

Kon- zept

08/2026

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
für die Stadt Lippstadt

ENTWURF

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 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

AUFTRAGGEBER

Stadt Lippstadt

VERFASSTER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Geogr. M.A. Andreas Q. Schuder,
M. Sc. Björn Wickenfeld
M. Sc. Hanna Mathis**

Dortmund, 28.08.2026

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechts-spezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
2.3	Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen	14
3	Methodik	20
4	Markt- und Standortanalyse	22
4.1	Trends im Einzelhandel	22
4.2	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	32
4.3	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	33
4.4	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	37
4.5	Städtebaulich-funktionale Analyse	44
4.6	Nahversorgungsanalyse	59
4.7	Bewertung der Entwicklung seit 2015	62
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	64
5.1	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für Lippstadt	64
5.2	Entwicklungsperspektive	64
6	Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt	70
6.1	Zentrenkonzept	70
6.2	Konzept für Ergänzungsstandorte	82
6.3	Nahversorgungskonzept	91
6.4	Zentren- und Standortstruktur für Lippstadt (Zielperspektive)	101
6.5	Sortimentsliste	103
6.6	Steuerungsleitsätze	106
7	Einordnung potenzieller Entwicklungsstandorte	112
7.1	Union-Gelände	112
7.2	Ehemaliges IDEAL-Gelände	115
8	Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen	117
8.1	Empfohlene bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien	117
8.2	Das Einzelhandelskonzept im Kontext der Bauleitplanung	118
9	Schlusswort	119

Die Einzelhandelsentwicklung wird von Seiten der Stadt Lippstadt aktuell auf Grundlage des beschlossenen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 2016¹, in welchem die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der kommunalen Einzelhandels- und Standortentwicklung dargelegt sind, aktiv begleitet und gesteuert. So bildete das bestehende Einzelhandelskonzept in den zurückliegenden Jahren eine wertvolle Basis u. a. bei der Bewertung von Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben und für Bauleitplanverfahren. Der örtliche Einzelhandel unterliegt jedoch einer ständigen Dynamik sowie sich stetig ändernden Rahmenbedingungen und rechtlichen Vorgaben. Zuletzt haben sich insbesondere durch die weltweiten Krisen neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken ergeben. Vor diesem Hintergrund und im Sinne einer auch weiterhin geeigneten und rechtssicheren Grundlage zur kommunalen Steuerung des Einzelhandels hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Lippstadt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2016 in Auftrag gegeben. Im Rahmen der Fortschreibung erfolgt eine Überprüfung und gezielte Weiterentwicklung des bestehenden Konzeptes (keine vollumfängliche Neuaufstellung bzw. -formulierung).

Insbesondere durch die (weltweiten) multiplen Krisen (insbesondere Nachwirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns, Effekte des Ukraine-Kriegs und der Iran-Krise, wirtschaftliche Situation in Deutschland) ergeben sich gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen. So ist auf der Angebotsseite insbesondere ein verringertes Expansionsgeschehen in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, dass v. a. durch steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland bedingt. Hinzu kommen Unsicherheiten durch gestörte Lieferketten und Lieferengpässe. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch zunehmende Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt allgemeine Konsumzurückhaltung bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits länger andauernde Trends: So gewinnen insbesondere die Umsatzverlagerungen zum Online-Handel sowie die Anforderungen an Einzelhandelsstandorte und die Anpassung von Betriebstypen an neue Markterfordernisse weiter an Dynamik. Auch wenn insgesamt das Expansionsgeschehen in der deutschen Einzelhandelslandschaft in eine Konsolidierungsphase übergegangen ist, so gibt es in einzelnen Marktsegmenten (z. B. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Sonderpostenmarkt-Segment) durchaus noch steigende Flächenbedarfe – derzeit allerdings eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Veränderungen. Größere gesellschaftliche Transformationsprozesse (z. B. demografischer Wandel, Individualisierung) setzen sich hingegen ungebrems fort und äußern sich sowohl auf der Nachfrageseite in Form eines veränderten Konsumverhaltens als auch auf der Angebotsseite im Rahmen von Betriebsaufgaben aufgrund fehlender Nachfolger. Hinzu kommt, dass sich die Stadt Lippstadt aufgrund ihrer Nähe u. a. zu Paderborn, Gütersloh, Bielefeld,

¹ BBE Handelsberatung GmbH (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt - Endbericht nach Beschlussfassung vom 27.06.2016, Köln. Nachfolgend abgekürzt als **EHK Lippstadt 2016**.

Soest, Delbrück und dem westlichen Ruhrgebiet in einem leistungsfähigen Konkurrenzumfeld befindet, was die Entwicklung des lokalen Einzelhandels zusätzlich beeinflusst.

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind. In diesem Kontext gilt es flankierend, die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. LEP NRW, Einzelhandelserlass NRW, EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie) im Rahmen der Konzeptfortschreibung zu würdigen, um somit weiterhin eine rechtssichere Grundlage für die Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren bei der Bewertung von Einzelhandelsvorhaben zur Verfügung zu stellen.

Ein wesentliches Ziel seitens der Stadt Lippstadt ist es dabei nach wie vor, die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Innenstadt als städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte im Zuge der aktuellen Strukturwandelprozesse – die sich angesichts der anhaltenden krisenhaften Entwicklungen nochmals beschleunigt haben – zu sichern und bestmöglich zu stärken. Ferner gilt es im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Lippstadt, auch außerhalb des Hauptzentrums Innenstadt eine ausgewogene, positive Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang bedürfen u. a. die weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie die ergänzenden Standortbereiche im Kontext ihrer spezifischen Versorgungsfunktionen einer aktualisierten Betrachtung. Gleichzeitig soll eine auf die aktuellen und künftigen Bedarfe ausgerichtete und angemessene Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet zu Verfügung gestellt werden. Dabei spielt im Zusammenhang mit den signifikanten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen insbesondere die Bereitstellung einer zukunftsfähigen und möglichst wohnortnahen Grundversorgung eine entscheidende Rolle in der kommunalen Einzelhandelsplanung und -steuerung.

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt mit der Konzeptfortschreibung somit, die Weiterentwicklung des Einzelhandels auch weiterhin auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Hierdurch soll die Leitfunktion des Einzelhandels stabilisiert bzw. ausgebaut und dadurch die Vitalität und Attraktivität der Versorgungsstandorte gesichert werden. Das Einzelhandelskonzept dient in diesem Zusammenhang vor allem als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet. Ziel ist es, Handelsnutzungen gezielt an geeignete Standorte zu lenken. Die vorliegende Konzeptfortschreibung bildet damit eine wichtige Basis für eine aktive statt lediglich reaktive Handels- und Standortentwicklung.

Insgesamt werden im Rahmen der Überprüfung und gezielten Weiterentwicklung des bestehenden Konzeptes die folgenden Schwerpunkte gesetzt:

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auf Basis der aktuellen Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung sowie der rechtlichen Rahmenbedingungen.

- Markt- und Standortanalyse zur aktuellen Einzelhandelssituation in Lippstadt (inkl. Darstellung der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen, gesamtstädtische Nachfrage- und Angebotsanalyse, standortspezifische städtebaulich-funktionale Analysen).
- Darstellung von sortimentsspezifischen Entwicklungsperspektiven/Handlungsbedarfen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung, den allgemeinen Angebots- und nachfrageseitigen Trends im Einzelhandel sowie der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lippstadt.
- Formulierung von übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen zur Sicherung und Fortentwicklung des Einzelhandels in Lippstadt.
- Aktualisierung des Zentren- und Standortmodells der Lippstädter Einzelhandelsstruktur inkl. standortspezifischer Entwicklungszielstellungen.
- Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes zur Steuerung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche.
- Überprüfung und ggf. Modifizierung der Lippstädter Sortimentsliste.
- Überarbeitung der Steuerungsleitsätze in Form klar formulierter Entwicklungsempfehlungen, die insbesondere vorhabenspezifische Zulässigkeitsentscheidungen und rechtssichere bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Um auch zukünftig eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in Lippstadt zu sichern und dauerhaft bestmöglich zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwicklern, Investoren und Immobilien-eigentümern zur Verfügung. Zudem enthält das Einzelhandelskonzept auch Inhalte und Empfehlungen, die für weitere Adressaten von Interesse sein können: die Wirtschaftsförderung, die örtliche Händlergemeinschaft, das Stadtmarketing sowie die Bürgerinnen und Bürger aus Kunden- und Besucherperspektive.

Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Stadtentwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro sowie der Verwaltung und der Wirtschaftsförderung abgestimmt. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten in Lippstadt Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Darüber hinaus erfolgt eine Darstellung der planungsrechtlichen Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nahversorgungszentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische und städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört.

Rechtliche Rahmen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus wurden bei der Bearbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts die Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung beachtet bzw. berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten. Die landes- und regionalplanerischen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Lippstadt sind im vorliegenden Einzelhandelskonzept somit entsprechend gewürdigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Lippstadt wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

In der aktuell geltenden Fassung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (Stand: 03.07.2024) finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Lippstadt Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels 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 Z] 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 Z] Beeinträchtigungsverbot:** *„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 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** *„Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 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 Z] 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 G] 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 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** *„Abweichend von den Festlegungen 1 bis 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 Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“*
- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** *„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzel-*

handelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung 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 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] 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 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen. [...]“

Auf Grundlage des Beschlusses vom 14. März 2025 befindet sich der LEP NRW aktuell in der 3. Änderung, begleitet durch ein derzeit laufendes Beteiligungsverfahren. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Überarbeitung der landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelssteuerung. Diese reagiert unmittelbar auf das sogenannte Dortmund-Urteil des OVG NRW (Urteil vom 29. Juni 2021 – 10 D 121/17.NE), in dem wesentliche Teile der bisherigen Festlegungen zur Steuerung großflächigen Einzelhandels kritisch hinterfragt wurden. Die geänderten Festlegungen im LEP zielen daher auf eine rechtssichere Neuausrichtung der landesplanerischen Einzelhandelssteuerung ab, insbesondere durch die präzisere Definition zentraler Versorgungsbereiche und eine klarere Abgrenzung der raumbedeutsamen Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt“ und Einzelhandelserlass NRW 2021

Die Landesregierung in NRW hat die **Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“** auf den Weg gebracht, in deren Rahmen sie u.a. die Flexibilisierung des Planungsrechts für den Lebensmitteleinzelhandel (LEH) anstrebt. Dadurch soll den „Kundenanforderungen an einen barrierefreien und modernen Lebensmitteleinzelhandel genüge“ getan werden. Zudem soll „zur Verbesserung der Nahversorgung [die] Ansiedlungen von Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen in städtebaulich integrierten Lagen auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche“ weiter gefördert werden.⁴

Auch der **Einzelhandelserlass NRW 2021** beinhaltet eine Flexibilisierung bei der raumordnerischen Prüfung von Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB. Nach Ziffer 5.8 des Einzelhandelserlasses (siehe S. 85) muss eine Vor-

⁴ Landesinitiative „Zukunft. Innenstadt. Nordrhein-Westfalen.“ der Landesregierung, vertreten durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, den Minister für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW und den Minister der Finanzen des Landes NRW).

lage des Bauantrags bzw. der Bauvoranfrage für ein Einzelhandelsvorhaben außerhalb eines festgelegten ZVB bei der zuständigen Raumordnungsbehörde erst ab einer zur Genehmigung gestellten Verkaufsfläche von über 1.200 m² erfolgen. Durch diese Handlungsanweisung soll den Kommunen mehr Eigenverantwortung bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben bis zu dieser Größenordnung überlassen werden. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext jedoch insbesondere, ob es sich bei mehreren Einzelhandelsbetrieben um eine Funktionseinheit bzw. Agglomeration handelt (vgl. hierzu EH-Erlass NRW 2021).

