

Stadt + Handel · Hörder Hafensstraße 11 · 44263 Dortmund

**Stadt+Handel
Beckmann und Föhler
Stadtplaner PartGmbB**
Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

Kurz-Feedback zur Stellungnahme der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld vom 7. Januar 2019

Dortmund, den 22.02.2019

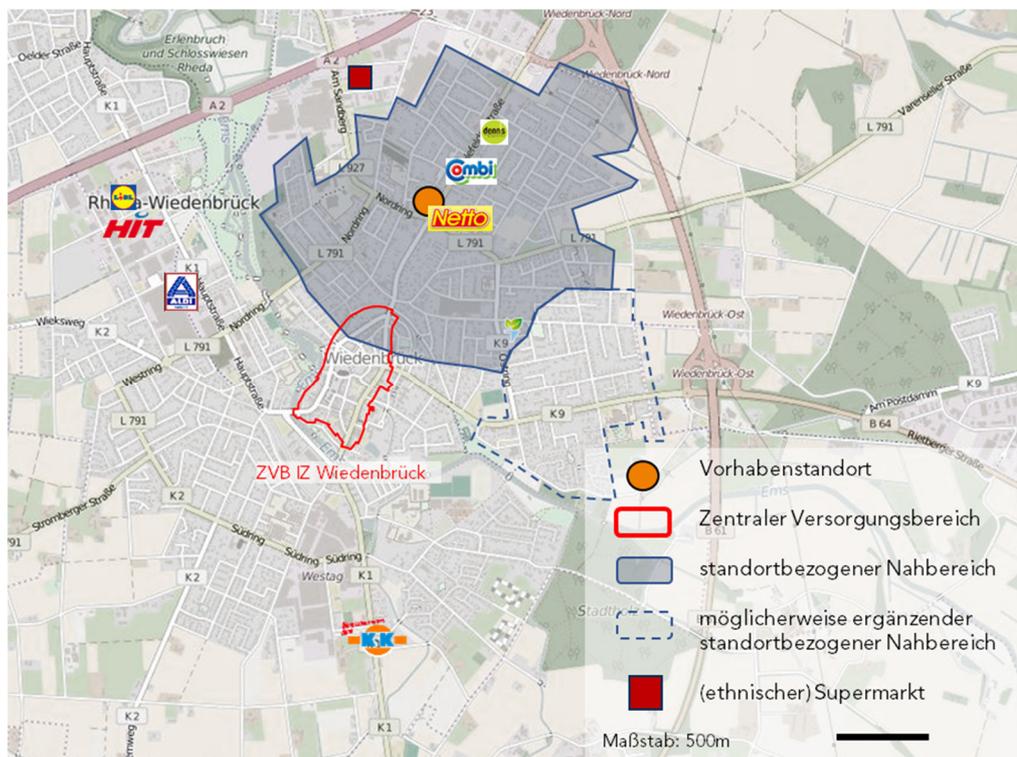
Sehr geehrter Herr Schuller,

Sie baten um ein kurzes Feedback zur Stellungnahme der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld vom 7. Januar 2019.

Diesbezüglich ist Folgendes festzuhalten:

- Der standortbezogene Nahbereich wird in der „Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines LIDL-Marktes an der Bielefelder Straße, Rheda-Wiedenbrück gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ (VG 2018) vom 28. Oktober 2018 wie folgt abgegrenzt:

Abbildung: Standortbezogener Nahbereich des Planvorhabens



Quelle: Stadt + Handel 2018, S. 27.

STANDORTE

Standort Dortmund
Hörder Hafensstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Stadt+Handel

**Beckmann und Föhler
Stadtplaner PartGmbB**
Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Partner

Ralf M. Beckmann
und Marc Föhler,
Stadtplaner AKNW

Amtsgericht Essen
Partnerschaftsregister-
nummer PR 3496
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE

Standort Dortmund

Hörder Hafestraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

- Die Begründung für die Abgrenzung findet sich im *VG 2018* in Kapitel 6.1.2. Ergänzend ist anzumerken, dass die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten insbesondere auf den Bereich um die Bielefelder Straße konzentriert ist. In diesem Zusammenhang besteht ein eindeutiger Versorgungsbezug der umliegenden Bevölkerung auf diesen Bereich.
- Im Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich) leben Ende 2022 gemäß Prognose 9.866 Einwohner (vgl. Tabelle 10 im *VG 2018*) mit einem Kaufkraftpotenzial von rd. 24,7 Mio. Euro. Die derzeit angesiedelten strukturprägenden Anbieter (Combi, Netto, Denny's, Nah&Frisch) weisen eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.900 m² auf. Auf Basis der ermittelten Einwohner ergibt sich somit eine Verkaufsflächenausstattung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 0,30 m² VKF NuG/EW (Bundesdurchschnitt; 0,41 m² VKF NuG/EW, EHI 2018). Die Verkaufsflächenausstattung im abgegrenzten Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich) ist demnach als deutlich unterdurchschnittlich zu bewerten.
- Dies wird auch angesichts des Umsatzvolumens im Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich) ersichtlich. Der Prognoseumsatz der derzeitigen Strukturen (auch kleinteilige Anbieter) im Nahbereich würde Ende 2022 rd. 18,6 Mio. Euro betragen. Dies würde einer Zentralität im dargestellten Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich) von rd. 75 entsprechen. Das heißt das Kaufkraftpotenzial in diesem Bereich kann nicht vollständig gebunden werden und wird insbesondere zu Gunsten der nicht integrierten Strukturen am Sonderstandort Hauptstraße/Feldhüserweg abfließen.
- Nach Realisierung des Planvorhabens mit der avisierten Gesamtverkaufsfläche von 1.375 m² wird die aktuell deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich) ansteigen. Gleiches gilt für die Zentralität, welche sodann (nach Umsatzumverteilungen) auf rd. 98 ansteigen würde.
- Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Anbieter im für das Planvorhaben dargestellten Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich), teilweise einen differenzierten Nahbereich aufweisen (insb. Combi angesichts der VKF und Denny's angesichts des spezialisierten Angebots), wodurch die vorstehenden Berechnungen eine sehr defensive Annahme darstellen.

Aus Sicht von Stadt + Handel ist der im *VG 2018* geprüfte LIDL-Markt als angemessen dimensioniert zu bezeichnen und trägt eindeutig zur Verbesserung der aktuell als unterdurchschnittlich zu bewertenden Nahversorgungssituation im Nahbereich (inkl. erweiterten Nahbereich) bei.

Dortmund den 22.02.2019