</sup> EHI (2005-2013): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2013 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de)); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2013), zitiert nach [www.handelsdaten.de](http://www.handelsdaten.de)

<sup>47</sup> ebenda

- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 % und +2 % weitestgehend stagniert und erst in den letzten beiden Jahren deutlich angezogen hat (2013: rd. 433 Mrd. Euro)<sup>48</sup>.

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen<sup>49</sup> Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die sich verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

**Tabelle 11: Ausgabenanteile für verschiedene Warengruppen im Einzelhandel – Trenderaussagen**

Warengruppe	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	↗
Gesundheit und Körperpflege	↗
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung / Textilien	→
Schuhe / Lederwaren	→
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtung / Möbel	↘
Elektro / Leuchten	→
Elektronik / Multimedia	↗
medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortiment	↘

Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2010, KPMG-Studie 2005; Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2010

### Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der **raumordnerischen Versorgungsfunktion** Lingens als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion sowie der

<sup>48</sup> ebenda

<sup>49</sup> Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

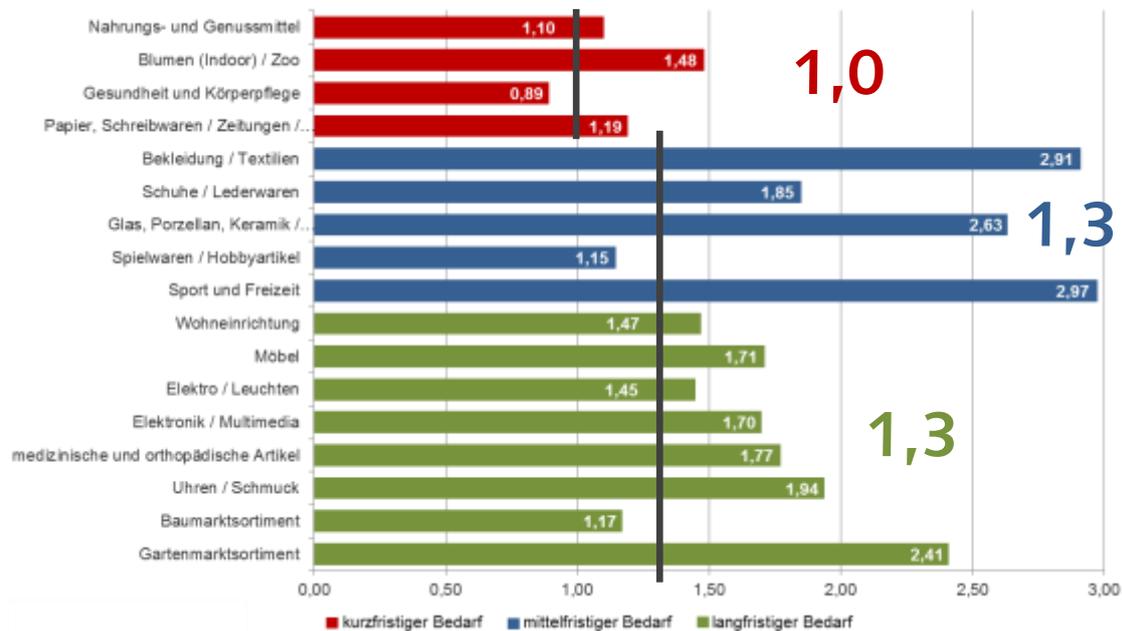
**regionalen Wettbewerbssituation.** Entsprechend ist von einer über das eigene Stadtgebiet hinausgehenden zentralörtlichen Versorgungsfunktion auszugehen (landesplanerisch zugewiesener Verflechtungsbereich<sup>50</sup>), die circa einen Fahrzeitradius von rd. 30 bis 45 Minuten umfasst. Insbesondere für die in den angrenzenden Samtgemeinden Freren, Lengerich und Spelle, den Einheitsgemeinden Emsbüren und Wietmarschen sowie der Gemeinde Geeste lebende Bevölkerung übernimmt die Stadt Lingen (Ems) eine wichtige einzelhandelsbezogene Versorgungsfunktion. Unter Berücksichtigung dieser landesplanerischen Vorgaben ergeben sich folgende Zielzentralitäten:

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine **optimale Vollversorgung** der in Lingen (Ems) lebenden Bevölkerung in den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfs** eine **Zielzentralität von 1,0** angenommen.
- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** können entsprechend der mittelzentralen Versorgungsfunktion mit oberzentraler Teilfunktion der Stadt Lingen (Ems), vor allem aber auch in Anbetracht der regionalen Konkurrenzsituation (vgl. Kapitel 4.1) warengruppenspezifische **Zielzentralitäten** von **maximal 1,3** angenommen werden. Dieser Wert wird in nahezu allen Warengruppen bereits heute erreicht bzw. zum Teil deutlich überschritten.
- Im **langfristigen Bedarfsbereich** werden ebenfalls über alle Warengruppen **Zielzentralitäten** von **1,3** definiert. Ein relevantes Steigerungspotenzial ist demnach nur in der Warengruppe Baumarktsortimente ablesbar.

---

<sup>50</sup> Als Verflechtungsbereich eines Oberzentrums definiert das Landes-Raumordnungsprogramm ein Gebiet mit 300.000 Einwohnern. Da die Stadt Lingen (Ems) lediglich über oberzentrale Teilfunktionen verfügt ist anzunehmen, dass der Verflechtungsbereich dementsprechend kleiner abzugrenzen ist. Gleichwohl kommt der Stadt Lingen (Ems) eine Versorgungsfunktion insbesondere für die Einwohner der ländlich geprägten Umlandkommunen zu.

**Abbildung 6: Zentralitäten des Einzelhandels in Lingen (Ems) – Steigerungspotenziale**



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der bestehenden Zentralitätskennziffern in Lingen (Ems)

### Schlussfolgerungen

Insgesamt ergeben sich in der Stadt Lingen (Ems) nur in wenigen Warengruppen absatzwirtschaftlich tragfähige **Verkaufsflächenpotenziale** in einer relevanten Größenordnung. Explizit hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Warengruppen **Gesundheit und Körperpflege**, **Spielwaren/ Hobbyartikel** und **Baumarktsortimente**. Das bedeutet jedoch nicht, dass zukünftig keine weitere einzelhandelsrelevante Entwicklung mehr stattfinden kann bzw. soll. Unter Berücksichtigung eindeutiger räumlicher Vorgaben und eines nachvollziehbaren wie widerspruchsfreien Sortiments- und Standortkonzeptes kann eine Entwicklung und Optimierung des einzelhandelsrelevanten Angebotes über die ermittelten quantitativen Entwicklungsspielräume hinaus sinnvoll sein, insbesondere dann, wenn diese Entwicklung der **Stärkung der zentralen Bereiche** und dem **Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung** dient.

Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass **zusätzliche Kaufkraft** grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Warengruppen mobilisiert werden kann. Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu **Umsatzverlusten** bzw. einer **Marktverdrängung** bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit von der Relevanz eines Vorhabens. In der Folge kann es zu Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten sowie zu negativen städtebaulichen Auswirkungen kommen. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu.

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

- seiner Art (Betriebsform und -konzept),
- seiner Lage (Standort: Lage im Stadt- und Zentrenkontext) und
- seinem Umfang (teilweiser oder gesamter Marktzugang des ermittelten Verkaufsflächenpotenzials)

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

So bestehen in der Stadt Lingen (Ems) nach wie vor Potenziale zur **Konzentration** insbesondere **zentrenprägender Warengruppen** innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches oder den weiteren zentralen Bereichen im Stadtgebiet. Während Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen oder ergänzenden Versorgungsstandorten zugeordnet sind grundsätzlich eher kritisch zu beurteilen sind, können Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten weiterhin zur **Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots**, insbesondere auch in den Zentren, beitragen. Die Tatsache, dass dies möglicherweise zu Lasten weniger geeigneter Standorte geschieht, kann dabei bewusst in Kauf genommen werden.

In diesem Zusammenhang wird mit der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine klare politische und planerische Zielvorstellung formuliert, die eine räumliche und funktionale Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte beinhaltet. Dieses Entwicklungskonzept und eine darauf basierende konsequente Anwendung des baurechtlichen und planerischen Instrumentariums ermöglichen eine zielgerichtete Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lingen (Ems) und stellen für die verantwortlichen Akteure aus Einzelhandel, Verwaltung und Politik einen langfristigen Entscheidungs- und Orientierungsrahmen sowie eine wichtige Argumentations- und Begründungshilfe für die bauleitplanerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Generell gilt, dass Einzelhandelansiedlungen und/ oder -erweiterung unter anderem sinnvoll sind, wenn...

- ...sie die zentralörtliche Versorgungsfunktion Lingens sichern;
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte stärken;
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen;
- ...die wohnungsortnahe Grundversorgung gesichert oder ausgebaut wird;
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

## 7 Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems)

---

Die Betrachtung der aktuellen Nachfrage- und Angebotssituation (vgl. Kapitel 4 und 5) sowie die Überlegungen zu daraus ableitbaren Entwicklungsspielräumen (vgl. Kapitel 6) zeigen, dass sich **Entwicklungsspielräume nach wie vor** hinsichtlich stadtentwicklungspolitisch wünschenswerte Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotssituation** ergeben. Weiterhin sind Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden (städtebaulich wünschenswerten) Sonder- bzw. Ergänzungsstandorten zugeordnet sind, kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf die Zentren – insbesondere den Lingener Hauptgeschäftsbereich – zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie funktionale Ergänzungsstandorte zu definieren. Die Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) umfasst dabei im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten Bausteine:

- Räumliches Entwicklungsleitbild (vgl. Kapitel 7.1)
- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.2)
- Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 7.3)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7.4)
- Identifikation und Definition von Ergänzungsstandorten für insbesondere großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel (vgl. Kapitel 7.5)
- Identifikation und Definition solitärer Nahversorgungsstandorte zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 7.6)
- Lingener Sortimentsliste (vgl. Kapitel 7.7)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 7.8)

### 7.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

---

Der Einzelhandelsstandort Lingen (Ems) soll nach wie vor seinen Potenzialen entsprechend gefördert werden. Insbesondere gilt es weiterhin, die klare räumliche Angebotsstruktur mit **Konzentration auf bestimmte Standortbereiche** zu bewahren und zu profilieren. In diesem Zusammenhang ist eine Verschärfung der innerkommunalen

Konkurrenzsituation zu vermeiden und der Entwicklungsfokus auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie eine möglichst wohnungsnahe Grundversorgung zu richten.

Das bereits mit dem aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept umgesetzte gesamtstädtische **Leitbild** der „räumlich-funktionalen Gliederung“ hat sich diesbezüglich grundsätzlich etabliert und in der Umsetzung bewährt. Es ist dementsprechend **fortzuschreiben** und an die **aktuelle Einzelhandelsentwicklung** im Stadtgebiet (*zusätzlicher zentraler Versorgungsbereich im Ortsteil Laxten bei einer gleichzeitigen Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches Georgstraße, konzeptionelle Überplanung der zentralen Bereiche in Baccum und im Wohnpark Gauerbach als städtebaulich integrierte Angebotsstandorte, an denen die wohnungsnahe Grundversorgung zu sichern ist*) **anzupassen**.

Karte 18: Räumliches Entwicklungsleitbild



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis

- Aus **ökonomischer Sicht** wird durch die Berücksichtigung klarer sortiments- und größenspezifischer Zielvorstellungen ein ruinöser Verdrängungswettbewerb ver-

mieden. Durch klare räumlich-funktionale Strukturen und Vorgaben kann die Ausstrahlung des Einzelhandels verbessert werden und (möglicherweise) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftvolumens der Bevölkerung erreicht werden. Durch ergänzende Zielvorgaben seitens der Stadt Lingen (Ems) (vgl. Kapitel 7.2) bleiben Investitions- und Ansiedlungsinteressen, insbesondere auch in den städtebaulich-funktionalen Zentren, erhalten. Mögliche Entwicklungsimpulse zur Stärkung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandorts Lingen (Ems) können – durch das Zusammenwirken von gesamtstädtischem Entwicklungsleitbild und definierten Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung – entsprechend planerisch gefördert und gelenkt werden.

- Aus **politischer** und **planerischer Sicht** ist die Anwendung des Leitbildes mit einer stringenten Planungs- und Steuerungspraxis verbunden; die Planungs- und Investitionssicherheit – sowohl auf Seiten der Investoren als auch der bestehenden Betreiber – ist somit weiterhin gegeben. Die Stadtplanung wird ihrer Steuerungsfunktion für die Stadtentwicklung gerecht und die aktive Rolle von Politik und Verwaltung in der Stadtplanung bleibt erhalten. Durch die Förderung einer in sich verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung des Lingener Einzelhandels wird zudem das Entwicklungsziel von attraktiven und lebendigen städtebaulich-funktionalen Zentren unterstützt.
- Aus rechtlicher Sicht nutzt die Stadtplanung auch weiterhin ihre umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten, was eine zielgerichtete und konsequente Anwendung des rechtlichen Instrumentariums bedeutet. Städtebauliche Begründungen, z. B. im Rahmen von Bauleitverfahren werden erleichtert.

Das Entwicklungsleitbild zur Einzelhandelsentwicklung in Lingen ist in sich konsequent. Es erfolgen klare **räumliche Begrenzungen** und **Zuweisungen von Einzelhandelsfunktionen** im Stadtgebiet. Hierdurch wird eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren ermöglicht, die auch die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt berücksichtigt. Zugleich wird ein **ruinöser Wettbewerb** ausgeschlossen, der ausschließlich zu Lasten der Zentren und integrierten Versorgungsstandorte sowie der dort bereits vorhandenen, funktionsfähigen Einzelhandelsstrukturen geht.

## 7.2 Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Bereits im Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Jahres 2006 wurden – basierend auf der damaligen einzelhandelsspezifischen Situation in Lingen (Ems) und den daraus resultierenden Bewertungen – übergeordnete Steuerungs- und Handlungsleitlinien zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung definiert. In Anbetracht der seitdem vollzogenen positiven Einzelhandelsentwicklung (u. a. Realisierung des Lookentors im Hauptgeschäftsbereich, kein weiterer Ausbau zentrenrelevanten Einzelhandels an stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten) ist es zu empfehlen, an den **Zielen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung grundsätzlich festzuhalten** und diese – ent-

sprechend der aktuellen Nachfrage- und Angebotsituation in Lingen (Ems) – **fortzuschreiben** und **anzupassen**:<sup>51</sup>

- **Erhaltung und Stärkung der landesplanerischen Versorgungsfunktion**  
(Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion)

Ein bedeutendes stadtentwicklungspolitisches Ziel für die Stadt Lingen (Ems) bleibt weiterhin die Erfüllung der raumordnerisch zugewiesenen Funktion als **Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion**. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche Differenzierung betrachtet, derzeit in vollem Umfang erfüllt (Einzelhandelszentralität von 1,48). Weitere Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren jedoch ein anhaltendes Investitionsinteresse am Standort Lingen (Ems). Diesbezüglich würde eine Entwicklung von Standorten außerhalb der städtebaulich dafür vorgesehenen Versorgungsstandorte eine Angebotsverschiebung auch in städtebaulich nicht-integrierte Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadt Lingen (Ems) bleibt es daher, einer solchen drohenden räumlichen „Schieflage“ und ausgeprägten innerkommunalen Konkurrenzsituation innerhalb der Stadt zu begegnen und die Funktion als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion gesamtstädtisch – insbesondere jedoch mit Fokus auf den Lingener Hauptgeschäftsbereich als regional bedeutsamen „Aushängeschild“ – langfristig zu erhalten.

