

Wissen schafft Zukunft.

Stellungnahme

Erweiterung einer Aldi-Filiale
am Standort Mengeder Str. 11, Lünen

Ihre Ansprechpartner:

Wirtschaftsgeographin Anna Heynen M.A.
(Consultant)
Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln Deutschland

Tel +49 221 789 41 164
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail heynen@bbe.de / lehnerdt@bbe.de

Ausgangssituation und Zielsetzung

Erweiterung einer Aldi-Filiale in Lünen-Brambauer

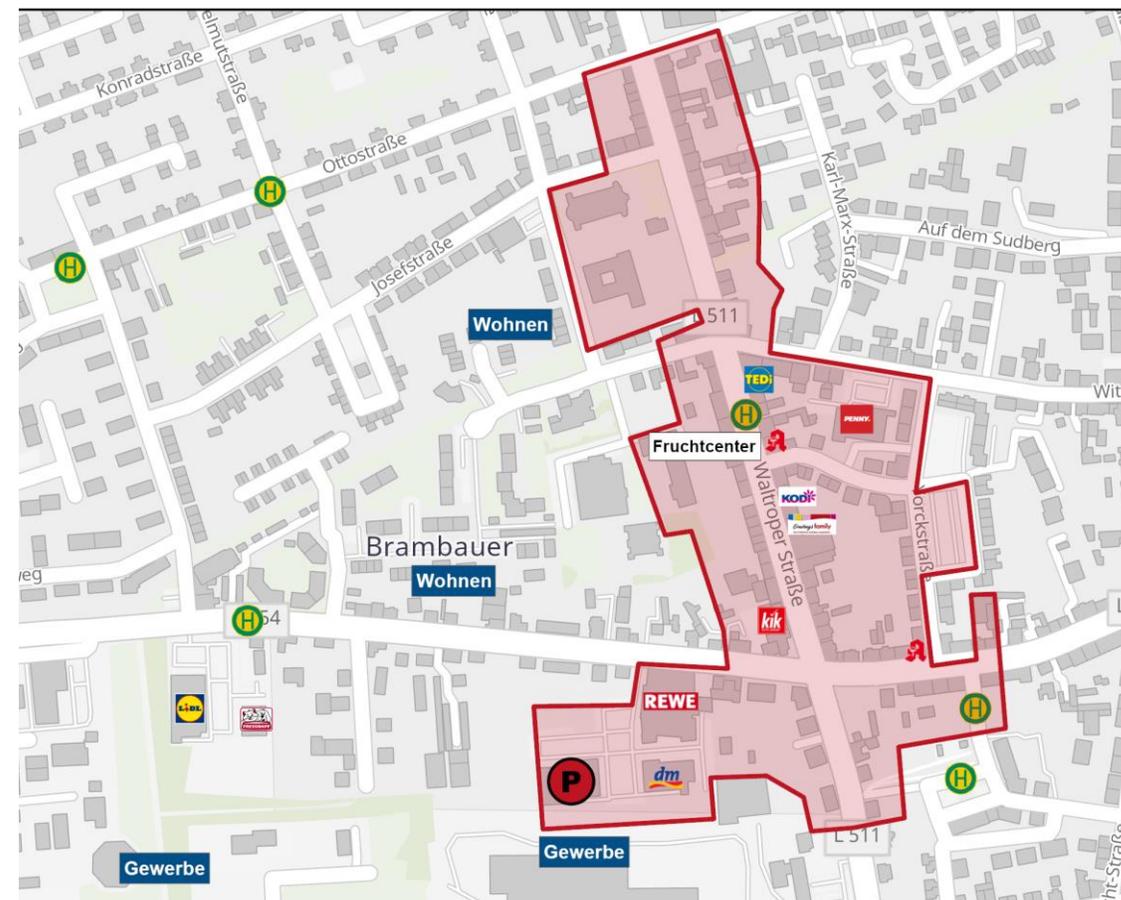
- Die am Standort „ Mengeder Str. 11“ in Lünen ansässige Aldi-Filiale soll von heute 900 m² auf ca. 1.150 m² Verkaufsfläche erweitert werden.
- Aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung ist dabei die Tatsache, dass der Aldi-Markt nach den Vorgaben des Masterplans Lünen 2020 dem Stadtteilzentrum Brambauer zuzuordnen ist.
- Der Projektstandort befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Lünen Nr. 84 "Zeichenstraße", 1. Änderung, der für den maßgeblichen Standort ein Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel "Lebensmittel" (Discounter) festsetzt und die zulässige Verkaufsfläche auf die bereits heute realisierte Größenordnung beschränkt (max. VK von 900 m²).
- Somit macht das Vorhaben die Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 08.06.2021 vom Rat der Stadt Lünen gefasst.
- Im Parallelverfahren wird dabei auch der Flächennutzungsplan angepasst. In der Entwurfsfassung des Regionalplans Ruhr wird der Planstandort als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.
- Seitens der Genehmigungsbehörden wird ein Nachweis erwartet, dass bei der Erweiterung des Aldi-Marktes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstrukturen in der Stadt Lünen oder in sonstigen Kommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.
- Zusätzlich ist auch die Kompatibilität des Vorhabens mit den im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) formulierten landesplanerischen Zielvorgaben (Ziel 6.5-1, Ziel 6.5-2, Ziel 6.5-3) sowie mit den im Masterplan der Stadt Lünen definierten Zielen und Grundsätzen aufzuzeigen.

