



Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Edeka- / Aldi-Koppelstandortes in Lüdinghausen-Seppenrade

AUFTRAGGEBER: Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG,
Herten

PROJEKTLEITUNG: Birgitt Wachs, Geschäftsleitung Nord

PROJEKTBEARBEITUNG: Julian Volz, M. Sc. Geogr.

Köln , den 31.05.2022

Urheberrecht

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

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

Quelle Titelbild: GMA



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

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

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

Vorbemerkung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, Herten erteilte der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Büro Köln, den Auftrag zur Erarbeitung einer Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der an einem Koppelstandort in der Dülmener Straße in Lüdinghausen-Seppenrade bestehenden beiden Lebensmittelmärkte. Der derzeitige Edeka-Markt Neuhäuser verfügt gegenwärtig über eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² und soll auf 1.450 m² erweitert werden; für die Aldi-Filiale ist eine Erweiterung von 850 m² auf 1.080 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Beide Märkte sollen in einem Gebäudekomplex zusammengeführt werden. Die derzeitigen Marktgebäude weichen hierzu einem Ersatzneubau.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigene Grundlagenzahlen, Daten der Stadt Lüdinghausen, des Statistischen Bundesamtes, der Bundesagentur für Arbeit sowie des Landesbetriebes für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT. NRW) zur Verfügung. Durch die GMA erfolgten Ende November 2021 eine Standortbesichtigung sowie eine aktuelle Erhebung der untersuchungsrelevanten Wettbewerbsbetriebe in Lüdinghausen. Außerdem wurde auf Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern) zurückgegriffen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Lüdinghausen. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller sekundären Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, den 31.05.2022
WA/VZJ-aw

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Planvorhaben und Aufgabenstellung	5
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens	6
2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung	6
2.2 Landesplanung	6
2.3 Regionalplan Münsterland	9
2.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen	9
3. Standortbeschreibung und -bewertung	11
3.1 Makrostandort Lüdinghausen	11
3.2 Mikrostandort Seppenrade, Koppelstandort Dülmener Straße	14
3.3 Bewertung der Standorteigenschaften	17
II. Nachfrage- und Angebotssituation	19
1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial	19
2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet	21
3. Aktuelle Versorgungssituation (Wettbewerbssituation) im Untersuchungsraum	21
III. Auswirkungsanalyse	24
1. Methodischer Ansatz	24
2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft	24
3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	26
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	28
5. Summationsbetrachtung mit der Drogeriemarktplanung auf dem Nachbargrundstück	28
6. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	32
7. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen	33
8. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Münsterland	34
IV. Zusammenfassung	35
Verzeichnisse	38

I. Planvorhaben und Aufgabenstellung

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Lüdinghauser Ortsteil Seppenrade planen die bestehenden Lebensmittelmärkte Edeka und Aldi-Nord im Rahmen einer Modernisierung und Attraktivierung des Koppelstandorts ihre Verkaufsflächen zu erweitern. Im Zuge dessen sollen die gegenwärtig bestehenden Gebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Edeka Supermarkt Neuhäuser mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² wird dabei um rd. 450 m² auf künftig 1.450 m² erweitern, der Aldi-Nord-Lebensmitteldiscounter um rd. 230 m² auf rd. 1.080 m² Verkaufsfläche. Vorrangiges Ziel der Erweiterung ist es, durch eine großzügigere Gestaltung des Verkaufsraums eine optimierte Warenpräsentation zu ermöglichen und dadurch die Kundenfreundlichkeit in den Märkten zu erhöhen. Eine wesentliche Sortimentsveränderung ist nach Angaben des Auftraggebers hingegen nicht vorgesehen, allenfalls kann es zu geringfügigen Sortimentserweiterungen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten kommen. Die Bäckerei, die derzeit im Vorkassen- bzw. Eingangsbereich des Edeka-Marktes angesiedelt ist, soll auch im künftigen Gebäudekomplex integriert werden.

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des gemäß GMA-Einzelhandelskonzept (2011) der Stadt Lüdinghausen ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Seppenrade“. Im Zuge des durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens ist eine Auswirkungsanalyse zu erstellen, die auf Basis von § 11 Abs. 3 BauNVO die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen sowie die Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben prüft.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage sind mit der vorliegenden Auswirkungsanalyse folgende Fragen zu beantworten bzw. folgende Punkte zu bearbeiten:

- Darstellung der planungsrechtlichen Vorgaben (Kapitel I, 2)
- Beschreibung und Bewertung des Makrostandorts Lüdinghausen und des Mikrostandortes Seppenrade, Dülmener Straße (Kapitel I, 3)
- Einschätzung der Nachfrage- und Angebotssituation durch Feststellung eines Einzugsgebiets und Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft sowie Beschreibung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum (Kapitel II)
- Bewertung und Analyse möglicher Auswirkungen (Auswirkungsanalyse; Kapitel III, 1 – 4) in Form einer Umsatzprognose für die Projektmärkte und der Untersuchung von wettbewerblichen Umsatzumverteilungswirkungen sowie möglicher städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Auswirkungen
- Summationsbetrachtung mit der Ansiedlung eines Drogeriemarktes „Alter Reitplatz“ in Seppenrade
- abschließende Bewertung der Vereinbarkeit mit den Zielen des LEP NRW (Kapitel III, 5) und des Einzelhandelskonzepts der Stadt Lüdinghausen (2011); (Kapitel II, 6)

2. Rechtsrahmen zur Bewertung des Vorhabens

Die wesentlichen Rechtsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bei der Planung von Einzelhandelsgroßprojekten stellen das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

2.1 Regelungen der Baunutzungsverordnung

Der § 11 Abs. 3 BauNVO führt in der Fassung von 2017 für großflächige Einzelhandelsbetriebe aus:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

2.2 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) trat am 08. Februar 2017 in Kraft. Er legt folgende Ziele und Grundsätze zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

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

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung 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 Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-3 Ziel Beeinträchtungsverbot

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

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne

des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Ansiedlungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Ansiedlung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3

Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

2.3 Regionalplan Münsterland

Als Zielvorgabe benennt der Regionalplan Münsterland (2014) beim Thema Einzelhandel die Sicherung der Nahversorgung, die Erhöhung der Attraktivität der Zentren sowie die Entwicklung und Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten¹. Im Kapitel III wird unter Grundsatz 10 ausgeführt:

„10.1

Die gemeindliche Bauleitplanung soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) gewährleistet und gesichert wird und Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah und städtebaulich integriert angesiedelt werden. Neben der Nahversorgung soll die Bauleitplanung die Attraktivität der Zentren als Mittelpunkte urbanen Lebens stärken.

10.2

Bei der Änderung oder Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind auch die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsbereich zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

10.3

Durch Bauleitplanung soll sichergestellt werden, dass die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels sowie von mehreren, für sich selbstständigen Einzelhandelsbetrieben in räumlichem Zusammenhang (Fachmarktzentren bzw. -agglomerationen) zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führen.²“

Dabei ist zudem auf das Ziel 4 des Regionalplans Münsterland zu verweisen, wonach die Einzelhandelsentwicklung auf die Allgemeinen Siedlungsbereiche zu konzentrieren ist³.

2.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen

Über die dargestellten rechtlichen Vorgaben hinaus sind die Planungsabsichten der Stadt Lüdinghausen zu berücksichtigen. Das derzeit gültige Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011⁴ legt folgende **städtebauliche Zielsetzungen** zugrunde:

- Die Versorgungsfunktion der Stadt Lüdinghausen als Mittelzentrum ist zu sichern. Dazu ist das Einzelhandelsangebot zu erhalten bzw. zielgerichtet auszubauen.

¹ Bezirksregierung Münster, Regionalplan Münsterland (2014), S. 29 ff

² ebd.

³ ebd.

⁴ GMA, Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen (2011), S. 71

- Die Innenstadt soll attraktiviert und weiterentwickelt werden. Gegenüber dezentralen Standorten ist die Innenstadt durch einen zielgerichteten Ausbau des Einzelhandelsangebots zu stärken, was auch im Ausschluss der Ansiedlung großflächiger Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Innenstadt Ausdruck findet.
- In der Innenstadt sowie im Allgemeinen soll durch das Einzelhandelskonzept dabei für Investitionssicherheit gesorgt werden.
- Schließlich soll die wohnortnahe Versorgung gesichert werden.

Abbildung 1: Lüdinghauser Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
zentren- und nahversorgungsrelevant ■ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke* ■ Reformwaren ■ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazie, ■ Schnittblumen ■ Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Briefmarken	■ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ■ Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel ■ Beleuchtungskörper, Elektroinstallationsbedarf ■ Lampen / Leuchten ■ Büromaschinen (ohne Computer) ■ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Einrichtungszubehör ■ Matratzen, Bettwaren
zentrenrelevant ■ Bücher ■ Spielwaren und Bastelartikel ■ Oberbekleidung, Sportbekleidung, Wäsche ■ Baby- / Kinderartikel ■ Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme ■ Sanitätswaren, Orthopädiwaren ■ Sportartikel (inkl. Bekleidung), Campingkleinteile (z. B. Trinkflaschen, Campingkocher) ■ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Kurzwaren ■ Hausrat, Glas / Porzellan / Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Antiquitäten ■ Bilder, Bilderrahmen, Spiegel ■ Uhren, Schmuck, Silberwaren ■ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä. ■ Optische und feinmechanische Erzeugnisse ■ Musikalienhandel ■ Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger ■ Computer, Geräte der Telekommunikation ■ Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**	■ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ■ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ■ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ■ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ■ Antennen, Satellitenanlagen ■ Sportgroßgeräte wie z. B. Fitnessgeräte, Ruderboote, Reitsättel / Zaumzeug / Geschirr*** ■ Kfz- / Motorradzubehör ■ Campinggroßgeräte wie z. B. Zelte, Campingmöbel ■ Elektrogroßgeräte, Herde, Öfen (weiße Ware**) ■ Fahrräder, Fahrradzubehör ■ Angelsportgeräte, Angelsportzubehör

* Nahrungs- und Genussmittel sind grundsätzlich zentrenrelevante bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente, aufgrund des Betriebstypencharakters eines modernen Discounters oder Vollsortimenters sowie eines Getränkemarktes ist hier jedoch Abwägungsspielraum für Ansiedlungen / Erweiterungen in siedlungsräumlich integrierten Lagen gegeben.

** Weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

*** siehe dazu: „Überprüfung der Differenzierungsmöglichkeit der Warengruppe Reitsportartikel in der Region Münsterland“, IHK Nord Westfalen 2010

Quelle: GMA, Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen (2011), S. 74

Die Zielsetzungen werden durch die Sortimentsliste und das Standortkonzept konkretisiert. Mit der „Lüdinghauser Sortimentsliste“ werden nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente definiert.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen (2011) weist neben dem **Hauptzentrum Innenstadt**, in der Kernstadt Lüdinghausen, einen zweiten **zentralen Versorgungsbereich** im Stadtteil **Seppenrade** als **Nebenzentrum** aus. Darüber hinaus sind zwei Sonderstandorte und ein perspektivischer Sonderstandort ausgewiesen.