Darüber hinaus enthält der Einzelhandelserlass *„Hinweise, Empfehlungen und Weisungen [zur] landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Sie gehen vom geltenden Recht aus und berücksichtigen die einschlägige Rechtsprechung. Sie sind ausschließlich auf städtebauliche und raumordnerische Ziele, insbesondere auf die Sicherung einer ausreichenden und ausgewogenen Versorgung mit Gütern aller Bedarfsstufen i. S. d. Daseinsvorsorge, ausgerichtet. Sie verfolgen nicht das Ziel, auf den Wettbewerb der unterschiedlichen Unternehmen und Betriebsformen des Handels Einfluss zu nehmen.*

Der Erlass dient somit insbesondere auch einer Stärkung der kommunalen Planungshoheit, die durch die Hinweise und Empfehlungen unterstützt werden soll. Denn es ist vor allem Aufgabe der Kommunen, die Einzelhandelsentwicklung vor Ort zu steuern, um sowohl die Zentren zu stärken als auch die Nahversorgung zu sichern“ (EH-Erlass NRW 2021, S. 7).

Die Hinweise, Empfehlungen und Weisungen des Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021 wurden bei der Erstellung dieses Einzelhandelskonzeptes, insbesondere im Nahversorgungskonzept, berücksichtigt.

Regionalplanerische Vorgaben

Der für die Stadt Lippstadt relevante und seit dem 30.03.2012 rechtswirksame Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis beinhaltet folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerung, die bei der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes zugrunde zu legen sind:

2.3.2 Großflächiger Einzelhandel

- **[2.3.2 (10) G]** *„Die Haupt- und Nebenzentren der Städte und Gemeinden, aber auch die ‚Ortsmitten‘ in kleineren Gemeindeteilen, sollen in ihrer Funktion geschützt sowie in ihrer Unverwechselbarkeit erhalten und gestärkt werden. Den Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in diesen Zentren und in den zentralen Versorgungsbereichen kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.“*
- **[2.3.2 (11) G]** *„Auf der Grundlage von kommunalen Einzelhandelskonzepten soll eine längerfristige Entwicklungsplanung erfolgen mit dem Ziel einer nachhaltigen Stärkung der Zentren. Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sollen nicht nur in Einzelhandels- und Zentrenkonzepten festgelegt sondern auch im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden. Die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen aktiv genutzt werden.“*

■ **[2.3.2 (12) Z]**

- „(1) Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Entwicklung von Kerngebieten sowie Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Die Absätze 2 und 3 bleiben unberührt.
- (2) Abweichend von der Vorgabe des Abs. 1 können Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, wenn
 - der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und
 - der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente nicht mehr als maximal 10 % der Verkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 2.500 m² beträgt.
- (3) Vorhandene Standorte können als Sondergebiete für Vorhaben i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden, sofern es sich um eine Festschreibung des Bestandes handelt. Im Rahmen dieser Bestandsfestschreibung sind ausnahmsweise noch begrenzte Erweiterungen im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig.“

■ **[2.3.2 (13) Z]**

- „(1) Standorte für Vorhaben des großflächigen Einzelhandels haben in Art und Umfang der Funktion des zentralörtlichen Versorgungsbereichs, in dem sie geplant werden, zu entsprechen (Kongruenzgebot).
- (2) Bei Vorhaben, die aufgrund ihrer Verkaufsflächengröße oder speziellen Angebote auch Kaufkraft für diese Sortimente aus benachbarten Kommunen abschöpfen, kann von dem Kongruenzgebot abgewichen werden, sofern die im Einzugsbereich des Vorhabens liegenden Gemeinden dieser Planung zustimmen. Wird bei dem angestrebten Gesamtumsatz des Vorhabens zu der dem Vorhaben zuzuordnenden Kaufkraft der Kommune (oder des Stadt-/Ortsteiles) das Verhältnis von 2 : 1 überschritten, ist eine Zustimmung des Regionalrates erforderlich.“

- **[2.3.2 (12) G]** „Eine wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen soll in allen Kommunen dauerhaft gesichert werden. Eine ausreichende verbrauchernahe Versorgung soll auch bei langfristigen Bedarfsgütern durch entsprechende Angebote zumindest in den Mittelzentren sichergestellt werden.“

Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis

Das Regionale Konzept aus dem Jahr 2014, an dessen Erstellung auch die Stadt Lippstadt mitgewirkt hat, beinhaltet folgende Ziele und Regelungen bezüglich der einzelhandelsrelevanten Steuerung, die bei der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzepts berücksichtigt wurden:

- **Übergeordnete Ziele der regionalen Einzelhandelsentwicklung**
 - „Stärkung der hierarchisch gegliederten polyzentralen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche sowie der solitären Nahversorgungslagen in wohnsiedlungsräumlich integrierter Lage.
 - Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben sind städtebaulich und insbesondere auch regional verträglich zu gestalten.
 - Ansiedlungen, Erweiterungen oder Verlagerungen von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben sollen nach einheitlichen Kriterien bewertet werden; regional konsensfähige Planungen sollen schneller und mit weniger Abstimmungsaufwand realisiert werden.
 - Stärkung einer flächendeckenden Grundversorgungsstruktur über alle Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs.
 - Stärkung einer flächendeckenden, wohnortnahen Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten; Stärkung der Nahversorgungsfunktion.
 - Gewährleistung von Investitions- und Planungssicherheit.“
- **Steuerungsregeln**
 - **Steuerungsregel 1: Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten:** „Regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten müssen in politisch beschlossenen oder faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei muss ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Größenordnung des Vorhabens hergestellt werden.“
 - **Steuerungsregel 2: Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:** „Die (Neu-)Ansiedlung regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann innerhalb zentraler Versorgungsbereiche (politisch beschlossener oder faktisch vorhanden) erfolgen. Im Übrigen besteht die Möglichkeit, entsprechende Vorhaben auch in dezentralen Lagen zu realisieren, dabei dürfen von ihnen jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Funktion zentraler Versorgungsbereiche und die Versorgungsstruktur ausgehen. Ein entsprechender Ausschluss bzw. eine Begrenzung bestimmter zentrenrelevanter Randsortimente ist somit unabdingbar.“
 - **Steuerungsregel 3: Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:** „Jede Kommune – unabhängig von ihrer Größe bzw. ihrer regionalen Versorgungsbedeutung – hat den Anspruch, die Grundversorgung ihrer Bevölkerung selbst bereit zu stellen. Daher ist es erforderlich, dass die Dimensionierung entsprechender regional bedeutsamer Einzelhandelsvorhaben bzw. -standorte auf die kommunale Versorgung bzw. die Versorgung entsprechender Teilräume ausgerichtet ist.
Standorte für regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen sich in zentralen Versorgungsbereichen (politisch beschlossen oder faktisch vorhanden) oder ergänzend in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen befinden.
Zur Schließung von Versorgungslücken kann in beiderseitigem gemeindlichen Einvernehmen eine gemeindeübergreifende Kaufkraftbündelung

insbesondere durch die Ansiedlung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben im Bereich von Gemeindegrenzen in Ausnahmefällen erfolgen.“

- **Steuerungsregel 4: Bestandsschutz:** *„Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsvorhaben, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der „passive Bestandsschutz“. Dieser bezieht sich auf den baugenehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Erweiterungen, Verlagerungen und Veränderungen der Nutzung von entsprechenden Einzelhandelsvorhaben sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung) nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden.“*

2.3 PLANUNGSRECHTLICHE EINORDNUNG UND FESTLEGUNGSKRITERIEN VON ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN

Die Innenstädte und Ortszentren sowie die Neben- bzw. Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Stadtgebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument ein stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadt-/Ortszentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (siehe Abbildung 1). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das Standortsystem.

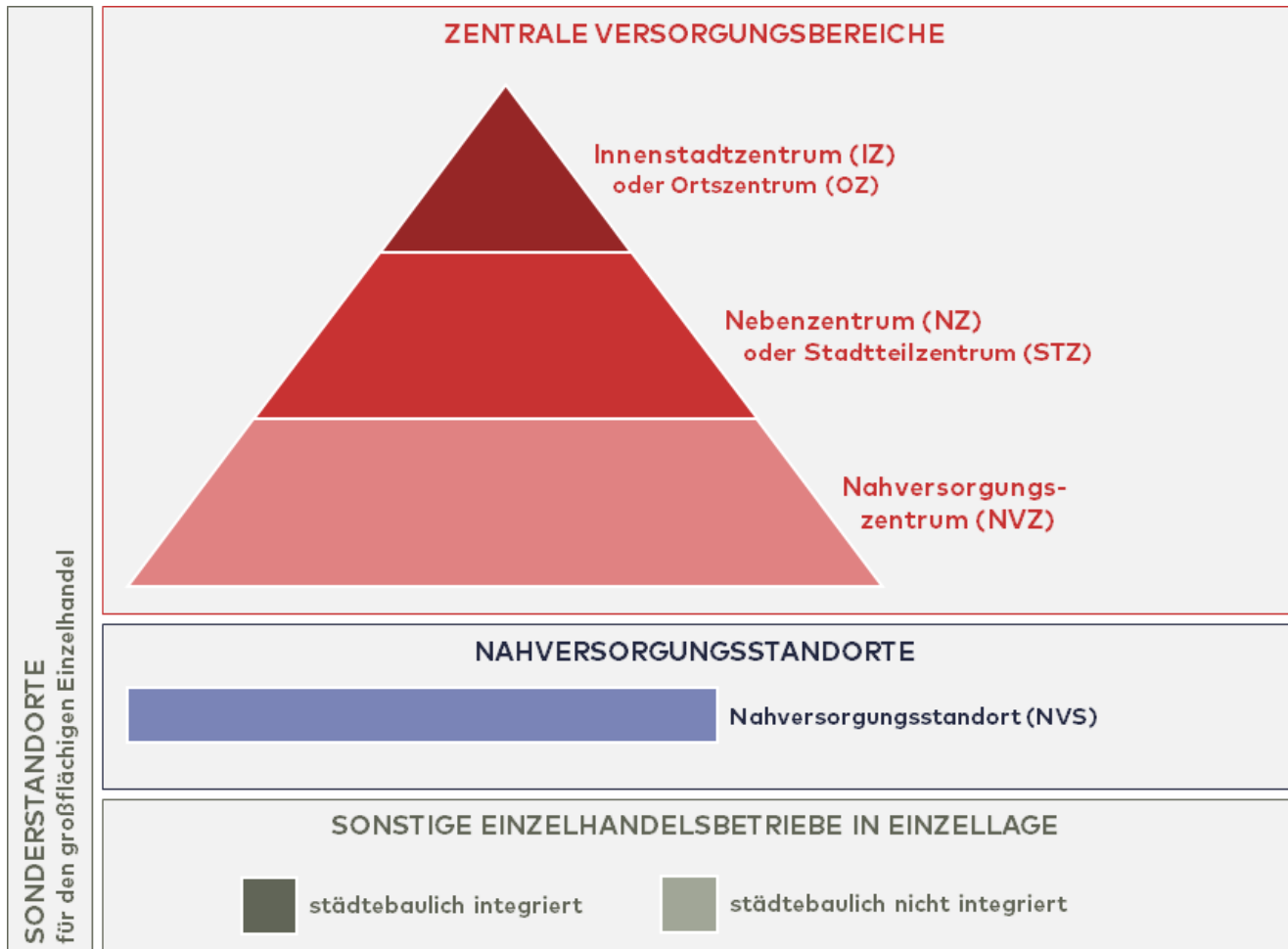


Abbildung 1: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und der Breite der Versorgungsfunktion:⁵

1. **Innenstadt-/Ortszentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Neben-/Stadtteilzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.
3. **Grund-/Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw.