Mikrostandort

Umfeldnutzungen

- Der Projektstandort liegt im südwestlichen Bereich des Stadtteilzentrums Brambauer, im Standortverbund mit Rewe und dm.
- Im Stadtteilzentrum sind zudem weitere Einzelhandelsnutzungen u.a. Penny, Fruchtcenter, Ernstings Family, Kik, Kodi, Tedi ansässig.
- Westlich des Projektstandorts, außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, befinden sich zudem der Lebensmittelmarkt Lidl und der Fachmarkt Fressnapf.
- Der Projektstandort weist eine hohe Verkehrsgunst auf, die auf eine
 - direkte Lage an der stark frequentierten Landesstraße 654 als Haupterschließungsstraße von Brambauer mit Anbindung an die Kernstadt Lünen bzw. DO-Mengede / Anschlussstelle DO-Mengede der A 2 zurückzuführen ist.
 - In rd. 200 m Entfernung ist zudem ein Anschluss an die Landesstraße 511 mit Anbindung an Waltrop gegeben.
- Die nächste Bushaltestelle „Schulenkampstraße“ ist rd. 280 m westlich vom Projektstandort entfernt. Sie wird von der Buslinie 474; DO-Mengede – Lünen-Brambauer angefahren.

In einer Entfernung von rd. 400 m befindet sich zudem der zentrale Bushaltestepunkt „Brambauer Verkehrshof“.



Mikrostandort

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Masterplan Einzelhandel

Handlungsempfehlungen

- Im Masterplan wurde für den Stadtteil Brambauer neben dem gleichnamigen Stadtteilzentrum, das die Nahversorgung für den Großteil der in Brambauer lebenden Personen (rd. 19.400 Einwohner) gewährleisten soll, mit dem Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost ein weiterer zentraler Versorgungsbereich definiert.
- Das Einzelhandelskonzept empfiehlt:
 - die „Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von Standorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Lüner Bevölkerung“.
 - Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment im Sinne der Lüner Sortimentsliste sollen regelmäßig in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) liegen.
- Das Planvorhaben ist somit mit dem Masterplan kompatibel.

Masterplan Einzelhandel

Ansiedlungsempfehlungen nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Zentrenrelevantes Kernsortiment		Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment	Nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)		kleinflächige EH-Betriebe ($\leq 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)	großflächige EH-Betriebe ($> 800 \text{ m}^2 \text{ VKF}$)
Hauptzentrum, Stadtteilzentrum	ja	ja	ja	ja	
Nahversorgungszentren	ja	nein	ja	ja	
außerhalb zentraler Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MK-Gebiete gem. BauNVO)	nein	nein	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF	nein
Standort Kupferstraße / sonstige Fachmarktstandorte	nein	nein	nein	ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 10 % der VKF ²	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO nicht eindeutige Gebietsstruktur (§ 34.1 BauGB), Prüfung!	nein	nein	nein	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente	

