



Stellungnahme

Neuaufstellung des Aldi Lebensmittelmarktes am Standort Am Mondschein in Lippstadt

Überarbeitung April 2021

für
August Hecker
Sauerfeld 4
59558 Lippstadt

Ihre Ansprechpartner
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
(Senior Consultant)

Dipl.-Kaufm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleiter)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

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

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.
München - Hamburg - Berlin - Köln - Leipzig - Erfurt

Köln, April 2021

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1	Ausgangssituation und Zielsetzung 3
2	Einordnung des Planvorhabens 4
3	Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsstrukturen der Stadt Lippstadt 6
4	Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens 8
5	Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen 12
6	Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung und Fazit der Vorprüfung 15

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Nahbereich9
Abbildung 2:	Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftabschöpfung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)13
Abbildung 3:	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt18
Abbildung 4:	Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldliesborn.....19
Abbildung 5:	Zentraler Versorgungsbereich Lipperode21

1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Eigentümer und Betreiber beabsichtigen, den Aldi-Markt am Standort Am Mondschein 29 in der Stadt Lippstadt zu modernisieren und die Verkaufsfläche von aktuell 821 m² auf 1.267 m² zu erweitern. Der für diesen Standortbereich aufgestellte Bebauungsplan Nr. 186 (Gewerbegebiet Am Mondschein) wurde im Zuge eines Klageverfahrens für inzident unwirksam erklärt und kann nicht mehr angewendet werden. Der nunmehr maßgebliche Vorgängerplan lässt nach Auskunft der Stadt Lippstadt grundsätzlich eine Verkaufsfläche von 1.000 m² (bzw. 1.500 m² BGF) zu.

Die Realisierung des Aldi-Vorhabens macht die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Grundvoraussetzung für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel ist, dass der Lebensmittelmarkt einen starken Nahversorgungsbezug aufweist. Denn gemäß dem in Ziel 6.5-2 Landesentwicklungsplan (LEP NRW) vorgegebenen städtebaulichen Integrationsgebot ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, wenn

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lippstadt weist zentrale Versorgungsbereiche in der Innenstadt (Hauptzentrum) sowie in den Stadtteilen Bad Waldliesborn und Lipperode (Nahversorgungszentren) aus, im östlichen Stadtgebiet besteht hingegen keine zentraler Versorgungsbereich. In Abstimmung mit der Stadt Lippstadt sollen mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme folgende Aspekte beleuchtet werden:

- Zusammenstellung und differenzierte Erläuterung möglicher Sachverhalte und Argumente, die die Bedeutung des Standortes für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung belegen können.
- Plausibilitätsprüfung der im Rahmen der von der BBE Münster erarbeiteten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (Februar 2016) ermittelten Daten zu Kaufkraftpotenzial, Kaufkraftbindung/ Umsatz und Umsatzumverteilung durch das Vorhaben.
- Schlussfolgerungen und Empfehlungen zum weiteren Verfahren.

2 Einordnung des Planvorhabens

Der Aldi-Markt soll auf dem Grundstück Am Mondschein modernisiert und von ca. 821 m² auf ca. 1.267 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Die angestrebte Flächenentwicklung folgt den Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel und speziell im Marktsegment der Lebensmitteldiscounter:

Um die notwendige Kompetenz hinsichtlich Sortiment und Service zu vermitteln, verfügen die Discounter der neusten Generation über min. 1.200 m² Verkaufsfläche. Dabei realisieren die Lebensmitteldiscounter einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von frischen und tiefgekühlten Produkten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Dagegen ist kein steigender Flächenbedarf für die Aktionswaren zu verzeichnen.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden den Warenzugang (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden).

Betrachtet man das Aldi-Sortimentskonzept genauer, so ist festzustellen, dass die Ausrichtung der im Aldi-Markt vorgehaltenen Waren auch nach der Erweiterung von ca. 820 m² auf zukünftig ca. 1.270 m² Verkaufsfläche insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen wird. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot des Discounters eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen werden, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Dagegen wird das Sortiment außerhalb des nahversorgungsrelevanten Bereiches nicht ergänzt. Zentrales Anliegen ist vielmehr, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation im Kernsortiment, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen. Das Planvorhaben und die damit verbundene Optimierung des Marktauftrittes sind somit als Maßnahmen zur Weiterentwicklung des bestehenden Marktes zu bewerten, die der Stabilisierung und des

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Ausbaus der erreichten Marktposition dienen. Insbesondere folgende Aspekte begründen die Notwendigkeit der Filialerweiterung:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen zur besseren Durchgängigkeit (Zusatzfläche wird überwiegend für eine Erweiterung der Verkehrsflächen genutzt),
- Ausweitung der Regalmeter, um mehr Waren eines Artikels nebeneinander platzieren zu können und so die Sichtbarkeit des Warenangebots zu verbessern,
- Reduzierung der Regalhöhen, um den Zugang zu Artikeln zu erleichtern,
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren (beispielsweise die Erhöhung der Palettenanzahl im Getränkesortiment).

Der Verkaufsflächenzuwachs führt daher zu keiner Sortimentserweiterung, da das standardisierte Warenangebot von Aldi Nord zwischenzeitlich bei knapp 2.000 Artikeln¹ - unabhängig von der Größe des Marktes - liegt. Neben einer weiteren Festigung der Marktposition ist vor allem die Steigerung der Rentabilität Grund für die projektierte Filialerweiterung. Denn die Filiale kann mit einer größeren Verkaufsfläche seltener beliefert, dadurch können gleichermaßen Transportkosten eingespart und positive ökologische Effekte erreicht werden. Darüber hinaus erlaubt der vergrößerte Verkaufsraum eine effektivere Bestückung der Warenpräsentation, sodass der Personalaufwand für die Warenlogistik reduziert werden kann.

Im Fazit positioniert sich Aldi-Nord mit einer großen Angebotstiefe im Frische- und Trockensortiment, sodass der Lebensmitteldiscountmarkt umfassende Nahversorgungsfunktionen übernehmen kann.

¹ Vgl. Anzahl der Einzelartikel in Lebensmittel-Discountern in Deutschland nach Unternehmen im Jahr 2019, Lebensmittel Zeitung, Ausgabe Nr.29, 19.07.2019, Seite 6

3 Einordnung des Vorhabens in die Versorgungsstrukturen der Stadt Lippstadt

Die Stadt Lippstadt übernimmt die Funktionen eines Mittelzentrums im ländlichen Raum ein. Lippstadt setzt sich aus der Kernstadt und 17 Stadtteilen zusammen und verfügt aktuell über ca. 72.140 Einwohner.² Die Kernstadt stellt mit ca. 58 % der Einwohner den Siedlungsschwerpunkt dar. Die einwohnerstärksten Stadtteile liegen mit Bad Waldliesborn (ca. 5.300 Einwohner) und Lipperode (ca. 4.200 Einwohner) im Norden des Stadtgebietes. Das östliche Stadtgebiet ist durch die Stadtteile Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck, Hörste und Garfeln geprägt. Die Einwohnerzahlen der Ortschaften liegen zwischen 600 (Garfeln) und knapp 2.300 Personen (Esbeck), sodass der dörfliche Charakter der Siedlungsstrukturen erhalten geblieben ist.