- **Sicherung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes sowie der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur**

Die Attraktivität eines Einkaufsstandorts bestimmt sich durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (gemessen in Quadratmetern Verkaufsfläche), seine strukturelle Zusammensetzung (Vielfalt der Warengruppen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen) sowie die Qualität des vorhandenen Angebots. Nur durch ein Miteinander dieser Komponenten kann es gelingen, den Einzelhandelsstandort Lingen (Ems) attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten bzw. zu sichern. Ein Ziel bleibt es daher, ein im oben genannten Sinne vielfältiges und gut strukturiertes Angebot zu erlangen bzw. zu erhalten, das der Versorgungsfunktion der Stadt Lingen (Ems) innerhalb der Region gerecht wird. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Einzelhandelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt dem Lingener Hauptgeschäftsbereich eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der übrigen zentralen Versorgungsbereiche, der solitären Nahversorgungsstandorte sowie der Ergänzungsstandorte die Angebotssituation des Hauptgeschäftsbereiches zu ergänzen.

---

<sup>51</sup> Es sei an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass es in diesem Zusammenhang nach wie vor nicht darum geht, den Wettbewerb im Einzelhandel zu verhindern, sondern die möglichen Entwicklungen auf bestimmte Standorte bzw. Standortbereiche zu lenken, so dass sowohl neue als auch bestehende Betriebe – unter Berücksichtigung einer geordneten Stadtentwicklung – davon profitieren.

- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß des Entwicklungsleitbildes**

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation der Stadt Lingen (Ems) ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine funktionale Arbeitsteilung zwischen den verschiedenen Einzelhandelsstandorten ist unabdingbar, um Doppelungen im Einzelhandelsangebot sowie Überschneidungen von Einzugsgebieten mit potenziell negativen Folgewirkungen zu vermeiden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in den zentralen Versorgungsbereichen sowie grundversorgungsrelevanten Sortimenten an ergänzenden Versorgungsstandorten. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen (wie z.B. dem Angebotsstandort Gewerbegebiet Hundesand /Am Laxtener Esch, in dem bereits heute eine Angebotskonzentration an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu beobachten ist), zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren.

Dasselbe gilt für auf den Versandhandel spezialisierte Einzelhandelsbetriebe, die neben dem umfangreichen Online-Vertrieb über ein (kleinteiliges) Ladenlokal in beispielsweise Gewerbegebieten oder sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen. Sofern in diesen Betrieben zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, treten diese Betriebe in direkter Konkurrenz zum Angebot – insbesondere des Hauptgeschäftsbereiches – und können (eine ausreichend große Betriebsanzahl vorausgesetzt) die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche negativ beeinflussen. Die Förderung eines derartigen Betriebskonzeptes sollte im Hinblick auf die Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Lingen (Ems) unterbunden werden.

Für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist daher eine klare, räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte unerlässlich. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsstandorten sowie eine hierarchisch angelegte Versorgungsstruktur (Hauptzentrum, Stadtteilzentrum, Nahversorgungszentrum) ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere des Lingener Hauptgeschäftsbereiches**

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Der Lingener Hauptgeschäftsbereich stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb der Stadt Lingen (Ems) dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung etc.)

auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität des Lingener Hauptgeschäftsbereiches. Die in den letzten Jahren zu beobachtende Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen im Lingener Hauptgeschäftsbereich zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereiches bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Lingener Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt als wichtiger zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Lingen (Ems), dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Dabei ist auf die Wahrung der individuellen Identität des Hauptgeschäftsbereiches, bestehend aus einer zum Teil historischen Bausubstanz sowie einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten ein gesteigerter Wert zu legen.

- **Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte**

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen strategischen Einzelhandelsplans. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum betriebswirtschaftliche Notwendigkeiten<sup>52</sup> gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik auf die dörflich geprägten Ortsteile der Stadt Lingen (Ems) mit ihren niedrigen Einwohnerzahlen zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Lingen (Ems) zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) zu stärken.

Die hohe Zentralität (u. a. auch in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel) darf dabei nicht als Argument gegen Investitionen/ Ansiedlungen an städtebaulich sinnvollen Standorten (wie z. B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in Wohnsiedlungsbereichen mit defizitären Angebotsausstattungen) angeführt werden.

- **gezielte und geordnete Entwicklung des großflächigen, zentrenrelevanten sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandels**

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgröße-

---

<sup>52</sup> Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im näheren Einzugsgebiet bedingt.

etrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in die zentralen Versorgungsbereiche bzw. an die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsstandorte aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbranche enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Ergänzungsstandorte für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen – zu einer Komplettierung des städtischen Einzelhandelsangebots beitragen.

#### ■ **Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe**

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

#### ■ **Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen**

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

Mit Hilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Lingen (Ems) entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

### 7.3 Standortstrukturmodell

Auf Basis der in der Nachfrage- und Angebotsanalyse gewonnenen Erkenntnisse, dem räumlichen Entwicklungsleitbild für die Stadt Lingen (Ems) sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Lingener Stadtgebiet unter **städtebaulichen** und **funktionalen Gesichtspunkten** in ein arbeitsteiliges Standortstrukturmodell eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einstufung eines Angebotsstandortes in das **weiterentwickelte Standortstrukturmodell** haben das derzeitige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestalt des Standortes. Hierbei fließen neben dem Verkaufsflächenbestand und der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe insbesondere auch die städtebauliche Struktur und Gestaltung als Kriterien in die Beurteilung mit ein. Ein weiterer wesentlicher Gesichtspunkt ist die städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellung, die mit dem jeweiligen Standort verbunden sein soll.

Als Grundgerüst des aktuellen Standortstrukturmodells dient die bereits im Jahr 2006 festgelegte Standortstruktur des Lingener Einzelhandels, die in ihren Grundzügen beibehalten sowie unter Berücksichtigung der seitdem eingetretenen einzelhandelsseitigen Entwicklungen fortgeschrieben wird. Aktuell sind folgende Standortkategorien im Stadtgebiet vorzufinden:

Abbildung 7: Standortstrukturmodell der Stadt Lingen (Ems)



Quelle: eigene Darstellung

#### Zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,

- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen

Die **Lingener Innenstadt** mit ihrem abgegrenzten Hauptgeschäftsbereich wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Angebotsstandort erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung<sup>53</sup> entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerter zentraler Versorgungsbereich zu qualifizieren.

#### **Zentraler Versorgungsbereich „Stadtteilzentrum“**

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadt- bzw. Ortsteil, in einzelnen Teilsortimenten auch darüber hinaus. Gegenüber dem zuvor beschriebenen Zentrentyp weist es ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituationen,
- i. d. R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- möglichst differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Ärzte, Gastronomie, Friseure, Reisebüro etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Der zentrale Bereich **Georgstraße** wird nach wie vor als **zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Georgstraße** mit primär teilräumlicher, ortsteilbezogener Bedeutung definiert. Er ist damit gemäß den durch die Rechtsprechung<sup>54</sup> entwickelten Kriterien als Nebenzentrum einzustufen. Die mikrostandortbezogenen Rahmenbedin-

<sup>53</sup> „‘Zentrale Versorgungsbereiche‘ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – gegebenenfalls auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...] Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...] Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). Vgl. hierzu ergänzend die Ausführungen in Kapitel 7.4.

<sup>54</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urt. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05, bestätigt durch BVerwG, Urt. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie BVerwG, Urt. v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 & 4 C 2.08. Zudem Erwähnung in BT.-Drucksache 16/2496 (EAG Bau 2004): S. 11

gungen des Angebotsstandortes erfüllen die funktionalen und städtebaulichen Voraussetzungen, um das Stadtteilzentrum Georgstraße als bauplanungsrechtlich schützenswerten zentralen Versorgungsbereich zu qualifizieren.

### **Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum“**

Dieser Zentrentyp zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- Versorgungsfunktion für den Ortsteil bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein mindestens eines strukturprägenden Betriebes des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie.

Nach wie vor werden die zentralen Bereiche **Bramsche** und **Holthausen-Biene** als **zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentrum** mit einer ortsteilweiten bzw. quartiersbezogenen Bedeutung definiert. Zusätzlich wird der vormals östliche Bereich des Stadtteilzentrums Georgstraße als **zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Laxten** definiert, da sich dieser Angebotsstandort zwischenzeitlich vom Stadtteilzentrum Georgstraße gelöst hat und eine funktionale Verbindung dieser beiden Angebotsstandorte nicht mehr gegeben ist (vgl. Kapitel 5.3.2).

Die zuvor benannten Bereiche sind damit im Sinne der Rechtsprechung als Grund- und Nahversorgungszentren einzustufen und erfüllen somit die Voraussetzungen sie als bauplanungsrechtlich schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** zu qualifizieren.

Die im derzeitigen Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentren definierten Angebotsstandorte **Baccum** und **Jägerplatz** verfügen aktuell nicht über einen strukturprägenden Magnetbetrieb des kurzfristigen Bedarfsbereiches. Zudem ist eine Neuansiedlung aufgrund der zu geringen Einwohnerzahlen in den sie umgebenden Wohnsiedlungsbereichen sowie den fehlenden räumlichen Entwicklungspotenzialen am Angebotsstandort zukünftig auch nicht zu erwarten, so dass das hier lokalisierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot (insbesondere unter Berücksichtigung der zuvor definierten Merkmale) sowohl aktuell als auch perspektivisch nicht die Funktion eines **zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum** übernehmen kann.

### **Solitäre Nahversorgungsstandorte**

Als solitäre Nahversorgungsstandorte qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Linger Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die solitären Nahversorgungsstandorte ein

bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung i. S. v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich negativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Lingener Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als solitäre Nahversorgungsstandorte zu definieren<sup>55</sup>:

- Kaiserstraße im Ortsteil Lingen (derzeit Netto Marken-Discount),
- Rheiner Straße im Ortsteil Lingen (derzeit K+K),
- Lindenstraße im Ortsteil Lingen (derzeit Lidl),
- Meppener Straße im Ortsteil Lingen (derzeit Rewe),
- Waldstraße im Ortsteil Lingen (derzeit Edeka und Netto Marken Discount).

### Sonstige Grundversorgungsstandorte

Als sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für Pkw-orientierte Kundenschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Lingener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauleitplanerisches Schutzgut dar.

Im Lingener Stadtgebiet sind folgende Angebotsstandorte als sonstige Grundversorgungsstandorte in städtebaulich nicht integrierter Lage zu definieren<sup>56</sup>:

- Josefstraße im Ortsteil Laxten (derzeit Rewe).

### Ergänzungsstandorte

Dieser Angebotsstandort zeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale aus:

- gesamtstädtische(s) und überörtliche(s) Einzugsgebiet/ Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, regelmäßig hoher Verkaufsflächenanteil nicht zentrenrelevanten Einzelhandels,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,

<sup>55</sup> Aus konzeptioneller Sicht fallen hierunter explizit nicht die Lebensmittelbetriebe an der Standortagglomeration Meppener Straße, da es sich bei diesen Angebotsstandort aufgrund des konzentrierten Einzelhandelsangebotes um eine eigenständige Standortkategorie im Rahmen des Standortstrukturmodells handelt (siehe hierzu sog. Ergänzungsstandorte).

<sup>56</sup> Aus konzeptioneller Sicht fallen hierunter explizit nicht die Lebensmittelbetriebe an den Standortagglomerationen Rheiner Straße, Schillerstraße und Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch, da es sich bei diesen Angebotsstandorten aufgrund des konzentrierten Einzelhandelsangebotes um eine eigenständige Standortkategorie im Rahmen des Standortstrukturmodells handelt (siehe hierzu sog. Ergänzungsstandorte).

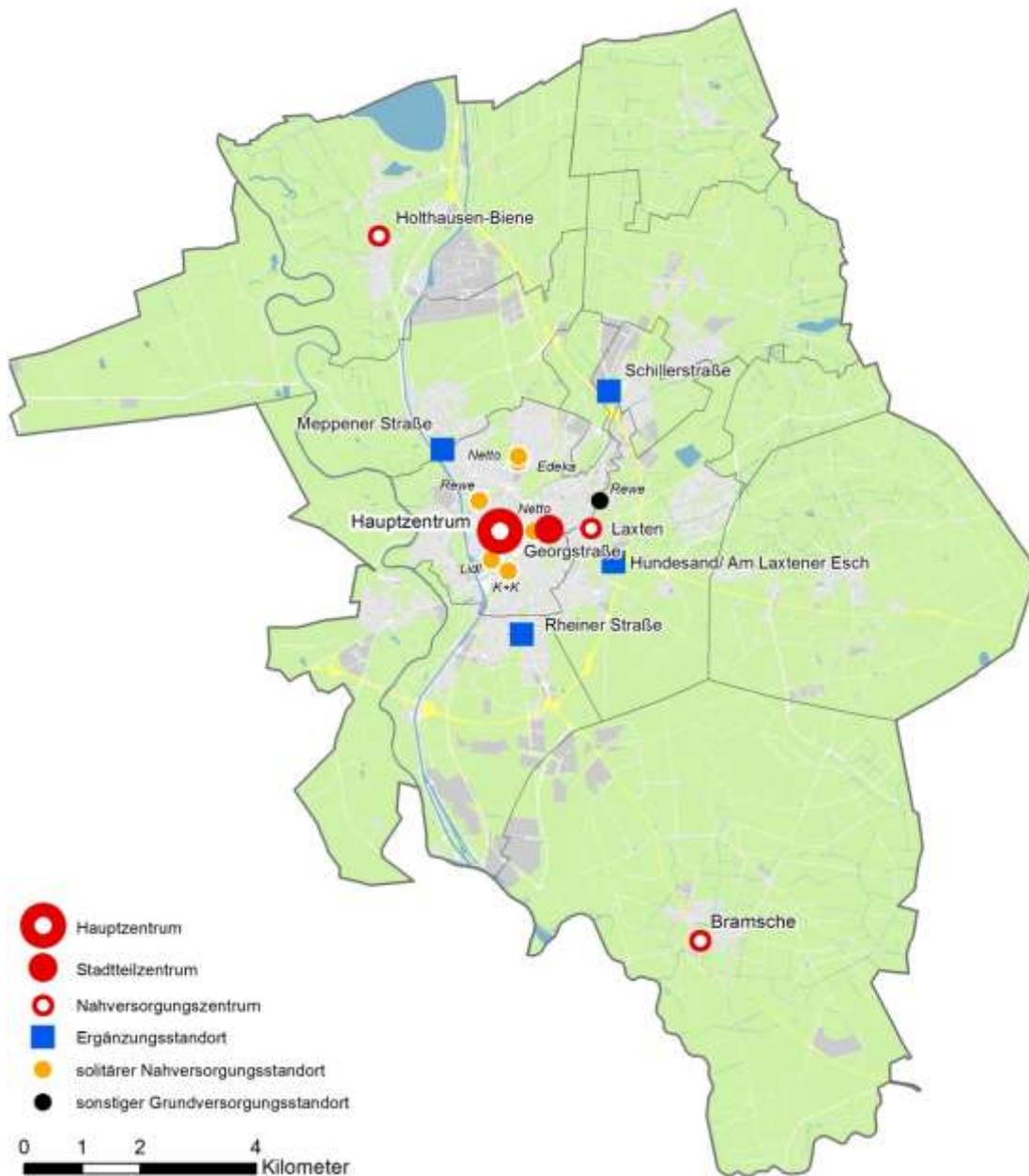
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. R. g. kein oder nur rudimentäres Dienstleistungsangebot.