Der **Projektstandort** an der Dülmener Straße in Seppenrade liegt im **zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Seppenrade**. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen (2011) empfiehlt im zentralen Versorgungsbereich Seppenrade grundsätzlich nur die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (kurzfristiger Bedarf)⁵. Bei Planungen zu großflächigen Betrieben (> 800 m²) sind die Vorrangstellung und die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt zu berücksichtigen. Während das Einzelhandelskonzept ausdrücklich nicht empfiehlt großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten im Nebenzentrum Seppenrade anzusiedeln⁶, gilt für großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, dass diese in Ausnahmefällen realisiert werden können, wofür eine Einzelfallprüfung erforderlich ist⁷.

Auch **nach aktueller Standortbesichtigung** kann der Projektstandort von Edeka und Aldi als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Seppenrade gewertet werden. Beide Märkte stellen sowohl funktional als auch städtebaulich integrale Bestandteile dieses Zentrums dar.

3. Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Lüdinghausen

Die Stadt Lüdinghausen liegt im Süden des Münsterlands im Landkreis Coesfeld und ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Die nächst gelegenen Oberzentren sind das ca. 25 km (Luftlinie) entfernte Münster im Nordosten und in südlicher Richtung, im Ruhrgebiet, die Städte Dortmund und Bochum, ca. 30 bzw. 35 km (Luftlinie) entfernt. Die Kreisstadt Coesfeld, befindet sich etwa 30 km nordwestlich. Die dazwischen liegende gut 12 km entfernte Nachbarstadt Dülmen ist als bevölkerungsreichste Stadt im Landkreis Coesfeld ebenfalls ein Mittelzentrum (vgl. Karte 1). Weitere benachbarte Mittelzentren sind die Stadt Haltern am See (Kreis Recklinghausen) und Selm (Kreis Unna). Darüber hinaus ist die ehemalige Kreisstadt Lüdinghausen von mehrere Grundzentren umgeben (Senden, Nordkirchen, Ascheberg und Olfen).

Besonders im Vergleich zu den nur wenige Kilometer entfernten Städten des nördlichen Ruhrgebiets (u.a. Datteln) sind Lüdinghausen und die münsterländischen Nachbarkommunen der Umgebung deutlich ländlicher geprägt und dünner besiedelt. Siedlungsstrukturell gliedert sich die Stadt in zwei Ortsteile, die Kernstadt Lüdinghausen und Seppenrade. Seppenrade befindet sich etwa 4 km westlich der Kernstadt Lüdinghausen und ist von dieser siedlungsräumlich getrennt. Zwischen den beiden Ortsteilen verläuft in Nord-Süd-Richtung der Dortmund-Ems-Kanal, der hier eine markante städtebauliche bzw. naturräumliche Zäsur darstellt. Die Kernstadt

⁵ GMA, Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen (2011), S. 100

⁶ laut Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Lüdinghausen (2011, S. 104), ist dies i. S. von LEPro NRW nicht möglich

⁷ ebd. S. 100, 104

Lüdinghausen ist vergleichsweise dicht bebaut und in Teilen von historischen Strukturen und Gebäudeensembles geprägt.

In Lüdinghausen wohnen derzeit rd. **25.230 Einwohner**⁸, davon etwa **6.860 Einwohner in Seppenrade**⁹ (ca. 27 %). In der zurückliegenden Dekade ist die Einwohnerzahl der Gesamtstadt um ca. 7 %, bzw. rd. 1.650 Einwohner, gewachsen. Gerade auch in Seppenrade sind Neubaugebiete entstanden bzw. werden noch erschlossen. Diese neuen Siedlungsflächen in Seppenrade befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand, ostseitig entlang der Umgehungsstraße (B 58). Perspektivisch bleibt die Gesamteinwohnerzahl weitestgehend konstant. Für das Jahr 2030 wurden rd. 25.340 Einwohner vorausberechnet, was im Vergleich zu aktuellen Zahlen (2020) einem Zuwachs von unter 1 % entspräche¹⁰. Dabei zeichnet sich deutlich der demographische Wandel ab: Bei Bevölkerungsgruppen unter 65 ist jeweils ein Rückgang zu verzeichnen, während bei den über 65-Jährigen von einer deutliche Zunahme ausgegangen wird¹¹.

Rd. 9.790 Einwohner Lüdinghausens (ca. 39 %) gehen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** am Arbeitsort in Lüdinghausen betrug Mitte 2020 rd. 7.641 Personen¹². Die Zahl der Auspendler überstieg deutlich die Zahl der Einpendler um ca. 2.151 Personen bzw. um knapp die Hälfte. Dies verdeutlicht, dass Lüdinghausen schwerpunktmäßig als Wohnort fungiert.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Stadt Lüdinghausen ist vor allem durch die Lage an der regional bedeutsamen Bundesstraße B 58 geprägt, die in Ost-West-Richtung das Stadtgebiet durchquert, und dabei die Kernstadt Lüdinghausen mit Seppenrade verbindet. In Nord-Süd-Richtung führt die Bundesstraße B 235 (Münster – Ruhrgebiet) durch Lüdinghausen und die B 474 (Coesfeld / Dülmen – Olfen) durch Seppenrade. Die Bundesautobahn A 1 (Münster – Dortmund) ist von Lüdinghausen über die nächstgelegene Anschlussstelle Ascheberg (ca. 14 km östlich des Lüdinghauser Stadtzentrums) erreichbar. Des Weiteren bestehen Anbindungen an die Autobahn A 43 (Münster – Bochum), ca. 15 – 20 km westlich (Anschlussstellen in Haltern und Dülmen) sowie an die A 2, ca. 20 – 25 km südlich (Anschlussstellen in Castrop-Rauxel und Dortmund). Über den Bahnhof Lüdinghausen, südwestlich der Lüdinghauser Innenstadt, ist die Stadt an das Schienennetz der Deutschen Bahn angebunden (RB 51, Enschede (NL) – Coesfeld – Dülmen – Dortmund). Darüber hinaus gibt es regionale Busverbindungen, unter anderem über Senden nach Münster und nach Olfen.

⁸ Quelle: Stadt Lüdinghausen, Stichtag: 31.12.2020

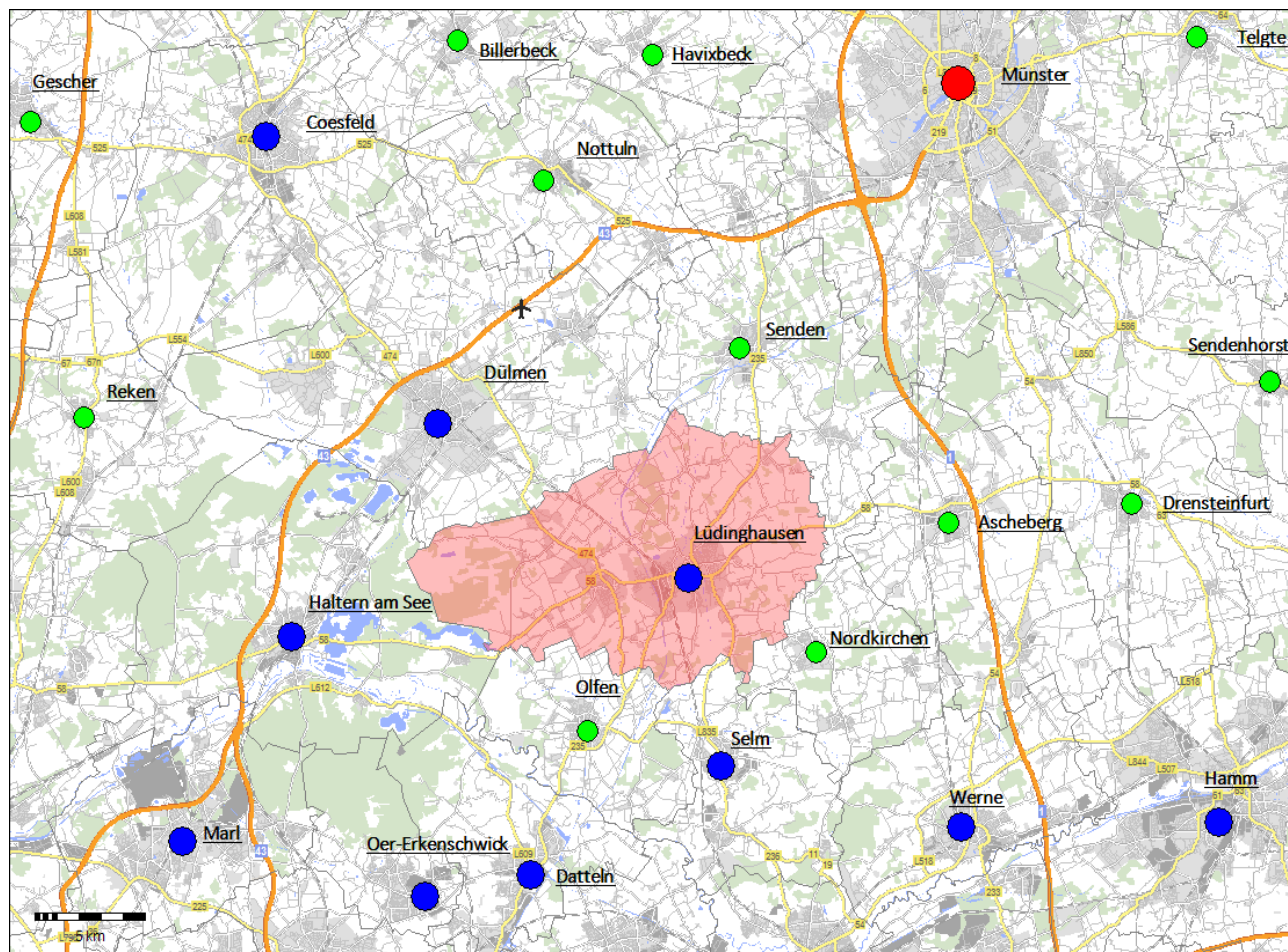
⁹ nach Angaben der Stadt Lüdinghausen, November 2021

¹⁰ Quelle: IT.NRW, Bevölkerungsentwicklung in den kreisangehörigen Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens 2018 – 2040; die Prozent-Angabe bezieht sich auf Einwohnerzahlen nach ¹⁰ (laut den Zahlen von IT.NRW (2018), beträgt der Zuwachs rd. 4 % im Vergleich zum Ausgangsjahr 2018)

¹¹ ebd.

¹² Statistik der Bundesagentur für Arbeit Stand 30.06.2020.

Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region



Legende

Zentralörtliche Struktur

- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Grundzentrum

Quelle: Karten-/ Datengrundlage GfK
GeoMarketing; GMA-Bearbeitung 2021

3.2 Mikrostandort Seppenrade, Koppelstandort Dülmener Straße

Der Koppelstandort der beiden zu erweiternden Lebensmittelmärkte, Edeka und Aldi-Nord, befindet sich im Bereich des „Alten Reitplatz“ an der Dülmener Straße (Bundesstraße 474). Die Märkte teilen sich einen Kundenparkplatz, sind jedoch in zwei baulich getrennten, jeweils einstöckigen Gebäuden untergebracht. Im Zuge der Modernisierung des Standorts ist geplant, anstelle der bestehenden Marktgebäude einen Ersatzneubau zu errichten, sodass beide Märkte mit erweiterten Verkaufsflächen in einem Gebäudekomplex untergebracht werden. Insgesamt ist am Projektstandort eine Verkaufsflächenenerweiterung um ca. 680 m² geplant. Davon entfallen 450 m² auf den Edeka Supermarkt, der auf 1.450 m² erweitert. Für die Aldi-Nord Filiale ist eine Erweiterung um 230 m² auf 1.080 m² geplant. Die Zahl der Parkplätze verändert sich größenordnungsmäßig nicht wesentlich.

Die derzeitige Aldi-Nord Filiale verfügt über einen zeitgemäßen und modernisierten Marktauftritt, die aktuelle Verkaufsfläche von ca. 850 m² liegt allerdings unter dem Durchschnitt. Das Erscheinungsbild des Edeka Supermarkts kann gegenwärtig durchaus als etwas in die Jahre gekommen beschrieben werden. Hierbei geht es vor allem auch darum, im Rahmen einer Modernisierung den Bestandsmarkt leistungs- und zukunftsfähig aufzustellen. Die Bäckerei, die derzeit im Vorkassen- bzw. Eingangsbereich des Edeka-Marktes angesiedelt ist, soll auch im künftigen Gebäudekomplex integriert werden.

Die Dülmener Straße (B 474), die nordostseitig am Projektgrundstück vorbeiführt, verbindet den Projektstandort mit dem etwa 400 m südöstlich liegenden Ortskern und dem ca. 500 m entfernten Kreisverkehr am nördlichen Ortseingang. An diesem Kreisverkehr kreuzen sich die Bundesstraßen 474 und 58, letztere umschließt als Ortsumgehung Seppenrade nordseitig.

Nordwestlich und südöstlich wird der Projektstandort von den Straßen Steinbach bzw. Flaßbieke begrenzt die jeweils in die Dülmener Straße einmünden. Diese führen in südwestlicher Richtung in die verkehrsberuhigten Neubauwohnsiedlungen. Die Zufahrt zum Kundenparkplatz erfolgt ebenfalls über diese beiden Querstraßen. An der südöstlichen Grundstücksseite verfügt der Parkplatz über zwei Zufahrten, nordwestseitig über eine.

Das **Standortumfeld** ist **überwiegend** durch **Wohnbebauung** geprägt (vgl. Karte 2). Dies gilt etwa für die dem Standort gegenüberliegende Straßenseite der Dülmener Straße und der quer dazu verlaufenden Rosenstraße. Südwestlich bzw. rückseitig der Märkte befinden sich größere Neubausiedlungen, die von freistehenden Einfamilienhäusern und in Teilen von Doppelhaushälften geprägt sind. Im Süden begrenzt schließlich die Halterner Straße die Neubausiedlungsflächen. Im Bereich zwischen Kastanienallee, Leversumer Straße und der Umgehungsstraße (B 58) entstehen weitere Neubaugebiete bzw. sind zuletzt weitere entstanden, die einen Einwohnerzuwachs und damit einen potentiellen Kundenzuwachs für die Märkte bedeuten.

Im Umfeld des Projektstandortes, der im nördlichen Ausläufer des **zentralen Versorgungsbezugs Nebenzentrum Seppenrade** liegt, zeigen sich außerdem diverse **gewerbliche Nutzungen**. Im Einmündungsbereich der Straße Steinbach in die Dülmener Straße befinden sich direkt auf der anderen Straßenseite eine Volksbank sowie ein Schönheitssalon. Auf der südwestlich angrenzenden Freifläche, die im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche ausgewiesen wurde,

ist die Errichtung eines kleinflächigen (bis 800 m² Verkaufsfläche) **Drogeriemarktes geplant**.¹³ Daran schließt sich westseitig wiederum eine Kindertageseinrichtung der AWO an. Im Einmündungsbereich Flaßbieke / Dülmener Straße befindet sich an der Straße gegenüberliegend ein Fahrradgeschäft und jenseits der Dülmener Straße eine Boutique. Auf einer früheren Freifläche südseitig der Straße Flaßbieke ist der Erweiterungsbau des Hotels Naundrups Hof entstanden.

Entlang der Dülmener Straße befinden sich schließlich neben einigen Wohnhäusern weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie gastronomische Nutzungen. Hier ist insbesondere ein Raiffeisenmarkt zu nennen, darüber hinaus ein Sanitär- und Heizungs-Fachgeschäft, eine Tierarztpraxis sowie eine Fahrschule. Bereits im nördlichen Umfeld der Straßenkreuzung aus Dülmener und Dattelner Straße bzw. Halterner und Hauptstraße sind ein Schnellimbiss, eine Thai-Massage, ein Elektrokleinwarengeschäft, ein Versicherungsbüro und ein Bäckerei-Café angesiedelt. Weitere Nutzungen, ebenfalls innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, etwa Bäckereien, Gastronomie und Hotellerie, Friseure, Arztpraxen, ein Raumausstatter, eine Apotheke und ein kleines Modehaus befinden sich entlang der Dattelner Straße, der Hauptstraße sowie im Bereich des Kirchplatzes.

Der Projektstandort ist aus weiten Teilen von Seppenrade **fußläufig** erreichbar. Über die Dülmener Straße ist er gut einsehbar und für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. In der Dülmener Straße, unmittelbar auf Höhe des Projektstandorts befindet sich die **Bushaltestelle** Naundrups Hof. Von dieser verkehren allerdings nur wenige Busse (zwei-stündige Taktung). Von der gut 500 m entfernten Haltestelle „Rosengarten“ an der Hauptstraße gibt es Busverbindungen in mindestens stündlicher Taktung nach Lüdinghausen und Münster sowie über Olfen nach Datteln.

Foto 1: Einmündung Flaßbieke (von rechts) / Dülmener Straße mit Parkplatzzufahrt (vorne links)



Foto 2: Einmündung Steinbach / Dülmener Straße mit Wohn- und Geschäftsgebäude (rechts)



Fotos: GMA 2021

¹³ siehe Sitzungsvorlage Nr. FB 3/429/2021 vom 02.09.2021; Stadt Lüdinghausen, Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ vom 07.10.2021. Diese Planung wird nachfolgend zusammen mit dem Vorhaben Edeka / Aldi im Rahmen einer sog. Summationsbetrachtung geprüft (siehe Kapitel III., 5.).

Karte 2: Mikrostandort Lüdینگhausen-Seppenrade, Dülmener Straße

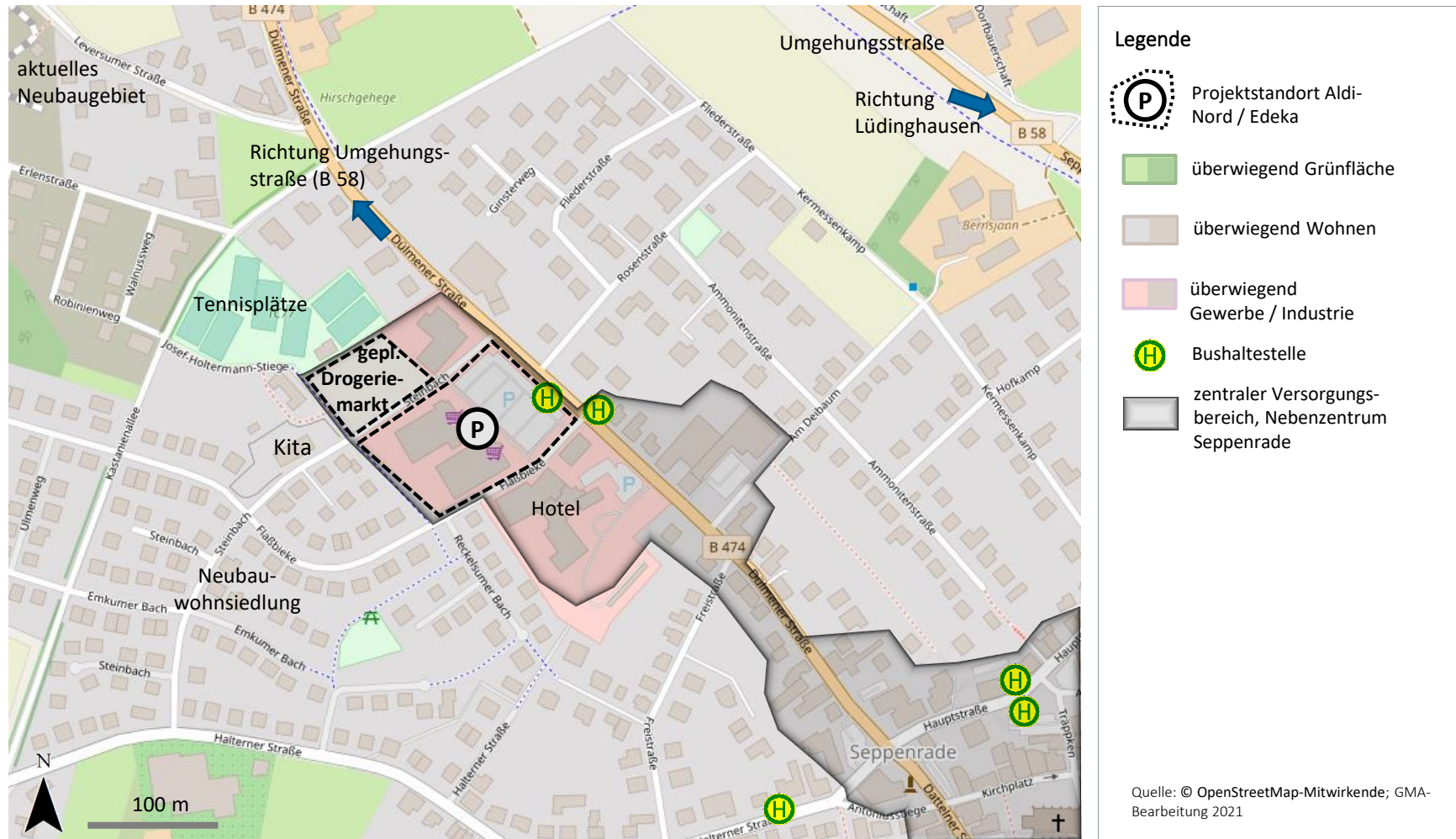


Foto 3: Dülmener Straße am Projektstandort mit Bushaltestelle „Naundrups Hof“



Foto 4: Erweiterungsneubau des Hotels „Naundrups Hof“ an der Straße Flaßbieke



Foto 5: Freifläche am „Steinbach“: vorgesehen für einen geplanten Drogeriemarkt



Foto 6: Neubau-Wohngebiete am „Steinbach“, südwestlich des Projektstandorts



Fotos: GMA 2021

3.3 Bewertung der Standorteigenschaften

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Standortfaktoren gegliedert werden. Diese standortspezifischen Eigenschaften haben auch einen wesentlichen Einfluss auf die Ausstrahlung, die Marktdurchdringung und die damit korrespondierende Umsatzerwartung eines Planobjektes.