⁵ Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

Ortschaften oder Teile eines Kernortes) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.⁶

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt oder Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁷

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.⁸

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.⁹

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung

⁶ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

⁷ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁸ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

⁹ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

und die Urbanität der Gemeinden zu stärken und damit angesichts des demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbraucherernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹⁰

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind, zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als zentraler Versorgungsbereich einzustufen.¹¹

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, fehlen allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung. Insbesondere für die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 2 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

¹⁰ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

¹¹ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

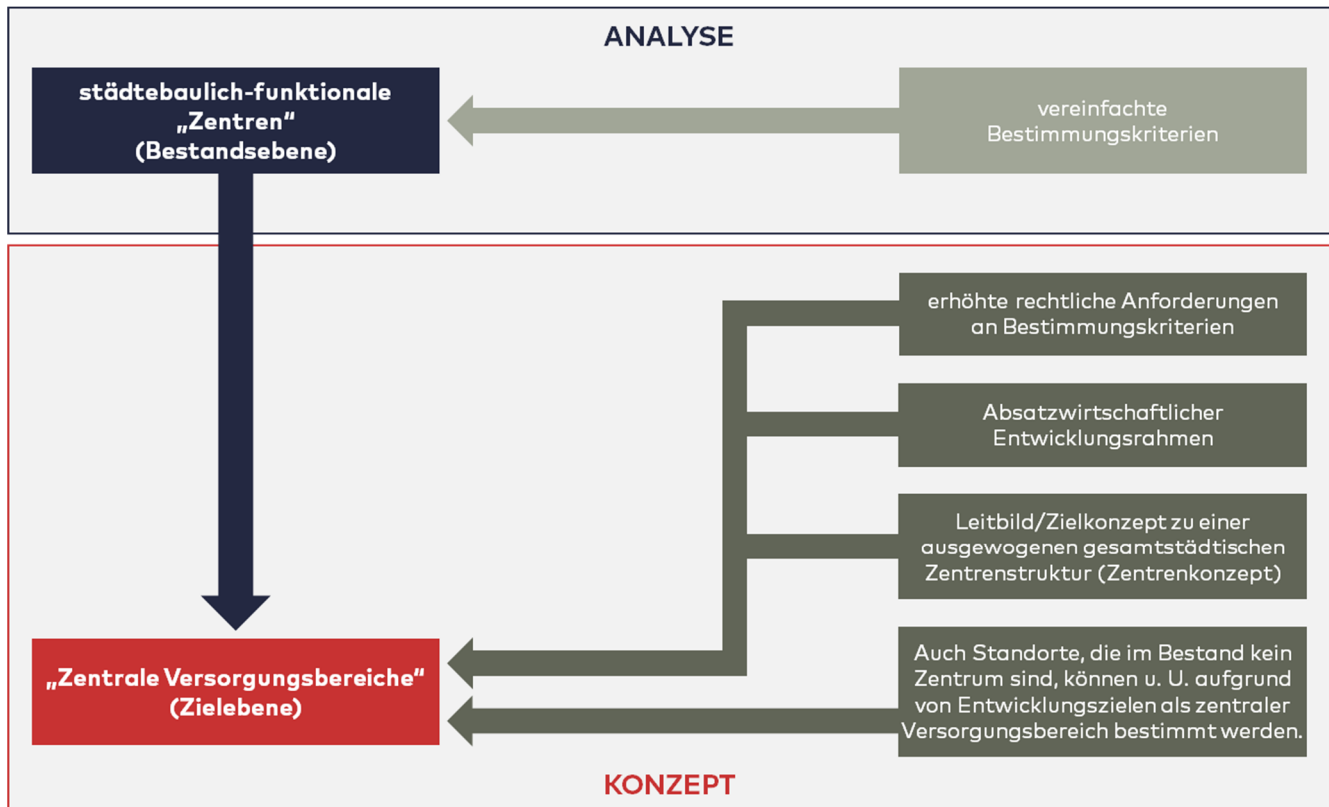


Abbildung 2: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte (u. a. historische Nutzung) sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹²

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.¹³

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potenzielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

¹² Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

¹³ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

3 Methodik

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden.

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

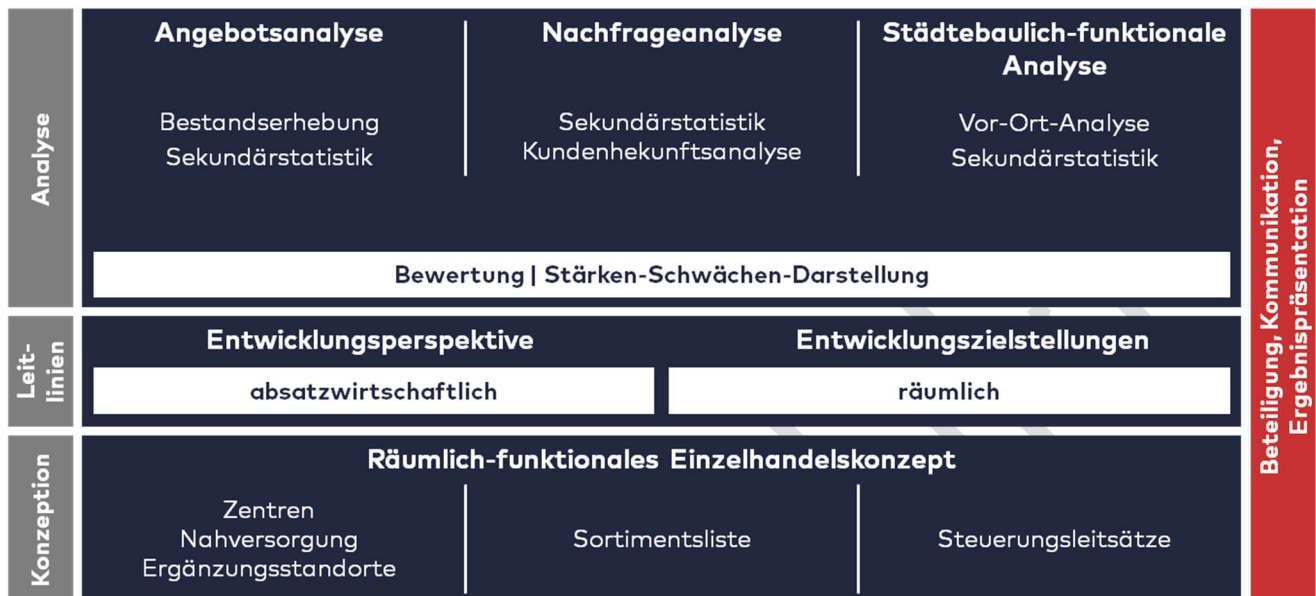


Abbildung 3: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Bestandserhebung

Zwischen November 2025 und Januar 2026 wurde eine flächendeckende Bestandserhebung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Lippstadt durchgeführt. Die Einzelhandelserfassung erfolgte mittels einer Stichtagserhebung, wobei sämtliche zum Erhebungszeitpunkt vorgefundenen Einzelhandelsbetriebe erfasst wurden.

Bei der von Stadt + Handel durchgeführten Erhebung wurden neben der Lage und dem Namen der Betriebe u. a. zwei weitere zentrale Messgrößen erfasst: Zum einen wurde die Gesamtverkaufsflächen der einzelnen Anbieter aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichts vom November 2016 (u. a. BVerwG 4 C 1.16) fand dabei konsequente Anwendung. Zum anderen fand eine differenzierte Aufschlüsselung der Verkaufsflächen nach Warensortimenten statt, um die tatsächlichen Angebotsverhältnisse sowohl der Kern- als auch Nebensortimente realitätsnah abbilden zu können.

Zusätzlich wurden im Rahmen der Bestandserhebung die Verkaufsflächen nach innen- und außenliegender Verkaufsfläche differenziert. In Anlehnung an die bundesverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Definition der Verkaufsfläche und der bauplanungsrechtlichen Implikation der Verkaufsflächengröße im Genehmigungsverfahren (z. B. verankert in der Großflächigkeitsschwelle) wurde die Außenverkaufsfläche vollumfänglich erfasst.

Angesichts der grundsätzlichen Bedeutung für die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Untersuchungen sind neben dem Ladeneinzelhandel auch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (z. B. Fleischer, Bäcker), Tankstellenshops, Kioske und Hofläden in der Angebotsanalyse berücksichtigt worden. Gleiches gilt darüber hinaus für Ladenleerstände – soweit eine vorherige Einzelhandels- oder ladenähnliche Dienstleistungsnutzung erkennbar war – als wichtiger Indikator der Einzelhandelsstruktur und städtebaulicher Implikationen in zentralen Bereichen.

Außerdem wurden die zentrenergänzenden Funktionen (ZEF) innerhalb der Zentren erhoben, da Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen wesentliche Bestandteile sowie Bewertungsgrundlage bei der Festlegung bzw. Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sind.

Zu den zentrenergänzenden Funktionen zählen u. a.:

- (einzelhandelsnahe) Dienstleistungen (z. B. Banken, Postdienstleistungen, Versicherungen)
- Gastronomie
- medizinische Einrichtungen
- soziale/kirchliche Einrichtungen
- Freizeit- und Kultureinrichtungen
- öffentliche Einrichtungen

Städtebaulich-funktionale Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebaulich-funktionale Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung, die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Kundenherkunftsanalyse

Zur Analyse der Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Lippstadt sowie seiner Wirkung auf die umliegenden Kommunen wurde im Januar 2026 eine Kundenherkunftsbefragung durchgeführt. Diese dient ebenso der Bestimmung des Einzugsgebiets der Stadt Lippstadt. Im Rahmen der Kassenvorgänge wurden in Geschäften innerhalb und außerhalb der Lippstädter Innenstadt die Wohnorte der Kunden per Postleitzahl erfasst.

Die wesentlichen Ergebnisse der Kundenherkunftsanalyse werden in Kapitel 4.3 dargestellt.

Die Markt- und Standortanalyse ist von hoher Relevanz für die weiteren konzeptionellen Empfehlungen und besteht einerseits aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts wichtigen Angebots- und Nachfragedaten, andererseits aus einer flankierenden Analyse städtebaulich-funktionaler Merkmale der bedeutenden Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgungsstruktur in Lippstadt. Einführend werden zunächst die relevanten Trends im Einzelhandel sowie die wesentlichen Standortrahmenbedingungen der Stadt Lippstadt erörtert.

4.1 TRENDS IM EINZELHANDEL

Die derzeit beobachtbaren Verwerfungen im Einzelhandel sind lediglich Vorboten der zukünftigen Entwicklungen. Umso wichtiger ist es, die zentrenbezogenen Wandlungsprozesse systematisch zu erfassen und in ihren Zusammenhängen zu bewerten. Dabei lassen sich folgende Entwicklungsmuster erkennen:

4.1.1 Nachfrageseitige Aspekte

Wertewandel: Mit jeder Generation ändern sich Wertvorstellungen, Gewohnheiten und Ansprüche an die Lebensumwelt. Folge dieser zunehmenden Pluralisierung sind deutlich stärker ausdifferenzierte und neue Lebensstile u. a. mit Fokus auf körperliches Wohlbefinden und Nachhaltigkeit¹⁴, an denen sich auch der Handel hinsichtlich seiner Angebote und Betriebstypen ausrichtet und diversifiziert. Beispiele hierfür sind die steigende Nachfrage nach Bio-Produkten, Fitness- und Gesundheitsangeboten, veganen und vegetarischen Lebensmitteln oder Sortimenten für Personen mit Unverträglichkeiten (z. B. Laktose- oder Glutenunverträglichkeiten). Insbesondere mit dem Bedeutungsgewinn des bewussten Konsums steigt die Ausgabebereitschaft (eines Teils) der Konsumenten für hochwertige Lebensmittel wieder an. Gleichzeitig zeigt sich eine zunehmende Preisspreizung am Markt (hochpreisige Qualitätsangebote vs. günstige Basisprodukte). Zudem wird dem Konsum neben der materiellen Bedeutung auch zunehmend ein immaterieller Erlebniswert (s. u.) beigemessen. Der Drang nach Selbstverwirklichung sowie die Ausdifferenzierung von Lebensstilen führen zu vielfältigeren Ansprüchen an den Stadtraum und den Einzelhandel. Die Innenstadtbesuchenden von morgen bewegen sich in höchst hybriden Lebens- und Konsumwelten und haben ein tiefes Bedürfnis nach Erlebnis auf der einen Seite sowie Authentizität und lokalem Kontext auf der anderen Seite.