Entsprechend der vorangestellten Kriterien können mit der **Rheiner Straße**, der **Schillerstraße**, dem **Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch** sowie der **Meppener Straße** nach wie vor vier Angebotsstandorte im Lingener Stadtgebiet als Ergänzungsstandorte, insbesondere auch zur Ansiedlung großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels, definiert werden.

*Hierbei kommt dem Angebotsstandort an der **Meppener Straße** aufgrund der siedlungsräumlich integrierten Lage zudem ein zusätzlicher Versorgungsauftrag im Hinblick auf die fußläufig zu sichernde wohnungsnaher Grundversorgung zu.*

Die räumliche Verteilung der zuvor definierten, versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche im Lingener Stadtgebiet stellt sich wie folgt dar:

Karte 19: Perspektivische Standortstruktur in Lingen (Ems)



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

## 7.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefass-

ten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

### **Begriffsdefinition**

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>57</sup> Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/ oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>58</sup>

Ergänzungsstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur<sup>59</sup> – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

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

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!<sup>60</sup>

---

<sup>57</sup> vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

<sup>58</sup> vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

<sup>59</sup> vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

<sup>60</sup> Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

### **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind<sup>61</sup>. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/ Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich in der Linger Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum an der Georgstraße. Daneben besitzen die zum Teil deutlich kleineren Nahversorgungszentren Bramsche, Holthausen-Biene und Laxten eine Nutzungsmischung mit Versorgungsbedeutung auf Ebene der Ortsteile bzw. der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Wichtige Abgrenzungskriterien der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besitz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heran zu ziehen sind.

#### **Funktionale Kriterien:**

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

#### **Städtebauliche Kriterien**

- wohnsiedlungsräumlich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur

---

<sup>61</sup> Eine wichtige Grundlage bietet in Rheinland Pfalz diesbezüglich die „Arbeitshilfe zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche“ vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2009

- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

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

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

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Lingener Sortimentsliste; siehe Kapitel 7.7) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lingen (Ems) auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde stellenweise von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung zentraler Nutzungen zu einer Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese *Generalisierung* soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in einer linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Kapitel 7.3 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen,
- dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Georgstraße und
- den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentrum (Bramsche, Holthausen-Biene und Laxten).

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 7.2 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Versorgungssituation in den einzelnen Ortsteilen (vgl. Kapitel

5.2) vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotsituation im jeweiligen Ortsteil orientiert.

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2006 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lingen (Ems)<sup>62</sup> überprüft worden: Die damalige Abgrenzung des **Stadtteilzentrums Georgstraße** läuft der aktuellen Entwicklung dieses Angebotsstandortes diametral entgegen. Insbesondere im östlichen Bereich etabliert sich sukzessive ein zweiter, selbstständiger Angebotsstandort, der keine funktionale Anbindung an das übrige Stadtteilzentrum aufweist. Aus diesem Grund wird in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Georgstraße auf den westlichen Teilbereich konzentriert und östlich hiervon mit dem **Nahversorgungszentrum Laxten** ein weiterer zentraler Versorgungsbereich etabliert.

Des Weiteren erfüllen die im damaligen Einzelhandelsgutachten ausgewiesenen **Nahversorgungszentren Baccum** und **Jägerplatz** heute nicht mehr die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums (vgl. Kapitel 7.3), so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Lingen (Ems) nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass eine **mögliche Revitalisierung dieser Angebotsstandorte**, insbesondere mit Angeboten der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, **den übergeordneten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes** (Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet, vgl. Kapitel 7.2) **nicht entgegensteht**.

#### **7.4.1 Hauptzentrum Lingen**

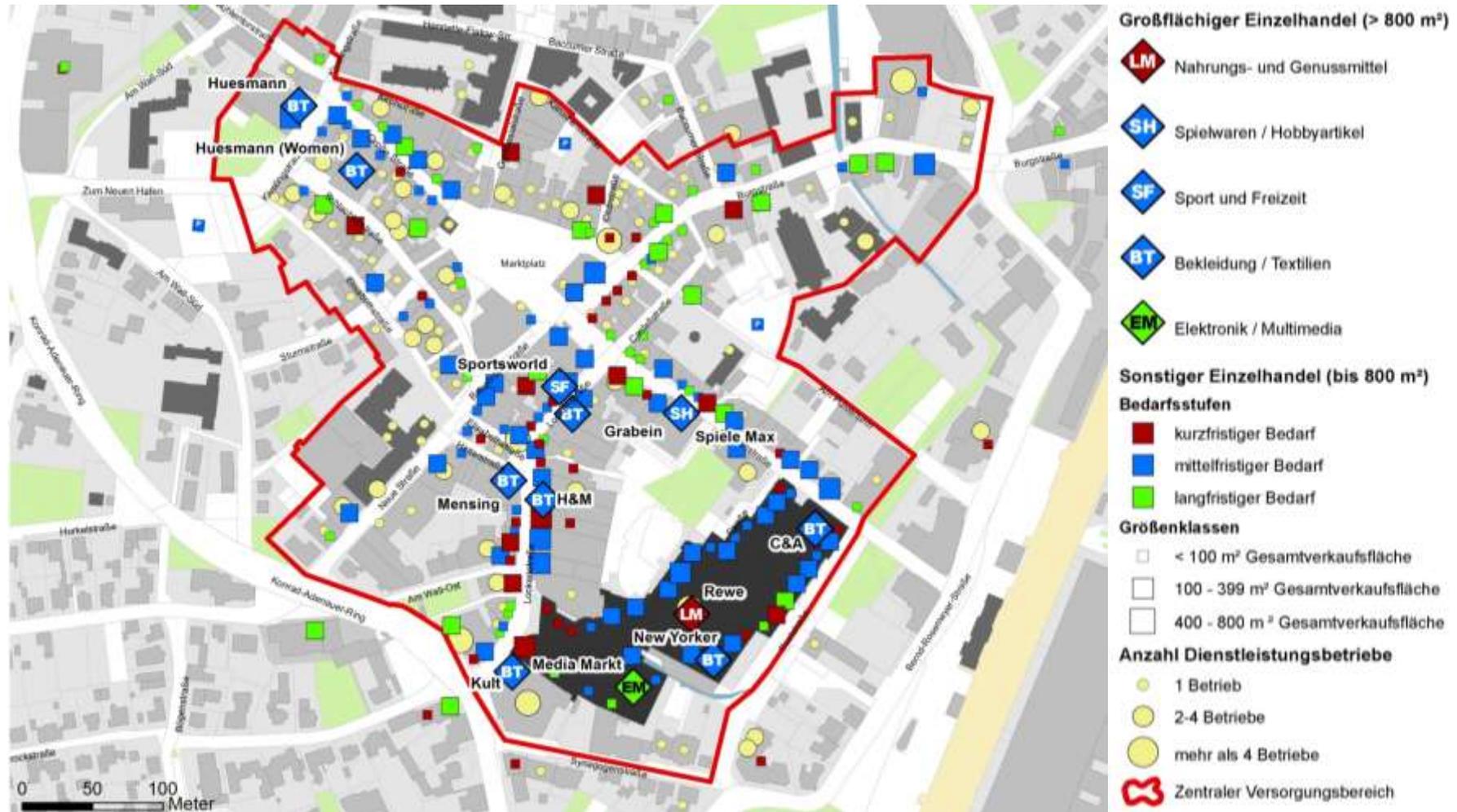
---

Die Innenstadt der Stadt Lingen (Ems) als Hauptzentrum ist sowohl unter qualitativen (sprich: städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten der bedeutendste Angebotsstandort im Stadtgebiet. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen wie in Karte 20 dargestellt.

---

<sup>62</sup> vgl. Junker und Kruse (2006): S. 82ff.

Karte 20: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelerhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches der Lingener Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe sowie durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister und weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. Dementsprechend ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, bis auf einige kleinere Abweichungen (u.a. Anpassung an Flurstücksgrenzen, Integration der Stellplatzflächen Am Pulverturm und Karolinenstraße), weitestgehend identisch mit der Abgrenzung des Jahres 2006. Die seitdem zu beobachtenden baulichen und angebotsseitigen Veränderungen (insbesondere Bau und Eröffnung des Lookentors) passen sich städtebaulich ansprechend in die baulichen Strukturen der Innenstadt ein und ergänzen die gewachsenen Einzelhandelslagen.

Neben den als Hauptlagen zu qualifizierenden Einkaufsstraßen Lookenstraße, Marienstraße, Große Straße, Bauerntanzstraße und Burgstraße umfasst der zentrale Versorgungsbereich zahlreiche Nebenlagen (Kivelingstraße, Mühlentorstraße, Schlachter Straße, Elisabethstraße, Gymnasialstraße und Neue Straße). Im Gegensatz zu den filialisier-ten und in Teilen großflächigen Strukturen in den Hauptlagen befinden sich hier viele kleinteilige oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte, die von einem stärkeren Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz flankiert werden. Städtebaulicher Mittelpunkt ist der zentral gelegene Marktplatz auf dem zweimal wöchentlich der Lingener Wochenmarkt stattfindet.

Den räumlichen Angebotsschwerpunkt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bildet mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 11.000 m<sup>2</sup> das im Südosten gelegene Lookentor, das zusammen mit den Angeboten auf Looken- und Marienstraße einen städtebaulichen Rundlauf bildet. Dieses städtebauliche Ensemble wird im Südosten von der Poststraße sowie im Südwesten vom Konrad-Adenauer-Ring begrenzt, die zugleich auch die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches darstellen. Nicht zuletzt durch die Ansiedlung des Lookentors konnte in den letzten Jahren die regionale Versorgungsfunktion der Lingener Innenstadt gestärkt sowie insgesamt die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Lingen (Ems) erhöht werden.

Zugleich hat mit der Ansiedlung des Einkaufszentrums eine Angebotskonzentration im zuvor beschriebenen Bereich stattgefunden, die dazu führt, dass insbesondere entlang der Burgstraße vermehrt Ladenlokale leer stehen bzw. derzeit nicht durch Einzelhandelsbetriebe genutzt werden. Nichtsdestotrotz ist auch die Burgstraße aufgrund der ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raums, der nach wie vor hohen Aufenthaltsqualität sowie der fußläufigen Verbindungsfunktion in die östlich der Bahnlinie angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Die verkehrliche Zäsur im Kreuzungsbereich Burgstraße/ Bernd-Rosemeyer-Straße/ Wilhelmstraße sowie die deutliche Abnahme der Einzelhandelsdichte definieren dabei nach wie vor das nordöstliche Ende des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Nordwesten erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich weiterhin bis zu den strukturprägenden Magnetbetrieben der Fa. Huesmann im Kreuzungsbereich Kivelingstraße/ Große Straße. Insbesondere in dem Bereich zwischen Marktplatz und Kivelingstraße zeigt sich nach wie vor ein sehr dichtes, überwiegend durch kleinteiligen, privaten Facheinzelhandel geprägtes Angebot, das in Teilen durch Dienstleistungsangebote ergänzt wird. Nördlich der Kivelingstraße wird die Einzelhandelsnutzung (weitestge-

hend übergangslos) durch Wohnnutzung (insbesondere auch betreute Wohnformen und Altenwohnen) abgelöst, so dass eine Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten nicht zu rechtfertigen ist.

Mit dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Lingen liegt aus gutachterlicher Sicht eine ausreichende Dimensionierung, auch im Sinne einer zukünftig gegebenenfalls wünschenswerten Angebotsausweitung, vor. Eine darüber hinausgehende räumliche Ausdehnung (beispielsweise in Richtung Bahnhof, Am Wall-Süd oder in den Baublock nördlich der Straße Am Pulverturm) sollte vermieden werden, um auch zukünftig die vorhandenen kompakten Einzelhandelsstrukturen zu bewahren. Wie der Bau des Lookentors im Jahr 2007 eindrucksvoll gezeigt hat ist die Realisierung großvolumiger Einzelhandelsbausteine auch in baulich kompakten Strukturen durchaus möglich und im Hinblick auf eine städtebauliche Integration in die bestehenden innerstädtischen Strukturen wünschenswert.

Aufgrund der weitestgehend fehlenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in den direkt an den zentralen Versorgungsbereich angrenzenden Siedlungsstrukturen würde die Realisierung zusätzlicher (großvolumiger) Einzelhandelsbausteine in diesen Bereichen die Gefahr bergen, einen räumlich isolierten Angebotsstandort zu erzeugen, der – aufgrund seiner fehlenden funktionalen Anbindung – die vorhandenen Versorgungsstrukturen im zentralen Versorgungsbereich negativ beeinträchtigt. Deshalb ist es auch zukünftig ratsam das Lingener Hauptzentrum von Innen nach Außen zu entwickeln und einzelhandelsrelevante Entwicklung auf die bestehenden Haupt- und Nebenzentren zu konzentrieren.

### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

- Sicherung und Ausbau als Hauptzentrum der Stadt Lingen (Ems) mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie den mittelzentralen bzw. teiloberzentralen Einzugsbereich
- Sicherung der Grundversorgung für die Bevölkerung des zentralen Stadtbereiches
- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- qualitative sowie (in einzelnen Warengruppen) quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots; weitere Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung der Nutzungsmischung
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von Innen

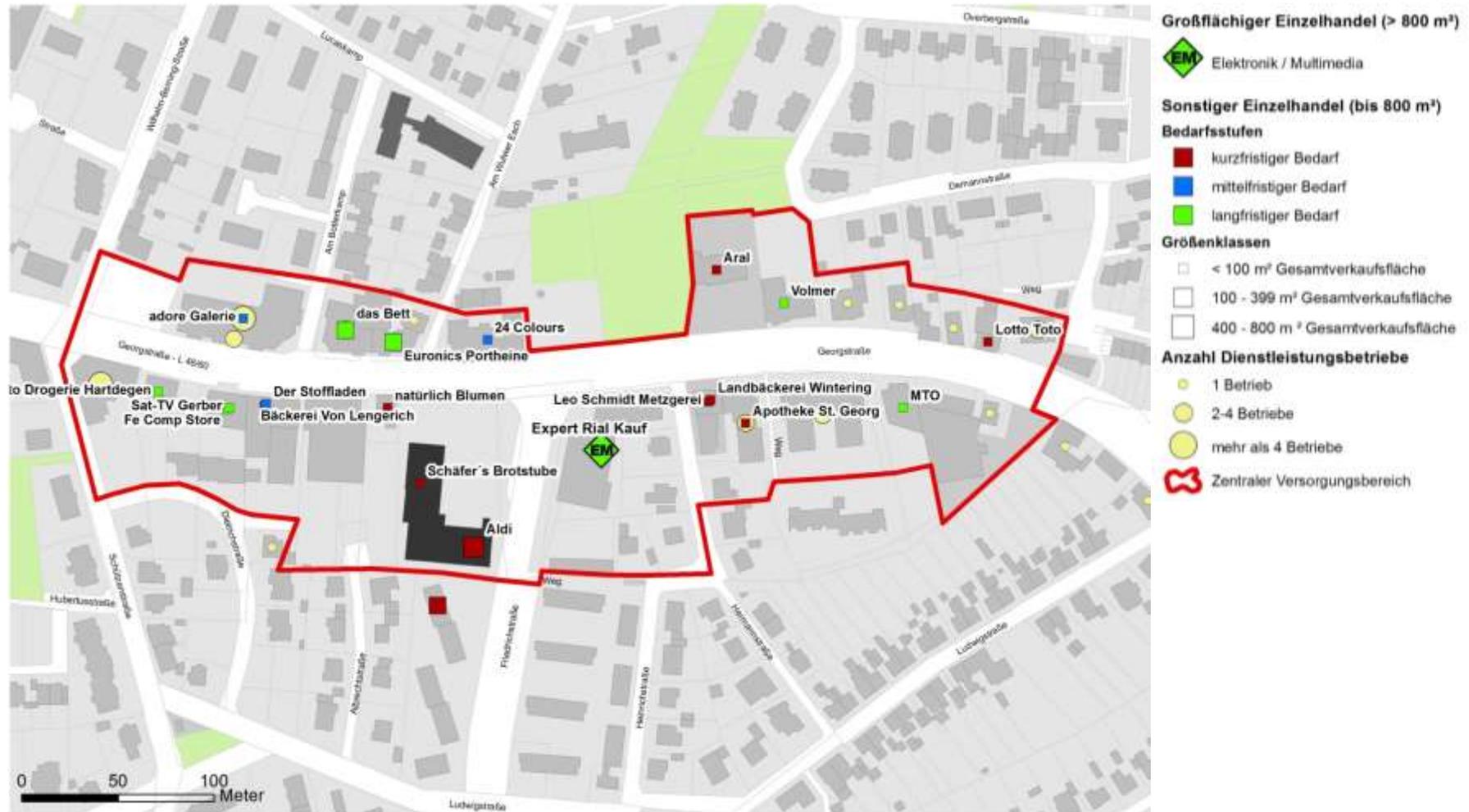
- städtebauliche Aufwertung des Marktplatzes als zentralem städtebaulichen Scharnier der Innenstadt

#### **7.4.2 Stadtteilzentrum Georgstraße**

---

Das Stadtteilzentrum Georgstraße befindet sich rund 700 m östlich des Lingener Hauptzentrums auf der Grenze der Ortsteile Lingen und Laxten, wobei es sich bandförmig entlang der Georgstraße erstreckt und gegenüber der Abgrenzung im Jahr 2006 insbesondere im östlichen Bereich in seiner Ausdehnung reduziert wurde. Unter Berücksichtigung des aktuellen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie der städtebaulichen und funktionalen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbe-  
reiche stellt sich die Abgrenzung wie in Karte 21 dargestellt dar:

Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Georgstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Strukturprägende Magnetbetriebe des Stadtteilzentrums Georgstraße sind der Lebensmitteldiscounter Aldi und der großflächige Elektronikfachmarkt Expert Rial Kauf, die als frequenzerzeugende Einrichtungen wesentlich die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches bestimmen. Ergänzt wird deren Angebot durch einen sehr kleinteiligen, überwiegend privaten Facheinzelhandel (über alle Bedarfsstufen) sowie vereinzelte Dienstleistungsangebote.

Im Übergang zwischen Georgstraße und Lengericher Straße sind aktuell zahlreiche Leerstände sowie (dominierend) Wohnnutzung zu erkennen. Bedingt durch die fehlende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung in diesem Bereich ist eine funktionale Anbindung an den großflächigen Lebensmittelanbieter K+K in der Lengericher Straße nicht gegeben. Die mit der alten Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches zum Ausdruck gebrachte planerische Absicht die beiden Angebotspole (Aldi/ Expert Rial Kauf auf der einen sowie K+K auf der anderen Seite) räumlich und insbesondere funktional miteinander zu verbinden konnte nicht umgesetzt werden.

Insbesondere zum Erhalt der derzeit noch vorhandenen Versorgungsstrukturen sowie zur mittel- bis langfristigen Stärkung des Stadtteilzentrums empfiehlt es sich aus gutachterlicher Sicht die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches enger zu fassen und zukünftige Entwicklungen auf den geographischen und städtebaulichen Mittelpunkt des Stadtteilzentrums zu konzentrieren. Insbesondere die Wiedernutzung oder bauliche Neugestaltung vorhandener Leerstände (u. a. ehemalige Plus-Filiale, ehemalige Schlecker-Filiale) sind zentrale Bausteine einer zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtteilzentrum Georgstraße. Als eine mögliche Potenzialfläche zur Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe wurde dabei bewusst auf die Freifläche westlich der heutigen Aral-Tankstelle verzichtet, da für diesen Bereich konkrete städtische Planungsabsichten hinsichtlich einer verkehrlichen Nutzung bestehen.

#### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum und Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung mit einem ergänzenden Angebot an zentrenrelevantem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- Sicherung eines vielfältigen Angebots in allen Bedarfsstufen unter Beibehaltung der kompakten Angebotsstrukturen im Stadtteilzentrum
- Qualifizierung der städtebaulichen Qualität im Zentrum zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Überführung der vorhandenen, zentral gelegenen Leerstände in eine neue Einzelhandelsnutzung zur Stärkung der städtebaulichen Mitte des Stadtteilzentrums

#### **7.4.3 Nahversorgungszentrum Bramsche**

---

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Bramsche umfasst den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Kreuzungsbereich Bramscher Straße und Mundersumer Straße

und entspricht, mit leichten Anpassungen in Bezug auf die Flurstücksgrenzen, der Abgrenzung aus dem Jahr 2006.

**Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bramsche**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Als strukturprägender Magnetbetrieb sichert nach wie vor der Lebensmittelmarkt Nah und Frisch die wohnortnahe Grundversorgung. Trotz der nicht zeitgemäßen Verkaufsfächenausstattung (rd. 450 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) kann davon ausgegangen werden, dass der Betrieb – aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Ortsteils – auch weiterhin am Standort erhalten bleibt und somit die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums gesichert ist. Darüber hinaus sind ergänzende kleinteilige Einzelhandelsangebote des kurz- und langfristigen Bedarfsbereichs sowie die wohnortnahe Grundversorgung sichernde Dienstleistungsangebote vorhanden. Bedingt durch die Kleinteiligkeit des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes sowie die geringe Aufenthaltsqualität im Zentrum entfaltet der zentrale Versorgungsbereich keine Ausstrahlungskraft über den Ortsteil hinaus und ist demnach als Nahversorgungszentrum einzustufen.

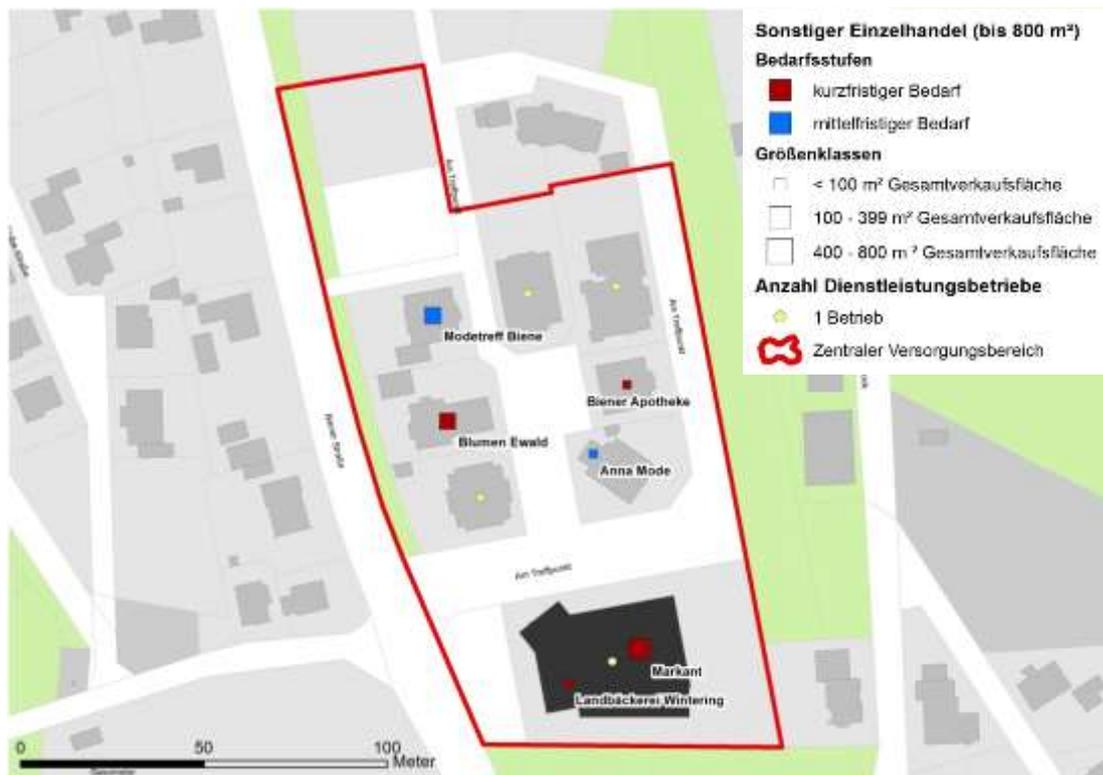
#### Entwicklungsziele und -empfehlungen

- Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Bramsche
- soweit möglich: Erhöhung der funktionalen Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

#### 7.4.4 Nahversorgungszentrum Holthausen-Biene

Der geplante zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holthausen-Biene umfasst das städtebauliche Ensemble rund um die Straße Am Treffpunkt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stellt sich unter Berücksichtigung städtebaulicher und funktionaler Kriterien wie folgt dar:

**Karte 23: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holthausen-Biene**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums wird im Wesentlichen durch den hier ansässigen, marktgerecht aufgestellten Lebensmittelvollsortimenter sowie kleinteiligen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten gesichert. Über die Nahversorgungsfunktion hinaus umfasst das Angebot zudem zwei kleinteilige Modeläden. Nach wie vor weist das Nahversorgungszentrum Holthausen-Biene aufgrund seiner hohen städtebaulichen Qualität sowie der Attraktivität der vorhandenen Angebotsbausteine keinen akuten Handlungsbedarf auf; hinsichtlich der zukünftigen des Nahversorgungszentrums ist somit weiterhin eine Konsolidierung mit behutsamer Angebotsarrondierung zu empfehlen.

#### Entwicklungsziele und -empfehlungen

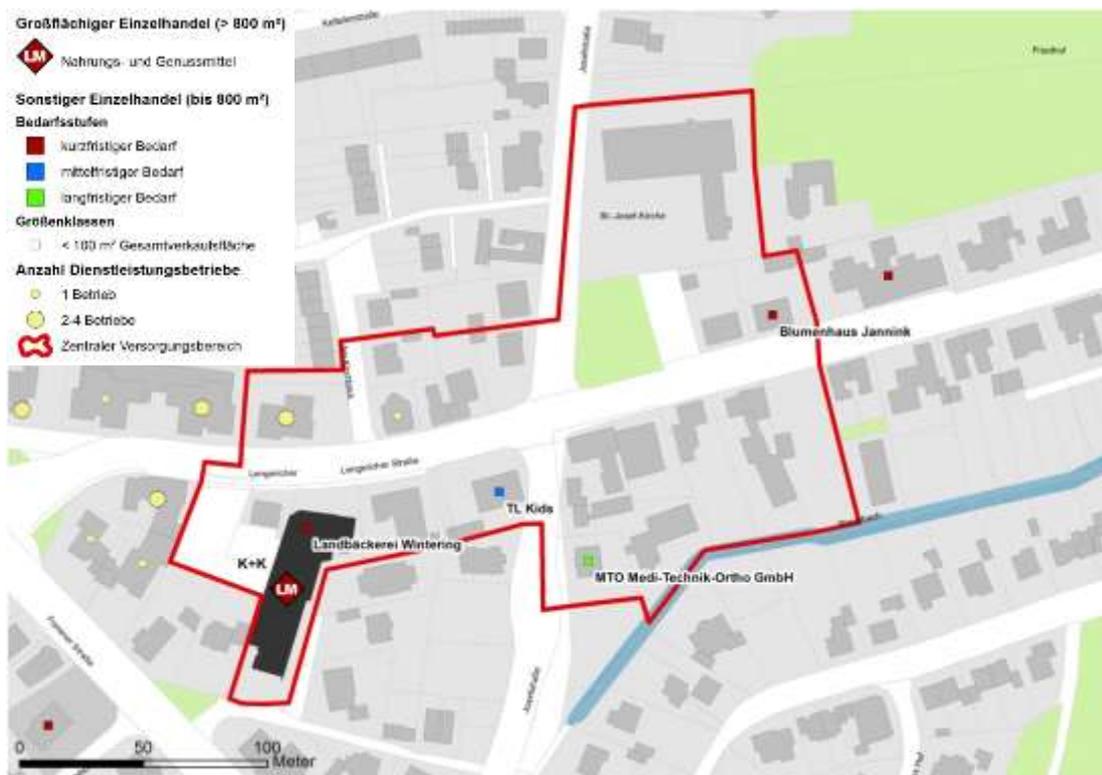
- Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche in den Ortsteilen Holthausen-Biene

- soweit möglich: Erhöhung der funktionalen Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe

#### 7.4.5 Nahversorgungszentrum Laxten

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Laxten umfasst den ehemals östlichen Bereich des Stadtteilzentrums Georgstraße sowie die Flächen zwischen Lengericher Straße und Josefstraße, auf denen kurz- bis mittelfristig die Realisierung der neuen Laxtener Ortsmitte (inkl. kleinteiligen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben) geplant ist. Die Zusammenführung dieser Bereiche zum Nahversorgungszentrum Laxten ergibt sich zum einen aufgrund der fehlenden funktionalen Anbindung des strukturprägenden Lebensmittelbetriebes K+K an die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der westlich angrenzenden Georgstraße sowie zum anderen aus dem vorhandenen (und geplanten) Angebotsbestand im Kreuzungsbereich Lengericher Straße/ Josefstraße. Im Detail stellt sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Laxten wie folgt dar:

Karte 24: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Laxten



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Neben dem strukturprägenden Lebensmittelbetrieb K+K, der im Wesentlichen die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums sicherstellt, sind weitere kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ansässig, die das nahversorgungsrelevante Angebot ergänzen. Mit Realisierung des baulichen Ensembles in der Laxtener Ortsmitte

soll sich zukünftig die Angebotskompetenz hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Angebotes noch erhöhen. Dabei wird darauf zu achten sein, dass – in räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum Georgstraße – kein zusätzlicher Angebotsschwerpunkt entsteht, der in direkter Konkurrenz zu den Angeboten im Stadtteilzentrum Georgstraße steht und dessen Versorgungsfunktion beeinträchtigt.