Im Hinblick auf die städtebauliche Integration als Grundvoraussetzung der Planung sind insbesondere folgende Aspekte zu nennen:

Positive Standortfaktoren:

- + integrierter Standort im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Seppenrade; fußläufige Erreichbarkeit gut gewährleistet
- + Bushaltestelle im unmittelbaren Umfeld vorhanden
- + gute Erreichbarkeit mit dem Pkw, Zufahrten über die Straßen Steinbach und Flaßbieke (Querstraßen zur Dülmener Straße, der Nord-Süd-Hauptverbindung in Seppenrade)

- + Standort gut einsehbar
- + Abriss / Neubau bestehender Märkte, keine zusätzliche Flächenversiegelung

Negative Standortfaktoren:

- begrenztes Einwohnerpotenzial in Seppenrade
- unregelmäßige Taktung der Busanbindungen

Der Projektstandort liegt im zentralen Versorgungsbereich, ist städtebaulich integriert und für einen Großteil der Ortsbevölkerung fußläufig erreichbar.

II. Nachfrage- und Angebotssituation

1. Einzugsgebiet und Bevölkerungspotenzial

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die zu erweiternden Lebensmittelmärkte ist Voraussetzung zur Ermittlung des Einwohnerpotenzials und zur Berechnung der projektrelevanten Kaufkraft. Als Einzugsgebiet wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden in der vorliegenden Untersuchung folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// Betriebstyp, Sortimentsstruktur und Dimensionierung des konkreten Vorhabens
- /// Attraktivität der sonstigen Nutzungen am Standort
- /// Siedlungsstrukturen im Untersuchungsraum
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum
- /// verkehrliche und topografische Gegebenheiten im Untersuchungsraum
- /// ausgewählte Zeit- und Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte).

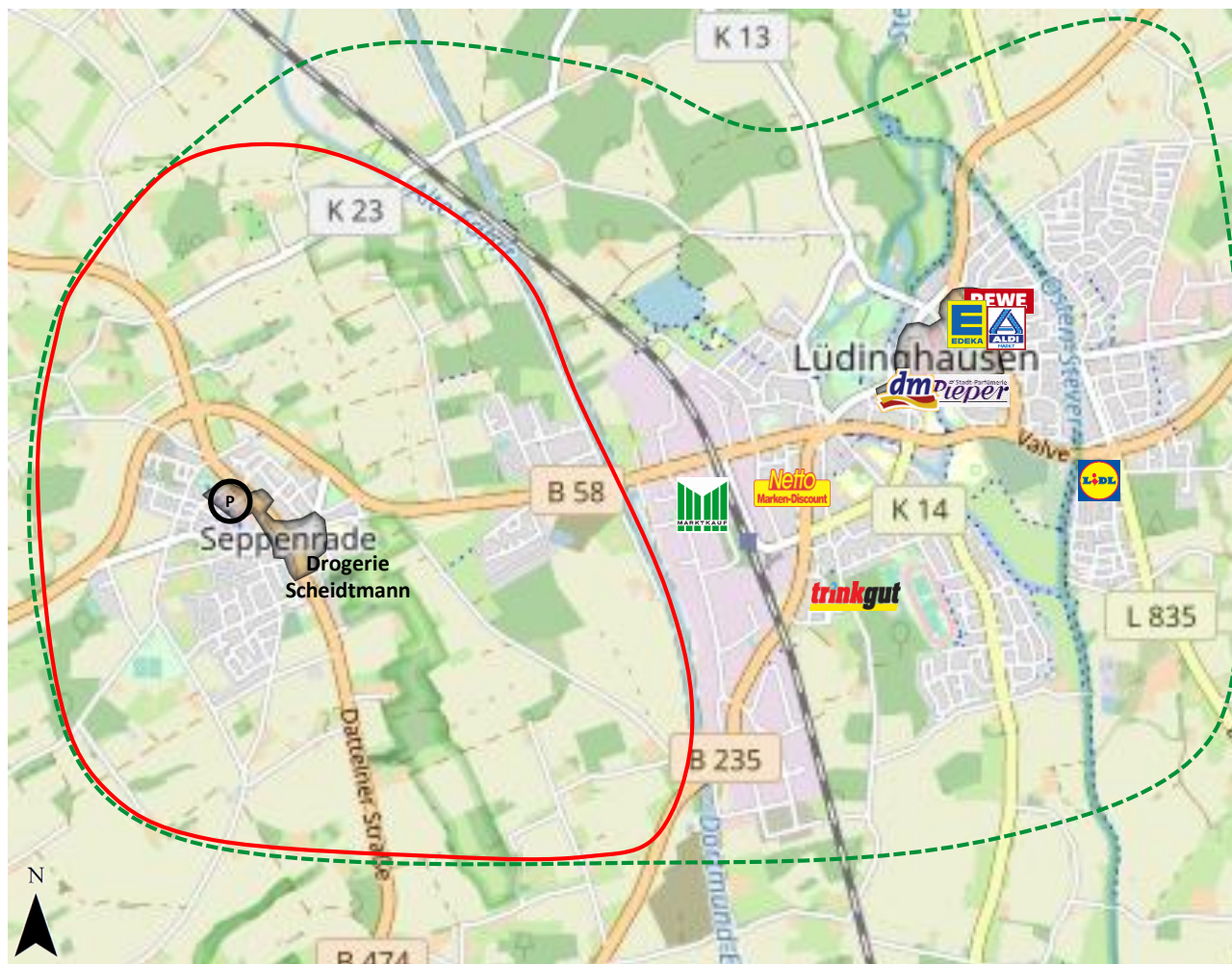
Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien erreicht der Koppelstandort ein Kerneinzugsgebiet, das ganz Seppenrade umfasst. Der Hauptort Seppenrade liegt beinahe vollständig innerhalb eines Radius von 1 km fußläufiger Distanz. Eine Ausnahme stellen hier lediglich einzelne Häuser am südlichen Ortsrand dar sowie mehrere um den Hauptort herum verstreut liegende Gehöfte. Insgesamt leben im Kerneinzugsgebiet, dem Lüdinghauser Ortsteil Seppenrade, derzeit **ca. 6.860 Einwohner**¹⁴. Die beiden Märkte am Projektstandort sind innerhalb dieses Gebiets die einzigen Anbieter.

Einzugsgebietsbegrenzende Faktoren sind einerseits das Lebensmitteleinzelhandelsangebot in der Kernstadt Lüdinghausen (Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in Streulagen, siehe Karte 3) andererseits die klare siedlungsräumliche Trennung zwischen Seppenrade und Lüdinghausen, die sich insbesondere auch mit dem Dortmund-Ems-Kanal vollzieht. Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich sowie in Streulagen in der Kernstadt Lüdinghausen sind untersuchungsrelevant, da sich bei diesen die höhere Kaufkraftbindung in Seppenrade durch die modernisierten und erweiterten Projektmärkte möglicherweise bemerkbar machen wird (siehe Kapitel III.).

Die größte Orientierung auf den Projektstandort ist für die Wohngebiete im nordwestlichen Seppenrade, im direkten Umfeld der Märkte anzunehmen. Im Fall der Siedlungen beidseitig der B 58 auf der Seppenrader Seite des Kanals (Marderweg und Am Hüwel) ist von einer stärkeren Orientierung zu den Lüdinghauser Anbietern im zentralen Versorgungsbereich und in Streulagen auszugehen. Dies betrifft jedoch nur einen vergleichsweise überschaubaren Einwohneranteil.

¹⁴ nach Angaben der Stadt Lüdinghausen, November 2021

Karte 3: Kerneinzugsgebiet der Planvorhaben und Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum



Legende

-  Projektstandort Aldi-Nord / Edeka
-  überwiegend Grünfläche
-  überwiegend Wohnen
-  überwiegend Gewerbe / Industrie
-  zentrale Versorgungsbereiche
-  Untersuchungsraum
-  Einzugsgebiet

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2022

Eine weitere Ausdehnung des betrieblichen Einzugsgebietes auf benachbarte Kommunen ist aufgrund der räumlichen Siedlungsstrukturen und der Wettbewerbssituation nicht anzunehmen. Begrenzend wirken hierbei naturräumliche und siedlungsstrukturelle Gliederungen. Die Städte Dülmen in nordwestlicher und Olfen in südlicher Richtung sind bereits räumlich weit entfernt. Dort existiert jeweils auch ein ausreichendes und gut aufgestelltes Lebensmitteleinzelhandelsangebot.

Aufgrund der relativ verkehrsgünstigen Lage des Projektstandorts ist jedoch mit Umsätzen durch Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes (z. B. durch Pendlerverflechtungen, sonstige Streukunden) zu rechnen. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

2. Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen liegt die ländereinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk pro Kopf der Wohnbevölkerung derzeit bei **ca. 6.370 €**. Unterteilt man den gesamten Bedarfsgüterbereich in die Nahrungs- und Genussmittel einerseits und in die Nichtlebensmittel andererseits, dann betragen die Pro-Kopf-Ausgaben für

/// Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.445 €
/// Nichtlebensmittel	ca. 3.925 €

Für die vorliegende Untersuchung ist vorrangig der Nahrungs- und Genussmittelbereich relevant. Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der örtliche Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer von MB Research liegt das Kaufkraftniveau in Lüdinghausen mit 109,0 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).¹⁵

Für das abgegrenzte Kerneinzugsgebiet (vgl. Karte 3) beläuft sich das untersuchungsrelevante Kaufkraftpotenzial bei **Nahrungs- und Genussmitteln** auf **ca. 18,3 Mio. €** im Jahr.

3. Aktuelle Versorgungssituation (Wettbewerbssituation) im Untersuchungsraum

Im Rahmen der vorliegenden Analyse erfolgte eine aktuelle Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestandes in Lüdinghausen-Seppenrade und in der Lüdinghauser Kernstadt (vgl. Karte 3). Da der Angebotsschwerpunkt der Planvorhaben im Nahrungs- und Genussmittelbereich liegt, wurden in diesem Zusammenhang die wesentlichen Lebensmittelanbieter, d. h. vor allem Supermärkte, Discounter und Getränkemärkte berücksichtigt.

In **Lüdinghausen** können folgende Wettbewerbsstrukturen festgehalten werden:

- /// Im zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt** (Lüdinghausen) befinden sich an der Konrad-Adenauer-Straße (Bundesstraße 235) am östlichen Rand des Stadtzentrums die Lebensmittelvollsortimenter **Rewe** und **Edeka** sowie eine **Aldi-Nord**-Filiale. Edeka Wiewel mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche liegt dabei auf der Westseite der Straße, die der

¹⁵ Quelle: MB Research, Stand 2020: Kaufkraftkennziffer für die Gesamtstadt Lüdinghausen

Innenstadt zugewandt ist und verfügt über große Parkplatzflächen, die in öffentliche, städtische Parkplätze übergehen. Zu erreichen sind diese direkt aus dem vorgelagerten Kreisverkehr in der Konrad-Adenauer-Straße. Der Aldi-Markt liegt südöstlich dieses Kreisverkehrs und ist mit dem PKW von diesem aus über eine Nebenstraße zu erreichen, Parkplätze sind in überschaubarem Maße vorhanden. Die Aldi-Nord-Filiale misst ca. 790 m² Verkaufsfläche. Nördlich des Kreisverkehrs, dem Edeka-Markt gegenüberliegend ist erst seit wenigen Jahren Rewe Gawdi angesiedelt. Dieser Supermarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.550 m² Verkaufsfläche. Für Fußgänger und Radfahrer gibt es beidseitig des Kreisverkehrs Überwege mit Verkehrsinseln. Im Bereich der Konrad-Adenauer-Straße sind darüber hinaus das großflächige Modehaus Bruno Kleine, eine Filiale des Möbelhauses Jysk sowie eine Schule mit angeschlossener Leistungssporthalle angesiedelt.