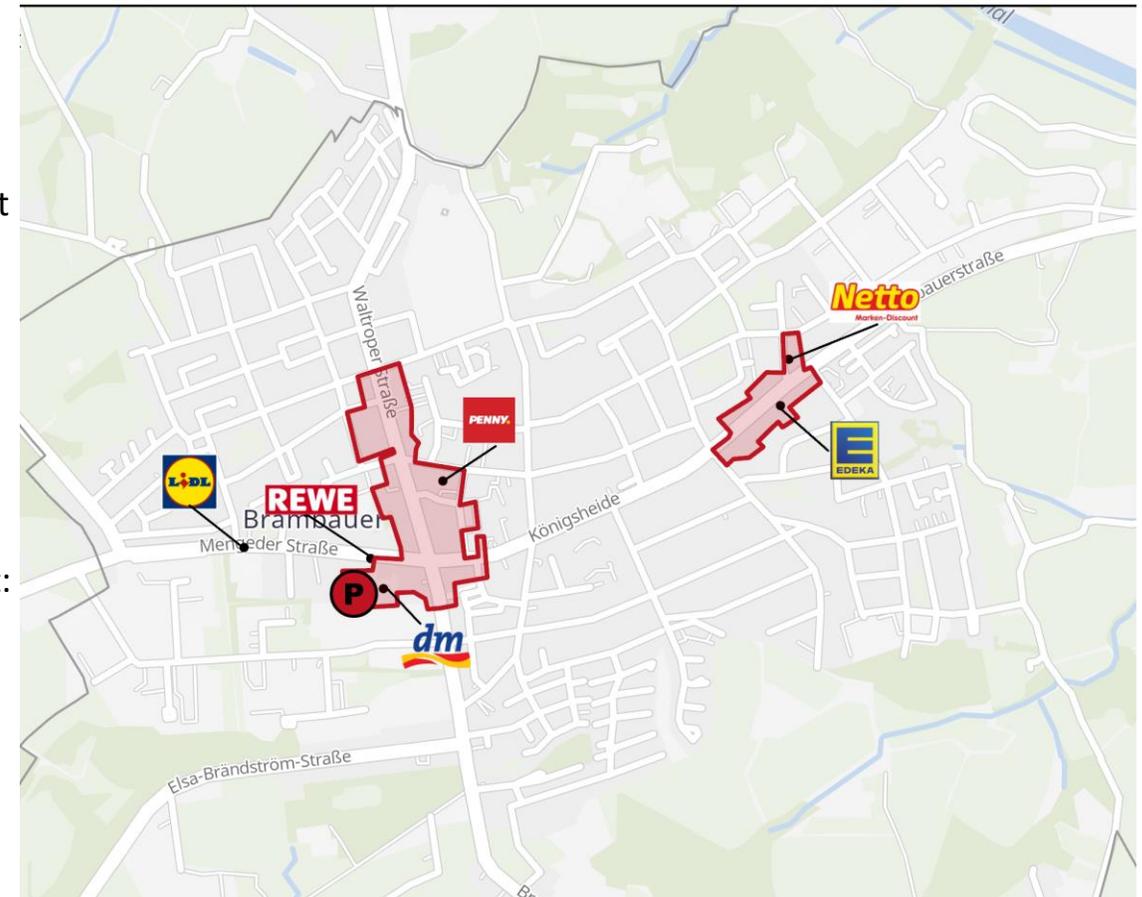
¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann / sollte.

Angebotsituation

Relevante Wettbewerber

- Mit Ausnahme der Lidl-Filiale sind sämtliche relevanten Anbieter dem Stadtteilzentrum Brambauer bzw. dem Nahbereichszentrum Brambauer-Ost zuzuordnen.
- Relevante Anbieter innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Brambauer sind:
 - Rewe-Supermarkt, Mengeder Straße 15, rd. 1.200 m²
 - Penny-Discountmarkt, Wittekindstraße 8, rd. 800 m²
 - dm-Drogeriemarkt, Mengeder Straße 7, rd. 600 m²
- Relevante Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums Brambauer-Ost:
 - Edeka-Supermarkt, Brambauer Straße 277, rd. 1.000 m²
 - Netto-Discountmarkt, Linnenkamp 2, rd. 800 m²
- Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe.
- Im Stadtteil Brambauer ist aktuell ein umfassendes Nahversorgungsangebot vorzufinden, das vor allem von den in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Anbietern vorgehalten wird.