#### **Entwicklungsziele und -empfehlungen**

- Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Ortsteil Laxten
- soweit möglich: Erhöhung der funktionalen Dichte durch Ansiedlung und Ausbau ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- geplante städtebauliche Entwicklung an der St. Josef Kirche (sog. Ortsmitte Laxten) als Grundstein für die kurz- bis mittelfristige Angebotssicherung und -erweiterung im Nahversorgungszentrum Laxten

#### **7.4.6 Ehemalige Nahversorgungszentren Baccun und Jägerplatz**

---

Die im Konzept aus dem Jahr 2006 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche *Nahversorgungszentrum Baccun* und *Nahversorgungszentrum Jägerplatz* können sowohl aufgrund ihres derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes (vgl. Kapitel 5.3.5 und 5.3.6) als auch aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektiven – insbesondere zur Ansiedlung eines wettbewerbsüblichen Lebensmittelmarktes, der zukünftig die Versorgungsfunktion dieser Angebotsstandorte sichern könnte – nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen werden. Die in der Rechtsprechung definierten „idealtypischen“ Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren<sup>63</sup> sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches werden an beiden Angebotsstandorten nicht erfüllt.

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diese beiden Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche auszuweisen. Das bedeutet allerdings nicht, dass zukünftig keine kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe mit insbesondere auch nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesen beiden Angebotsstandorten angesiedelt werden können (vgl. hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 7.8).

---

<sup>63</sup> vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

## **7.5 Ergänzungsstandorte**

---

Neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehen in der Stadt Lingen (Ems) vier weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet. Hierbei handelt es sich – mit Ausnahme des städtebaulich integriert gelegenen Ergänzungsstandortes an der Mepener Straße – um städtebaulich nicht integrierte Standorte mit überwiegend großflächigen Angebotsformen (Rheiner Straße, Schillerstraße, Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch). Die räumliche Ausdehnung dieser Ergänzungsstandorte sowie ihre zukünftige Funktion in Bezug auf die einzelhandelsrelevante Entwicklung stellen sich wie folgt dar.

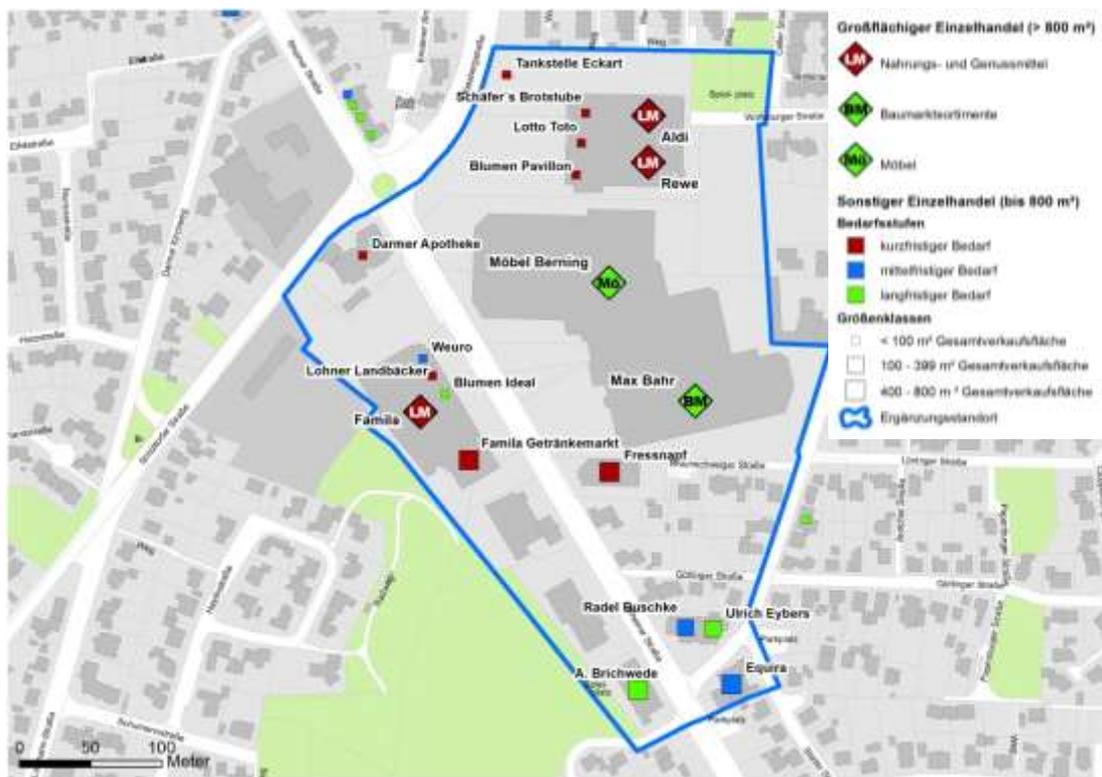
### **7.5.1 Ergänzungsstandort Rheiner Straße**

---

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Ergänzungsstandort „Rheiner Straße“ auch weiterhin die Funktion eines zentrenverträglichen Ergänzungsbereiches für insbesondere großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Dabei ist darauf zu achten, dass die Weiterentwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lingen (Ems) – insbesondere des Hauptzentrums Lingen – geschieht und sich weder zu Lasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnungsnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Grundsätzlich ist deshalb von einem Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente konsequent abzusehen. Eine Ergänzung und Erweiterung nicht zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereiches auf durch den Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits anzuraten. Der gesamte Standortbereich sollte dementsprechend planungsrechtlich abgesichert werden, wobei bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment dabei grundsätzlich Bestandsschutz genießen.

Die aktuell in der Diskussion befindliche Erweiterung und/ oder Umnutzung der Einzelhandelsbetriebe Möbel Berning und Max Bahr ist aufgrund des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes dieser Anbieter (Möbel, Bau- und Gartenmarktsortimente; vgl. Kapitel 7.7) mit der Versorgungsfunktion des Ergänzungsstandortes Rheiner Straße kompatibel. Vor allem hinsichtlich der funktionalen Ergänzung des an der Rheiner Straße lokalisierten Einzelhandelsangebotes ist sicherzustellen, dass insbesondere das zentrenrelevante Randsortiment dieser Betriebe auf ein zentrenverträgliches Maß (vgl. Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Kapitel 7.8) zu begrenzen ist.

Karte 25: Ergänzungsstandort Rheiner Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort Rheiner Straße lassen sich folgende Aussagen formulieren:

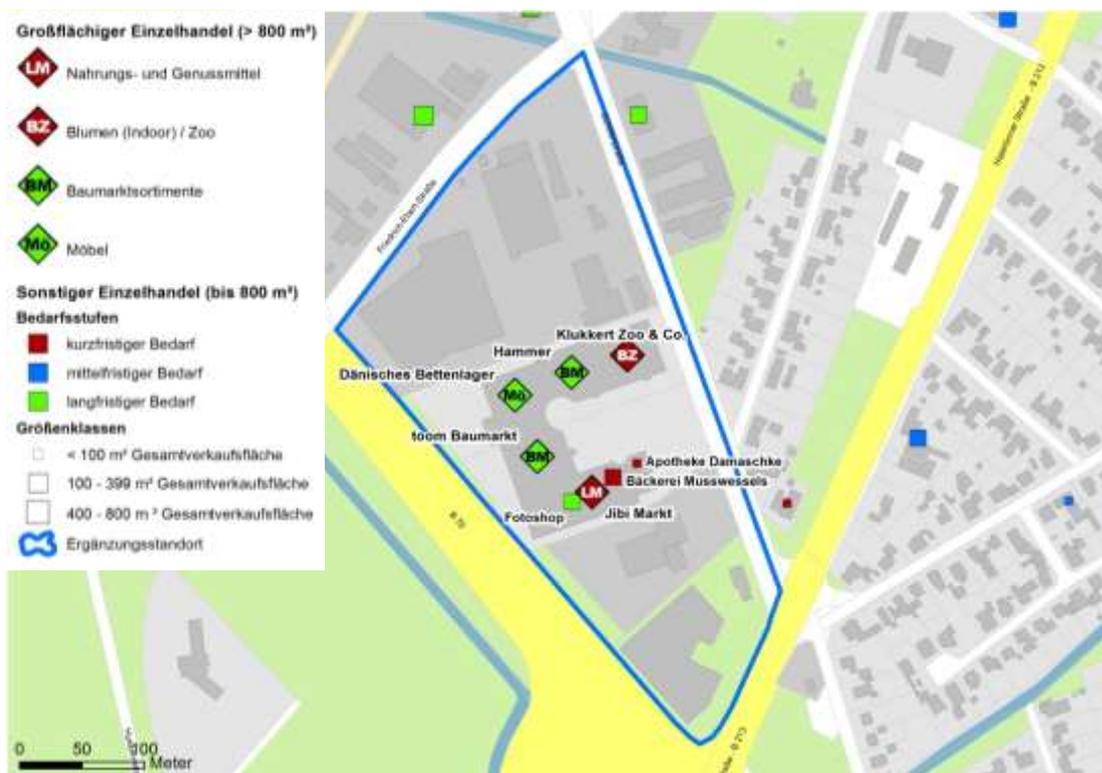
- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lingen (Ems) und der wohnortnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau/ keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Lingen und der wohnortnahen Grundversorgung (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung).

## 7.5.2 Ergänzungsstandort Schillerstraße

Vergleichbar zu den Entwicklungszielen für den Ergänzungsstandort Rheiner Straße soll auch der Ergänzungsstandort Schillerstraße die Funktion eines zentrenverträglichen Ergänzungsbereiches für insbesondere großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Fachmärkte) übernehmen; die Ziele zur räumlichen Konzentration großflächiger nicht zentrenrelevanter Kernsortimentsanbieter (vgl. Kapitel 7.5.1) gelten entsprechend. Eine potenzielle Verkaufsflächenerweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebotes wäre zum einen durch die Umnutzung bestehender nahversorgungs- oder zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe sowie der ebenfalls am Ergänzungsstandort gelegenen, teilweise leerstehenden gewerblichen Einheiten möglich.

Bereits das aktuelle Angebot lässt – mit Ausnahme des Lebensmittelvollsortimenters Jibi – eine Konzentration von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment erkennen. Dementsprechend ist auch für den Ergänzungsstandort Schillerstraße der Ausbau bestehender bzw. die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zu favorisieren, wobei insbesondere hinsichtlich möglicher nahversorgungs- und zentrenrelevanter Randsortimente der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung zu gewährleisten ist. Die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten ist restriktiv zu handhaben, Veränderungen bestehender Betriebe (mit nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Kernsortiment) sind im Rahmen des Bestandsschutzes zu beurteilen.

Karte 26: Ergänzungsstandort Schillerstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort Schillerstraße lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lingen (Ems) und der wohnortnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau/ keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Lingen und der wohnortnahen Grundversorgung (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);
- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung).

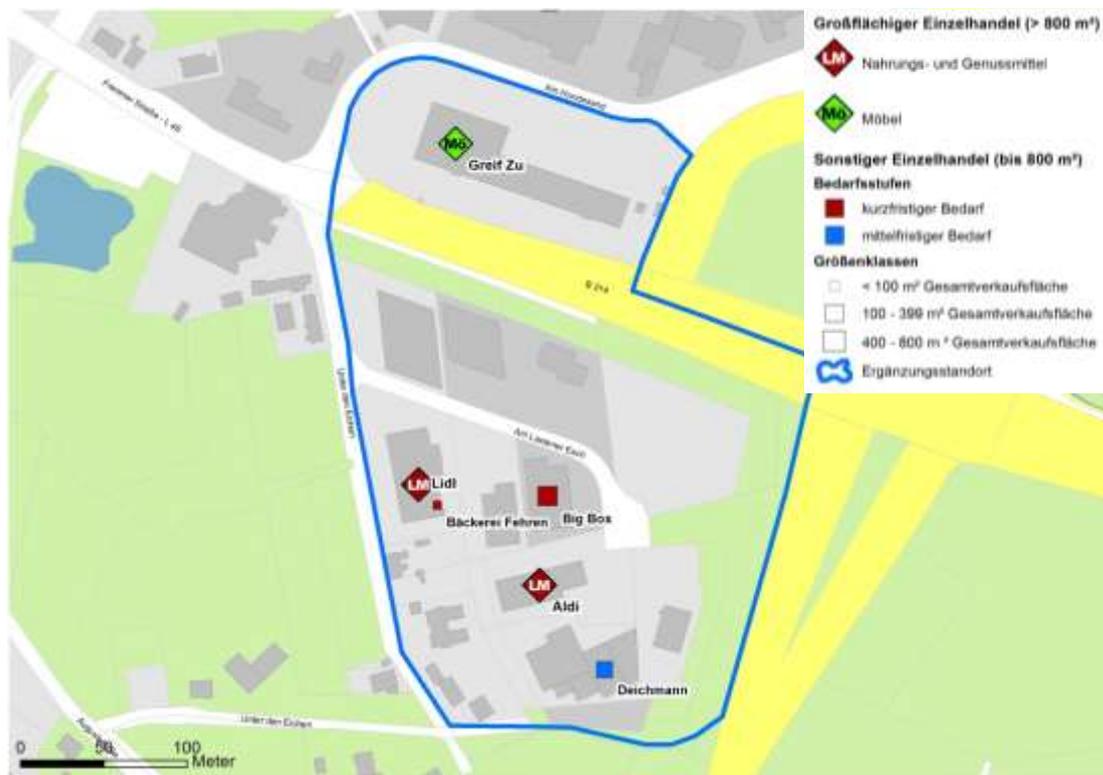
#### **7.5.3 Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch**

---

Der beidseitig der Frerener Straße gelegene Angebotsstandort Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch ist aufgrund seines derzeitigen Angebotsbestandes ebenfalls als Ergänzungsstandort einzustufen, wenngleich lediglich einer der aktuell am Ergänzungsstandort ansässigen Einzelhandelsbetriebe eine funktionale Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen darstellt (discountorientierter Möbelanbieter Greif Zu). Um zukünftig die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Implikationen – insbesondere gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen Georgstraße und Laxten – nicht zu verschärfen, ist der weitere Ausbau bzw. die zusätzliche Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (wie auch der wohnortnahen Grundversorgung) generell auszuschließen. Bestehende Anbieter mit zentren- oder nahversorgungsrelevantem Kernsortiment genießen dabei grundsätzlich Bestandsschutz.

