

BBE Handelsberatung GmbH · Jakob-Kaiser-Str. 13 · 50858 Köln

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Herrn Christian Körkemeier
Navarrastr. 37
33106 Paderborn

Per E-Mail Christian.Koerkemeier@lidl.de

Datum 01.07.2025	E-Mail kuepper@bbe.de
Ihr Ansprechpartner Corinna Küpper	Telefon +49 221 789 411 66

**Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuaufstellung und Erweiterung
des Lidl-Lebensmittelmarktes am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld (Filiale 1740)**

Ergänzung zu der im März 2024 vorlegten Auswirkungsanalyse

Sehr geehrter Herr Körkemeier,

am Standort Stadtheider Straße in Bielefeld planen Sie, die ansässige Lidl-Filiale neu aufzustellen. Dazu wird aktuell ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Aufgrund der Umfeldnutzung durch die Veranstaltungseinrichtung Loksuppen möchte die Stadt auf dem Plangrundstück eine mehrgeschossige Nutzung realisieren lassen. Demgemäß sieht Ihre aktuelle Planung eine Lidl-Metropolfiliale vor. Im Erdgeschoss ist ein Parkdeck mit ca. 67 Pkw-Stellplätzen (zzgl. Fahrradstellplätzen) sowie die Anlieferung vorgesehen. Über einen Rollsteig wird die Ladenfläche im 1. Obergeschoss für den Kunden erschlossen. Darüber hinaus ist auf dem nördlichen Grundstück auch ein nicht überdachter, ebenerdiger Parkplatz mit 148 weiteren Stellplätzen geplant.

Die projektierte Verkaufsfläche (inkl. Nachkassenzone) soll ca. 1.455 m² betragen. Die Erschließungsflächen umfassen den Eingangsbereich im Erdgeschoss (ca. 138 m²) und die Rampe mit Rollsteig (ca. 203 m²). Eingangsbereich und Rampe sind als reine Verkehrsflächen zu bewerten, eine Warenaufstellung ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Grundsätzlich werden als Verkaufsflächen die Flächen definierte, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen (vgl. Einzelhandelserlass NRW). Dazu zählen somit grundsätzlich auch die geplanten Erschließungsflächen, wenngleich sie in dem vorliegenden Fall als Flächen zu bewerten sind, die keinen eigenen Beitrag zum Planumsatz leisten („unproduktive Verkaufsfläche“).

BBE Handelsberatung GmbH

Jakob-Kaiser-Str. 13
50858 Köln
Deutschland

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

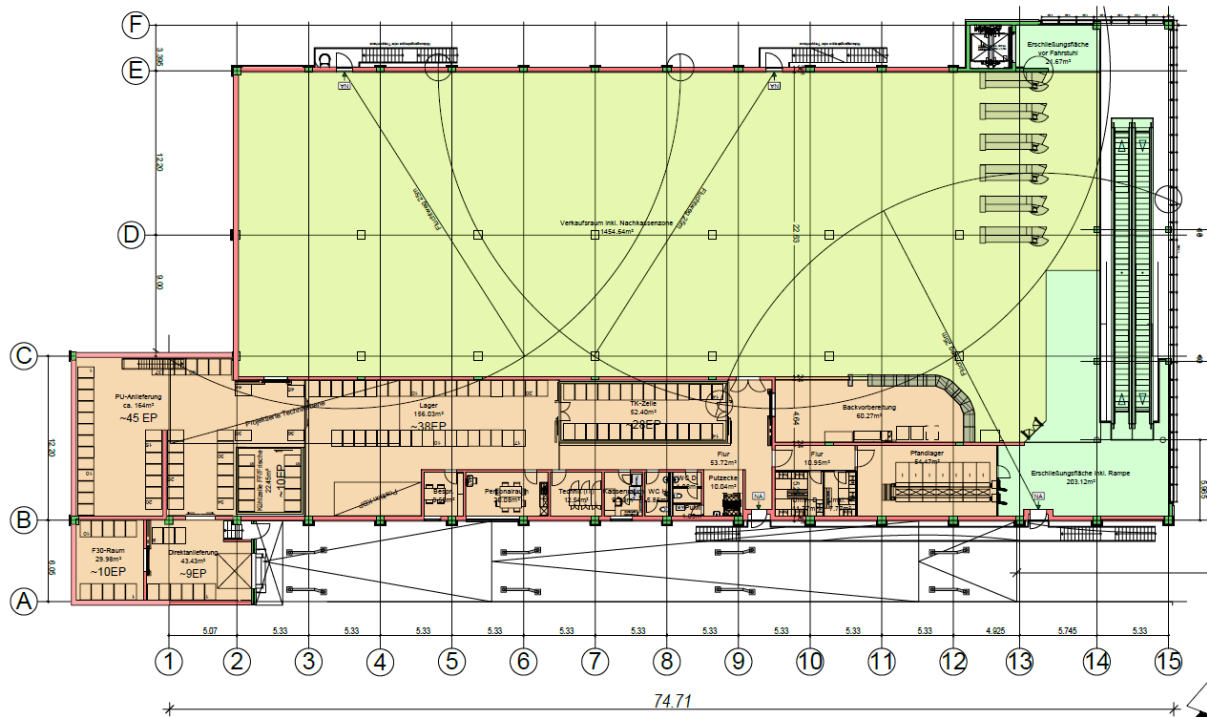
Hauptsitz
Briener Straße 45
80333 München