Naturräumlich fungiert die zwischen den Stadtteilen Lipperode und Esbeck verlaufende Lippeaue als städtebauliche Zäsur. Daher stellen die wichtigsten Straßenverbindungen im östlichen Stadtgebiet die in West-Ost-Richtung verlaufenden Achsen L 636 (Rixbecker Straße/ Paderborner Straße/ Hörster Straße) und die K 51 (Roßfeld/ Unterdorf/ Am Bleichgraben) dar. In Nord-Süd-Richtung schafft neben der regional bedeutsamen B 55 (Erwitte – Rheda-Wiedenbrück) die K 50 die Anbindung zwischen Lipperode und Bökenförde. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Buslinien 63 (Lippstadt Bahnhof – Lippstadt-Oechtringhausen) und 64 (Lippstadt Bahnhof – Geseke Bahnhof) sowie durch die Regionalbahn 89 (Münster – Paderborn) mit Haltestelle u. a. in Dedinghausen hergestellt. Darüber hinaus ist eine sehr gute Einbindung in das Radwegenetz der Stadt Lippstadt gegeben. So sind ausgebaute Radwege u. a. in Richtung Innenstadt, Esbeck/ Hörste, Rixbeck/ Bökenförde, Dedinghausen/ Geseke/ Salzkotten bzw. Bad Westernkotten sowie Lipperode gegeben, die auch im Alltagsradverkehr eine hohe Bedeutung haben.

Der zu untersuchende Aldi-Markt ist der östlichen Kernstadt zugeordnet, die durch große Gewerbeanlagen (u. a. Hella) geprägt ist. Das Gewerbegebiet Am Mondschein weist Gewerbebetriebe, Dienstleistungseinrichtungen (u. a. Jobcenter) und Einzelhandel mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Fahrräder) auf. Westlich der als Umgehungsstraße fungierenden Bundesstraße 55 ist der Campus der Hochschule Hamm-Lippstadt mit knapp 3.000 Studierenden gelegen. Nördlich schließt sich im Umfeld der Lippeaue ein attraktives Wohngebiet mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern an. Damit ist neben der Wohnbevölkerung auch eine hohe Tagbevölkerung im Standortumfeld vorhanden.

Nahversorgungseinrichtungen sind im Untersuchungsraum vor allem mit den Nahversorgungslagen in Esbeck (u. a. Combi Lebensmittelmarkt, Bäckereien, ca. 2,3 km entfernt) und Hörste (u. a. Netto Lebensmittelmarkt, Bäckerei, ca. 5,6 km entfernt) vorhanden. Im Stadtteil Dedinghausen ist eine Bäckerei ansässig, Rixbeck verfügt über keinen nahversorgungsbezogenen Einzelhandel.

² Quelle: Angaben der Stadt Lippstadt, Stand: 30.12.2019 (Wohnbevölkerung)

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Die westlich, in einer Entfernung von ca. 2 km zum zu untersuchenden Aldi-Markt gelegene Innenstadt weist aktuell mit einem Aldi-Markt, einem Frischemarkt und ergänzenden Fachgeschäften und Ladenhandwerksbetrieben nur ein geringes Lebensmittelangebot auf. Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf dem ehemaligen Gelände des Güterbahnhofs („Quartier südliche Altstadt“) soll außerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Weitere gesamtstädtisch ausstrahlende Nahversorgungsstandorte stellen die Fachmarkt-agglomeration Erwitter Straße (u. a. Kaufland, Aldi, Lidl) und der SB-Warenhaus-Standort Bökenförder Straße (Real) dar.

Der Stadtteil Lipperode, ca. 3,3 km nördlich des Untersuchungsstandortes gelegen, weist einen zentralen Versorgungsbereich entlang der Lippestraße/ Bismarckstraße mit einem Elli Lebensmittelmarkt und ergänzenden kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen auf.

Einen weiteren zentralen Versorgungsbereich weist das städtische Zentrenkonzept im nördlich gelegenen Stadtteil Bad Waldliesborn aus (ca. 6 km entfernt). Mit einem Rewe Supermarkt, einem Rossmann Drogeriemarkt sowie einem begrenzten kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot kommt dem Geschäftsbereich eine Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Bad Waldliesborn zu.

In der östlichen Kernstadt stellt der zu untersuchende Aldi-Markt gemeinsam mit einer Bäckerei in unmittelbarer Nachbarschaft des Campus der Hochschule Hamm-Lippstadt (HSHL) und einem Asia-Markt an der Rixbecker Straße die einzigen Nahversorgungsangebote dar. Im Bereich Am Mondschein sind darüber hinaus eine Bäckerei und eine Metzgerei als Konzessionäre des Globus Baumarktes und die Firma Bodo Getränke und Lebensmittel (Italien-Importe) ansässig.

Nach den Ergebnissen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lippstadt³ weist das östliche Stadtgebiet eine deutlich unterdurchschnittliche Versorgungsausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln auf. So liegt die einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkte in den Stadtteilen Esbeck/ Dedinghausen/ Rixbeck bei ca. 0,24 m² und in Hörste/ Garfeln bei ca. 0,37 m² und damit deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von ca. 0,43 m² je Einwohner. Dies schlägt sich auch in einer geringen Kaufkraftbindung nieder. So ist die Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln in den vorgenannten Siedlungsbereichen mit ca. 51 % (Esbeck/ Dedinghausen/ Rixbeck) bzw. 67 % (Hörste/ Garfeln) relativ gering und verdeutlicht ein starkes Defizit bei der Nahversorgung. Per Saldo werden damit ca. 7 Mio. € der im östlichen Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelkaufkraft nicht vor Ort gebunden. Damit kommt dem zu untersuchenden Aldi-Markt eine wichtige Ergänzungsfunktion zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zu.

³ Vgl. BBE-Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016

4 Bewertung der Nahversorgungsfunktion des Vorhabens

Vor dem Hintergrund der vorab skizzierten Wettbewerbssituation mit einer geringen Angebotsdichte von Nahversorgungsbetrieben ist dem Untersuchungsobjekt ein Versorgungsbereich zuzurechnen, der über einen fußläufig erreichbaren 700 – 1.000 m-Radius hinausreicht.⁴ In diesem Zusammenhang ist auch auf die gute Fahrraderreichbarkeit des Standortes sowie die Einbindung in das Busliniennetz der Stadt Lippstadt hinzuweisen. So ist eine unmittelbare Erreichbarkeit mit der Buslinie 64 von Esbeck und der östlichen Kernstadt gegeben. Die Anbindung in Richtung der Ortsteile Rixbeck und Dedinghausen erfolgt über die Buslinie 63 (nächstgelegene Haltestelle: Hochschule/ HBPO). Auch das Fahrradwegenetz in die benachbarten Siedlungsbereiche weist eine hohe Alltagstauglichkeit auf, so dass der Aldi-Markt von einer hohen Zahl von „Fahrradkunden“ aufgesucht wird.

Im Rahmen der von der BBE Münster bearbeiteten Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse (2016) wurde das wirtschaftliche Einzugsgebiet unter Berücksichtigung von Fahr- und Gehzeiten (resultierend aus Siedlungsstruktur und Verkehrswegen), betreibergleichen Einkaufsalternativen und sonstigen Wettbewerbsstrukturen abgegrenzt (vgl. ebenda, Seite 26 ff). Innerhalb der abgegrenzten Einzugsgebietszonen bestehen unterschiedliche Einkaufsintensitäten, so ist aufbauend auf den dort durchgeführten Analyseschritten, d. h. unter Berücksichtigung der topografischen, siedlungsstrukturellen, verkehrlichen und versorgungsstrukturellen Situation, dem zu untersuchenden Aldi-Markt ein Nahbereich zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung zuzuweisen, der die Siedlungsbereiche Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck und der östlichen Kernstadt mit zusammen ca. 6.000 Einwohnern umfasst.