Foto 7: Marktplatz in Lüdinghausen



Foto 8: Langenbrückenstraße in der Lüdinghauser Innenstadt



Foto 9: Rewe Gawdi im zentralen Versorgungsbereich, Hauptzentrum Innenstadt



Foto 10: Konrad-Adenauer-Straße (B 235) mit Überweg und Edeka-Parkplatz (gegenüber)



Fotos GMA 2021

■ In **Streulagen** im Süden der **Kernstadt Lüdinghausen** befinden sich weitere Märkte. Im Südosten befindet sich im Bereich der Ausfallstraßen B 58 und L 835 eine **Lidl**-Filiale mit rd. 1.020 m² Verkaufsfläche. Diese ist unter anderem umgeben von einer McDonalds-Filiale und einer Tankstelle. Im Südwesten, direkt an der Bundesstraße 235 befindet sich eine **Netto**-Filiale mit ca. 850 m² Verkaufsfläche. Weiter südlich, ebenfalls an der B 235 liegt der Getränkemarkt des Betreibers **trinkgut** mit rd. 780 m² Verkaufsfläche. Bereits westseitig der Bahntrasse befindet sich im Gewerbegebiet an der Hans-Böckler-Straße eine **Marktkauf**-Filiale. Diese verfügt über ca. 3.300 m² Verkaufsfläche (davon rd. 1.850 im

Food-Bereich). Es handelt sich um einen Koppelstandort mit dem Baumarktbetreiber toom. Im Eingangsbereich sind mehrere kleinteilige Nutzungen untergebracht (Bäcker mit Café, Friseur, Schlüsseldienst, Blumenladen).

- Im direkten **Umfeld des Projektstandorts**, im **zentralen Versorgungsbereich**, **Nebenzentrum Seppenrade**, sind zwar zahlreiche kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden (darunter ein Raiffeisenmarkt, ein Raumausstatter, Bäckereien mit Café und Apotheken), jedoch sind die beiden Projektmärkte, die einzigen Anbieter im Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche > 400 m².

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter in **Lüdinghausen** eine **Verkaufsfläche von rd. 8.640 m² im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel** auf (ohne die zu erweiternden Märkte in Seppenrade). Davon befinden sich:

- rd. 4.140 m² Verkaufsfläche im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Innenstadt und
- rd. 4.500 m² Verkaufsfläche in Streulagen der Lüdinghauser Kernstadt.

Diese Märkte erzielen eine **Umsatzleistung von rd. 38,3 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln, davon

- rd. 17,1 – 17,2 Mio. € im Hauptzentrum Innenstadt und
- rd. 21,1 Mio. € in Streulagen der Kernstadt Lüdinghausen.

Inklusive der Bestandsmärkte von Edeka und Aldi-Nord am Projektstandort in Seppenrade sind in Lüdinghausen Verkaufsflächen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bei den Hauptanbietern des Lebensmitteleinzelhandels von rund 10.490 m² vorhanden. Bezogen auf die Einwohnerzahl in Lüdinghausen (derzeit ca. 25.230) beträgt die **Verkaufsflächenausstattung** etwa 416 m² je 1.000 Einwohner. Dieser Wert ist im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als leicht unterdurchschnittlich einzustufen.¹⁶ Bislang besteht in Lüdinghausen eine sehr **ausgeglichene Betriebstypenstruktur** aus Discounter und Supermärkten.

¹⁶ Die durchschnittliche Ausstattung mit Lebensmittelmärkten in Deutschland beträgt ca. 440 m² je 1.000 Einwohner. In die Berechnung des Durchschnittswertes fließen lediglich Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsflächengröße von 400 m² mit ein. Quelle: EHI Handelsdaten aktuell 2019, GMA-Berechnungen 2021.

III. Auswirkungsanalyse

In einem letzten Schritt ist im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls zu klären, ob infolge der geplanten Erweiterung des Edeka-Supermarktes und des Aldi-Nord-Discounters mit Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in Verbindung mit Ziel 6.5-3 LEP NRW zu rechnen ist. Hierfür wird eine Umsatzprognose für das Planvorhaben durchgeführt und aufgezeigt, wo und in welchem Umfang dem bestehenden Einzelhandel Umsätze abgezogen werden bzw. Kaufkraft umgelenkt wird.

1. Methodischer Ansatz

Die möglichen Wettbewerbswirkungen im Untersuchungsraum werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt. Daraus lassen sich anschließend die zu erwartenden städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen ableiten. Hierzu werden zwei Berechnungsschritte durchgeführt:

- Ein erster Ansatz, das **Marktanteilkonzept**, stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, wie viel von der Kaufkraft der Endverbraucher dem Vorhaben zufließt.
- Mit einem zweiten Ansatz, dem **Umsatzumverteilungsmodell**, werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Angebote im Einzugsgebiet sowie im Umfeld eingeschätzt. Damit wird aufgezeigt, wo – und in welchem Umfang – dem bestehenden Einzelhandel Umsätze verloren gehen.

2. Umsatzerwartung und Umsatzherkunft

Das Marktanteilkonzept geht von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld sowie die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet und im weiteren Umfeld berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund sind die in Tabelle 1 dargestellten Marktanteile und Umsatzleistungen zu erwarten.

Tabelle 1: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (2.530 m² VK)

	Kaufkraft in Mio. € p.a.	Markt- anteil in %	Umsatz	
			in Mio. € p.a.	in % (NuG)
Einzugsgebiet	18,3	53 – 54	9,8	89 – 90
Streuumsätze (bei Nahrungs- und Genussmitteln)			1,2	10 – 11
Nahrungs- und Genussmittel gesamt			11,0	100
Randsortimente Nonfood (ca. 15 – 20 %; inkl. Streuumsätze)			2,3 – 2,4	
Umsatz gesamt			13,3 – 13,4	-

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, ggf. Rundungsdifferenzen)

Insgesamt kann für die Einzelhandelsnutzungen von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von **ca. 13,3 – 13,4 Mio. €** ausgegangen werden. Ein Großteil (rd. 11,0 Mio. €) entfällt dabei auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment. Rund 2,3 – 2,4 Mio. € sind den Nichtlebensmittelsortimenten (z. B. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-) Blumen, Haushaltsartikel) zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Art und Dimensionierung des Planvorhabens, der festgestellten Angebots- und Nachfragesituation im Untersuchungsraum sowie der Siedlungsstrukturen wird das Gesamtvorhaben einen Marktanteil von mehr als 50 % der Nahrungs- und Genussmittelkaufkraft aus Seppenrade binden. Die Märkte dürften im Bestand zusammen bereits rd. 46 – 47 % der Kaufkraft (rd. 8,5 – 8,6 Mio. € Lebensmittelumsatz) binden, sodass die Erweiterung nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Marktbedeutung der Anbieter führt. Vielmehr kommt es zu einer Sicherung der Marktposition und damit der Nahversorgungssituation im Ortsteil Seppenrade, in dem Edeka und Aldi die einzigen Lebensmittelmärkte darstellen.

Für den zu erweiternden **Edeka Supermarkt** mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² ist von einer Umsatzleistung in Höhe von **ca. 6,3 – 6,4 Mio. €** auszugehen. Davon entfallen ca. 5,4 Mio. € auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment und ca. 0,9 – 1,0 Mio. € auf Nonfood-Artikel. Aufgrund der Lage des Vorhabenstandortes ist von einem Streuumsatzanteil von insgesamt ca. 10 – 11 % auszugehen. Der Gesamtumsatz des erweiterten Marktes liegt mit 6,3 – 6,4 Mio. € über dem Edeka-Durchschnitt und entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 4.400 € / m² Verkaufsfläche. Dabei gilt anzumerken, dass zwar die Flächenproduktivität dem Edeka-Durchschnitt sehr nahe kommt, die Verkaufsflächengröße jedoch den durchschnittlichen Edeka-Markt übertrifft.¹⁷ Demzufolge bildet der Wert einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Für den zu erweiternden **Aldi-Nord-Discounter** kann bei einer Verkaufsfläche von 1.080 m² von einer Umsatzleistung in Höhe von **ca. 7,0 Mio. €** ausgegangen werden. Davon entfallen ca. 5,6 Mio. € auf das Nahrungs- und Genussmittelsegment und ca. 1,4 Mio. € auf Nonfood-Artikel. Ebenfalls ist mit einem Streuumsatzanteil von ca. 10 – 11 % auszugehen. Der Gesamtumsatz des erweiterten Marktes liegt mit 7,0 Mio. € deutlich über dem Aldi-Nord-Durchschnitt

¹⁷ Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Edeka aktuell bei ca. 4.450 € / m², die durchschnittliche Verkaufsflächengröße liegt bei 1.258 m². Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Filialumsatz von rd. 5,6 Mio. €. Für den Bestandsmarkt ist gutachterlich von einem Gesamtumsatz von rd. 4,6 Mio. € (gleichbedeutend mit einer Flächenproduktivität von ca. 4.600 € / m² VK) auszugehen.

und entspricht einer Flächenproduktivität von rd. 6.500 € / m² Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität liegt dabei etwas unter dem Aldi-Nord-Durchschnitt, die Verkaufsflächengröße übertrifft jedoch den Durchschnitt durchschnittlicher Aldi-Nord-Filialen.¹⁸ Demzufolge bildet der Wert auch hier einen realitätsnahen worst-case-Ansatz ab.

Für die **Bäckerei** im Edeka-Markt ist kein nennenswerter Umsatzzuwachs zu erwarten, da sie aktuell bereits am Standort ansässig ist und sich nicht wesentlich verändert. Daher können hierfür auch keine Auswirkungen ermittelt werden.

3. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- die aktuelle Ausstattung im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Erweiterungsvorhaben
- die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Projektstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Für die nachfolgende Betrachtung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung ist **nur der zu erwartende Zusatzumsatz von Relevanz**, sodass dem prognostizierten Gesamtumsatz der Vorhaben der Bestandsumsatz abgezogen wird. Dieses Vorgehen ist allgemein üblich, da die Wettbewerbswirkungen der Bestandsflächen bereits eingetreten sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu u. a. in einem Urteil vom 12.02.2009 ausgeführt, dass

¹⁸ Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Aldi-Nord aktuell bei ca. 6.620 € / m², die durchschnittliche Verkaufsflächengröße beläuft sich auf 903 m². Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Filialumsatz von rd. 6,0 Mio. €. Für den bestehenden Aldi-Markt ist gutachterlich von einem Gesamtumsatz von rd. 5,8 Mio. € (gleichbedeutend mit einer Flächenproduktivität von ca. 6.800 € / m² VK) auszugehen.