Wettbewerbssituation

-  Projektstandort
-  Zentraler Versorgungsbereich



Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

Angebotsituation

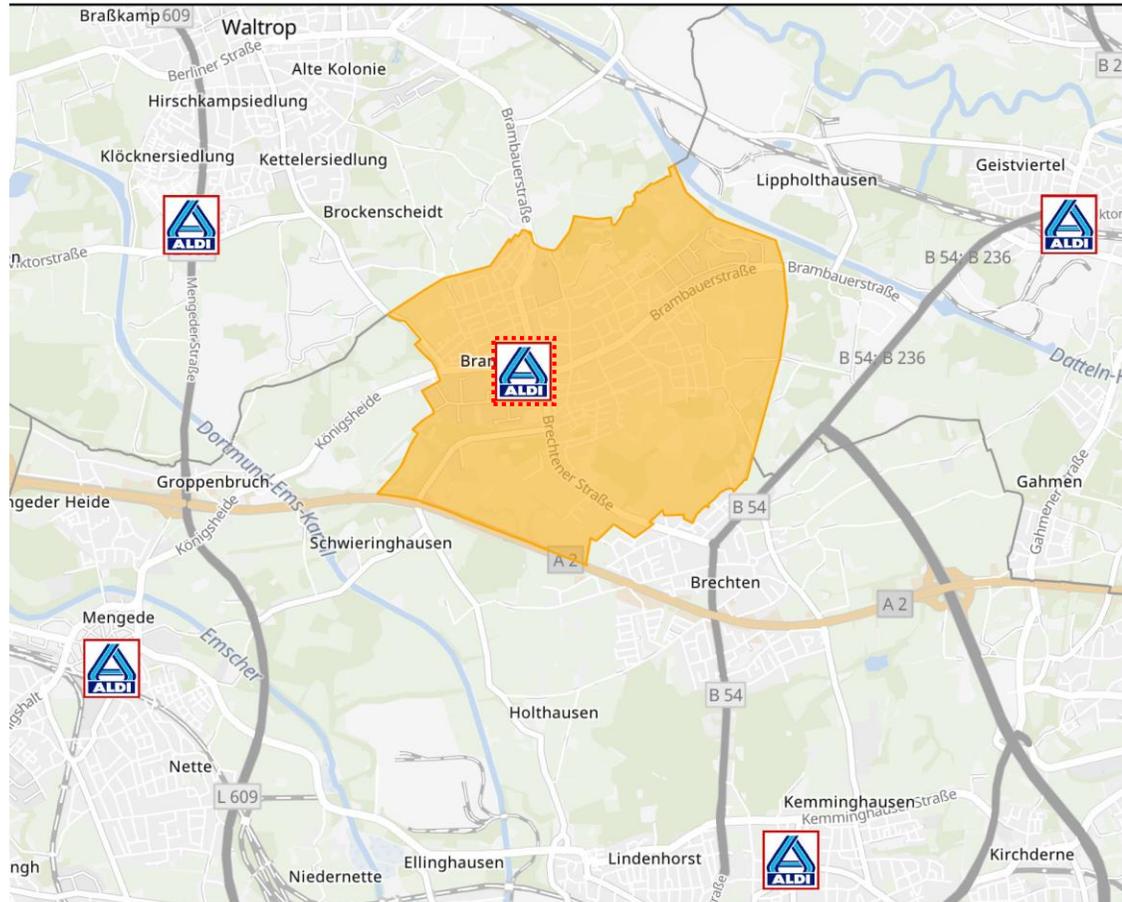
Umsatz der relevanten Wettbewerber

Standort	Sortiment	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren	Sonstige Sortimente ²	Summe ¹
Umsatz in Mio. €					
<i>Stadtteilzentrum Brambauer (nur Aldi³, Rewe, Penny, dm)</i>		13,4	3,9	2,6	20,0
<i>Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost (nur Edeka, Netto)</i>		7,2	0,7	0,9	8,8
<i>Sonstige Standorte (nur Lidl)</i>		6,0	0,6	1,2	7,8
¹	insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte inkl. Nonfood-Sortimente				
²	Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte				
³	inklusive Aldi Nord-Bestandsbetrieb an der Mengeder Str. 11				
Quelle:	eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich				