Die Ortsteile Dedinghausen und Rixbeck sowie die angrenzende östliche Kernstadt verfügen über kein Lebensmittelmarktangebot und sind damit in starkem Maße auf den Aldi-Markt als nächstgelegenen Anbieter ausgerichtet. Darüber hinaus ist auch der benachbarte Ortsteil Esbeck dem Nahbereich zuzurechnen. Hier besteht zwar mit dem Lebensmittelsupermarkt Combi ein Nahversorgungsangebot, das jedoch nur rund die Hälfte der verfügbaren Lebensmittelkaufkraft binden kann. Der nahegelegene Aldi-Markt fungiert – auch aufgrund des als Discountmarkt anders ausgerichteten Sortiments – als ergänzender Anbieter und sichert damit die wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in Esbeck. Hierbei ist auch von Bedeutung, dass insbesondere für die westlichen Siedlungsbereiche von Esbeck

⁴ Bereits im Rahmen der Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ (in ZfBR 2002, 598, 601) wurde die Empfehlung ausgesprochen, die Ausdehnung des Nahbereichs mit der Einwohnerdichte zu variieren, um den unterschiedlichen Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in verdichteten städtischen Bereichen einerseits und in dünner besiedelten ländlichen Räumen andererseits gerecht zu werden. Hierfür werden folgende Größenordnungen vorgeschlagen:

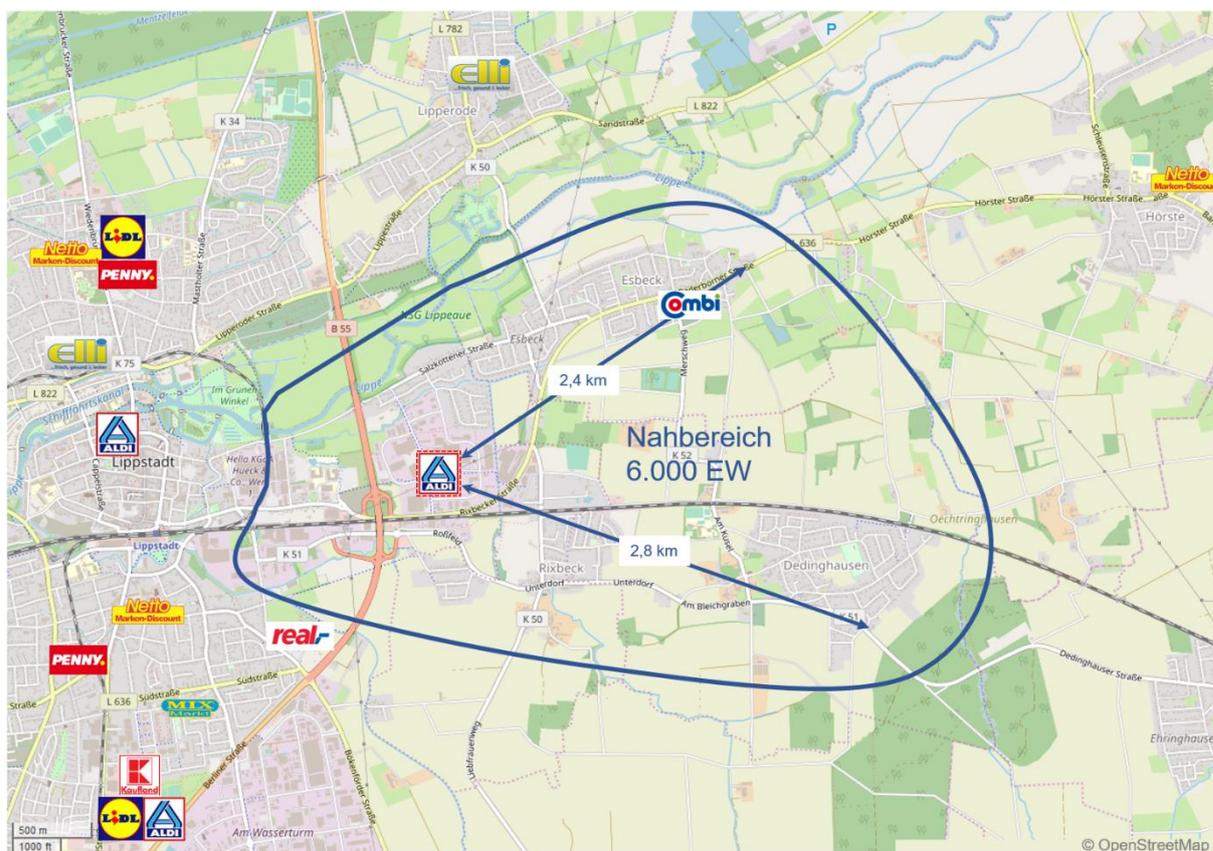
- Einwohnerdichte 2.500 Einwohner / km² oder mehr = Radius von 1.000 Metern
- Einwohnerdichte unter 2.500 Einwohner / km², aber über 1.250 Einwohnern / km² = Radius von 1.500 Metern
- Einwohnerdichte 1.250 Einwohnern / km² oder weniger = Radius von 2.500 Metern

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

der Aldi-Markt in kürzerer Distanz als der Combi-Markt erreichbar ist und eine optimale Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz sowie das ÖPNV-Netz gegeben ist.

Im östlichen Stadtgebiet von Lippstadt verteilen sich die Einwohner dispers auf eine Vielzahl von Siedlungsbereichen. Um den Anforderungen an eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in dünn besiedelten ländlichen Räumen gerecht zu werden, können als Nahbereich die Stadtteile in einer Entfernung von bis zu 2.500 m bewertet werden.⁵

Abbildung 1: Nahbereich



Quelle: BBE-Darstellung 2020

Dem Nahbereich des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes sind somit ca. 6.000 Einwohner zugeordnet, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial von ca. 16,5 Mio. € (Nahrungs- und

⁵ Die Stadt Lippstadt weist insgesamt eine Einwohnerdichte von unter 600 Einwohnern je km² auf. Im östlichen Stadtgebiet dürfte die Einwohnerdichte noch deutlich niedriger als in der Gesamtstadt Lippstadt sein.

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Genussmittel/ Drogeriewaren) verfügen.⁶ Darüber hinaus werden Streuumsätze mit Studierenden und Beschäftigten erzielt werden.

Unter Berücksichtigung der marktüblichen Leistungsfähigkeit von Aldi-Nord-Märkten in Deutschland und der konkreten Standortrahmenbedingungen ist für den erweiterten Aldi-Markt mit ca. 1.267 m² Verkaufsfläche ein Umsatz von max. 8,4 Mio. € zu veranschlagen, davon entfallen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente max. 7,3 Mio. €. Dies entspricht ca. 44 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Nahbereich. Damit ist auch für den erweiterten Aldi-Markt ein hoher Nahversorgungsbezug abzulesen. Die projektierte Größe orientiert sich an der zu versorgenden Bevölkerung im zugeordneten Nahbereich.