Individualisierung: Die Zahl der Privathaushalte steigt in Deutschland weiter an, wobei sich die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt stetig reduziert¹⁵. Neben dieser quantitativen Entwicklung führen auch qualitative Aspekte der Individualisierung (z. B. Ausdifferenzierung von Zielgruppen, Individualisierung von Lebensbiografien) zu neuen Konsumverhaltensmustern (s. u.). Diese Entwicklungen zeigen sich unter anderem in zunehmend individualisierten Ernährungsstilen (z. B. Bio, vegan, vegetarisch), spezifischen Fitness- und Gesundheitsorientierungen

¹⁴ LOHAS (Lifestyles of Health and Sustainability)

¹⁵ 2016: rd. 41 Mio. Haushalte, davon rd. 41 % Einpersonenhaushalte; 2035: rd. 43 Mio. Haushalte, davon rd. 56 % Einpersonenhaushalte (vgl. Mikrozensus und Haushaltsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes).

sowie in einer wachsenden Nachfrage nach Produkten für besondere Ernährungsbedürfnisse und Unverträglichkeiten. Gleichzeitig verstärkt sich auch in diesem Segment die Spreizung zwischen hochwertigen, spezialisierten Angeboten und stark preisorientierten Sortimenten.

Demografischer Wandel: Die Bevölkerung in Deutschland wird insgesamt – trotz kurzfristiger, migrationsbedingter Sondereffekte – weniger und durchschnittlich älter, wobei mit erheblichen regionalen Unterschieden zu rechnen ist. Zudem nimmt innerhalb der Gruppe der Über-65-Jährigen der Anteil der Hochbetagten zu¹⁶. Relevant ist diese Entwicklung vor allem für die örtliche Nahversorgungsstruktur, da die Nahraumversorgung für diese Kundengruppe gerade dann an Bedeutung gewinnt, wenn mit dem Alter die motorisierte Individualmobilität eingeschränkt wird. Der Handel selbst reagiert auf diese Entwicklungen bereits in Ansätzen mit bestimmten Betriebsformaten, angepasster Ladengestaltung und Serviceleistungen für Senioren (z. B. Bringdienste). Gerade in wachsenden Groß- und Mittelstädten sind die Auswirkungen des demografischen Wandels sowohl sektoral (z. B. verstärkter Zuzug jüngerer Bevölkerungsgruppen bzw. Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund) als auch räumlich differenziert (z. B. Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung in verschiedenen Stadtteilen) zu betrachten.

Digitalisierung: Die Wirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandel werden im nachfolgenden Kapitel thematisiert. Allerdings erstreckt sich die Digitalisierung auf fast alle Handlungsfelder der Innenstadt – von Infrastrukturinvestitionen auf dem Weg zur „Smart City“ über innovative Formen der Rauman eignung (z. B. Gamification) bis zum sinkenden Bedürfnis nach physischem Besitz in der Share Economy.

Online-/Sharing-Affinität: Eine wesentliche Triebfeder des Strukturwandels im Einzelhandel ist die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Auch bei älteren Bevölkerungsgruppen steigt die Online-Affinität deutlich an. Der damit einhergehende Sharing-Gedanke („Nutzen statt Besitzen“) wird auf Konsumenten-seite immer deutlicher – die reine Nutzungsmöglichkeit wird wichtiger als der eigentliche Besitz. Die Auswirkungen auf den stationären Einzelhandel sind entsprechend disruptiv. Auch wenn sich Innenstadtzentren von Großstädten noch am ehesten gegenüber den Wettbewerbsvorteilen von Online-Vertriebskanälen behaupten können, ist vielerorts eine auf die jeweilige Innenstadt individuell abgestimmte Positionierungsstrategie notwendig. Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs zeigen sich hingegen derzeit noch als überaus „robust“. Dies liegt zum einen in der Natur der Sache (schnell zu verbrauchende Konsumgüter lassen sich nicht teilen bzw. mieten), zum anderen aber auch an einer (noch) vorhandenen Skepsis beim Online-Einkauf von frischen Lebensmitteln sowie der dafür nicht ausgelegten Transportlogistik (z. B. Kühlkette). Es ist jedoch davon auszugehen, dass mittel- bis langfristig auch in diesem Marktsegment gesellschaftliche und technische Hürden überwunden werden. Die Entwicklung wird allerdings zunächst Großstädte bzw. hoch verdichtete Großstadtregionen betreffen.

¹⁶ 2015: rd. 20 % älter als 65 Jahre, rd. 5 % älter als 79 Jahre; 2060: rd. 33 % älter als 65 Jahre, rd. 13 % älter als 79 Jahre (vgl. Statistisches Bundesamt 2015).



Abbildung 4: Gesellschaftliche Wandlungsprozesse

Quelle: Fotos © M-SUR/Fotolia, © Worawut/AdobeStock, © oneinchpunch/Fotolia, © zapp2photo/Fotolia.

Kopplung und Entkopplung von Konsum: Aufgrund der bereits skizzierten gesellschaftlichen Wandlungsprozesse, des hohen Motorisierungsgrades und sinkender Zeitkontingente (insbesondere durch die individualisierten Lebensformen und die „doppelte“ Erwerbstätigkeit in Familien) wird der Einkaufsaufwand weiter durch weniger, aber dafür umfassendere Einkäufe reduziert. Das so genannte *one-stop-shopping* begünstigt die Bildung von flächenintensiven Kopplungsstandorten. Der Vorteil der Bequemlichkeit und der Angebotsvielfalt schlägt dabei aus Kundensicht oft das Kriterium der räumlichen Nähe von Versorgungsstandorten. Einkaufswege werden dabei zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen gekoppelt. Auf der anderen Seite führt die weiter zunehmende Nutzerfreundlichkeit von Online-Einkäufen (insbesondere durch die Entwicklung des Mobile Commerce auf dem Smartphone) zu einer zeitlichen und räumlichen Entkopplung von Konsum – der Einkauf „abends auf der Couch“ ist keine Seltenheit. Dieser Faktor kann durchaus auch positive Impulse auf die generelle einzelhandelsbezogene Ausgabebereitschaft haben.

Erlebnisorientierung: Das Verbraucherverhalten ist bei einem Innenstadtbesuch schon längst nicht mehr rein versorgungsorientiert – eine klassische Einkaufsliste und ein klares Ziel gibt es nur selten. Stattdessen wünschen sich Innenstadtbesuchende darüber hinaus eine Ansprache auf verschiedenen Ebenen – dazu gehören insbesondere Authentizität, Multikontextualität und Emotionalität. Aufgrund steigender Erwartungshaltungen in gewissen sozialen Milieus (auch durch den Vergleich auf nationaler und internationaler Ebene), erwartet die Kundschaft neben kulturellen, touristischen und städtebaulichen Highlights zusätzliche Shopping-Erlebnisse, z. B. in Form von Show-Rooms, Pop-Up-Stores, visuellen, akustischen, haptischen und olfaktorischen Sinnesreizen, zusätzlichen (auch gastronomischen) Services sowie qualifizierte Beratung durch geschultes Personal.

Der Erlebniseinkauf spielt jedoch nicht nur beim klassischen Shopping eine wichtige Rolle. Auch im Bereich der Nahversorgung versuchen die Anbieter durch hochwertigere Warenpräsentation, Erhöhung der Angebotsvielfalt (insbesondere auch regionale und zielgruppenspezifische Produkte) sowie spezielle Serviceangebote die Aufmerksamkeit der Kundschaft zu gewinnen. Der Einkauf wird dabei ähnlich emotional aufgeladen wie in anderen Branchen auch. Dies führt u. a. zu einem erhöhten Platzbedarf und damit verbunden höheren Verkaufsflächenansprüchen.

Individualmobilität der Konsumenten: Mit der wachsenden Motorisierung in den vergangenen Jahrzehnten entwickelte sich im Zusammenspiel mit den Marktentwicklungen die fußläufige Nahversorgung vor allem im ländlichen Raum in eine motorisierte Fernversorgung. Die verbreitete Pkw-Verfügbarkeit ermöglicht heute vielen Konsumenten eine hohe räumliche Nachfrageflexibilität bei der Auswahl der Einkaufsstätten. Da gleichzeitig auch die Ansprüche der Verbraucher an die Einzelhandelseinrichtungen gestiegen sind, werden verkehrsgünstig gelegene Standorte mit einem großen Parkplatzangebot sowie einem gut sortierten Warenangebot häufig bevorzugt aufgesucht.

Um die für den Einkauf zurückzulegenden Distanzen möglichst zeitsparend zu bewältigen, werden Einkaufswege zumeist mit beruflichen oder freizeitbedingten Wegen bzw. Aktivitäten gekoppelt. Darüber hinaus tätigen viele Konsumenten nur noch ein- bis zweimal wöchentlich einen Lebensmitteleinkauf. Aufgrund der Menge an gekaufter Ware wird von den Konsumenten in der Regel die PKW-Nutzung favorisiert, wobei auch Lastenräder und E-Bikes zum Einsatz kommen. Ähnliche Kopplungstendenzen sind in Bezug auf den Erlebniseinkauf festzustellen.

Auf der anderen Seite ist insbesondere in Großstädten und bei jüngeren Personengruppen die Bedeutung des Pkw als Verkehrsmittel (und damit auch der Motorisierungsgrad) in den letzten Jahren zurückgegangen. Der innerstädtische Einzelhandel muss sich hinsichtlich seines Serviceangebotes also nicht nur auf ein im Wandel begriffenes Mobilitätsverhalten einstellen (z. B. vermehrte Nutzung von Car-Sharing-Diensten, E-Bikes, Lastenräder und öffentlichen Verkehrsmitteln), sondern muss auch auf veränderte Kundenschaftsgewohnheiten (z. B. Warenlieferung, Ausnutzung von Omni-Channel-Marketing) reagieren.

Segmentierung der Nachfragemärkte: Im Wesentlichen können vier Typen des situativen Konsumverhaltens unterschieden werden: Erlebniseinkauf (*lifestyle shopping*), Bequemlichkeitseinkauf (*convenience shopping*), Preiseinkauf (*discount shopping*) und Schnäppcheneinkauf (*smart shopping*).

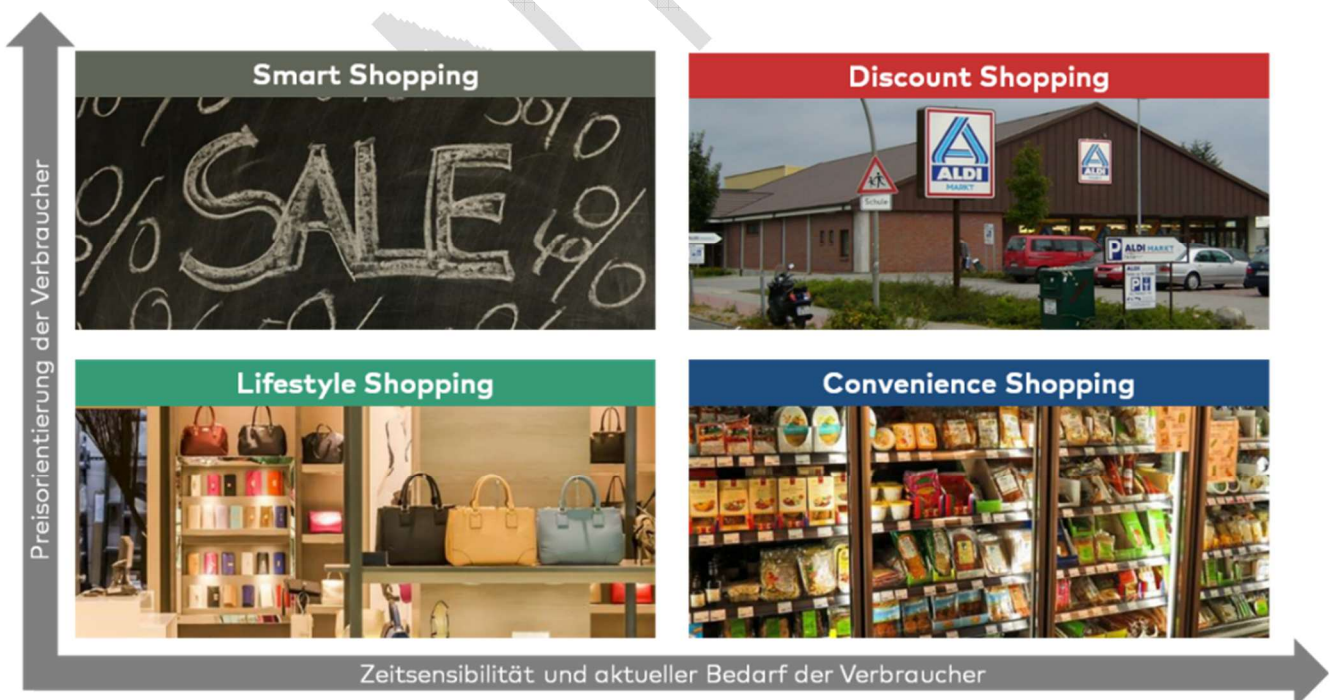


Abbildung 5: Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Fotos Stadt + Handel, pixabay.