Einzugsgebiet

- Der zu erweiternde Aldi-Markt wird vor allem die im Stadtteil Brambauer lebende Bevölkerung ansprechen. Dies lässt sich wie folgt begründen:
 - Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des Planvorhabens stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.
 - Die umliegenden Aldi-Märkte begrenzen die Ausdehnung des Marktgebietes der zu untersuchenden Aldi-Filiale.
- Das Einzugsgebiet des zu erweiternden Aldi-Marktes ist deckungsgleich mit dem im Masterplan der Stadt Lünen festgelegten zu versorgenden Versorgungsbereich des Stadtteilzentrum Brambauer.
- Der Stadtteil Brambauer (PLZ 44536) weist zum 31.12.2021 rd. 19.400 Einwohner auf, die über ein nahversorgungsrelevantes Kaufkraftpotenzial (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren) von knapp 48 Mio. € verfügen.
- Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Landesstraße 654, die als Haupteinfahrstraße von Brambauer und gleichzeitig als Zubringer zu der Anschlussstelle DO-Mengede an der A 2 fungiert, sind zudem über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus Kunden zu erwarten. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden diese Streuumsätze als sog. „diffuse Umsatzzuflüsse“ berücksichtigt.
- Da Aldi mit weiteren Filialen in den angrenzenden Stadtteilen vertreten ist, wird die geplante Erweiterung keine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes auslösen. Hierfür spricht auch, dass die geplante Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht der Aufnahme neuer Sortimente, sondern primär einer verbesserten Warenpräsentation und der Vereinfachung der logistischen Abläufe dienen wird. Neue Warengruppen, die Einfluss auf räumliche Ausstrahlung des Marktes ausüben könnte, werden nicht in das Angebot aufgenommen.

Einzugsgebiet



Einzugsgebiet

 Einzugsgebiet

N
0 262,5 525 1,050 m
Quelle: © OpenStreetMap contributors,
Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2022

BBE

Umsatzleistung

- Die Berechnung der Umsatzleistung für das Erweiterungsvorhaben erfolgt auf Basis einer Marktanteilsprognose, mit der die am Vorhabenstandort unter Beachtung der Wettbewerbssituation bindungsfähigen Kaufkraftanteile (= Kaufkraftbindungsquoten) ermittelt werden.
- Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Lebensmitteldiscountmarkt) sowie des Betreibers (Aldi Nord) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.
- Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi-Filiale in Deutschland rd. 6,3 Mio. € p.a., die durchschnittliche Filialgröße beträgt rd. 922 m². Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.790 € je m² Verkaufsfläche.
- Die Bestandsfiliale des Aldi-Marktes weist mit rd. 900 m² eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächengröße auf.
- Durch die avisierte Vergrößerung der Verkaufsfläche auf max. 1.150 m² ist von einem Umsatzzuwachs auszugehen, da mit der Erweiterung auch eine Attraktivitätssteigerung einhergehen wird.
- Da der Filialist Aldi Nord bundesweit ein einheitliches Sortimentskonzept realisiert, lässt sich aus Verkaufsflächenerweiterungen keine Ausweitung des vorgehaltenen Sortiments ableiten. Vielmehr soll die Verkaufsflächenerweiterung der großzügigeren Warenpräsentation, der Verbesserung der Kundenführung und der Optimierung der internen Logistikabläufe dienen.
- Darüber hinaus ist die Aldi Nord-Filiale seit vielen Jahren am gegenwärtigen Standort etabliert. Zudem bleiben grundsätzliche Standortfaktoren wie die Verkehrslage, die Einsehbarkeit und die Fernwirkung des Planvorhabens unverändert. Auch hieraus lässt sich folglich keine nennenswerte Veränderung der Ausstrahlkraft ableiten.
- Die nächstgelegenen Aldi-Filialen stellen einen limitierenden Faktor im Rahmen der Eigenkonkurrenz dar.

Umsatzleistung

- Unter Berücksichtigung der betriebsformenspezifischer Leistungsdaten sowie der nachfrageseitigen Rahmenbedingungen prognostiziert die BBE für den erweiterten Aldi-Markt eine Jahresumsatzleistung von rd. 7,9 Mio. €, wovon mit rd. 6,7 Mio. € der Großteil auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfällt und rd. 1,2 Mio. € den Nonfood-Artikeln (vor allem wöchentlich wechselnde Aktionsware) zuzuordnen sind.
- Der erweiterte Aldi-Markt wird somit eine Flächenleistung von ca. 6.940 € / m² VKF und damit einen Produktivitätswert erreichen können, der leicht über dem Durchschnitt des Aldi-Filialnetzes (rd. 6.790 € / m²) liegt.
- Innerhalb des Einzugsgebietes wird der erweiterter Aldi-Markt max. 11 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft abschöpfen können.
- Der erweiternde Markt wird somit rd. 90 % seines Umsatzes mit Kunden aus dem Einzugsgebiet (= Stadtteil Brambauer) tätigen.
- Im Zuge der Projektrealisierung wird ein Mehrumsatz in Höhe von rd. 1,7 Mio. € prognostiziert.