Während der Einzelhandelserlass NRW zur Begründung einer städtebaulichen Atypik eines Lebensmittelmarktes (Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO im Sinne einer besonderen städtebaulichen Situation) als Bewertungskriterien für die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung fordert, dass der nahversorgungsrelevante Vorhabenumsatz einen Anteil von 35 % der im Nahbereich vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet,⁷ muss für einen sondergebietspflichtigen Lebensmittelmarkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden, dass der Markt **überwiegend** der Nahversorgung dient. Gerade aufgrund der besonderen räumlichen Strukturen – z. B. ein abgesetztes Siedlungsgebiet im ländlichen Raum – könne auch eine höhere Umsatz-Kaufkraft-Relation als 35 % plausibel sein (vgl. hierzu OVG NRW, Urteil vom 25.01.2010 – 7 D 97/09.NE).

Auch das regionale Einzelhandelskonzept weist – abweichend vom Standardfall – für solitäre, deutlich vom Kernort abgesetzten Ortslagen als Orientierungswert eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von bis zu 50 % aus.⁸

Wie bereits dargestellt, trägt der erweiterte Aldi-Markt wesentlich zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung im östlichen Stadtgebiet von Lippstadt mit einer ländlichen, sehr lockeren Siedlungsstruktur und einer geringen Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei, ohne dass wesentliche Kaufkraft aus anderen Versorgungsbereichen abgezogen wird. Die Bevölkerung aus den Siedlungsbereichen Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck und der östlichen Kernstadt sind in hohem Maße

⁶ Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.770 € für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer von 98,9 % (Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Daten zum Marktvolumen 2019 des IFH, Institut für Handelsforschung, Köln sowie der sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffern von MB-Research 2019).

⁷ Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008, Seite 21 bzw. Entwurf des Einzelhandelserlasses NRW vom 22.01.2020, Seite 88

⁸ Vgl. Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis 2013, Seite 87

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

auf den bereit ansässigen Markt ausgerichtet. Durch die geplanten Erweiterung kann diese Nahversorgungsfunktion – in Aufgabenteilung mit dem Lebensmittelsupermarkt in Esbeck – bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Damit ist dem geplanten Lebensmittelmarkt eine Alleinstellung zuzuschreiben, die angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation ein Abweichen von dem pauschalen Ansatz rechtfertigt.

Für den projektierten Aldi-Markt ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug bezogen auf die Einwohner im Nahbereich im Sinne der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5.2 LEP NRW nachzuweisen.

5 Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen

Im Februar 2016 hat die BBE Münster eine Auswirkungsanalyse zu dem projektierten Erweiterungsvorhaben vorgelegt.⁹ Durch die Neuaufstellung des seit dem Jahre 1984 ansässigen Aldi-Marktes ist demnach ein nahversorgungsrelevanter Umsatzzuwachs um max. 1,9 – 2,1 Mio. € zu erwarten. Bezogen auf einen Bestandsumsatz von ca. 6,0 Mio. € (davon 5,2 Mio. € für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren¹⁰) entspricht dies einem zu erwartenden Umsatz nach Erweiterung des Marktes von ca. 8,4 Mio. € (davon ca. 7,3 Mio. für Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren).

Die maximal zu erwartende Umsatzleistung kann für den geplanten Lebensmittelmarkt unter Abschätzung realisierbarer Marktanteile (Kaufkraftbindung) innerhalb des Einzugsgebietes ermittelt werden (vgl. Abbildung 2). Dabei wird das Einzugsgebiet nun konkretisiert, so entsprechen die in der Auswirkungsanalyse 2016 ausgewiesenen Zonen 1 und 2 dem „Nahbereich“. Das „erweiterte Einzugsgebiet“ umfasst die damalige Zone 3. Die Zone 4 weist eine so geringe Kaufkraftbindung auf, dass sie in der Rubrik „Streuumsatz“ berücksichtigt wird.

Demnach kann der neu aufgestellte Aldi-Markt innerhalb des Nahbereichs maximal 28 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen. Darüber hinaus kann der Betrieb voraussichtlich bis zu 1,7 Mio. € oder max. 10 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft mit Kunden aus einem großräumigen Umfeld (u. a. Hörste/ Garfeln, Lipperode) erzielen. Das Umsatzvolumen mit Studierenden der nahegelegenen Hochschule und sonstigen Beschäftigten im Umfeld ist auf ca. 1,0 Mio. € (gleichbedeutend ca. 12 % des Aldi-Umsatzes) zu prognostizieren. Dieses ist als Streuumsatz zu bewerten.

Somit kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben eine Flächenproduktivität von max. 6.650 € Umsatz je m² Verkaufsfläche erreichen kann – ein Leistungsparameter, der angesichts der geplanten Größe als hoch zu bewerten ist und die Versorgungsbedeutung des Marktes unterstreicht.

Die vorgenommene absatzwirtschaftliche Betrachtung stellt konkret dar, woher der zu erwartende Umsatz stammt (Kaufkraftabschöpfung in den Zonen des Einzugsgebietes), während in der vorangegangenen Betrachtung der Bewertung, ob das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient, die Gegenüberstellung von nahversorgungsrelevantem Planumsatz und des entsprechenden Kaufkraftpotenzials im Nahbereich herangezogen wird (7,3 Mio. € Umsatz : 16,5 Mio. € Kaufkraft = 44 % Umsatz-Kaufkraft-Relation).

⁹ Vgl. BBE Standort- und Kommunalberatung Münster, Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Stadt Lippstadt, Februar 2016
Der Untersuchung liegt eine geplante Erweiterung des Aldi-Marktes auf ca. 1.400 m² Verkaufsfläche zugrunde.

¹⁰ Gleichbedeutend Food/ Nonfood I = nahversorgungsrelevante Kernsortimente

Abbildung 2: Prognoseumsatz aufgrund maximaler Kaufkraftabschöpfung im Verflechtungsbereich (Worst-Case)

Kundenherkunft	Kaufkraft	Erwartete Kaufkraftabschöpfung	Erwarteter Umsatz
	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahbereich (Stadtteile Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck, Kernstadt-Ost*)	16,5	28	4,6
Erweitertes Einzugsgebiet (Hörste, Garfeln, Lipperode)	17,4	10	1,7
Streuumsatz u. a. mit Studierenden/ Beschäftigten	./.	./.	1,0
Nahversorgungsrelevante Sortimente gesamt	./.	./.	7,3
Nonfood-Sortimente	./.	./.	1,1
Gesamt	./.	./.	8,4

* bis Weißenburgstraße
 Quelle: BBE-Prognose und –Berechnungen 2020

Die Auswirkungsanalyse aus dem Jahre 2016 hat auf Basis durchschnittlicher Flächenproduktivitätswerte eine Umsatzprognose von ca. 8,4 Mio. € für den auf ca. 1.400 m² Verkaufsfläche erweiterten Aldi-Markt ermittelt. Unter Zugrundelegung des aktuellen Kaufkraftpotenzials im Marktgebiet ist davon auszugehen, dass ein Umsatz von ca. 8,4 Mio. € auch mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.267 m² erzielt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Umsatz eines Lebensmittelmarktes nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt, sondern vielmehr von Standortrahmenbedingungen, der Wettbewerbssituation und dem erreichbaren Nachfragepotenzial abhängig ist.

Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird damit – trotz der absolut unveränderten Umsatzprognose – eine gegenüber der Auswirkungsanalyse 2016 höhere Leistungsfähigkeit des Planvorhabens unterstellt. In der vorliegenden Stellungnahme wird auftragsgemäß keine eigenständige Prognose der Umsatzumverteilungen erarbeitet, sondern eine Plausibilitätsprüfung der versorgungsstrukturellen Auswirkungen vor dem Hintergrund der Entwicklung von Angebot und Nachfrage durchgeführt.

Die Prognoserechnung zu den Umlenkungswirkungen (vgl. Kap. 7.4 des Gutachtens der BBE Münster) zeigt auf, dass vor allem die Lebensmittelmärkte in Esbeck, Lipperode und Hörste von den ausgelösten Wettbewerbsschwächen der Neuaufstellung des Aldi-Marktes betroffen sein werden. Für die Geschäftszentren sind dabei Umsatzverluste von max. 4 - 5 % des Wettbewerbsumsatzes zu erwarten. Für die Innenstadt und sonstige Nahversorgungslagen liegen die zu erwartenden Umsatzverluste bei max. 1 – 2 % des Umsatzes. Die höchsten absoluten Umsatzverluste sind für die Lebensmittelmärkte an den dezentralen Agglomerationsstandorten Bökenförder Straße (Real) und Erwitter Straße (Aldi,

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Lidl, Kaufland) zu erwarten. Städtebaulich relevante Auswirkungen können angesichts der geringen ausgelösten Wettbewerbswirkungen ausgeschlossen werden.

Die der Auswirkungsanalyse zugrunde liegenden Daten sind plausibel. Damit liegt der Nachweis vor, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die wohnungsnahe Versorgung im Stadt- und Umlandgebiet im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

6 Einordnung des Vorhabens in die Ziele der Landesplanung und Fazit der Vorprüfung

Die anstehende Bauleitplanung für das Vorhaben hat die Ziele der Raumordnung einzuhalten. Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen definiert diese Ziele und Grundsätze, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen. Das Planvorhaben ist im Hinblick auf die relevanten Ziele der Landesplanung wie folgt zu bewerten:

■ Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Regionalplan stellt zwischenzeitlich für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

■ Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen,

dargestellt und festgesetzt werden.

Zentrenrelevant sind

- die Sortimente gemäß Anlage 1 und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegten Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Beim Planvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung** für den Lebensmitteleinzelhandel anzuwenden ist. Mit der „Nahversorgungsausnahme“ im LEP NRW wollte der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung ergänzen und eine Ausnahme von der Integration in zentrale Versorgungsbereiche aufzeigen.

Nach einem aktuellen OVG NRW-Urteil (Az. 7 D 49/16.NE vom 26.02.2020) ist im Falle der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches aus der Sicht der angrenzenden zentralen Versorgungsbereichen heraus zu argumentieren. Dabei sind Gründe aufzuzeigen, warum das geplante Vorhaben nicht in einem der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche realisiert werden kann. Dies wird nachfolgend für die drei zentralen Versorgungsbereiche Lippstadts (ZVB Innenstadt, ZVB Bad Waldliesborn, ZVB Lipperode) überprüft. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist.

ZVB Innenstadt

Die Innenstadt bildet innerhalb der Stadt Lippstadt den größten Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt mit einem differenzierten Besatz von Versorgungseinrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Lippstadt um das Hauptzentrum. Der Hauptgeschäftsbereich wird durch die Lange Straße beschrieben. Ein nahezu durchgehender Besatz publikumsintensiver Nutzungen findet sich auch in der Marktstraße, Rathausstraße, Poststraße und im nördlichen Abschnitt der Cappelstraße, wobei hier auch zahlreiche Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe ansässig sind. Der Einzelhandelsbesatz umfasst eine Mischung unterschiedlicher Betriebsgrößen und Betriebstypen (Fachgeschäfte, Fachmärkte). In der Fleischhauerstraße, Kahlenstraße, Spielplatzstraße, Blumenstraße, im südlichen Abschnitt der Cappelstraße, im Straßenzug Woldemei und den sonstigen Seitenstraßen der Lange Straße ist kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorzufinden, sodass der Charakter von Nebenlagen besteht. Südlich der Bahntrasse befindet sich die Fachmarktlage Südertor, die gemeinsam mit Kino und Gastronomiebetrieben eine Innenstadt-Ergänzungslage darstellt. Die Anbindung durch den Fußgängertunnel unter der Bahntrasse ist funktionsfähig. Die Gestaltung der Tunnelanlage ist modern, hell und offen, sodass eine funktionsfähige Fußwegeanbindung besteht. In westlicher und östlicher Innenstadttrandlage konzentrieren sich öffentliche

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Einrichtungen (u. a. Stadtverwaltung, Arbeitsagentur, Stadtarchiv, Kirchen, Schulen, Stadttheater, Kindergarten). Dienstleistungen (u. a. Banken) belegen vor allem Standorte in den nördlichen, östlichen und südlichen Nebenlagen. Die Gastronomiebetriebe konzentrieren sich um den Rathausplatz und die Cappelstraße sowie in den direkt angrenzenden Straßenabschnitten.

Die bauliche Struktur ist durch eine verdichtete, kleinteilige Altstadtbebauung geprägt, sodass sich relativ kleine Laden- und Gewerbeflächen im Erdgeschoss ergeben. Einzig entlang der Lange Straße sind größere Grundstücks- und damit Gebäudeeinheiten vorhanden. Zum Teil erstrecken sich Betriebe auch über mehrere Gebäude. Der Bereich der historischen Altstadt (gesamter Bereich innerhalb der sog. Umfluten) ist mit einer Gestaltungssatzung belegt, welche das historisch wertvolle Ortsbild schützen soll.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind keine Leerstände vorhanden, die eine Belegung mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt ermöglichen. Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig durch bauliche Nutzungen mit einer entsprechenden baulichen Dichte geprägt. Die wenigen größeren unbebauten Flächen sind auch in Nutzung und übernehmen wesentliche Funktionen für die Innenstadt und stehen vor dem Hintergrund der Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen sowie unter Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild nicht zur Verfügung. Hierzu gehören insbesondere der Marktplatz und der Rathausplatz, aber auch die ebenerdigen Stellplatzanlagen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, die für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt im Sinne der verkehrlichen Erreichbarkeit eine wesentliche Rolle spielen und gut ausgelastet sind.

Die einzige unbebaute Potentialfläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Lippstadt und ist per Ratsbeschluss für den Neubau der Stadtverwaltung der Stadt Lippstadt vorgesehen. Nach Durchführung eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbes sind bereits die Aufträge für die Hochbauplanung und die weiteren Fachplanungen erteilt und im vollen Gange. Die Fläche steht entsprechend nicht zur Verfügung.