Neben dem für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel immer noch prägenden preisbewussten Einkauf haben in den vergangenen Jahren zunehmend der Bequemlichkeitseinkauf und in gewissen sozialen Milieus auch durchaus der Erlebniseinkauf an Bedeutung gewonnen. Je nach aktueller Preisorientierung und aktuellem Bedarf bzw. der jeweiligen Zeitsensibilität verfällt der so genannte „hybride Verbraucher“ je nach Situation in eine der entsprechenden Konsumtypen.

Preis-/Zielgruppenpolarisierung: Obwohl insgesamt ein Wachstum der Haushaltseinkommen zu verzeichnen ist, führt die Einkommenssteigerung erst seit den letzten Jahren wieder zu einer minimalen Erhöhung des einzelhandelsrelevanten Ausgabeanteils. Ein stetig wachsender Teil des Budgets der privaten Haushalte wird weiterhin für Wohnen (steigende Mieten und Mietnebenkosten) sowie freizeitorientierte Dienstleistungen ausgegeben. Darüber hinaus schlägt sich die zu beobachtende Einkommenspolarisierung auch in einer Polarisierung von Zielgruppen und Nachfrage nieder: Hochwertige und hochpreisige Angebote finden ebenso ihren Absatz wie discountorientierte Produkte. Mittelpreisige Anbieter ohne klaren Zielgruppenfokus geraten hingegen unter Druck.

4.1.2 Angebotsseitige Aspekte

Filialisierung/Konzentration: Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe ist in Deutschland bereits seit Jahrzehnten rückläufig.



Abbildung 6: Entwicklungen der Anzahl der Geschäfte im Einzelhandel bundesweit

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: EHI 2025.

Neben dem absoluten Rückgang der Betriebszahlen ist auch eine Verschiebung innerhalb der verschiedenen Betriebsformen des Einzelhandels zu erkennen (s. u.). Hierbei kann man von einem Trend zur Großflächigkeit und einer stark ausgeprägten Filialisierung sprechen. Im Rahmen der Standortpräferenzen der Einzelhandelsunternehmen geht dies mit einer Orientierung auf autokundenorientierte, meist städtebaulich nicht integrierte Standorte einher. Daneben liegen die Innenstädte (insbesondere A-Lagen) im Fokus der Expansionsabteilungen. Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkte sowie B-Lagen in Stadtquartieren (außerhalb der Innenstadt) sind für den filialisierten Einzelhandel hingegen deutlich weniger stark von Interesse bzw. stark geprägt durch discountorientierte Angebote. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel lassen sich Konzentrationsprozesse auch in vielen an-

deren Einzelhandelsbranchen feststellen – insbesondere bei SB-Warenhaus-Unternehmen (z. B. Kaufland), Drogeriemärkten (insbesondere DM, Rossmann), Buchhandlungen (z. B. Thalia, Hugendubel), Textil-Kaufhäusern (u. a. H&M, P&C, C&A, SinnLeffers), Unterhaltungselektronik-Märkten (insbesondere Media Markt) und Sporthaus-Betreibern (z. B. Intersport, Sport Scheck, Decathlon).

Wandel der Betriebsformen: Neben dem Entstehen und dem Bedeutungsgewinn meist großflächiger Betriebsformen von städtebaulicher Bedeutung, wie z. B. Shopping-Center, Factory-Outlet-Center und Fachmarkzentren, verlieren andere Handelsformate (z. B. Warenhäuser) unter anderem aufgrund ihrer undifferenzierten Zielgruppenansprache und der Einkommens- und Zielgruppenpolarisierung bei den Verbrauchern an Bedeutung. Eindrucksvoll belegt wird diese Entwicklung durch die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern (u. a. Hertie, Karstadt) bzw. die Fusion von Warenhausketten (insbesondere Kaufhof/Karstadt). Moderne Handelsformate weisen in vielen Fällen ein hohes Maß an Spezialisierung (z. B. Bio-Supermärkte, Mode-Geschäfte für spezielle Zielgruppen) und vertikalisierte Wertschöpfungsketten (z. B. Fast-Fashion-Anbieter) auf und haben das kundschaftsseitige Bedürfnis nach Emotionalität, Multikontextualität und multisensorischer Erfahrung erkannt. Insbesondere Shopping-Center investieren verstärkt in Branchenmix, Verweilqualität und Nutzungsvielfalt jenseits des Einzelhandels, v. a. in Gastronomieangebote. Sie entwickeln sich systematisch zu sozialen Orten und vermarkten sich als „Ort der Überraschung“. Die Aufgabe von Innenstädten wird es zukünftig sein, einen für Besuchende attraktiven Mix aus Einkauf, Erlebnis, Gastronomie, Kultur und Entertainment sicherzustellen.

Umsatzentwicklung: Der bis 2009 zu beobachtende Trend zurückgehender Flächenproduktivitäten im Einzelhandel hat sich umgekehrt – seit 2014 steigen stationärer Einzelhandelsumsatz und Flächenproduktivitäten deutlich an. Neben einem dauerhaft verbesserten Konsumklima wird dies jedoch vornehmlich durch die weiter oben beschriebenen Entwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewarenhandel bedingt.¹⁷ Insbesondere in innenstadtaffinen Sortimentsbereichen (z. B. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas/Porzellan/Keramik) sinken (stationäre) Umsätze und Flächenproduktivitäten v. a. bedingt durch den Online-Handel. Besonders betroffen sind davon insbesondere kleinere Zentren.

Digitalisierung: Die Bedeutung des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz wächst kontinuierlich und lag im Jahr 2021 unter anderem bedingt durch einen verstärkten Online-Absatz hervorgerufen durch die Covid-19-Pandemie bereits bei rd. 86,7 Mrd. Euro (rd. 14,7 % des Einzelhandelsumsatzes) (siehe Abbildung 7). Im Jahr 2022 konnte mit einem Umsatz von rd. 85,0 Mrd. Euro bzw. einem Umsatzanteil von rd. 13,4 % erstmal ein geringfügiger Umsatzrückgang gegenüber dem stationären Einzelhandel festgestellt werden. Dieser ist aber vermutlich durch eine Rücknahme von pandemischen Beschränkungen für den stationären Einzelhandel verursacht und lediglich ein vorübergehender Effekt, bereits für 2025 wird wieder ein Anstieg der Umsätze im Onlinehandel (90,0 Mrd. Euro bzw. Umsatzanteil von 13,6 %) erwartet (siehe nachfolgende Abbildung 7).

¹⁷ In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren wird rd. 49 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes erwirtschaftet (vgl. EHI Retail Institute 2017).

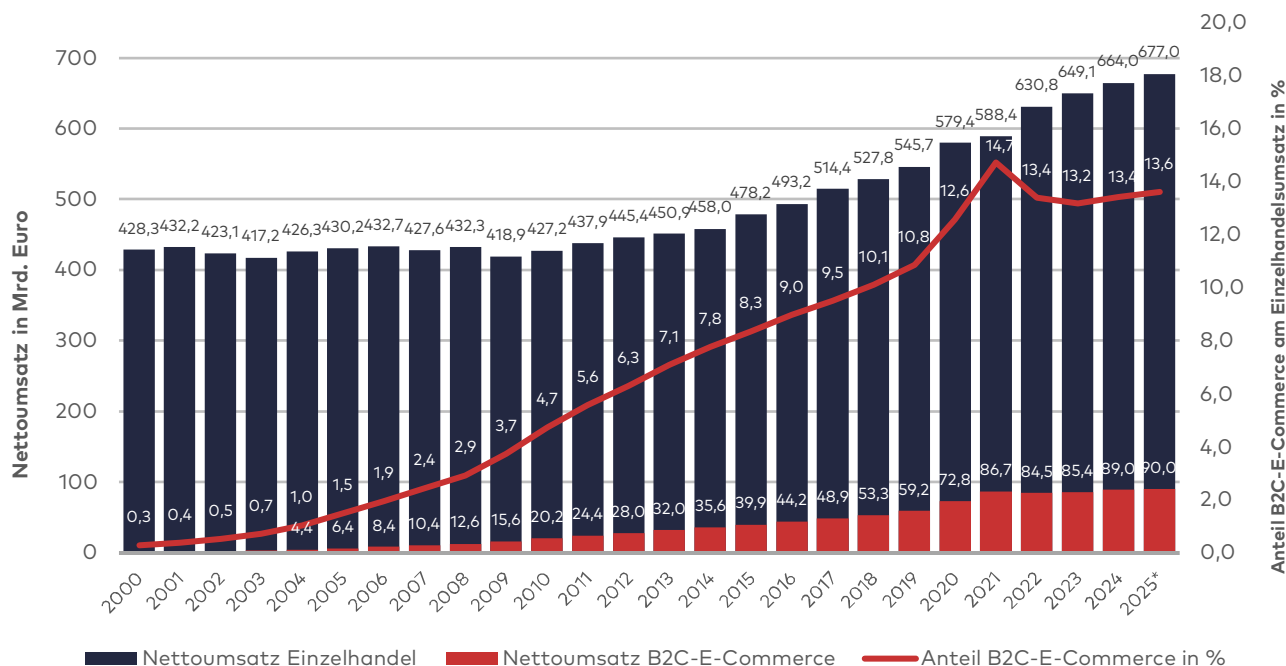


Abbildung 7: Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE). *Prognose

Es sind allerdings sortimentspezifisch große Unterschiede festzustellen. So lag im Jahr 2024 der Anteil des Onlinehandels am Gesamtumsatz des Einzelhandels insbesondere in den Warengruppen Fashion & Accessoires (42,5 %), Elektrowaren (43,0 %), Freizeit & Hobby (35,8 %) und Büro & Schreibwaren (36,3 %) als innenstadtrelevante Sortimente besonders hoch. Hingegen ist bei eher großvolumigen Sortimenten wie Heimwerken & Garten (7,4 %) sowie bei den Waren des täglichen Bedarfs (4,7 %) ein deutlich abgeschwächter Umsatzanteil des Onlinehandels festzustellen.