„von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen [ist]. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt.“¹⁹

Mit der Verkaufsflächenerweiterung der beiden Märkte am Projektstandort von ca. 1.000 m² auf ca. 1.450 m² (Edeka) bzw. von rd. 850 m² auf 1.080 m² (Aldi-Nord) und der damit verbundenen Umsatzerwartung von insgesamt rd. 13,3 – 13,4 Mio. € (ca. 7,0 Mio. € bei Aldi-Nord und ca. 6,3 – 6,4 Mio. € bei Edeka) werden **voraussichtlich folgende Umverteilungswirkungen ausgelöst:**

- Etwa 8,5 – 8,6 Mio. € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie ca. 1,8 – 1,9 Mio. € im Nichtlebensmittelsegment werden von den bestehenden Märkten in Seppenrade (Edeka und Aldi-Nord) schon heute erzielt und bleiben damit ohne Auswirkungen auf den Wettbewerb.
- Umverteilungswirksam werden somit ca. 2,9 – 3,0 Mio. €, davon ca. 2,4 – 2,5 Mio. € bei Lebensmitteln und rd. 0,5 – 0,6 Mio. € bei Nichtlebensmitteln.
- Die Umsatzumverteilungen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gegenüber Anbietern in Lüdinghausen entfallen auf die Märkte im Hauptzentrum Innenstadt sowie auf die Märkte in Streulagen des übrigen Untersuchungsraums.
- Außerhalb des Untersuchungsraums werden im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ca. 0,2 – 0,3 Mio. € umverteilt.
- Etwa 0,5 – 0,6 Mio. € werden in den Nichtlebensmittelsortimenten umsatzumverteilungswirksam

Tabelle 2 gibt eine Übersicht über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen nach Standortlagen, die durch das Erweiterungsvorhaben am Projektstandort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ausgelöst werden und nachfolgend unter städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Aspekten zu bewerten sind.

Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln

Standortlage	Umsatz Bestand in Mio. €	Umsatzumverteilung	
		in Mio. €	in %
Hauptzentrum Innenstadt (ZVB)	17,1 – 17,2	1,1	6 – 7
Streulagen im sonstigen Untersuchungsraum	21,1	1,0 – 1,1	5
Summe Lüdinghausen / Untersuchungsraum	38,3	2,1 – 2,2	5 – 6
außerhalb des Untersuchungsraums	-	0,2 – 0,3	-
Summe gesamt	-	2,4 – 2,5	-

GMA-Berechnung 2021 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich, n. a. = nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer rechnerischen Nachweisgrenze)

¹⁹ vgl. Bundesverwaltungsgericht 4 B 3.09 vom 12.02.2009, RN 6.

4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Die durch das Erweiterungsvorhaben zu erwartenden Umsatzumverteilungswirkungen bei **Nahrungs- und Genussmitteln** sind hinsichtlich der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen wie folgt zu bewerten:

- Auf die Wettbewerber im **Hauptzentrum Innenstadt** entfallen Umsatzumverteilungswirkungen in Höhe von rd. 1,1 Mio. €. Die Umverteilungsquote von ca. 6 – 7 % betrifft die beiden Vollsortimenter Edeka und Rewe sowie den Discounter Aldi. Eine nachhaltige Betriebsschwächung der Märkte ist auszuschließen, da es sich um leistungsstarke Anbieter mit sehr guten Standortrahmenbedingungen (u.a. Synergieeffekte durch Koppelstandort und Innenstadt, ausreichende Stellplätze) handelt. Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sind somit keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten.
- Für die Lebensmittelanbieter in den **sonstigen Streulagen in Lüdinghausen** sind Umsatzumverteilungseffekte in Höhe von ca. 5 % (rd. 1,0 – 1,1 Mio. €) zu erwarten. Davon wird vornehmlich der Marktkauf in der Hans-Böckler-Straße getroffen. Nachhaltige Betriebschwächungen sind aufgrund der noch überschaubaren Umsatzumverteilungseffekte sowohl für den Gewerbegebietsstandort (Marktkauf) als auch für die sonstigen Lagen (Netto, trinkgut-Getränkemarkt und Lidl) auszuschließen. Somit können versorgungsstrukturelle Effekte ausgeschlossen werden.
- Auf Anbieter **außerhalb des Untersuchungsraumes** entfällt eine Umsatzumverteilung in Höhe von ca. 0,2 – 0,3 Mio. €. Diese verteilen sich auf mehrere Kommunen (u.a. Dülmen, Olfen) und eine Vielzahl von Standortlagen. Betriebsaufgaben und damit möglicherweise verbundene städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind bei dieser Höhe auszuschließen.
- In den **Nichtlebensmittelsortimenten** werden rd. 0,5 – 0,6 Mio. € umsatzumverteilungswirksam, die sich auf mehrere Sortimente (u. a. Drogeriewaren, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Tiernahrung, Zeitschriften, (Schnitt-)Blumen, Haushaltsartikel) und damit auf eine Vielzahl von Anbietern verteilen, welche die Nichtlebensmittelsortimente sowohl als Hauptsortimente (u. a. Drogeriemärkte, Zoofachmärkte, Blumengeschäfte, Kioske, Bekleidungs-, Schuh-, Sportanbieter, Haushaltswarenmärkte u.v.m.) als auch als Randsortimente (u. a. Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte, Nonfood-Discounter u.v.m.) führen. Diese Anbieter verteilen sich zudem auf mehrere Standortlagen, sodass für einzelne Lagen städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit der geplanten Erweiterung des Supermarkts Edeka und des Discounters Aldi-Nord an der Dülmener Straße in Lüdinghausen-Seppenrade weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen einhergehen; auch werden zentrale Versorgungsbereiche nicht in ihrer Funktions- oder Entwicklungsfähigkeit gefährdet.

5. Summationsbetrachtung mit der Drogeriemarktplanung auf dem Nachbargrundstück

In direkter Nachbarschaft zum Planvorhaben Edeka / Aldi soll ein Drogeriemarkt angesiedelt werden.²⁰ Für die Neuansiedlung ist das derzeit unbebaute Grundstück vorgesehen, das an

²⁰ siehe Sitzungsvorlage Nr. FB 3/429/2021 vom 02.09.2021; Stadt Lüdinghausen, Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Alter Reitplatz“ vom 07.10.2021.

der Straße Steinbach dem Projektstandort Edeka / Aldi gegenüber liegt. Der Drogeriemarkt soll mit einer Verkaufsfläche von rd. 799 m² umgesetzt werden.

Für den geplanten Drogeriemarkt ist eine **Umsatzerwartung** von insgesamt rd. 4,0 – 4,1 Mio. € zu prognostizieren, wovon ca. 2,4 – 2,5 Mio. das Kernsortiment Drogeriewaren betreffen. Zusätzlich des zu erwartenden Zusatzumsatzes bei Aldi und Edeka in Höhe von ca. 0,3 Mio. € bei Drogeriewaren beläuft sich der **insgesamt umzuverteilende Umsatz in diesem Segment auf 2,7 – 2,8 Mio. €.**

Für die Stadt Lüdinghausen ist im Drogeriwarenssegment ein Kaufkraftpotenzial von rd. 12,1 Mio. € vorhanden.²¹ Der neue Drogeriemarkt in Seppenrade kommt somit auf einen rechnerischen Marktanteil von rd. 20 % in Lüdinghausen. Gemeinsam mit den beiden erweiterten Lebensmittelmärkten werden – rein rechnerisch – im neu aufgestellten Nebenzentrum Seppenrade insgesamt ca. 23 % der gesamtstädtischen Kaufkraft im Drogeriwarenssegment gebunden. Es ist davon auszugehen, dass diese größtenteils im Stadtteil Seppenrade abgegriffen wird, der wie in den Kapiteln I. 3 und II. 1 erläutert wurde, siedlungsräumlich deutlich von der Kernstadt Lüdinghausens abgesetzt ist.

Tabelle 3: Summation der Umsatzumverteilungen in den relevanten Standortlagen im Segment Drogeriewaren

Standortlagen	Vorhaben Aldi / Edeka		geplanter Drogerie- markt		Summation	
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Lüdinghausen						
ZVB Seppenrade	n.a.	n.a.	< 0,1	30 – 35	< 0,1	40 – 45
ZVB Lüdinghausen	0,2	3	1,0	15 – 16	1,2	18 – 19
sonstige Lage Lüdinghausen	0,1	4	0,5	20	0,6	24
sonstige Kommunen im Umland						
Dülmen, ZVB Innenstadt	n.a.	n.a.	0,2	4 – 5	0,2	4 – 5
Dülmen, sonstige Lagen	n.a.	n.a.	0,1 – 0,2	4 – 5	0,1 – 0,2	4 – 5
Haltern, ZVB Hauptzentrum	n.a.	n.a.	0,1 – 0,2	6 – 7	0,1 – 0,2	6 – 7
Haltern, sonstige Lagen	n.a.	n.a.	0,1	3	0,1	3
Olfen	n.a.	n.a.	0,2	8	0,2	8
Selm	n.a.	n.a.	< 0,1	2	< 0,1	2
Nordkirchen	n.a.	n.a.	< 0,1	3	< 0,1	3
Summe	0,3	3	2,4 – 2,5	8 – 9	2,7 – 2,8	9 – 10

n. a. = nicht ausweisbar, Wert unterhalb einer gutachterlichen Nachweisschwelle / keine Umsatzumverteilung; GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Die höchsten Wettbewerbsauseinandersetzungen **des neuangesiedelten Drogeriewaren-Anbieters** sind innerhalb der Stadt Lüdinghausen zu erwarten. In besonderem Maße wird dabei