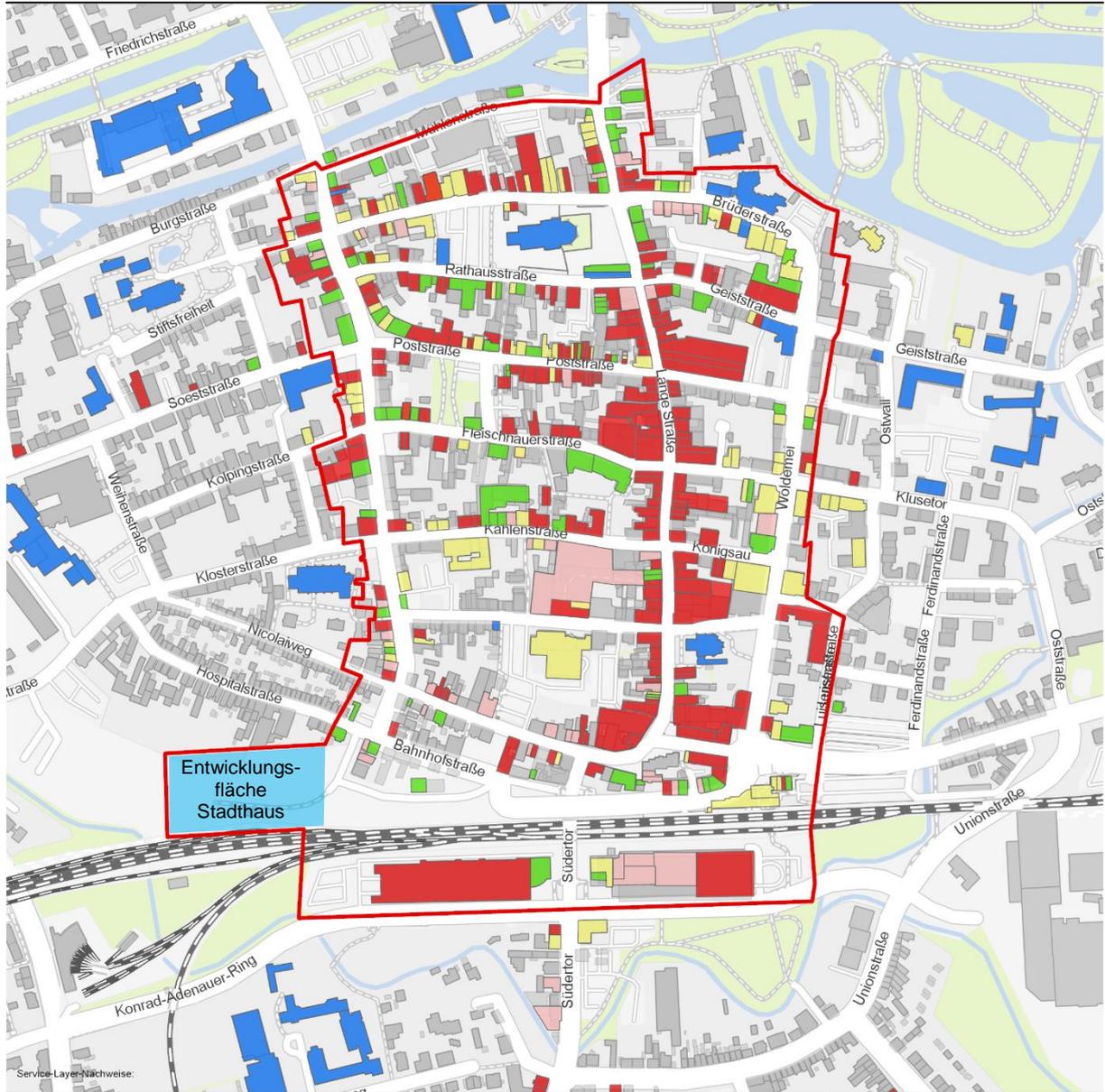
In Summe kann festgehalten werden, dass eine Lage des in Rede stehenden Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen, vor dem Hintergrund der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen und der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist.

Klarstellend wird festgehalten, dass die Stadt Lippstadt bestrebt ist, auf den weiteren ehemaligen Güterbahnhofflächen westlich des geplanten Stadthauses einen großflächigen Lebensmittelmarkt zur Stärkung der Nahversorgung in der Innenstadt anzusiedeln. Die Planungen sind Teil des städtebaulichen Gesamtkonzeptes zur Nachnutzung des Güterbahnhofes und Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313. Die Potentialflächen liegen jedoch nicht

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

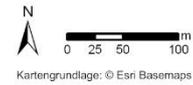
innerhalb des festgelegten und von der Bezirksregierung testierten zentralen Versorgungsbe-
reiches Innenstadt.

Abbildung 3: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

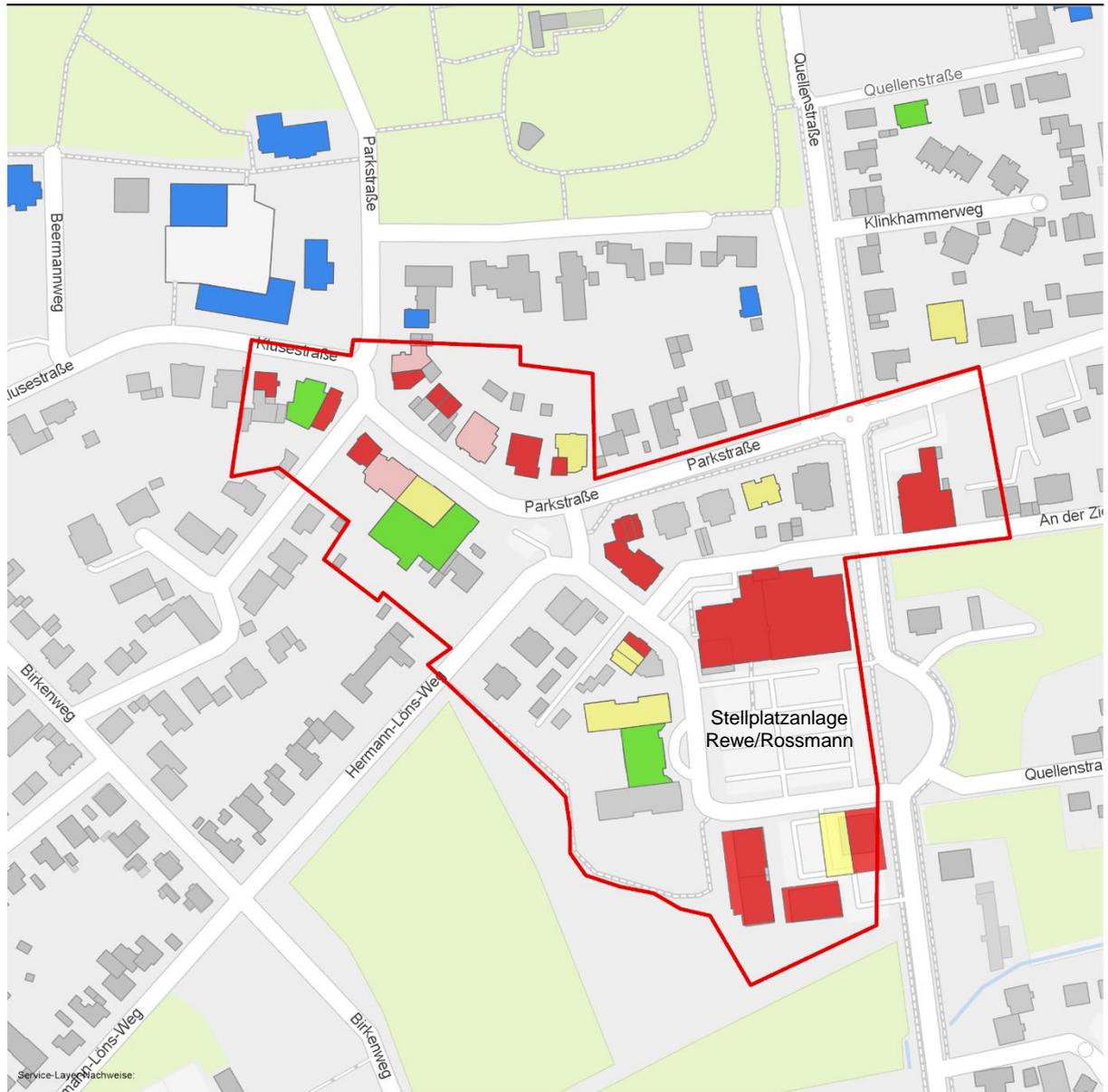
- | | |
|--|---|
| Einzelhandelsbetriebe | Gastronomie, Kino |
| Leerstände | öffentliche Einrichtungen |
| Dienstleistungen | Zentraler Versorgungsbereich |