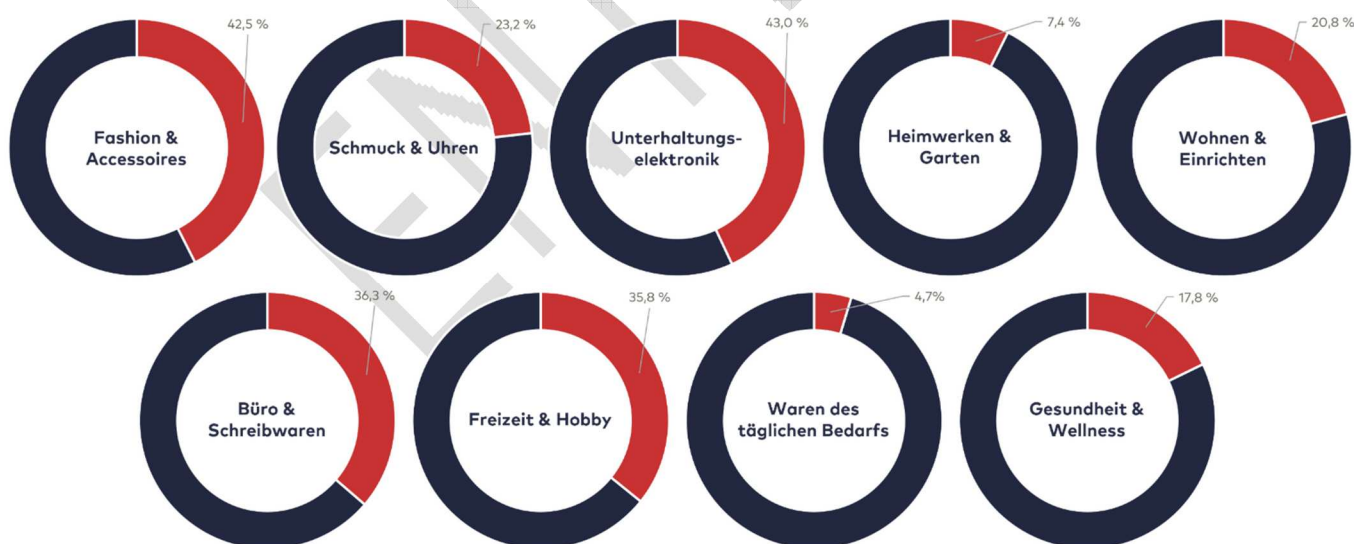


Abbildung 8: Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2024

Quelle: Eigene Darstellung, Daten nach Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2023.

Nachfolgeproblematik: Im Zuge des demografischen Wandels stellt sich insbesondere die Frage der Geschäftsinhabernachfolge, da viele Unternehmer vor der Herausforderung stehen, geeignete Nachfolger für ihre Betriebe zu finden. Aufgrund hoher Arbeitsbelastung, langen Ladenöffnungszeiten, hoher Konkurrenz durch

Filialisten und den Online-Handel, eigentümerseitigen Erwartungen an die Miethöhe und den weiteren oben skizzierten sozioökonomischen Rahmenbedingungen wird die Nachfolgersuche zunehmend anspruchsvoller. So ist bundesweit zu beobachten, dass Ladenlokale nach dem Wechsel der Eigentümer in den Ruhestand oftmals leer stehen. Mögliche immobilienseitige Defizite (z. B. geringe Verkaufsfläche, fehlende Barrierefreiheit, Renovierungs-/Sanierungsstau) erschweren die Situation weiter.

Fokus: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Die bereits seit längerem beobachtbaren Entwicklungstrends zu weniger und größeren Einheiten sowie die zunehmende Standortvergesellschaftung in Form von Fachmarktstandorten haben in den vergangenen Jahren weiter an Bedeutung gewonnen.

Wandel der Betriebsformen: Der in den letzten Jahrzehnten vollzogene Wandel der Betriebsformen umfasst erhebliche Veränderungen der Betriebs- und Standortstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel. Betrachtet man beispielsweise die Entwicklung der absoluten Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Lebensmitteleinzelhandel, so lässt sich deutschlandweit ein Rückgang i. H. v. rd. 15 % attestieren.

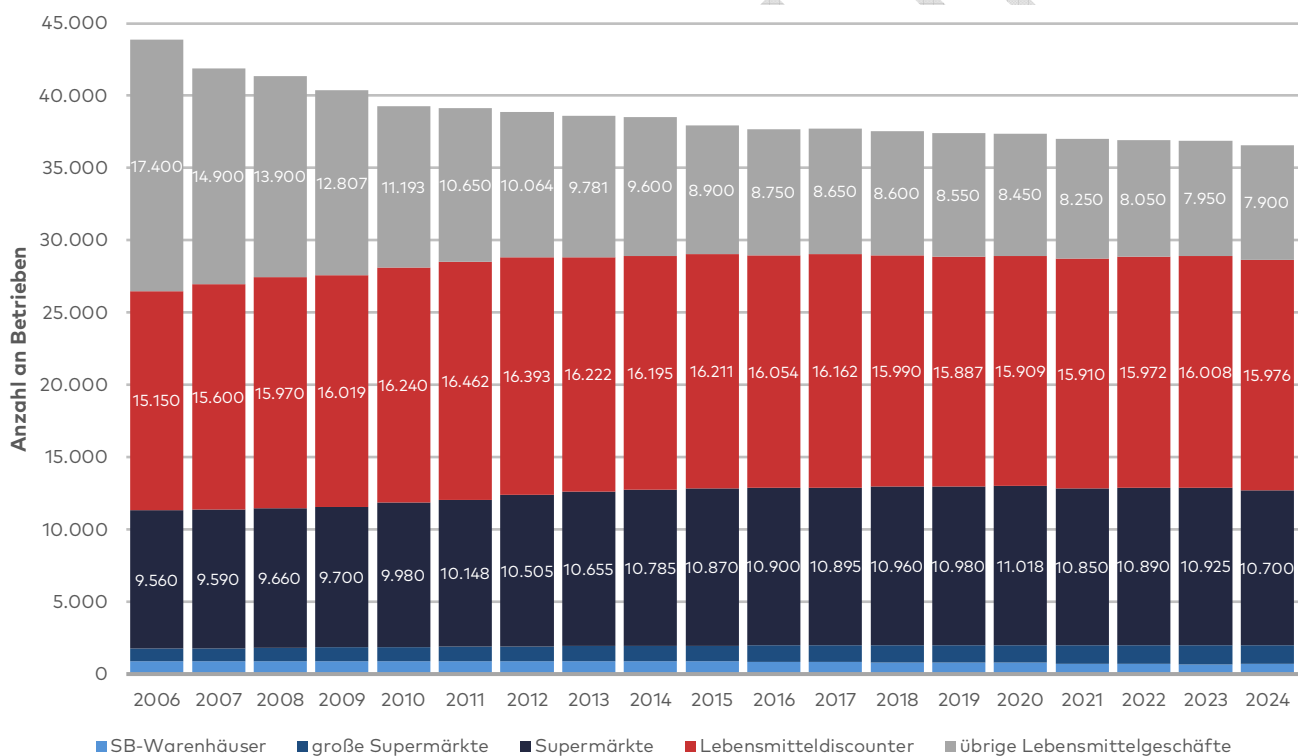


Abbildung 9: Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Differenziert man die Gesamtwerte anhand der jeweiligen Betriebstypen, sind deutlich unterschiedliche Entwicklungen zu registrieren. Signifikante Steigerungen der Marktanteile (hinsichtlich Anzahl der Betriebe und Umsätze) ergeben sich insbesondere für die Supermärkte, welche maßgeblich vom Wertewandel profitieren. Demgegenüber befindet sich die Betriebsform der Lebensmitteldiscounter nach einer dynamischen Entwicklung in den 1990er und teilweise den 2000er Jahren gegenwärtig im Übergang zu einer Reifephase. Diese Entwicklung ist

maßgeblich auf die Optimierung des Bestandsnetzes infolge eines Trading-Up-Prozesses sowie einer Neuausrichtung des Betriebstypus zurückzuführen und vollzieht sich (aufgrund des günstigen Marktumfeldes) bei gleichzeitig steigenden Umsatz- und Flächenleistungen.

Auch Drogeriefachmärkte stellen zunehmend hybride Betriebskonzepte dar und positionieren sich als „Kleinkaufhäuser“ mit einem entsprechend großen Warenspektrum. Die somit gleichermaßen hohe Bedeutung für die Nahversorgung und für die zentralen Versorgungsbereiche gilt es daher verstärkt und sorgfältig abzuwägen.

Verkaufsflächenentwicklung: Parallel zu der sinkenden Anzahl der Verkaufsstätten ist im Lebensmittelhandel eine Zunahme der Gesamtverkaufsfläche zu beobachten, die sich aus Anpassungsstrategien der Marktteilnehmer an den demografischen Wandel (z. B. Verbreiterung der Gänge, Reduktion der Regalhöhen), den wachsenden Konsumansprüchen sowie einer steigenden Sortimentsbreite und -tiefe (z. B. Frischware, Bio- und Convenience-Produkte, Singlepackungen) ergibt¹⁸.

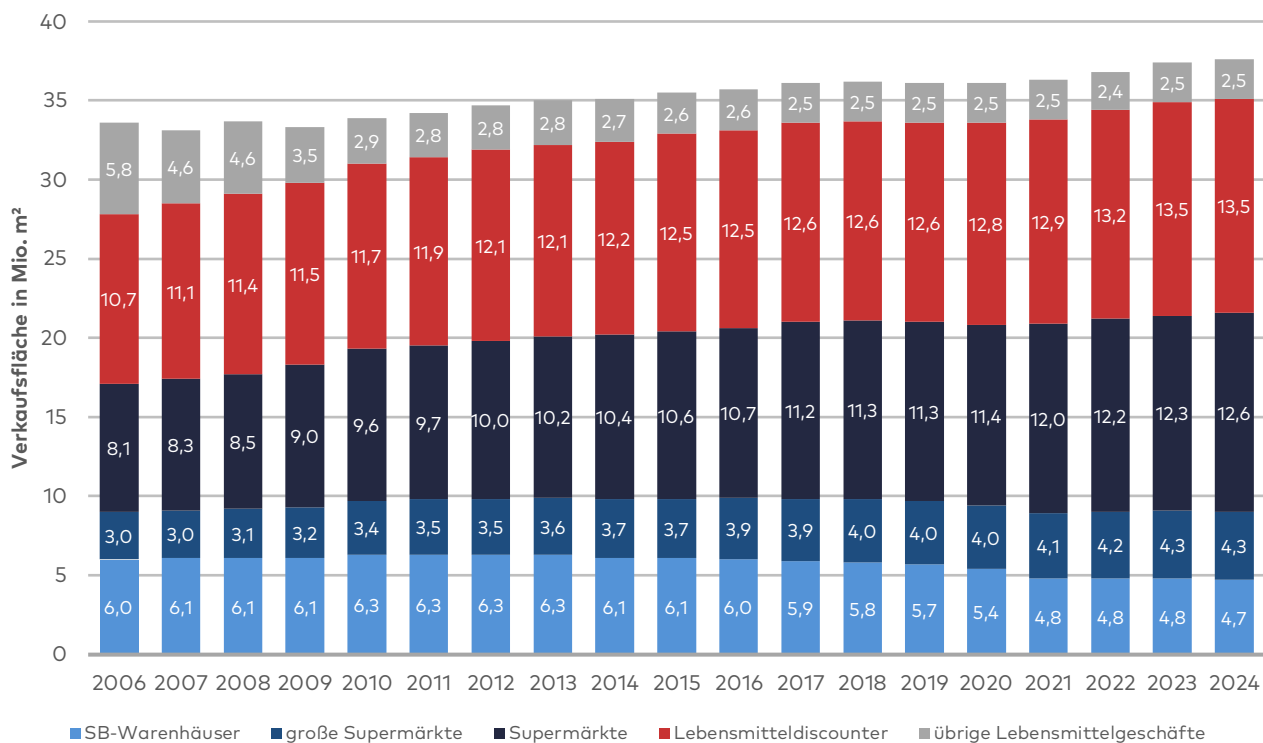


Abbildung 10: Entwicklung der Verkaufsflächen aller Lebensmittelgeschäfte in Deutschland

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: EHI Retail Institute.

Bei den Lebensmitteldiscountern ist zeitgleich zu den sinkenden Filialzahlen eine moderat steigende Verkaufsfläche zu verzeichnen. Dies ist Resultat eines grundlegenden Trading-Up-Prozesses des Betriebstypus, welcher im Bereich der Expansion und der Modernisierung von Bestandsstandorten eine deutliche Tendenz zu signifikant größeren Markteinheiten erkennen lässt und mit einer Überprüfung/Straffung des Standortnetzes durch die Marktteilnehmer einhergeht.