21

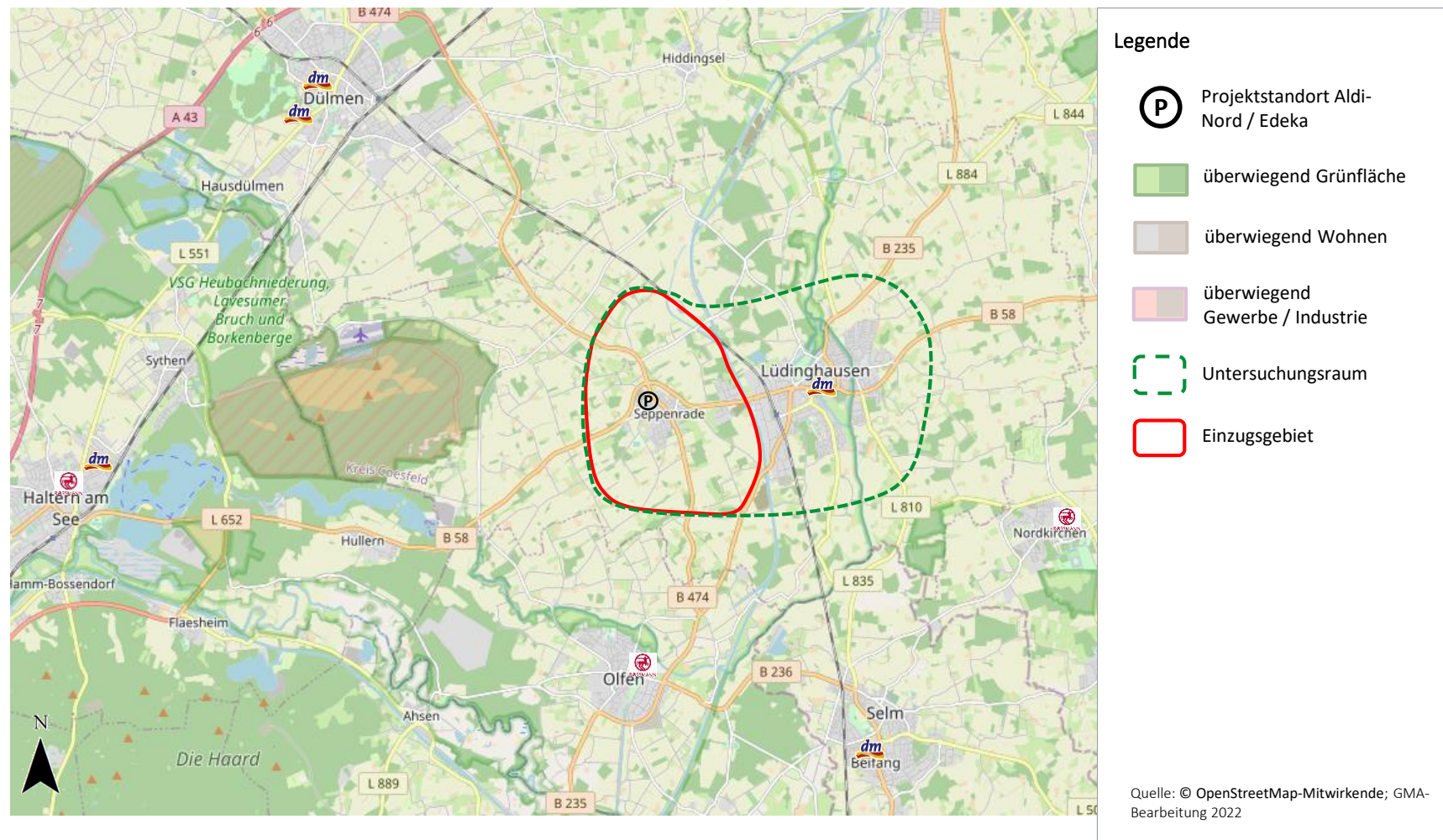
Für Drogeriemärkte ist eine durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft von ca. 441 € anzusetzen. Das Kaufkraftniveau in Lüdinghausen liegt gemäß aktueller Kennziffer von MB Research (Stand 2020) mit 109,0 über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Aus diesen Werten wurde für die Einwohnerzahl von 25.230 (Stadt Lüdinghausen, 31.12.2020) die entsprechende Kaufkraft ermittelt.

einerseits innerhalb des Einzugsgebiets das Fachgeschäft Drogerie Scheidtmann in Seppenrade sowie andererseits der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Lüdinghausen (dm, Stadtparfümerie Pieper, Aldi, Edeka, Rewe) betroffen sein. Darüber hinaus werden im Drogeriesegment auch Umsatzumverteilungswirkungen gegenüber Nachbarkommunen außerhalb des Untersuchungsraums auftreten.

Im Detail sind die ermittelten Umsatzumverteilungen wie folgt einzuordnen:

- /// Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs Seppenrade** werden < 0,1 Mio. € umverteilt. Da diese das kleine Fachgeschäft Drogerie Scheidtmann treffen, ist trotz des geringen Absolutwertes eine Umverteilungshöhe möglich, die zu einer Betriebsgefährdung des Anbieters führt. Allerdings führt das Fachgeschäft zu nicht unerheblichen Anteilen weitere Warengruppen (u.a. Schreibwaren) und ist als Post- und Paketannahmestelle für Seppenrade etabliert, sodass ggf. eintretende Umsatzrückgänge ausgeglichen werden können. Unabhängig davon wird die Realisierung eines Drogeriemarktes zu einer Verbesserung der Versorgungssituation in diesem Segment in Seppenrade führen, sodass versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden können.
- /// Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich **Hauptzentrum Innenstadt Lüdinghausen** sind Umverteilungswirkungen von rd. 1,2 Mio. € zu erwarten. Dies entspricht einer Umverteilungsquote von etwa 18 – 19 %. Die Umsatzumverteilung wird insbesondere den dm Drogeriemarkt treffen, in Teilen aber auch die Lebensmittelmärkte Aldi-Nord, Edeka und Rewe in der Konrad-Adenauer-Straße sowie untergeordnet auch die Stadtparfümerie Pieper. Die dm-Filiale verfügt über einen zeitgemäßen Marktauftritt und liegt innerhalb der attraktiven Lüdinghauser Innenstadt an einem prägnanten von kleinteiliger Einzelhandelsnutzung sowie gastronomischen Angeboten umgebenen Standort direkt am Markt. Der dm-Markt stellt den einzigen Drogeriefachmarkt in Lüdinghausen dar und ist als umsatzstark zu bewerten, ein Marktaustritt ist daher auszuschließen. Die drei großen Lebensmittelmärkte im zentralen Versorgungsbereich werden lediglich in einem Randsortiment getroffen, sodass auch hier keine Gefährdung abzuleiten ist. Trotz der Umsatzumverteilungsquote sind unter Berücksichtigung der konkreten Gegebenheiten daher keine städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen abzuleiten, da die vorhandenen Anbieter die Umsatzverluste aufgrund ihres stabilen Marktauftritts kompensieren können.
- /// Darüber hinaus sind Umverteilungswirkungen von rd. 0,6 Mio. € bzw. 24 % gegenüber **sonstigen Lagen** in Lüdinghausen zu erwarten. Am stärksten wird diese Umverteilung die Marktkauf-Filiale in der Hans-Böckler-Straße treffen. Sie liegt dem Projektstandort nicht nur räumlich am nächsten sondern verfügt unter den Wettbewerbern in sonstigen Lagen auch über die größte Verkaufsfläche im Drogeriewarenbereich. Zu berücksichtigen ist dabei, dass alle betroffenen Märkte (Marktkauf, Netto, Lidl) als Lebensmittelmärkte nicht in ihrem Kernsortiment von den Umverteilungseffekten getroffen werden, sodass eventuelle Umsatzverluste in einem Sortiment durch ein anderes Sortiment ausgeglichen werden können. Versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind insgesamt auszuschließen, zumal der Marktkauf als Gewerbegebietsstandort keine Schutzwürdigkeit genießt.

Karte 4: untersuchungsrelevante Drogeriemärkte außerhalb des Untersuchungsraums



■ **Außerhalb des Untersuchungsraums** sind ebenfalls Umverteilungswirkungen in den Nachbarkommunen zu erwarten, die im Wesentlichen vom Drogeriemarkt ausgelöst werden:

- Im südlich von Lüdinghausen gelegenen **Olfen** sind Umverteilungseffekte in Höhe von ca. 0,2 Mio. € bzw. 8 % zu erwarten, die im Wesentlichen den Rossmann Drogeriemarkt betreffen. Versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen sind trotz der moderaten Umverteilungseffekte nicht abzuleiten, da der Markt eine gute Lage an der innerörtlichen Hauptverkehrsverbindung aufweist und stabil aufgestellt ist.
- In **Dülmen** ist im zentralen Versorgungsbereich mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 0,2 Mio. € zu rechnen, in sonstigen Lagen sind Umverteilungswirkungen von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € zu erwarten. In beiden Fällen beträgt die Umverteilungsquote rd. 4 – 5 %. Betroffen ist jeweils eine dm-Filiale. Die zu erwartende Umverteilung verbleibt damit sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt als auch für die sonstigen Lagen auf einem überschaubaren Niveau, weshalb versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.
- **Haltern am See** ist für den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Innenstadt von einer Umverteilungsquote von rd. 6 – 7 bzw. ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auszugehen. In sonstigen Lagen ist eine Umsatzumverteilung in Höhe von rd. 0,1 Mio. €, bzw. 3 % zu erwarten. Die Umverteilung wird den in der Halterner Innenstadt angesiedelten Rossmann Drogeriemarkt deutlicher betreffen als die in sonstigen Lagen angesiedelte dm Filiale. Jedoch erreicht die Umsatzumverteilung auch im zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums kein kritisches betriebsgefährdendes Niveau. Daher sind auch in Haltern versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen auszuschließen.
- Die für **Selm** zu erwartende Umsatzumverteilung beläuft sich auf < 0,1 Mio. € bzw. rd. 2 %. Damit sind die Umverteilungseffekte für Selm (im Wesentlichen: dm im zentralen Versorgungsbereich Kreisstraße) niedrig, sodass städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen auszuschließen sind.
- Gegenüber den Anbietern im zentralen Versorgungsbereich in **Nordkirchen** (v.a. Rossmann) werden < 0,1 Mio. € umverteilt, was einer Umverteilungsquote von rd. 3 % entspricht. Damit sind schließlich auch für Nordkirchen keine versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Beeinträchtigungen abzuleiten.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungswirkungen im Drogeriesegment ist festzuhalten, dass sich die Umverteilung im Wesentlichen in der Stadt Lüdinghausen auswirkt. Mögliche Umverteilungen können hier jedoch aus gutachterlicher Sicht durch die Anbieter kompensiert werden und schlagen nicht in städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen um. Die wesentliche Umverteilung im Drogeriewarensegment wird durch einen Drogeriemarkt ausgelöst (ca. 89 %) und nur zu einem untergeordneten Teil durch das Erweiterungsvorhaben der beiden bestehenden Lebensmittelmärkte Edeka / Aldi in Seppenrade.

6. Vereinbarkeit mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens sind die Regelungen bzw. Prüfkriterien des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen heranzuziehen. Im Hinblick auf die ermittelten Auswirkungen des Vorhabens am Standort Lüdinghausen-Seppenrade, Dülmener Straße, sind hierzu folgende Anmerkungen zu treffen:

- Den landesplanerischen Aussagen zu **Ziel 6.5-1** wird entsprochen, da sich der projektierte Standort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) befindet.
- Dem **Ziel 6.5-2** (städtebauliches Integrationsgebot) wird entsprochen, da das Erweiterungsvorhaben gemäß Einzelhandelskonzept im Nebenzentrum Seppenrade, also in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.²²
- Im Hinblick auf **Ziel 6.5-3** (Beeinträchtigungsverbot) sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lüdinghausen oder in angrenzenden Nachbarstädten zu erwarten. Ebenso besteht durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum.
- Die Prüfung der **Grundsätze 6.5-4 und 6.5-6** sowie des **Ziels 6.5-5** entfällt, da es sich bei den projektierten Märkten um Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten handelt.
- Der **Grundsatz 6.5-9** sowie das **Ziel 6.5-7** sind nicht relevant; die Prüfung kann daher entfallen.
- Hinsichtlich des **Ziels 6.5-8** ist festzustellen, dass das Planvorhaben eine Einzelhandelsagglomeration von Märkten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten darstellt. Der projektierte Standort befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, daher erfüllt das Vorhaben Ziel 6.5-8.
- Es werden alle relevanten landesplanerischen Ziele eingehalten, womit auch **Ziel 6.5-10** eingehalten wird.

