

An den
Antragsteller

Datum	Ihr Ansprechpartner	Telefon	E-Mail
12.03.2024	Jörg Lehnerdt	+49 221 789 41 161	lehnerdt@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel + 49 221 78941-160
Fax + 49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz

Briener Straße 45
80333 München

Geschäftsführer

Dr. Johannes B. Berentzen
Registergericht München
HRB 271713
USt-IdNr. DE349730599

Stadtparkasse München

IBAN

DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München

Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt

**Planung zur Erweiterung der
Discounter -Filiale in Lüdinghausen, Geschwister-Scholl-Str. 26**

Sehr geehrter Antragsteller

unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 21. Februar 2024 und unser Telefonat kann ich die von Ihnen geplante Erweiterung des *Discounter* -Marktes in Lüdinghausen, Geschwister-Scholl-Str. 26 gerne grundsätzlich einordnen.

Der offenbar bereits großflächige Markt soll demnach auf rd. 1.060 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Er befindet sich nach den vorliegenden Informationen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Stadtfeld (6. Änderung), der für das Gebiet des *Discounter* -Marktes (SO2) eine Verkaufsflächenbegrenzung auf 850 m² zzgl. eines Backshops mit max. 50 m² Verkaufsfläche festsetzt.

Nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Lüdinghausen (2011) liegt das Grundstück im zentralen Versorgungsbereich („Hauptzentrum Lüdinghausen“). Damit handelt es sich um einen für großflächigen Einzelhandel privilegierten Standort, insbesondere auch für nahversorgungsrelevante Sortimente. Diese stellen den eindeutigen Schwerpunkt des *Discounter* -Marktes dar. Damit entspricht das Vorhaben grundsätzlich dem Einzelhandelskonzept.

Die Stadt Lüdinghausen erwartet dennoch einen Nachweis, dass es infolge der geplanten Erweiterung nicht zu negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf (andere) zentrale Versorgungsbereiche bzw. die wohnortnahe Versorgung ansonsten kommt.

Dabei besteht offenbar auch die Sorge, der historische Ortskern im Bereich Markt / Hermannstraße / Langebrückenstraße könnte unter dem wachsenden Konkurrenzdruck des Bereiches beiderseits der Konrad-Adenauer-Straße

geschwächt werden oder sogar seine Versorgungsfunktion verlieren. Dort befinden sich größere Lebensmittelmärkte sowie weitere Fachmärkte.

Im historischen Ortskern befinden sich hingegen vor allem kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe. Größere Nahversorgungsanbieter gibt es dort nicht, weil wesentliche Standortbedingungen nicht erfüllt sind. Insbesondere fehlen offenbar geeignete Grundstücke für marktfähige Betriebe wie Lebensmittelsupermärkte und -discounter.

Eine nach der geplanten Erweiterung des *Discounter* -Marktes zu erwartende Umsatzsteigerung würde vor allem zu Lasten anderer Lebensmittelmärkte gehen. Dabei sind die führenden Anbieter in Lüdinghausen als Supermärkte weniger betroffen als Discounter. Eine Verdrängung von Wettbewerbern ist aber nicht zu erwarten, abgesehen davon, dass diese nicht im Bereich Markt / Hermannstraße / Langebrückenstraße liegen.

Der zentrale Versorgungsbereich umfasst sowohl den historischen Ortskern als auch den Bereich an der Konrad-Adenauer-Straße. Aufgrund der geringen, ohne weiteres fußläufig zu überwindenden Distanz sind funktionale Beziehungen zwischen beiden Teilen anzunehmen. Eine Erweiterung des *Discounter* -Marktes würde die Versorgungsfunktion insgesamt stärken.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Jörg Lehnerdt
Leiter Niederlassung Köln