Darüber hinaus sollte zur Wahrung einer geordneten Stadtentwicklung sowie im Hinblick auf die anzustrebende Konzentration auch großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf einzelne Standortbereiche (Vorrangstandorte Rheiner Straße, Schillerstraße) die zukünftige Einzelhandelsentwicklung am Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch auf die Substitution des vorhandenen Angebotsbestandes durch ausschließlich nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe abzielen. Bei der Substitution zentren- oder nahversorgungsrelevanter Sortimente ist es möglich, Verkaufsfläche nach der Umsatz-Relation zu substituieren und gegebenenfalls zusätzliche Verkaufsfläche nicht-zentrenrelevanter Sortimente anzusiedeln.

Karte 27: Ergänzungsstandort GE Hundesand/ Am Laxtener Esch



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lingen (Ems) und der wohnortnahen Grundversorgung;
- aufgrund der räumlich abgesetzten Lage keine weitere Ausweisung von Einzelhandelsflächen; Ausnahme: Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment durch Umnutzung derzeit leer stehender bzw. mindergenutzter Verkaufsflächen sowie durch Substitution bestehender nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe;
- mit Blick auf die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche Stadtteilzentrum Georgstraße und Nahversorgungszentrum Laxten **kein weiterer Ausbau/ keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment** (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);

- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung)

#### **7.5.4 Ergänzungsstandort Meppener Straße**

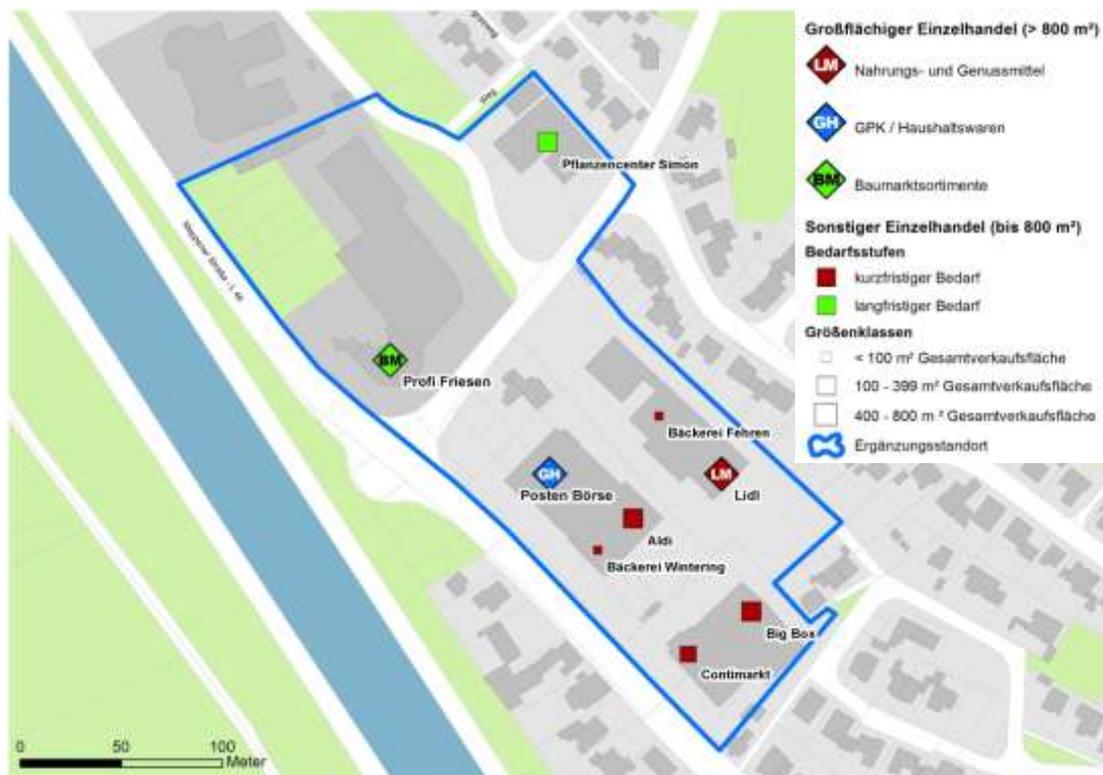
---

Der Ergänzungsstandort Meppener Straße befindet sich in Altenlingen in städtebaulich integrierter Lage und umfasst die Einzelhandelsangebote nördlich und südlich der Oberhoferstraße. Im Sinne der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung ist auch der Ergänzungsstandort Meppener Straße insbesondere zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment geeignet, wenngleich die hier ansässigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe auch eine fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils Altenlingen übernehmen.

Nichtsdestotrotz ist im Hinblick auf den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Grundversorgung von einem Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente konsequent abzusehen. Die am Ergänzungsstandort bereits ansässigen Anbieter dürfen sich auch zukünftig im Rahmen des ihnen gewährten Bestandsschutzes erweitern bzw. verändern.

Von der zuvor genannten Regelung ausgenommen ist die perspektivisch mögliche Ansiedlung eines heute marktüblichen Drogeriefachmarktes (bis zu rd. 600 m), der die im Ortsteil Altenlingen durch die insolvenzbedingte Aufgabe der Fa. Schlecker (u. a. auch Aufgabe eines Ladenlokals am Ergänzungsstandort Meppener Straße) entstandene Versorgungslücke schließen würde. Bedingt durch die städtebaulich integrierte Lage des Ergänzungsstandortes sowie der großen räumlichen Entfernung zu dem nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich (rd. 1,6 km zum Hauptzentrum Lingen) wäre die zusätzliche Ansiedlung eines derartigen Betriebes am Ergänzungsstandort Meppener Straße denkbar, da hierdurch das fußläufige Netz der wohnortnahen Grundversorgung gestärkt werden würde.

Karte 28: Ergänzungsstandort Meppener Straße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

### Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsstandort Meppener Straße lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsstandort** für überwiegend großflächigen Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Vorrangstandort) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lingen (Ems) und der wohnortnahen Grundversorgung;
- **kein weiterer Ausbau/ keine zusätzliche Ansiedlung** von Einzelhandelsbetrieben mit **zentrenrelevantem Kernsortiment** mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Lingen (Veränderungen bestehender Betriebe ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes);
- wettbewerbsmäßige Verkaufsflächenanpassungen der **bestehenden Betriebe** mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** ausschließlich im Rahmen des Bestandsschutzes, darüber hinaus **kein weiterer Ausbau/ keine zusätzliche Ansiedlung**; *Ausnahme: aufgrund der fußläufigen Anbindung der nördlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche (städtebaulich integrierte Lage) sowie der durch die insolvenzbedingte Aufgabe der Fa. Schlecker an diesem Standort entstandenen räumlichen Versorgungslücke in der Warengruppe Gesundheit- und Körperpflegeartikel einmalige Schließung dieser Versorgungslücke durch Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters möglich.*

- **Umstrukturierungen und Ergänzungen** von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment insbesondere in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen; Beschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente auf ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Maß (Einzelfallprüfung).

## 7.6 Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Lingen (Ems) nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken die städtebaulich integriert gelegenen solitären Nahversorgungsstandorte räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum, das Stadtteilzentrum sowie die Nahversorgungszentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die Zielsetzung, eine möglichst flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung im gesamten Lingener Stadtgebiet durch funktionsfähige Zentren **und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Lingen (Ems) – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u. a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Die Schutzwürdigkeit entfällt zum Beispiel, wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet<sup>64</sup>. Solitäre Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es in der Stadt Lingen (Ems) derzeit einen Standort gibt (vgl. Kapitel 7.3), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Zum Erhebungszeitpunkt können in der Stadt Lingen (Ems) fünf solitäre Nahversorgungsstandorte mit in Summe sechs nahversorgungsrelevanten Anbietern definiert werden:

<sup>64</sup> Als ein solch perspektivisches Vorhaben ist beispielsweise der während der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes spruchreif gewordene Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters auf den Grundstücksflächen der Fa. van Lengerich zu beurteilen. Insbesondere unter Berücksichtigung der geplanten bzw. derzeit stattfindenden baulichen Entwicklungen rund um die Emslandarena und am alten Hafengelände handelt es sich um eine städtebaulich integrierte Standortlage. Sollte es hier zukünftig tatsächlich zu einer Ansiedlung des derzeit avisierten Lebensmittelbetriebes kommen, ist dessen Einzugsgebiet weitestgehend deckungsgleich mit dem Einzugsgebiet des knapp 150 m nördlich gelegenen Lebensmitteldiscounters Lidl, so dass (auch bei einer Geschäftsaufgabe des Lebensmitteldiscounters) das Netz der wohnortnahen Grundversorgung in diesem Bereich nicht negativ beeinträchtigt würde.

- Kaiserstraße im Ortsteil Lingen (derzeit Netto Marken-Discount),
- Rheiner Straße im Ortsteil Lingen (derzeit K+K),
- Lindenstraße im Ortsteil Lingen (derzeit Lidl),
- Meppener Straße im Ortsteil Lingen (derzeit Rewe),
- Waldstraße im Ortsteil Lingen (derzeit Edeka und Netto Marken-Discount).

Eine Sicherung dieser bestehenden Standorte ist grundsätzlich – vor dem Hintergrund der o. a. Zielsetzung – zu empfehlen. Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken (beispielsweise in den westlichen Wohnsiedlungsbereichen des Ortsteils Lingen, im Emsauenpark oder im Übergang zum Ortsteil Schepsdorf) geschlossen werden können. Eine Ansiedlung ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich (600 m Isochrone), die aus betriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standortes rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.200 m<sup>2</sup> betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich.

Grundsätzlich gilt es, sowohl bei der Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte als auch bei einer perspektivischen Neuentwicklung zu beachten, dass negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung auszuschließen sind.

### Entwicklungsempfehlungen

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

- Die bestehenden solitären Nahversorgungsstandorte **Kaiserstraße**, **Lindenstraße**, **Meppener Straße** und **Waldstraße** sind unter heutigen Gesichtspunkten wettbewerbs- und zukunftsfähig aufgestellt. Aktuell lassen sich bei den vorhandenen Standorten (mit Ausnahme des Netto Marken-Discounts an der Waldstraße) keine unmittelbaren Handlungserfordernisse erkennen.
- Alle zuvor genannten Standorte können jedoch zur Standortsicherung im Sinne einer wettbewerbsmäßigen Verkaufsflächenanpassung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion maßvoll erweitert werden.
- Der Standort **Rheiner Straße** ist aktuell sehr kleinteilig und unter Berücksichtigung heutiger Markteintrittsgrößen mittel- bis langfristig nicht wettbewerbsfähig. Eine Angebotsausweitung zur Standortsicherung wäre wünschenswert, ist allerdings bei Realisierung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters am Standort der Fa. van Lengerich kaum realistisch. Sollte es (als Folge der Vorhabenrealisierung auf den Grundstücksflächen der Fa. van Lengerich) zu einer Aufgabe dieses solitären Nahversorgungsstandortes kommen, würde der neue

Lebensmittelmarkt weitestgehend in das Einzugsgebiet des heutigen Angebotsstandortes eintreten.

## **7.7 Lingener Sortimentsliste**

---

Neben der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und der Definition der Ergänzungs- sowie solitären Nahversorgungsstandorte stellt vor allem die „Lingener Sortimentsliste“ ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung dar. Insbesondere für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in der Bauleitplanung ist eine weiterführende Differenzierung zwischen **nahversorgungsrelevanten**, **zentrenrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** notwendig.

**Grundsätzlich orientiert sich die aktuelle Lingener Sortimentsliste an den Einschätzungen und Festlegungen des Jahres 2006. Die Neubewertung einzelner Sortimente trägt insbesondere der aktuellen Angebotssituation im Lingener Stadtgebiet sowie den zukünftigen Entwicklungsabsichten von Planung und Politik Rechnung.**

### **7.7.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste**

---

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchststrichterlich anerkannt<sup>65</sup>. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B.

- für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten),
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter

---

<sup>65</sup> vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden<sup>66</sup>. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmittel-discountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m<sup>2</sup><sup>67</sup>, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden. Zur Steuerung des Einzelhandels sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste vereinbart werden, die einen Bezug zu den **lokalen Verhältnissen**, aber auch zu den **lokalen Entwicklungsperspektiven** aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen<sup>68</sup>. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

### Begriffsdefinition

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem **zentrenrelevante, nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente**<sup>69</sup> zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Warengruppenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen und Sortimenten der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt hierbei eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i. d. R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen

<sup>66</sup> vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

<sup>67</sup> vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

<sup>68</sup> vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

<sup>69</sup> Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.

**Tabelle 12: Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente**

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

Quelle: eigene Darstellung

### Landesplanerische Vorgaben in Niedersachsen

Bei der Aufstellung einer ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente zu berücksichtigen. Hinsichtlich der landesplanerischen Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung sind nach wie vor die Vor- und Maßgaben des Landes-Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2008 einschlägig. Folgende Sortimente gelten gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm regelmäßig als zentrenrelevant, wenn gleich unter Würdigung der jeweiligen örtlichen Situation über die Zentrenrelevanz einzelner Sortimente sowie die nähere inhaltliche Konkretisierung im Einzelfall zu entscheiden ist<sup>70</sup>:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren und Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel

<sup>70</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2008), in der Fassung vom 08. Mai 2008, S. 90f.

- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/ Film, Optik
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör
- Tiernahrung und Zoobedarf
- Lampen/ Leuchten

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten in der Regel stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Linger Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lingen (Ems) näher betrachtet.