Umsatzherkunft	Kaufkraft- potenzial	Bestand (rd. 900 m ² VKF)		Planung (rd. 1.150 m ² VKF)		Differenz (+ 250 m ² VKF)
	in Mio. €	MA* in %	Umsatz in Mio. €	MA* in %	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €
Einzugsgebiet	47,7	9	4,2	11	5,4	+ 1,1
Diffuse Zuflüsse	./.	./.	1,1	./.	1,3	+ 0,3
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	./.	./.	5,3	./.	6,7	+ 1,4
Nonfood-Sortimente	./.	./.	0,9	./.	1,2	+ 0,3
Summe	./.	./.	6,2	./.	7,9	+ 1,7

* MA = Marktanteil
Quelle: BBE-Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich

Mögliche Auswirkungen

- Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben und somit nahezu identischer Marktgebiete sowie der gleichen Betriebsform wird sich sowohl für die im Stadtteilzentrum Brambauer ansässigen Lebensmitteldiscountmärkte (Penny, Rewe) als auch für den dezentral gelegenen Lidl-Markt im Zuge der Projektrealisierung eine Wettbewerbsverschärfung ergeben.
- Voraussichtlich werden diese Marktteilnehmer aber nicht in ihrem wirtschaftlichen Fortbestand gefährdet.
- Gleiches gilt auch für die im Stadtteilzentrum ansässigen Anbieter des Lebensmittelhandwerks und die Spezialanbieter. Diese weisen mit dem zu untersuchenden Aldi-Markt jeweils nur vergleichsweise geringe Sortimentsüberschneidung auf, und werden daher allenfalls geringfügig betroffen.
- Geringe Umsatzverluste sind zudem gegenüber den im Nahversorgungszentrum Brambauer-Ost ansässigen Anbietern zu erwarten. Dabei handelt es sich um den Lebensmitteldiscountmarkt Netto und den Vollsortimenter Edeka.
- Weitere projektrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet dürften von dem Planvorhaben nicht wesentlich betroffen sein.

Landesentwicklungsplan NRW

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen.

Im Einzelnen kommt ein Abgleich der projektrelevanten landesplanerischen Ziele zu folgenden Ergebnissen:

- **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.*

Im aktuellen Regionalplan ist der Projektstandort als GIB; in der Entwurfsfassung des Regionalplans Ruhr wird der Planstandort allerdings als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Eine Regionalplanänderung vorausgesetzt wäre das Planvorhaben mit diesem landesplanerischen Ziel vereinbar.

- **Ziel 6.5-2** *Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in bestehenden sowie neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierter Lage zulässig. Als zentrenrelevant gelten dabei die Sortimente gemäß Anlage 1 sowie weitere, von der jeweiligen Standortgemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (Ortstypische Sortimentsliste).*

Das Kernsortiment des zu erweiternden Aldi-Marktes ist gemäß Landesentwicklungsplan als zentren- und gleichzeitig nahversorgungsrelevant zu klassifizieren. Im Masterplan der Stadt Lünen ist das Kernsortiment des Planvorhabens ebenfalls als nahversorgungsrelevant definiert.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtteilzentrum Brambauer). Damit ist das Planvorhaben mit dem Ziel 6-5.2 kompatibel.

- **Ziel 6-5.3** *Beeinträchtungsverbot: Durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Voraussichtlich werden durch das Planvorhaben keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung in Lünen oder in Nachbarkommunen induziert.

Somit wahrt das Vorhaben wohl auch das mit Ziel 6-5.3 definierte Beeinträchtungsverbot.

Fazit

- Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass es durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Aldi Lebensmitteldiscountmarktes in Lünen wohl nicht zu mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnungsnaher Versorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Lünen sowie in umliegenden Städten und Gemeinden kommen wird.
- Vorbehaltlich einer vertiefenden Analyse und detaillierter Umsatzumverteilungsprognosen sind damit städtebaulich negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Vielmehr wird die geplante Verkaufsflächenerweiterung der innerhalb des Stadtteilzentrums Brambauer gelegenen Aldi-Filiale der langfristigen Sicherung der Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches dienen.
- Darüber hinaus wurde aufgezeigt, dass das Planvorhaben mit den Vorgaben des Masterplans Lünen kompatibel ist.
- Zudem werden, eine Regionalplanänderung vorausgesetzt, die im Landesentwicklungsplan definierten Ziele 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 von dem Planvorhaben gewahrt.

Köln, im Juni 2022

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Anna Heynen



i. V. Jörg Lehnerdt