Quelle: BBE-Darstellung 2020 (Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016)

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldliesborn



Zentraler Versorgungsbereich Bad Waldliesborn

- | | |
|--|---|
| Einzelhandelsbetriebe | Gastronomie, Kino |
| Leerstände | öffentliche Einrichtungen |
| Dienstleistungen | Zentraler Versorgungsbereich |



Quelle: BBE-Darstellung 2020 (Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016)

ZVB Bad Waldliesborn

Der Geschäftsbereich erstreckt sich entlang der Parkstraße, der Brauckstraße und des südlichen Abschnitts der Quellenstraße. Insgesamt sind 20 Betriebe mit etwa 4.140 m² Verkaufsfläche ansässig. Der Angebotsschwerpunkt liegt bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Apothekenwaren (vor allem Rewe, Rossmann). Das Angebot wird durch Fachgeschäfte für Bekleidung, Blumen, Optik und Geschenkartikel ergänzt. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Lippstadt um ein Nahversorgungszentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig bebaut. Es gibt dort keine größeren ungenutzten Flächen. Die größte Freifläche ist die Stellplatzanlage der Nahversorger Rewe und Rossmann. Es handelt sich um erforderliche Stellplätze für die benannten Nutzungen. Somit kann festgehalten werden, dass die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittelmarkt) im zentralen Versorgungsbereich Bad Waldliesborn aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen (hier: keine verfügbaren freien Flächen innerhalb der örtlichen Strukturen, Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen der kurortprägenden Einzelhausbebauung) möglich ist.

ZVB Lipperode

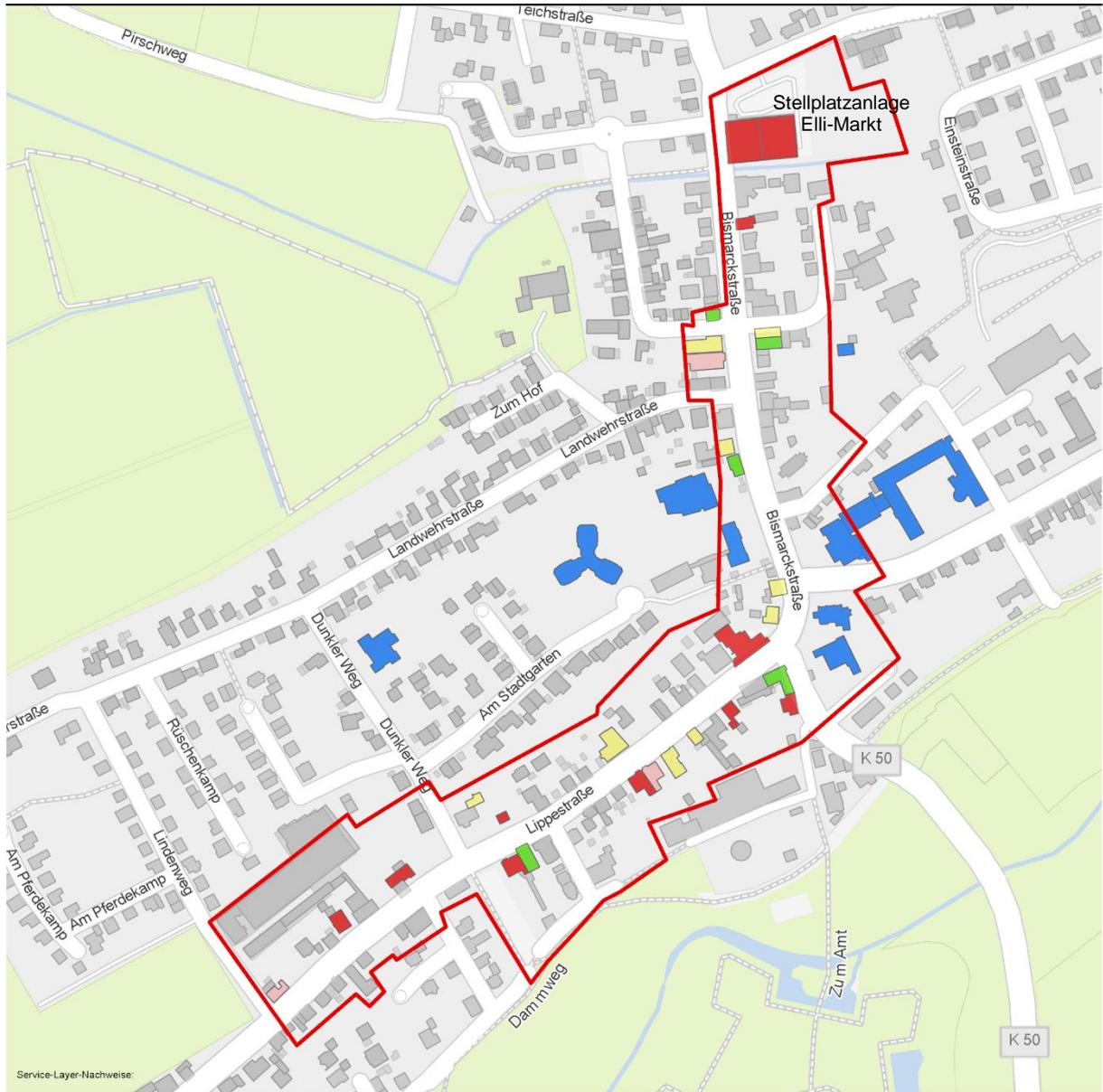
Der Geschäftsbereich Lipperode erstreckt sich entlang der Lippestraße und der Bismarckstraße. Den nördlichen Abschluss bildet der Elli Lebensmittelsupermarkt an der Bruchstraße. Straßenachsenbezogen sind mit geringer Verdichtung kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote vorhanden. Insgesamt sind dem Geschäftsbereich 12 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 1.940 m² Verkaufsfläche zugeordnet. Den Angebotsschwerpunkt bildet das Lebensmittelangebot, während in den sonstigen Segmenten nur ein ausschnittweises Angebot vorhanden ist. Es handelt sich bei dem Geschäftsbereich innerhalb der Zentrenhierarchie in Lippstadt um ein Nahversorgungszentrum.