### **7.7.2 Herleitung der Linger Sortimentsliste**

---

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus<sup>71</sup> stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise als sachgerecht bei der Erstellung von Sortimentslisten dar:

- Im Rahmen der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken, auch wenn dieselben Sortimente gegebenenfalls an anderen – solitären, städtebaulich nicht integrierten Standorten – angeboten werden, wenn entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumbildende“ Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gebieten mit dem Ziel auszuschließen, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die ortsspezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen

---

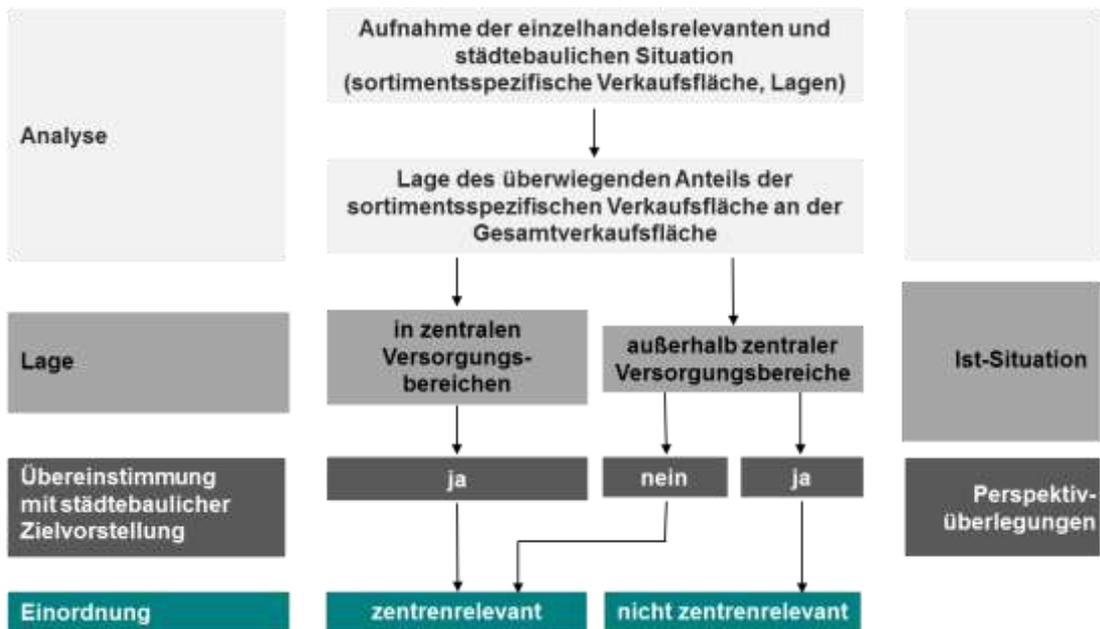
<sup>71</sup> vgl. Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, 2007, Rn 530

Konzeptes / Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes notwendig).

- Eine ortsspezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf **die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert** ist.

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der gerade dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Lingen (Ems):

**Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten**



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in Lingen (Ems) ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Lingen (Ems) aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungs- und Zentrenstrukturen – in Lingen (Ems) ergibt sich die in Tabelle 13 dargestellte Lingener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Lingen (Ems)

zentrenrelevante Sortimente	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Backwaren/ Konditoreiwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel	Heimtextilien
Fleisch- und Metzgereiwaren	Hörgeräte
Getränke	Kosmetikartikel/ Parfümeriewaren
Nahrungs- und Genussmittel	Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen
pharmazeutische Artikel	Künstlerartikel/ Bastelzubehör
Schnittblumen	Lederwaren/ Taschen/ Koffer/ Regenschirme
Zeitungen/ Zeitschriften	Musikinstrumente und Zubehör
Bekleidung	Optik/ Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren
Bücher	Sanitätsartikel
Computer und Zubehör	Sammelbriefmarken und -münzen
Elektro Großgeräte	Schuhe
Elektrokleingeräte	Spielwaren
Fotoartikel	Sportartikel/ -kleingeräte
Gardinen/ Dekostoffe	Sportbekleidung/ Sportschuhe
Glas/ Porzellan/ Keramik	Telekommunikation und Zubehör
Handarbeitswaren/ Kurzwaren/ Meterwaren/ Wolle	Uhren/ Schmuck
	Unterhaltungselektronik und Zubehör
	Wohneinrichtungsartikel
nicht zentrenrelevante Sortimente ( <i>keine abschließende Auflistung</i> )	
Angler-, Jagdartikel und Waffen	Kfz- und Motorradhandel*
Bauelemente/ Baustoffe	Kinderwagen
Bettwaren/ Matratzen	Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel
Blumentöpfe und -vasen	lebende Tiere
Bodenbeläge	Maschinen/ Werkzeuge
Campingartikel	Möbel
Eisenwaren und Beschläge	Pflanzen/ Samen
Elektroinstallationsmaterial	Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
Fahrräder und technisches Zubehör	Rollläden/ Markisen
Farben/ Lacke	Sanitärartikel
Fliesen	sonstige baumarktspezifische Artikel
Gartenartikel und -geräte	Sport Großgeräte
Heizungs- und Klimageräte	Tapeten
Installationsmaterial	Teppiche (Einzelware)
Kamine/ Kachelöfen	Topf- und Zimmerpflanzen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	Zoologische Artikel
	* kein Einzelhandel im engeren Sinn

Quelle: eigene Darstellung

Die vorliegende Lingener Sortimentsliste ist ein, wie eingangs erläutert, Ergebnis der gutachterlichen Analysen und Einschätzungen einerseits sowie der städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Lingen (Ems) andererseits.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht zentrenrelevant eingestuft Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Bau- und Gartenmarkt- sowie im Möbelsortiment, die zu fast 100 % außerhalb der städtischen Zentren angeboten werden. In Bezug auf die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente zeigt sich hingegen ein differenziertes Bild: Hier ist der Angebotsschwerpunkt einzelner Sortimente nicht in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert, wie es unter städtebaulich-versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten wünschenswert wäre (beispielsweise in Bezug auf Spielwaren, Heimtextilien oder Sportartikel). Diese Angebotsschwächen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere auch dem Lingener Hauptzentrum) sind in erster Linie auf die Angebotszusammensetzung an den Ergänzungsstandorten zurückzuführen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich die konkrete Einstufung einzelner Sortimente wie folgt näher erläutern:

- Im Bestand findet sich im nahversorgungsrelevanten Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** nur rd. 15 % der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere rd. 30 % der sortimentspezifischen Angebote werden in städtebaulich integrierten Lagen angeboten und leisten somit einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Dagegen befindet sich mit mehr als 50 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Großteil der Angebotsfläche an den Ergänzungsstandorten sowie in städtebaulich nicht integrierten Streulagen. Dabei besitzen insbesondere die Lebensmittelmärkte eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für die städtischen Zentren und bilden somit zentrenbedeutsame Bausteine. Nicht nur im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sondern auch unter dem Gesichtspunkt der wohnungsnahen Grundversorgung ist es wichtig, das Nahrungs- und Genussmittelangebot in den Zentren zu erhalten und zu stärken. Eine weitere Verdichtung/ Ausdehnung des Lebensmittelangebotes an den Ergänzungsstandorten oder an sonstigen städtebaulich nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet ist dagegen im Sinne des Schutzes sowie der Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes, u. a. auch mit funktionsfähigen wie kleinteiligen (Nahversorgungs-) Zentren konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen werden Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränken) als nahversorgungsrelevant eingestuft.
- Die Sortimente **Teppiche** (ohne Teppichböden), **Campingartikel**, **Fahrräder** und **technisches Zubehör** sowie **Lampen/ Leuchten** werden auf der Ebene der Landesplanung als in der Regel zentrenrelevant eingestuft. Der aktuelle Angebotsbestand in Lingen (Ems) lässt allerdings erkennen, dass diese Sortimente vor allem im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum kaum vertreten und offensichtlich für die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums auch nur von untergeordneter Bedeutung sind. Allgemein ist in Bezug auf die vorgenannten Sortimente eine angebots-

seitige Entwicklung (weg vom kleinteiligen Facheinzelhandel und hin zu größeren Fachmarktangeboten) zu erkennen, die sich in den zumeist kleinteilig strukturierten zentralen Versorgungsbereichen nur schwer abbilden bzw. realisieren lässt. Die Würdigung der lokalen Situation sowie die Berücksichtigung des allgemeinen Entwicklungstrends hinsichtlich der Angebotsform führen somit dazu, die von der Landesplanung als regelmäßig zentrenrelevant eingestuften Sortimente im Rahmen der örtlichen Sortimentsliste als **nicht zentrenrelevant** einzustufen<sup>72</sup>.

- Die oftmals strittige Bewertung und Einstufung aller Sortimente die sich in der Warengruppe **Elektronik/ Multimedia** zusammenfassen lassen<sup>73</sup> ist in Lingen (Ems) nicht gegeben. Mit einem sortimentspezifischen Verkaufsflächenanteil von rd. 75 % befinden sich drei Viertel des sortimentspezifischen Angebotes in den zentralen Versorgungsbereichen, was in erster Linie auf die gute Angebotsausstattung des Hauptzentrums Lingen sowie des Stadtteilzentrums Georgstraße zurückzuführen ist. In beiden zentralen Versorgungsbereichen übernehmen die Angebote der Warengruppe Elektronik/ Multimedia eine frequenzerzeugende Magnetfunktion, die es auch zukünftig zu erhalten und zu stärken gilt. Aus diesem Grund werden alle der Warengruppe Elektronik/ Multimedia zuzurechnenden Sortimente als **zentrenrelevant** eingestuft.
- Häufig strittig ist zudem die Differenzierung und Unterteilung der Sortimentsgruppe Sportartikel in **Sportbekleidung/ Sportschuhe, Sportklein-** sowie **Sportgroßgeräte**. Während vor allem die beiden erstgenannten Sortimente innenstadttypische und zentrenprägende Sortimente darstellen, die die Versorgungsqualität eines zentralen Versorgungsbereiches positiv beeinflussen, stellen die Sportgroßgeräte – nicht zuletzt auch aufgrund ihrer eingeschränkten Transportfähigkeit – ein Sortiment dar, das die Attraktivität und Funktionalität einer Innenstadt nur unwesentlich beeinflusst. Entsprechend lässt der aktuelle Angebotsbestand insbesondere im Sortiment Sportbekleidung/ Sportschuhe eine Verkaufsflächenkonzentration in den zentralen Versorgungsbereichen erkennen (rd. 80 % des sortimentspezifischen Angebotes). Deutlich unterrepräsentiert ist hingegen das Angebot der Sportkleingeräte, das lediglich mit einem Anteil von 25 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert ist. Insbesondere im Hinblick auf die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche werden somit zukünftig die Sortimente **Sportbekleidung/ Sportschuhe** und **Sportkleingeräte** als **zentrenrelevant** eingestuft, während das Sortiment **Sportgroßgeräte** den **nicht zentrenrelevanten** Sortimenten zugeschlagen wird.
- Das Sortiment **Kinderwagen** war bislang in der örtlichen Sortimentsliste nicht vertreten, erlangt jedoch – insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Babyfachmärkten oder als Randsortiment von Möbelmärkten – einen immer größe-

<sup>72</sup> Damit findet im Vergleich zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 eine Neubewertung des Sortiments Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel statt, welches seinerzeit als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft wurde. Der aktuelle Angebotsbestand sowie die perspektivischen Überlegungen der Verwaltung und Politik zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Lingen (Ems) haben allerdings dazu geführt, das Sortiment in der aktuellen Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant einzustufen.

<sup>73</sup> Hierzu zählen Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör

ren Stellenwert, so dass im Rahmen der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) empfohlen wird, dieses als eigenes Sortiment in die Sortimentsliste aufzunehmen. Aufgrund der aktuellen Verkaufsflächenverteilung und der daraus ableitbaren untergeordneten Bedeutung des Sortimentes – insbesondere auch für die Attraktivität und Versorgungsfunktion des Lingener Hauptzentrums – wird das Sortiment zukünftig als **nicht zentrenrelevant** eingestuft.

- Ebenfalls nicht vertreten ist bis dato das Sortiment **Baby- und Kinderartikel**, das gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen regelmäßig als **zentrenrelevant** einzustufen ist. Zum Umgang mit der **Sortimentsbezeichnung Baby- und Kinderartikel** im Zusammenhang mit der Lingener Sortimentsliste sei darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen unspezifischen Begriff handelt, der Sortimente aus unterschiedlichen Warengruppen / Sortimentsgruppen subsumiert. Dementsprechend handelt es sich bei Baby- und Kinderartikeln im Wesentlichen um Drogerie- und Körperpflegeartikel, Spielwaren, Bekleidung, Möbel, Haushaltswaren, Kinderwagen und Kinderautositze. Da die vorgenannten Sortimente alleamt Eingang in die Lingener Sortimentsliste gefunden haben, wird auf eine Klassifizierung des Sortimentes Baby- und Kinderartikel verzichtet.

## **7.8 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung**

---

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für die Stadt Lingen (Ems)** (vgl. Kapitel 7.2) die übergeordnete Betrachtungsebene aus der grundsätzliche Strategien zur künftigen räumlichen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lingen (Ems) abgeleitet werden. Diese als Ansiedlungsregeln (bzw. Grundsätze) formulierten Leitlinien bilden die Basis zur Bewertung einzelner Standorte hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen.

Bereits mit der erstmaligen Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2006 wurden derartige **Grundsätze definiert und formuliert**, die seitdem – gestärkt durch den politischen Beschluss des Konzeptes – zur Bewertung und Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben und -standorten im Lingener Stadtgebiet herangezogen werden. **Die nachfolgend aufgeführten Regelungen greifen diese Grundsätze inhaltlich auf und entwickeln sie unter Berücksichtigung der jüngsten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung fort**, so dass sie zukünftig bei der Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben angewandt werden können. Für eine vereinfachte Handhabbarkeit der Grundsätze wird im Folgenden (sofern dies notwendig ist) zwischen großflächigem Einzelhandel<sup>74</sup> (> 800 m<sup>2</sup> Ver-

---

<sup>74</sup> Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m<sup>2</sup>. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsflä-

kaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel ( $\leq 800 \text{ m}^2$  Verkaufsfläche) unterschieden.

Zur Verbindlichkeit und Anwendung dieser Grundsätze ist vorab noch folgendes herauszustellen:

- die Regeln haben **keine unmittelbare Wirkung**, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung dar;
- für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die **bauplanungsrechtliche Situation** maßgebend;
- die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen;
- bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln **unberührt** (Bestandsschutz).

#### **Grundsatz 1:**

##### **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lingener Sortimentsliste**

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Lingen, Stadtteilzentrum Georgstraße, Nahversorgungszentren Bramsche, Holthausen-Biene und Laxten) liegen.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können – je nach Lage und Verkaufsflächendimensionierung – ausnahmsweise auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt werden, wenn sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen sowie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

#### **Erläuterung:**

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und gegebenenfalls dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Lingen (Ems) liegen. Um die fußläufige Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben (insbesondere auch großflächigen) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im

---

che von  $800 \text{ m}^2$  überschreitet (BVerwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, **die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern**. Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in Lingen (Ems) nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. Demnach

- ist eine über den Bestandsschutz (bzw. die Standortoptimierung) hinausgehende Erweiterung der bestehenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe an den Ergänzungsstandorten sowie eine Ansiedlung zusätzlicher nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe an den Ergänzungsstandorten auszuschließen;
- können außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Ergänzungsstandorte Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten ausnahmsweise sinnvoll sein, wenn Sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Standortbereiche, wobei Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten (mögliche Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske) ausdrücklich ausgeschlossen sind, um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten.

Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion können das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum (sog. 35 % Regel) sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist folglich in der Regel auszugehen, wenn

- es sich um einen **städtebaulich integrierten Standort** mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die **sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens** im funktionalen Versorgungsgebiet<sup>75</sup> an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)<sup>76</sup> der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet (Orientierungswert).

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass das Planvorhaben **keine negativen Auswirkungen** auf die **bestehenden wohnortnahen Grundversorgungsstrukturen** und insbesondere auch auf die **zentralen Versorgungsbereiche** erwarten lässt.