Das Vorhaben erfüllt sämtliche relevanten Voraussetzungen des LEP NRW.

7. Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen sollen Erweiterungs- und Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels planungsrechtlich gesteuert werden. Neben der Funktionsstärkung des Haupt- und Nebenzentrums steht dabei auch die Sicherung einer weitgehend wohnortnahen, flächendeckenden Nahversorgung im Fokus.

Bei dem Projektstandort handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort in Lüdinghausen-Seppenrade. Die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung am Koppelstandort an der Dülmener Straße sichert die zukünftige wohnortnahe (Nah)-Versorgung in Seppenrade. Da der Projektstandort im zentralen Versorgungsbereich des Nebenzentrums Seppenrade liegt²³, dient die Attraktivierung und Neuaufstellung der Märkte insbesondere auch der Stärkung der Funktion Seppenrades als Nebenzentrum. Der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Seppenrade durch nahversorgungsrelevante Sortimente wird demzufolge entsprochen. Mit Blick auf die Umverteilungs-

²² Auch nach aktueller Standortbesichtigung kann der Projektstandort von Edeka und Aldi als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Seppenrade gewertet werden. Beide Märkte stellen sowohl funktional als auch städtebaulich integrale Bestandteile dieses Zentrums dar.

²³ Auch nach aktueller Standortbesichtigung kann der Projektstandort von Edeka und Aldi als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Seppenrade gewertet werden. Beide Märkte stellen sowohl funktional als auch städtebaulich integrale Bestandteile dieses Zentrums dar.

wirkungen sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten. Dies gilt insbesondere auch für das Hauptzentrum Innenstadt, deren Vorrangstellung somit nicht beeinträchtigt wird.

Damit entspricht das Vorhaben den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lüdinghausen: Das Nebenzentrum Seppenrade wird durch das Vorhaben in seiner Funktion gestärkt, das Hauptzentrum Innenstadt wird in seiner Vorrangstellung nicht beeinträchtigt.

8. Vereinbarkeit mit dem Regionalplan Münsterland

Die Sicherung der Nahversorgung und die Erhöhung der Attraktivität von Zentren werden auch im Regionalplan Münsterland als Ziele genannt. Wie bereits bei der Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen ausgeführt, dient das Vorhaben in Seppenrade der Sicherung der Nahversorgung und trägt dazu bei, die Attraktivität des Nebenzentrums Seppenrade zu erhöhen. Damit wird auch den Zielen des Regionalplans Münsterland entsprochen. Der Vorgabe des Regionalplans, bei der Änderung und Aufstellung von Bauleitplänen für großflächige Einzelhandelsbetriebe die Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet zu ermitteln und zu berücksichtigen wird durch dieses Gutachten entsprochen.

IV. Zusammenfassung

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
Planvorhaben / Vorhabenstandort	Erweiterung eines Edeka Supermarktes (1.000 m² auf künftig 1.450 m² Verkaufsfläche) und eines Aldi-Nord-Discounters (850 m² auf 1.080 m² Verkaufsfläche) durch Abriss des bestehenden Gebäudebestands und Ersatzneubau am Standort Dülmener Straße in Lüdinghausen-Seppenrade
Rechtsrahmen	Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst den Lüdinghauser Ortsteil Seppenrade. Insgesamt leben im Einzugsgebiet aktuell ca. 6.860 Einwohner. Das Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rd. 18,3 Mio. €.
Wettbewerbssituation	- Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter in Lüdinghausen ohne die zu erweiternden Lebensmittelmärkte in Seppenrade eine Verkaufsfläche von rd. 8.640 m² im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel bei einer Umsatzleistung im Lebensmittelbereich von rd. 38,3 Mio. € auf. Die Betriebe verteilen sich auf folgende Wettbewerbsslagen: - Hauptzentrum Innenstadt: Dort befinden sich ein Rewe-Markt, ein Edeka-Markt und eine Aldi-Nord-Filiale mit einer summierten Verkaufsfläche von rd. 4.140 m² und einem Umsatz bei Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 17,1 – 17,2 Mio. €. - In sonstigen Streulagen in Lüdinghausen befinden sich vier weitere Märkte, ein Lidl-Discounter, ein Netto-Discounter, ein trinkgut-Getränkemarkt und mit Marktkauf ein großer Supermarkt. Diese Märkte verfügen über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 4.500 m² und ca. 21,1 Mio. € Umsatzleistung im Lebensmittelbereich.
Umsatzerwartung	- Die perspektivische Umsatzerwartung des Vorhabens beträgt ca. 7,0 Mio. € (davon ca. 5,6 Mio. € im Food-Bereich) bei der Aldi-Nord-Filiale und ca. 6,3 – 6,4 Mio. € (5,4 Mio. im Food-Bereich) beim Edeka Supermarkt. - Davon beträgt der Umsatzzuwachs rd. 2,9 – 3,0 Mio. €. Davon entfallen wiederum ca. 2,4 – 2,5 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 0,5 – 0,6 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
Bewertung der versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO	Bei der geplanten Erweiterung von Edeka und Aldi sind Wettbewerbsauseinandersetzungen gegenüber den Lebensmittelanbietern im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt und in den Streulagen in Lüdinghausen zu erwarten (Umsatzumverteilungswirkungen von ca. 1,1 Mio. € bzw. 6 – 7 % im Hauptzentrum Innenstadt und ca. 1,0 – 1,1 Mio. € bzw. 5 % in den Streulagen im übrigen Untersuchungsraum). Eine nachhaltige Schwächung oder der Wegfall einer dieser Anbieter ist nicht zu erwarten, da die Umverteilungswirkungen sich in einem moderaten Rahmen bewegen und die meisten Wettbewerber über zeitgemäße Marktauftritte verfügen, womit sie als leistungsstark einzustufen sind.

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens	
	■ Summation: Da in unmittelbarer Nachbarschaft des Projektstandorts die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit 799 m² geplant ist, sind für das Segment Drogeriewaren die summierten Umsatzumverteilungen beider Vorhaben zu betrachten. Insgesamt lösen die Projekte Umsatzumverteilungen bei Drogeriewaren in Höhe von 2,7 – 2,8 Mio. € aus. Durch das Erweiterungsvorhaben der Lebensmittelmärkte von Edeka und Aldi wird davon wiederum lediglich ein untergeordneter Anteil (rd. 0,3 Mio. €) verursacht. Trotz hoher Umverteilungsquoten innerhalb des Stadtgebiets von Lüdinghausen sind städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen auszuschließen. Auch außerhalb Lüdinghausens treten keine kritischen Umsatzumverteilungen auf.
Bewertung hinsichtlich der Landesplanung	■ Ziel 6.5.-1 wird entsprochen, da sich der Vorhabenstandort innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) befindet. ■ Ziel 6.5.-2 greift, weil sich der Projektstandort in einem zentralen Versorgungsbereich, dem Nebenzentrum Lüdinghausen-Seppenrade befindet. ■ Das Vorhaben entspricht dem Beeinträchtigungsverbot gemäß Ziel 6.5.-3. ■ Das Ziel 6.5-5 sowie die Grundsätze 6.5-4, und -6 LEP NRW sind für die Bewertung des Vorhabens ebenso wenig relevant, wie die Ziele 6.5-7 – 6.5-9, da der Projektstandort in einem zentralen Versorgungsbereich liegt. ■ Da alle relevanten landesplanerischen Ziele eingehalten werden, wird somit Ziel 6.5-10 auch eingehalten.
Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen	■ Bei dem Projektstandort handelt es sich um einen etablierten Versorgungsstandort in Lüdinghausen-Seppenrade. Die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung sichert die zukünftige (Nah)-Versorgung im Ortsteil, stärkt die Funktion des Nebenzentrums und trägt zu dessen Attraktivierung bei. Der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Seppenrade durch nahversorgungsrelevante Sortimente wird demzufolge entsprochen. ■ Mit Blick auf die Umverteilungswirkungen sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten; eine Zentrenverträglichkeit ist gegeben. Dies gilt insbesondere auch für das Hauptzentrum Innenstadt. Damit wird die Vorrangstellung der Innenstadt nicht beeinträchtigt.
Fazit	Mit der Erweiterung des Edeka Supermarkts und des Aldi-Nord-Discounters am Projektstandort Dülmener Straße in Lüdinghausen-Seppenrade gehen keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen einher. Die Märkte erfüllen eine wichtige Nahversorgungsfunktion und werden durch die Erweiterung zukunftsfähig aufgestellt. Das Vorhaben dient somit der Sicherung einer wohnortnahen Versorgung in Lüdinghausen-Seppenrade und stärkt dessen Funktion als Nebenzentrum.

Verzeichnisse

	Seite
Abbildungsverzeichnis	
Abbildung 1: Lüdinghauser Sortimentsliste	10
Fotoverzeichnis	
Foto 1: Einmündung Flaßbieke (von rechts) / Dülmener Straße mit Parkplatzzufahrt (vorne links)	15
Foto 2: Einmündung Steinbach / Dülmener Straße mit Wohn- und Geschäftsgebäude (rechts)	15
Foto 3: Dülmener Straße am Projektstandort mit Bushaltestelle „Naundrups Hof“	17
Foto 4: Erweiterungsneubau des Hotels „Naundrups Hof“ an der Straße Flaßbieke	17
Foto 5: Freifläche am „Steinbach“: vorgesehen für einen geplanten Drogeriemarkt	17
Foto 6: Neubau-Wohngebiete am „Steinbach“, südwestlich des Projektstandorts	17
Foto 7: Marktplatz in Lüdinghausen	22
Foto 8: Langenbrückenstraße in der Lüdinghauser Innenstadt	22
Foto 9: Rewe Gawdi im zentralen Versorgungsbereich, Hauptzentrum Innenstadt	22
Foto 10: Konrad-Adenauer-Straße (B 235) mit Überweg und Edeka-Parkplatz (gegenüber)	22
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Lage und zentralörtliche Struktur in der Region	13
Karte 2: Mikrostandort Seppenrade, Dülmener Straße	16
Karte 3: Kerneinzugsgebiet des Planvorhaben und Hauptwettbewerber im Untersuchungsraum	20
Karte 4: Untersuchungsrelevante Drogeriemärkte außerhalb des Untersuchungsraums	31
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Marktanteile und Umsatz des Vorhabens (2.530 m² VK)	25
Tabelle 2: Prognose der Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmitteln	27
Tabelle 3: Summation der Umsatzumverteilungen in den relevanten Standortlagen im Segment Drogeriewaren	29