Der zentrale Versorgungsbereich ist fast vollständig bebaut. Es gibt dort keine größeren ungenutzten Flächen. Die größte Freifläche ist die Stellplatzanlage des Nahversorgers Elli. Es handelt sich um erforderliche Stellplätze für die benannte Nutzung. Somit kann festgehalten werden, dass die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im zentralen Versorgungsbereich Lipperode aus städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Gründen (hier: keine verfügbaren freien Flächen innerhalb der örtlichen Strukturen, Erhaltung der gewachsenen baulichen Strukturen der dorfprägenden Einzelhausbebauung) nicht möglich ist.

Damit weisen die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Lippstadt keine geeigneten Voraussetzungen auf, einen zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarkt mit knapp 1.300 m² Verkaufsfläche aufzunehmen.

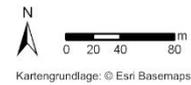
Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

Abbildung 5: Zentraler Versorgungsbereich Lipperode



Zentraler Versorgungsbereich Lipperode

- | | |
|---|--|
| Einzelhandelsbetriebe | Gastronomie, Kino |
| Leerstände | öffentliche Einrichtungen |
| Dienstleistungen | Zentraler Versorgungsbereich |



Quelle: BBE-Darstellung 2020 (Datengrundlage: Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, 2016)

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob die **Entwicklung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches** mit Einzelhandelsangeboten und Komplementärnutzungen an einem integrierten Standort möglich ist. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt ist dies flächendeckend erfolgt. Dabei können die Geschäftslagen im östlichen Stadtgebiet nicht die für einen zentralen Versorgungsbereich notwendige Nutzungsvielfalt erreichen. Insbesondere im Bereich des Einzelhandels fehlt die Entwicklungsfähigkeit, ein ausreichendes, zentren-typisches Angebot unterschiedlicher Betriebstypen und -größen sowie Sortimente zu etablieren. Angesichts der zu versorgenden Bevölkerung und der Wettbewerbssituation fehlen einerseits die wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine rentable Betriebsführung differenzierter, auch kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Andererseits bestehen in den dörflichen Siedlungsstrukturen auch nicht die städtebaulichen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches. Demnach ist eine Entwicklung des Standortes Am Mondschein und des nächstgelegenen Geschäftsbereiches Esbeck zu einem zentralen Versorgungsbereich mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot für den zugeordneten Verflechtungsbereich aufgrund der Siedlungsstrukturen, der Wettbewerbssituation und des Fehlens von geeigneten Entwicklungsflächen nicht möglich.¹¹

Gleichwohl kommt dem Untersuchungsstandort gemeinsam mit dem Nahversorgungsstandort Esbeck eine wichtige Bedeutung für die differenzierte wohnortnahe Versorgung im Verflechtungsbereich (Esbeck, Dedinghausen und Rixbeck sowie das östlich der B 55 gelegene Kernstadtgebiet) zu, sodass die beiden Standorte in gegenseitiger Funktionsergänzung langfristig im Bestand gesichert werden sollen.

Darüber hinaus muss das Vorhaben der **Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung** dienen (vgl. hierzu auch Kap. 4). Hierbei kann dem Standort eine Nahversorgungsfunktion beigemessen werden, die aufgrund der ländlichen Siedlungsstrukturen über den üblicherweise anzusetzenden fußläufig erreichbaren 700 - 1000 m-Radius hinausgeht. Vielmehr versorgt der Aldi-Markt am Standort Am Mondschein die umliegenden Siedlungsbereiche, die über keine bedarfsgerechte Lebensmittelmarktversorgung verfügen. In Anlehnung an die Empfehlungen der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ aus dem Jahre 2002 kann als Nahbereich im ländlichen Raum ein Raum von bis zu 2.500 m Entfernung angesetzt werden.

Der Markt weist ein Kerneinzugsgebiet auf, das dem so zugewiesenen Nahbereich entspricht. Die Gegenüberstellung des nahversorgungsrelevanten Planumsatzes (max. 7,3 Mio. €) mit der im Nahbereich verfügbaren Kaufkraft (ca. 16,5 Mio. €) zeigt, dass die projektierte Dimensionierung von max. 1.270 m² Verkaufsfläche für den Aldi-Markt der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient. Der zu erwartende nahversorgungsrelevante Umsatz von max.

¹¹ Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt, Seite 112 ff

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

7,3 Mio. € für den Aldi-Markt erreicht einen Wert von ca. 44 % der Kaufkraft im Verflechtungsbereich. Das Vorhaben stellt damit auch zukünftig – in Aufgabenteilung mit dem Lebensmittel-supermarkt in Esbeck – die wohnungsnahen Versorgung für das östliche Stadtgebiet Lippstadts sicher.

Die geplante Dimensionierung des Marktes ist aus versorgungsstruktureller Sicht so zu bewerten, dass dieser überwiegend der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und sich ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umsatz des Marktes und der Nachfragepotenzialbasis im Nahbereich einstellen wird.

Für den projektierten Aldi-Markt ist damit ein hoher Nahversorgungsbezug nachzuweisen. Dabei sind vor allem die besonderen räumlichen Strukturen des abgesetzten Siedlungsgebiets mit einer geringen Versorgungsdichte im ländlichen Raum zu berücksichtigen. Damit ist die geplante Dimensionierung des Marktes als bedarfsgerecht zur Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung zu bewerten, sodass angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbssituation ein Abweichen von dem pauschalen Ansatz gerechtfertigt erscheint.

■ Ziel 6.5-3: Beeinträchtungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse der BBE Münster aus dem Jahre 2016 wurde nachgewiesen, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden.

Unter Berücksichtigung eines an die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen angepassten Nahbereichs mit den Stadtteilen Esbeck, Dedinghausen, Rixbeck und dem östlichen Kernstadtbereich kann aufgezeigt werden, dass die landesplanerischen Ziele für den großflächigen Einzelhandel von dem Erweiterungsvorhaben gewahrt werden.

Der Aldi-Markt fungiert als wichtiger Ergänzungsstandort zur Sicherung der Nahversorgung im östlichen Stadtgebiet, da der Umsatz der sonstigen wohnungsnahen Versorgungsangebote nur rd. der Hälfte der örtlichen Kaufkraft entspricht. Geeignete Entwicklungsflächen zur Weiterentwicklung der wohnungsnahen Versorgung konnten im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes nicht aufgezeigt werden, sodass dem Aldi-Markt aufgrund der guten Einbindung auch in das ÖPNV-Netz auch zukünftig eine hohe Bedeutung zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung beizumessen ist.

Im Fazit stellt der Untersuchungsraum einen eigenständigen Siedlungsbereich mit ca. 6.000 Einwohnern dar, der keinen „eigenen“ zentralen Versorgungsbereich zur Nahversorgung aufweist und für den

Stellungnahme – Aldi-Neuaufstellung – Lippstadt, Am Mondschein

auch die Voraussetzungen zur Ausweisung eines „neuen“ zentralen Versorgungsbereiches nicht gegeben sind. Die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche sind für eine Sicherung der fußläufigen Versorgung nicht geeignet und weisen keine geeigneten Entwicklungsflächen für einen zusätzlichen großflächigen Nahversorger auf, sodass der Tatbestand für eine städtebauliche und siedlungsstrukturelle Ausnahme von Ziel 6.5-2 gegen ist. Darüber hinaus kann nachgewiesen werden, dass die Bauleitplanung der Gewährleistung der wohnungsnahen Versorgung dient und dass keine zentralen Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden.

Köln, im April 2021

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper



i. V. Jörg Lehnerdt