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung, unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren, durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich.

---

<sup>75</sup> Als funktionales Versorgungsgebiet ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den das Planvorhaben fußläufig versorgen soll. Im Kernsiedlungsbereich des Lingener Stadtgebietes entspricht dies einer Entfernung von rd. 600 m. In den dispers gelegenen Ortsteilen kann dies alle Wohnsiedlungsbereiche des Ortsteils umfassen, selbst wenn einzelne Wohnsiedlungsbereiche mehr als 600 m vom Vorhabenstandort entfernt liegen. Demnach ist das funktionale Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien einzelfallbezogen zu definieren.

<sup>76</sup> Diese liegt derzeit bei rund 2.115 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2013)

### **Grundsatz 2:**

#### **Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lingener Sortimentsliste**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lingener Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) sollen konsequent im Hauptzentrum Lingen liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lingener Sortimentsliste (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß Grundsatz 1) sollen in den Lingener zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen grundsätzlich nicht in Gewerbe- und Industriegebieten liegen; Ausnahme: „Handwerkerprivileg“

### **Erläuterung:**

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Lingener Innenstadt zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Lingener Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lingen (Ems) gelenkt werden, um diese Standorte in der jeweiligen Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptzentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich der Lingener Innenstadt liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung aber auch einer Entwicklung der Stadtteil- und Nahversorgungszentren ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte/

muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) im Sinne einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, da auch diese Betriebe funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche sind. Insbesondere die Ansiedlung mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert es daher, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

In **Gewerbe-** und **Industriegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sog. „**Handwerkerprivileg**“, worunter Verkaufsflächen von produzierenden oder weiterverarbeitenden Handwerksbetrieben zu verstehen sind die

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in einem betrieblichen Zusammenhang errichtet sind,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

### **Grundsatz 3:**

#### **Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lingener Sortimentsliste<sup>77</sup>**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lingener Sortimentsliste können die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Lingen und Stadtteilzentrum Georgstraße sein. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

---

<sup>77</sup> Es ist darauf hinzuweisen, dass Grundsatz 3 ausschließlich Regelungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment trifft, da sowohl das Bauplanungsrecht als auch die übergeordnete Landesplanung keine Ermächtigungsgrundlagen zur Steuerung des kleinflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels bereitstellen. So kann – per Definition – ein kleinteiliger Einzelhandelsbetrieb mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die sich im Wesentlichen auch durch das Angebot zentrenrelevanter Sortimente definiert, nicht negativ beeinflussen.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auf die definierten Ergänzungsstandorte (Rheiner Straße, Schillerstraße, Meppener Straße und GE Hundesand/ Am Laxtener Esch) zu konzentrieren.

**Zentrenrelevante Randsortimente** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ein Einzelortiment 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

#### Erläuterung:

Als Vorrangstandorte für die **Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment** definiert das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (mit Einschränkungen) die Ergänzungsstandorte im Stadtgebiet. Insbesondere unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Verkehrs- und Lieferströme sowie der bestehenden Einzelhandelsvorprägung an den Ergänzungsstandorten ist die Konzentration großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment an diesen Standorten empfehlenswert. Darüber hinaus können derartige Betriebe auch im Hauptzentrum Lingen und im Stadtteilzentrum Georgstraße realisiert werden soweit Auswirkungen gemäß § 11 (3) BauNVO ausgeschlossen werden können und das Vorhaben die Entwicklungsziele und -empfehlungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment regelmäßig sogenannte **Randsortimente** führen. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich funktionalen Zentren (beispielsweise in Möbelhäusern) Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems) eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (maximal 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>78</sup>) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen – insbe-

<sup>78</sup> Der Schwellenwert von maximal 2.500 m<sup>2</sup> basiert auf den Erkenntnissen, die im Rahmen einer Untersuchung im Auftrag der Staatskanzlei NRW „Grundlagen für die Erarbeitung einer neuen landesplanerischen Regelung zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels“ gewonnen werden konnten (Junker und Kruse 2011). Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die empirischen Ergebnisse zur absoluten Verkaufsflächendimensionierung der zentrenrelevanten Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment auch auf derartige Anbieter in Niedersachsen übertragen lassen.

sondere auch im Hauptzentrum Lingen – ist darüber hinaus die Beschränkung von Einzelsortimenten auf eine maximale Verkaufsflächengröße von 800 m<sup>2</sup> Bestandteil der Reglementierung der zentrenrelevanten Randsortimente. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens sollte dabei gegebenenfalls im Einzelfall geprüft werden.<sup>79</sup>

**Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der Ergänzungsbereiche an städtebaulich nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bewertet werden.

In sonstigen bestehenden **Gewerbe- und Industriegebieten ohne Einzelhandelsprägung** ist der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gänzlich (also auch jener unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) durch entsprechende bauleitplanerische Maßnahmen auszuschließen. Zum einen können solche Vorhaben die Entwicklung der Vorrangstandorte gefährden, zum anderen hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten oftmals eine drastische Erhöhung der Bodenpreise im betroffenen Gebiet und somit einen Wettbewerbsnachteil insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Folge.

## 7.9 Prüfschema zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

---

Um zukünftig eine Vereinfachung und deutliche Beschleunigung sowohl der Beurteilung als auch der sich daran gegebenenfalls anschließenden formellen Planungsschritte zu ermöglichen, wird ein Prüfschema empfohlen, das eine **erste Bewertung** von neuen Plan- und Erweiterungsvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und der dort formulierten Zentrenhierarchie sowie den vorgeschlagenen Zielen und Ansiedlungsregeln ermöglicht.

---

<sup>79</sup> Gemäß der Novellierung des Landes-Raumordnungsprogramms aus dem Jahr 2008 soll der Regionalplanung (und in Folge dessen auch den Städten und Gemeinden) insbesondere hinsichtlich der Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment eine höhere raumordnerische und städtebauliche Flexibilität ermöglicht werden. „Damit trägt der Landesgesetzgeber der Tatsache Rechnung, dass je nach Art der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auch mehr als 10 vom Hundert oder über 800 m<sup>2</sup> hinausgehende Randsortimentsfestlegungen raumverträglich sein können. Voraussetzung dafür ist, dass die Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen und betroffenen Versorgungsstandorte im Einzugsbereich des jeweiligen Vorhabens auf der Grundlage eines hinreichend konkreten und verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzeptes genügend bewertet werden können und die Raumverträglichkeit festgestellt wird (Begründung zur Novellierung des LROP aus dem Jahr 2008. S. 43)“

Wenngleich ein entsprechendes regionales Einzelhandelskonzept für die Stadt Lingen (Ems) derzeit nicht vorliegt, zeigt die Fortschreibung des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen (Ems) auf, dass die maximal zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente über die im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen definierten Schwellenwerte (10 % bzw. maximal 800 m<sup>2</sup>) hinaus erweitert werden können, wenn im Einzelfall die städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

Tabelle 14: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)
Hauptzentrum Lingen	ja	ja	ja <sup>1</sup>
Stadtteilzentrum Georgstraße	ja	ja, wenn $\leq 800$ m <sup>2</sup> VKF (Einzelbetrieb)	ja <sup>1</sup>
Nahversorgungszentren	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	ja, wenn $\leq 800$ m <sup>2</sup> VKF (Einzelbetrieb)	nein
solitäre Nahversorgungs- standorte	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	nein	nein
sonstige Grundversor- gungsstandorte	nein	nein	nein
Ergänzungsstandorte	nein	nein	ja <sup>1,2</sup>
sonstige GE- und GI- Gebiete	nein	nein	nein

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

<sup>2</sup> Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Quelle: eigene Darstellung

## **Anhang/ Verzeichnisse**

---

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Räumliche Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche nach Lagen (2012 /2005) .....	48
Abbildung 2:	Räumliche Verteilung der gesamtstädtischen Verkaufsfläche nach Lagen – warengruppenspezifische Betrachtung.....	49
Abbildung 3:	Räumliche Verteilung des großflächigen Einzelhandelsangebotes .....	51
Abbildung 4:	Anteil des B2C-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 (mit Prognose für 2014) .....	94
Abbildung 5:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch.....	96
Abbildung 6:	Zentralitäten des Einzelhandels in Lingen (Ems) – Steigerungspotenziale	99
Abbildung 7:	Standortstrukturmodell der Stadt Lingen (Ems) .....	108
Abbildung 8:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten .....	142

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Mitglieder des Arbeitskreises.....	11
Tabelle 2:	Warengruppenschlüssel zur Einzelhandelserhebung Lingen (Ems) .....	14
Tabelle 3:	Angebotsbausteine wohnungsnaher (Grund-)Versorgung .....	19
Tabelle 4:	Einwohnerzahlen der Lingener Ortsteile .....	26
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale in Lingen (Ems) .....	29
Tabelle 6:	Kaufkraftpotenzial und -kennziffern im regionalen Vergleich .....	30
Tabelle 7:	Einzelhandelssituation in Lingen (Ems) nach Warengruppen.....	34
Tabelle 8:	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattungen im Vergleich .....	40

Tabelle 9:	Verteilung der Betriebe und Verkaufsfläche auf die Lingener Ortsteile.....	42
Tabelle 10:	Wohnungsnahе Grundversorgung in den Ortsteilen .....	85
Tabelle 11:	Ausgabenanteile für verschiedene Warengruppen im Einzelhandel – Trendaussagen .....	97
Tabelle 12:	Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente .....	140
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Lingen (Ems).....	143
Tabelle 14:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema).....	153

### Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Lingen (Ems) im Raum .....	23
Karte 2:	Siedlungsstruktur des Lingener Stadtgebietes .....	25
Karte 3:	Einzugsgebiet des Lingener Einzelhandels.....	27
Karte 4:	Räumliche Angebotsschwerpunkte des Einzelhandels im Lingener Stadtgebiet .....	44
Karte 5:	Räumliche Verteilung der großflächigen Einzelhandelsanbieter im Stadtgebiet .....	52
Karte 6:	Einzelhandelsdichte im Lingener Hauptgeschäftsbereich .....	54
Karte 7:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Lingener Hauptgeschäftsbereich .....	56
Karte 8:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Georgstraße .....	66
Karte 9:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Bramsche .....	69
Karte 10:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im zentralen Bereich Holthausen-Biene.....	72

Karte 11:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Angebotsstandort Baccum .....	74
Karte 12:	Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz am Angebotsstandort Jägerplatz.....	76
Karte 13:	Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Rheiner Straße.....	79
Karte 14:	Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Schillerstraße .....	80
Karte 15:	Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Meppener Straße..	82
Karte 16:	Einzelhandelsbesatz an der Standortagglomeration Gewerbegebiet Hundesand/ Am Laxtener Esch .....	83
Karte 17:	Räumliche Verteilung der strukturprägenden Lebensmittelanbieter in Lingen (Ems) mit 600 m-Isocronen.....	86
Karte 18:	Räumliches Entwicklungsleitbild .....	102
Karte 19:	Perspektivische Standortstruktur in Lingen (Ems) .....	113
Karte 20:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen .....	118
Karte 21:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Georgstraße .....	122
Karte 22:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Bramsche .....	124
Karte 23:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Holthausen-Biene .....	125
Karte 24:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Laxten .....	126
Karte 25:	Ergänzungsstandort Rheiner Straße .....	129
Karte 26:	Ergänzungsstandort Schillerstraße .....	130
Karte 27:	Ergänzungsstandort GE Hundesand/ Am Laxtener Esch .....	132
Karte 28:	Ergänzungsstandort Meppener Straße.....	134

## **Fotoverzeichnis**

Foto 1 und Foto 2: Eingangsbereich Lookentor und Blick in die Lookenstraße.....	58
Foto 3 und Foto 4: Westlicher und östlicher Bereich der Marienstraße.....	59
Foto 5 und Foto 6: Historische Bebauung und mittlerer Bereich der Burgstraße .....	60
Foto 7 und Foto 8: Nördlicher und Südlicher Bereich der Große Straße.....	61
Foto 9 und Foto 10: Blick vom Markt in die Bauertanzstraße.....	62
Foto 11 und Foto 12: Historisches Rathaus am Markt und Ansicht der Platzfläche .....	62
Foto 13 und Foto 14: Kleinteiliger und großflächiger Einzelhandel in der Georgstraße ....	67
Foto 15 und Foto 16: Zentraler Bereich Bramsche.....	70
Foto 17 und Foto 18: Zentraler Bereich Holthausen-Biene .....	73
Foto 19 und Foto 20: Angebotsstandort Baccum .....	75
Foto 21 und Foto 22: Angebotsstandort Jägerplatz.....	77

## Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
<b>Einzelhandel im engeren Sinne</b>	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
<b>Einzelhandelsbetrieb</b>	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u.a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
<b>einzelhandelsrelevante Kaufkraft</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
<b>einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z.B. von der IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
<b>einzelhandelsrelevante Zentralität</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/ Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
<b>einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer</b>	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.

<b>Fachmarkt</b>	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
<b>großflächiger Einzelhandel</b>	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m <sup>2</sup> ) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
<b>Kaufkraftabfluss</b>	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/ Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
<b>Kaufkraftbindung</b>	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
<b>einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential</b>	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
<b>Lebensmitteldiscounter</b>	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m <sup>2</sup> , Selbstbedienung.
<b>nahversorgungsrelevantes Sortiment</b>	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie gegebenenfalls auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können gegebenenfalls auch innenstadtrelevant sein.
<b>Nahversorgungsstandort</b>	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht-integrierten Lagen anzutreffen.
<b>SB-Warenhaus</b>	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m <sup>2</sup> bzw. 5.000 m <sup>2</sup> , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel/</u> Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf).
<b>Sonderstandort</b>	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.
<b>Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)</b>	Verkaufsfläche mind. 400 m <sup>2</sup> – max. 1.500 m <sup>2</sup> , Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.

<p><b>Umsatzkennziffer</b></p>	<p>Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.</p>
<p><b>Verbrauchermarkt</b></p>	<p>Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m<sup>2</sup>, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.</p>
<p><b>Verkaufsfläche</b></p>	<p>Gemäß Ziffer 2.4 des „Einzelhandelserlasses NRW“ vom 22.09.2008 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.</li> <li>▪ Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).</li> <li>▪ Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04).</li> <li>▪ Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.</li> <li>▪ Flächen für Einkaufswagen gehören, sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebäudes gelegen, grundsätzlich zur Verkaufsfläche.</li> </ul>
<p><b>Verkaufsflächenausstattung je Einwohner</b></p>	<p>Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.</p>
<p><b>zentraler Versorgungsbereich</b></p>	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des §2(2) BauGB, §9</p>

<p><b>bereich</b></p>	<p>(2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil- / Neben- oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit, Kultur und Erholung.</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie).</li> <li>▪ Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.</li> </ul>
<p><b>zentrenrelevante Sortimente</b></p>	<p>Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich durch Besucherfrequenzzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Sortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht-integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht-integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d.h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u.a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z.B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>