¹⁸ Entwicklung der durchschnittlichen Verkaufsfläche: Lebensmitteldiscounter 2006 rd. 706 m², 2022 rd. 826 m² (+17 %); kleine Supermärkte (große) Supermärkte 2006 rd. 1.063 m², 2022 rd. 1.345 m² (+27 %).

Bei Drogeriefachmärkten lässt sich aktuell als Reaktion auf Unternehmensinsolvenzen (Schlecker, Ihr Platz) ein lebhaftes Expansionsgeschehen beobachten (z. B. dm und Rossmann), welches sich im besonderen Maße auf rentable Standorte mit einer hohen Mantelbevölkerung fokussiert.

Verkaufsflächen- und Standortansprüche: Auch wenn es für Supermärkte (und neuerdings auch verstärkt für Lebensmitteldiscounter) kleinere City- und Metropolfilialkonzepte gibt, werden diese von den Einzelhandelsunternehmen nur an sehr frequenzstarken Lagen bzw. Standorten mit einem überdurchschnittlich hohen Kaufkraftpotenzial realisiert. Bei Standard-Betriebskonzepten außerhalb der hoch verdichteten Stadträume ist aktuell von einer Mindestgröße von 800 m² bis 1.200 m² VKF bei Neuansiedlungen auszugehen¹⁹. Auch die Anforderungen an den Mikro- und Makrostandort steigen zusehends und entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind neben flächenseitigen Aspekten (Flächenangebot) und verkehrsseitigen Aspekten (innerörtliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) in erster Linie absatzwirtschaftliche Gesichtspunkte (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsstruktur, Zentralität des Ortes). Je nach Standortqualität (und damit auch je nach Renditeerwartung) sind Betreiber auch zunehmend bereit, von ihren standardisierten Marktkonzepten abzuweichen (z. B. Realisierung im Bestand, geringere Parkplatzzahl, Geschossigkeit, Mix aus Handel und Wohnen). Dies betrifft jedoch i. d. R. hoch verdichtete und hochfrequentierte Lagen in Großstadtregionen oder Standorte mit vergleichbaren Rahmenbedingungen.

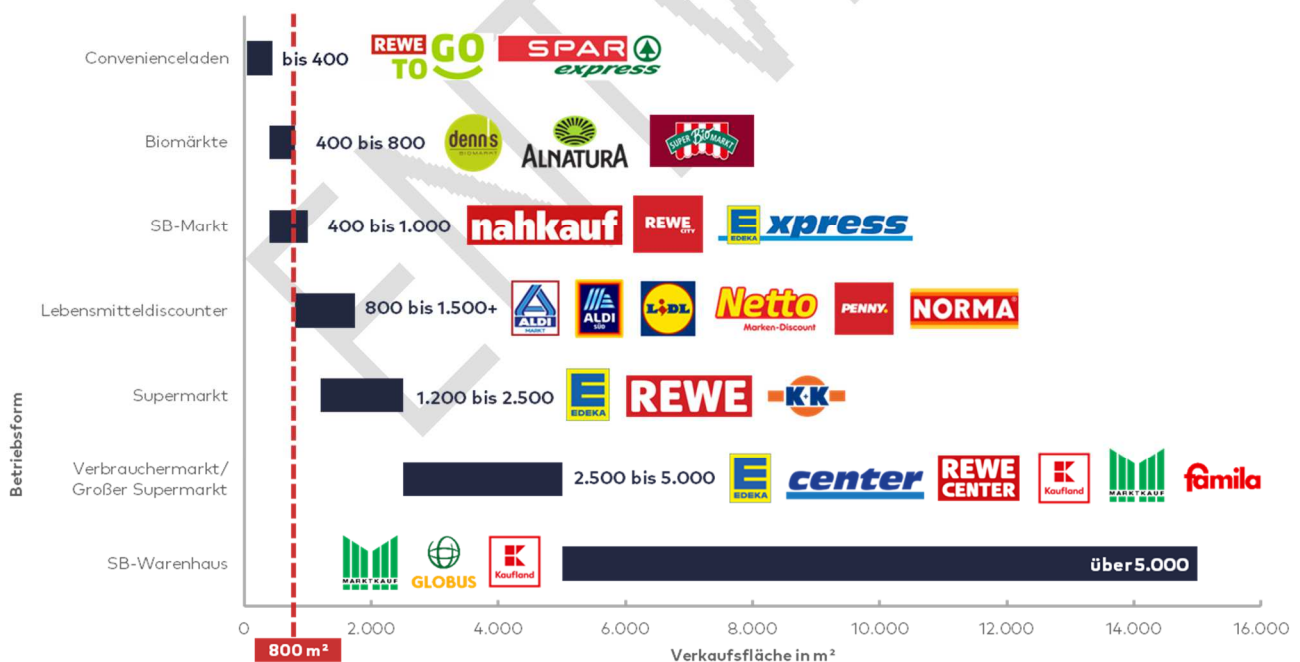


Abbildung 11: Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

¹⁹ Werte gelten für Lebensmitteldiscounter, Supermärkte i. d. R. mit deutlich höheren Verkaufsflächenansprüchen.

4.2 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Entfernung*)

Geseke (14 km)
Rietberg (20 km)
Delbrück (21 km)
Soest (23 km)

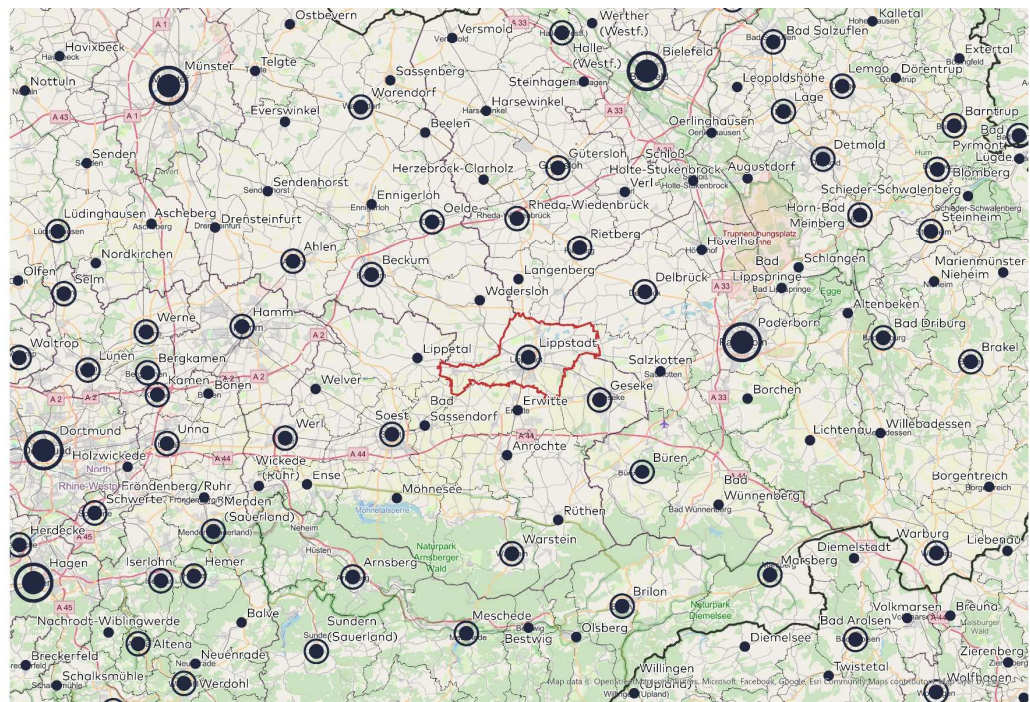
Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Entfernung*)

Paderborn (34 km)
Bielefeld (48 km)
Dortmund (74 km)

Administrative Grenzen
 Untersuchungskommune
 Bundesland
 Kommune

Zentralörtliche Funktion

 Oberzentrum
 Mittelzentrum
 Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte

Einwohner (Hauptwohnsitz)

70.941

Einwohnerentwicklung seit 2014
(= Stand gemäß EHK Lippstadt 2016)

+ rd. 4 %

Motorisierter Individualverkehr

Sehr gute überregionale Erreichbarkeit angesichts der Anbindung an die A2, A 33, A 44. Darüber hinaus gewährleisten weitere Bundesstraßen (B1, B 55, B 58) sowie Landes- und Kreisstraßen die Anbindung an die umliegenden Kommunen und stellen zudem die innerörtliche Erreichbarkeit sicher.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an das Schienennetz erfolgt durch den Bahnhof Lippstadt. Darüber hinaus besteht mit dem Busliniennetz des RLG ein weiteres wichtiges ÖPNV-Angebot.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025); Einwohner: Stadt Lippstadt; EHK Lippstadt 2026; ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL; * Pkw-Entfernung zum jeweiligen Kernort bzw. jeweiligen Kernstadt.

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer²⁰ beträgt in Lippstadt rd. 100 und liegt damit auf bundesdurchschnittlichen Niveau (= 100). In den Nachbarkommunen zeigt sich ein differenziertes Bild im Kontext der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus, wobei insbesondere in den östlich gelegenen Kommunen überwiegend ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau festzustellen ist (siehe Abbildung 12).

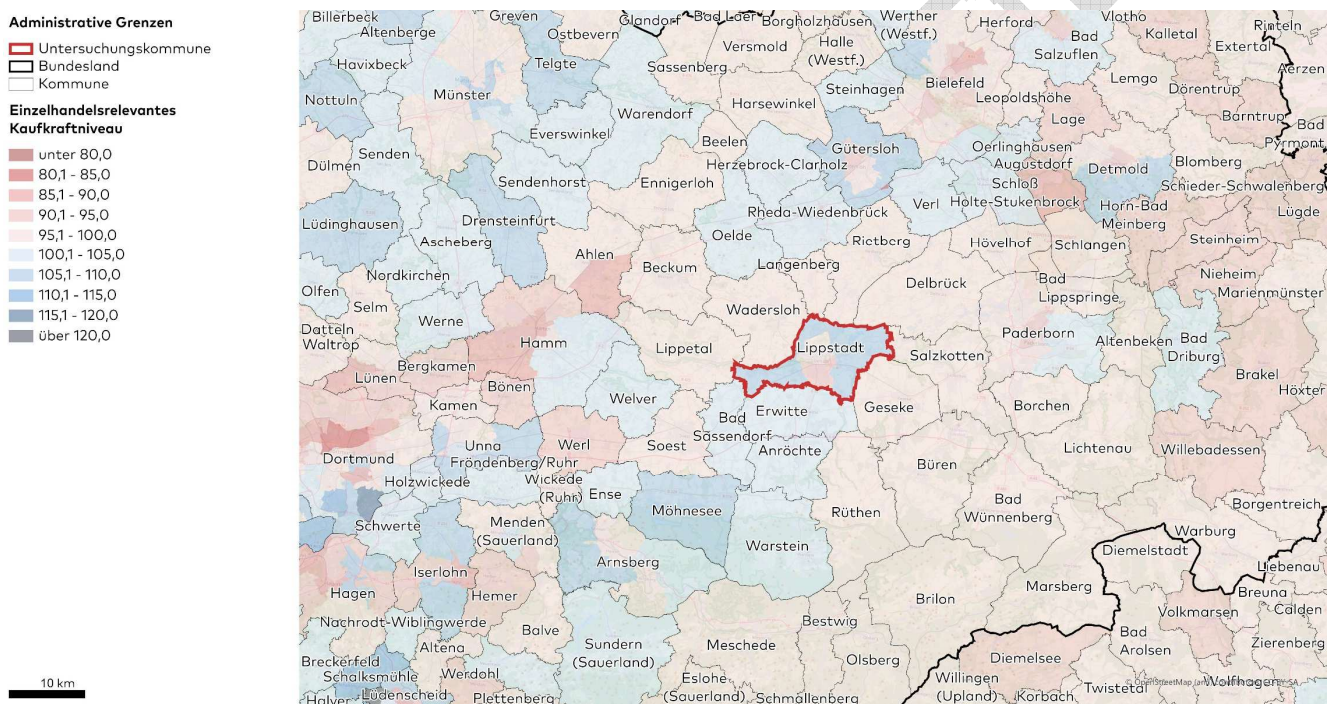


Abbildung 12: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Lippstadt und Umgebung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, Digital Data Services GmbH (DDS) 2014; Kaufkraft auf Ebene der PLZ5-Gebiete.