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

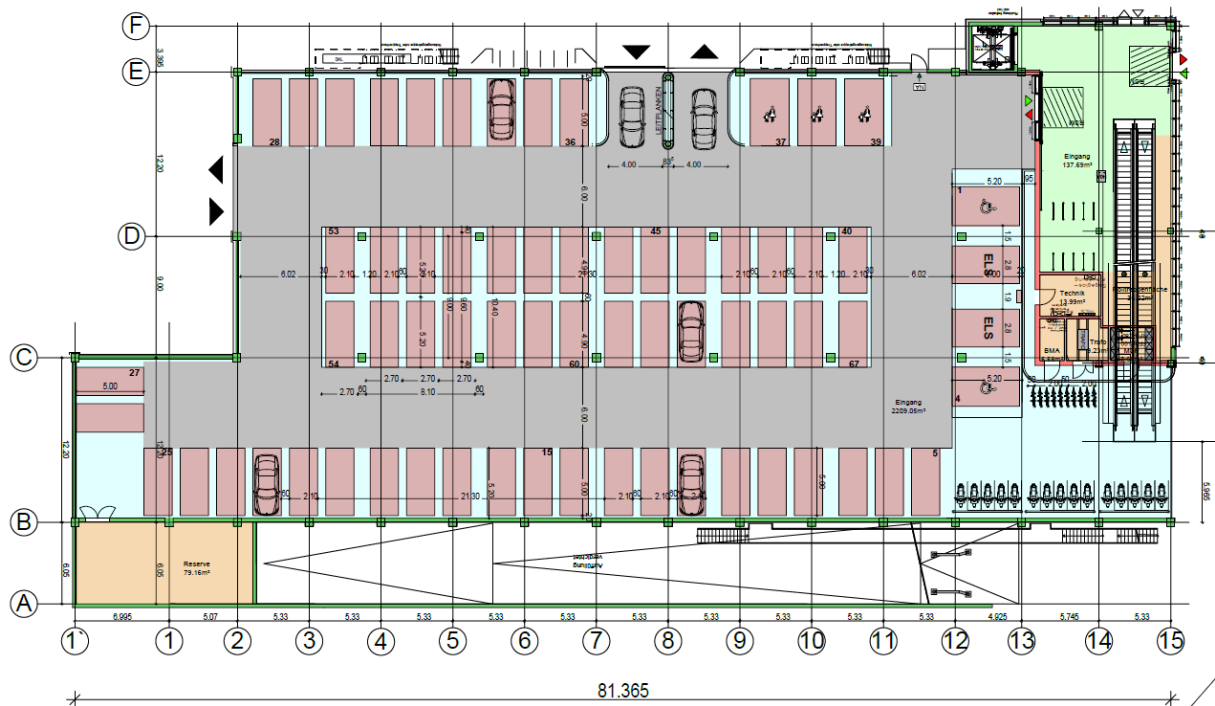
Stadtsparkasse München
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Berlin
Köln
Leipzig
Erfurt
Stuttgart

1. Obergeschoss



Erdgeschoss



Quelle: Lidl-Konzeptplanung, Stand: 12.06.2025

Mit der im März 2024 vorgelegten Auswirkungsanalyse wurden die zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen der Neuaufstellung der Lidl-Filiale untersucht. Dabei wurde eine ebenerdige Filiale und eine Verkaufsflächenerweiterung um ca. 494 m² betrachtet. Der Mehrumsatz für die Lidl-Neuaufstellung wurde unter Berücksichtigung der standortbezogenen, siedlungs- und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen im Worst-Case auf ca. 4,0 Mio. € prognostiziert.

Das aktuelle Vorhaben weist gegenüber der Bestandsfiliale mit ca. 1.046 m² Verkaufsfläche eine Erweiterung um knapp 750 m² auf, davon entfallen ca. 409 m² auf den Verkaufsraum (i.e.S.) und ca. 341 m² auf die Erschließungsflächen.

Die siedlungsstrukturellen, standort- und wettbewerbsbezogenen Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass die geplante Lidl-Metropolfiliale keine bedeutsame Erweiterung des Einzugsgebietes und der Marktdurchdringung erzielen wird. Damit ist auch für das veränderte Filialkonzept der prognostizierte Mehrumsatz von ca. 4,0 Mio. € als „Worst-Case“ hinsichtlich der zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen zu bewerten.

Die Umverteilungseffekte für die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche (u.a. Innenstadt, Heeper Straße, Baumheide, Rabenhof, Jöllenbecker Straße 1 + 2) und die relevanten wohnungsnahen Versorgungsstandorte der Stadt Bielefeld werden auch für das aktuelle Konzept mit ca. 1 – 3 % des relevanten Wettbewerbsumsatzes auf sehr niedrigem Niveau liegen. Damit können auch für das aktuell geplante Lidl-Metropolkonzept negative Auswirkungen auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH



Corinna Küpper
Executive Consultant