Die Stadt Lippstadt verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 537,1 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.571 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.078 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

²⁰ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Tabelle 1: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	218,4	3.078
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	29,9	421
zoologischer Bedarf	4,9	70
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher/Basteln	16,3	229
Kurzfristiger Bedarfsbereich	269,4	3.798
Bekleidung	42,0	591
Schuhe/Lederwaren	10,7	151
Pflanzen/Gartenbedarf	16,9	239
Baumarktsortiment i. e. S.	37,4	527
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	10,8	152
Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente	9,4	132
Sportartikel/Fahrräder/Camping	19,0	269
Mittelfristiger Bedarfsbereich	146,2	2.061
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	18,7	264
Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche	7,4	104
Bettwaren, Matratzen	3,5	49
Möbel	28,9	408
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	17,4	245
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	34,5	487
Uhren/Schmuck	6,0	85
Sonstiges	5,0	71
Langfristiger Bedarfsbereich	121,5	1.712
Gesamt	537,1	7.571

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025); PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgende Tabelle stellt die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Lippstadt im Verlauf der letzten Jahre dar. Aus den Daten lassen sich u. a. gewisse Rückschlüsse zu aktuellen Kaufkraftströmen ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Lippstadt

Stadt Lippstadt	2022	2023	2024	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	34.809	34.379	34.387	-1,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	29.158	29.309	29.293	0,5 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	18.318 (53 %)	17.919 (52 %)	18.001 (52 %)	-1,7 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	12.686 (44 %)	12.860 (44 %)	12.924 (44 %)	1,9 %
Pendlersaldo	5.632	5.059	5.077	-555

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

So zeigt sich für die Stadt Lippstadt bezogen auf den dargestellten Zeitraum in Summe der Einpendler- und Auspendlerquote insgesamt ein positives, wenngleich rückläufiges, Pendlersaldo. Im Kontext der sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind somit gewisse nachfrageseitige Impulse (Versorgungseinkauf auf dem Arbeitsweg) für den Einzelhandel in Lippstadt anzunehmen.

Besondere Nachfrageeffekte – Wohnbauentwicklungsmaßnahmen

In der Stadt Lippstadt sind Wohnbauentwicklungsmaßnahmen avisiert, die im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung nachfrageseitig berücksichtigt werden (Prognose bis 2030). Gemäß aktueller Planperspektive sollen im Stadtgebiet 555 neue Wohneinheiten für bis zu 1.729 Einwohner entstehen. Aus den dargestellten Wohnbauentwicklungen ergibt sich – auf Basis des aktuellen Ausgabevolumens pro Einwohner – somit ein zusätzliches rechnerisches Kaufkraftpotenzial von bis zu rd. 13,0 Mio. Euro.

Kundenherkunftsanalyse

Zur Analyse der Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Lippstadt sowie seiner Wirkung auf die umliegenden Kommunen wurde im Januar 2026 eine Kundenherkunftsbefragung durchgeführt. Diese dient ebenso der Bestimmung des Einzugsgebiets der Stadt Lippstadt.

Von insgesamt 10.230 befragten Kunden kommen rd. 63 % aus der Stadt Lippstadt selbst und demnach rd. 37 % aus den Nachbarkommunen. Diese Werte korrelieren mit den Ergebnissen der Kundenwohnorterhebung im Rahmen des EHK Lippstadt 2016, wonach mit ca. 58 % der überwiegende Kundenanteil ebenfalls aus dem eigenen Stadtgebiet stammte. Außerhalb von Lippstadt ist der größte Kundenanteil, wie der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen ist, insbesondere den südlichen Nachbarkommunen Erwitte (rd. 10,5 %) sowie dazu nachrangig Geseke (rd. 6 %) und Anröchte (rd. 3 %) zuzuordnen. In Richtung Norden, Osten und Westen sind dagegen niedrigere Kundenanteile zu verzeichnen, was insbesondere auf das ausgeprägte Wettbewerbsumfeld (u. a. mehrere leistungsstarke Mittelzentren sowie die verkehrlich gut erreichbaren Oberzentren Paderborn, Bielefeld und Dortmund) zurückzuführen ist.

Tabelle 3: Kundenherkunftsbefragung Lippstadt

Gemeinde/Stadtteil	Kundenzahl absolut	Kundenzahl in %
Lippstadt	6.391	62,5
• Kernstadt	3.749	36,6
• weitere Stadtteile	2.642	25,8
Erwitte	1.075	10,5
Geseke	611	6,0
Anröchte	302	3,0
Wadersloh	191	1,9
Warstein	168	1,6
Langenberg	140	1,4
Salzkotten	106	1,0
Soest	107	1,0
Bad Sassendorf	96	0,9
Büren	97	0,9
Delbrück	96	0,9
Rietberg	93	0,9
Beckum	68	0,7
Lippetal	69	0,7
Rheda-Wiedenbrück	72	0,7
Rüthen	66	0,6
Paderborn	47	0,5
Oelde	46	0,4
Weitere Nachbarkommunen (= 109)	399	3,9

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Kundenherkunftsbefragung Stadt + Handel 01/2026.

Basierend auf den Ergebnissen der Kundenherkunftsbefragung lässt sich das wesentliche Einzugsgebiet der Stadt Lippstadt bestimmen. Dabei umfasst Zone des wesentlichen Einzugsgebietes – analog zum EHK Lippstadt 2026 – das Stadtgebiet von Lippstadt. Die südlich angrenzenden Nachbarkommunen Erwitte, Geseke und Anröchte werden Zone II zugeordnet. Zone III des wesentlichen Einzugsgebietes berücksichtigt die Kommunen Wadersloh, Warstein, Langenberg, Salzkotten, Bad Sassendorf, Büren, Delbrück, Rietberg, Lippetal und Rüthen (s. Abbildung 3).

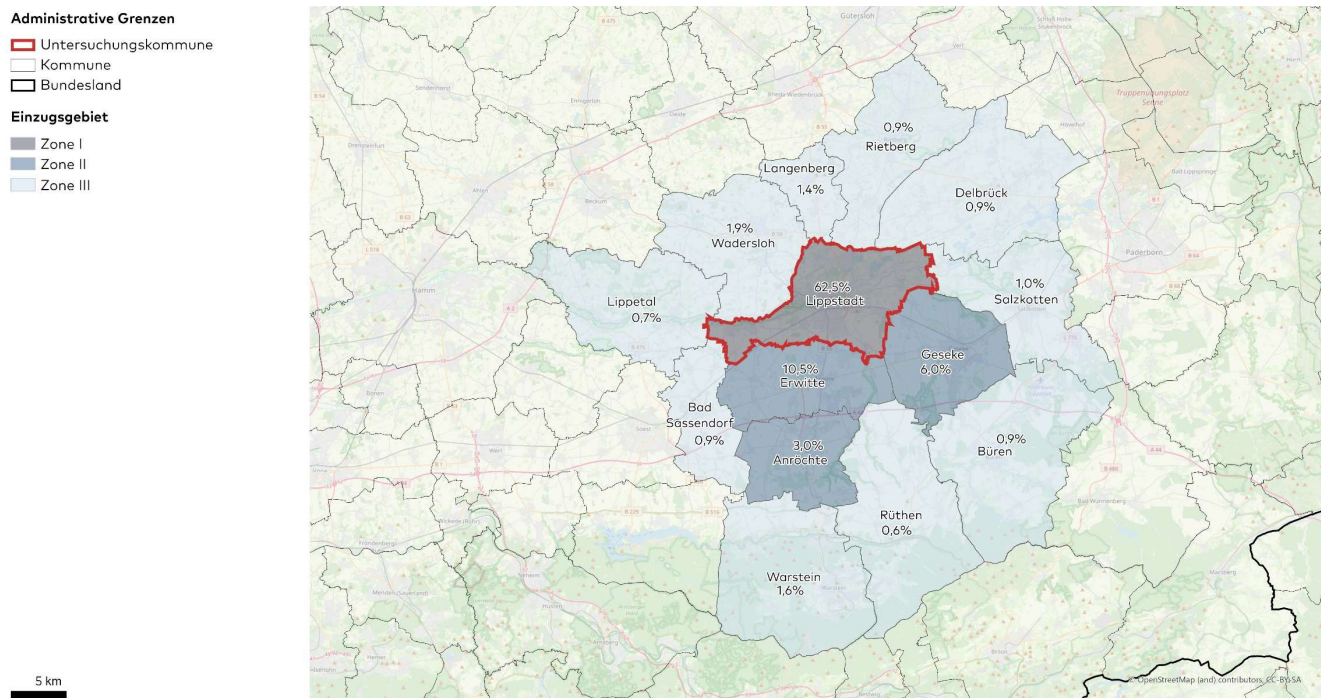


Abbildung 13: Wesentliches Einzugsgebiet der Stadt Lippstadt auf Basis der Kundenherkunftsbefragung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Stadt Lippstadt 01/2026; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Lippstadt auch über das dargestellte wesentliche Einzugsgebiet hinaus eine gewisse, wenn doch deutlich untergeordnete und eher diffuse Versorgungsfunktion einnimmt.

4.4 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

Im Lippstädter Stadtgebiet wurden im Rahmen der Einzelhandelsbestandserhebung (11/2025 bis 01/2026) insgesamt 391 Einzelhandelsbetriebe erfasst, die über eine Gesamtverkaufsfläche (GVKF) von rd. 169.700 m² verfügen (siehe Tabelle 4). Gegenüber den Bestandsdaten aus dem EHK Lippstadt 2016 (Erhebung 2015) hat sich die Betriebsanzahl damit um 86 Einzelhändler („minus“ rd. 18 %) verringert. Dabei handelt es sich bei den festgestellten Betriebsschließungen im Nachgang der Erstellung des EHK Lippstadt 2016 überwiegend um deutlich kleinteilige Angebotsstrukturen (= Fachgeschäftscharakter). In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der negativen Entwicklung der Betriebsanzahl um einen bundesweit zu beobachtenden Trend handelt und demnach entsprechend einzuordnen ist (siehe Kapitel 4.1). Die Entwicklung der Gesamtverkaufsfläche zeigt sich im zeitlichen Verlauf hingegen positiv, was u. a. auf die Dynamik im städtischen Lebensmitteleinzelhandel zurückzuführen ist.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand in der Stadt Lippstadt

Strukturdaten	Erhebung 2015	Erhebung 2026
Einwohner	68.523	70.941
Anzahl der Betriebe	479	391
Gesamtverkaufsfläche in m ²	160.300	169.700
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	2,34	2,39

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026, Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025), EHK Lippstadt 2016; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Um eine Bewertung vornehmen zu können, wird die Gesamtverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl bezogen. Hierbei zeigt sich, dass die Verkaufsflächenausstattung in Lippstadt mit rd. 2,39 m² VKF/EW²¹ nach wie über dem Bundesdurchschnitt (rd. 1,51 m² VKF/EW²²) liegt. Diese überdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung verdeutlicht die wichtige Versorgungsfunktion von Lippstadt als Mittelzentrum und ist vor diesem Hintergrund entsprechend einzuordnen. Ergänzend ist festzuhalten, dass sich die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner im Nachgang des EHK Lippstadt 2016 stabil zeigt bzw. leicht erhöht hat. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der gleichzeitig wachsenden Bevölkerung im dargestellten Betrachtungszeitraum als positiv zu bewerten.

Abbildung 14 verdeutlicht die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Lippstadt. Dabei wird ersichtlich, dass der Einzelhandel schwerpunktmäßig in der Kernstadt und dabei vorrangig im ZVB Hauptzentrum Innenstadt sowie nachgeordnet an den Ergänzungsstandorten (siehe Kapitel 4.5) verortet ist.

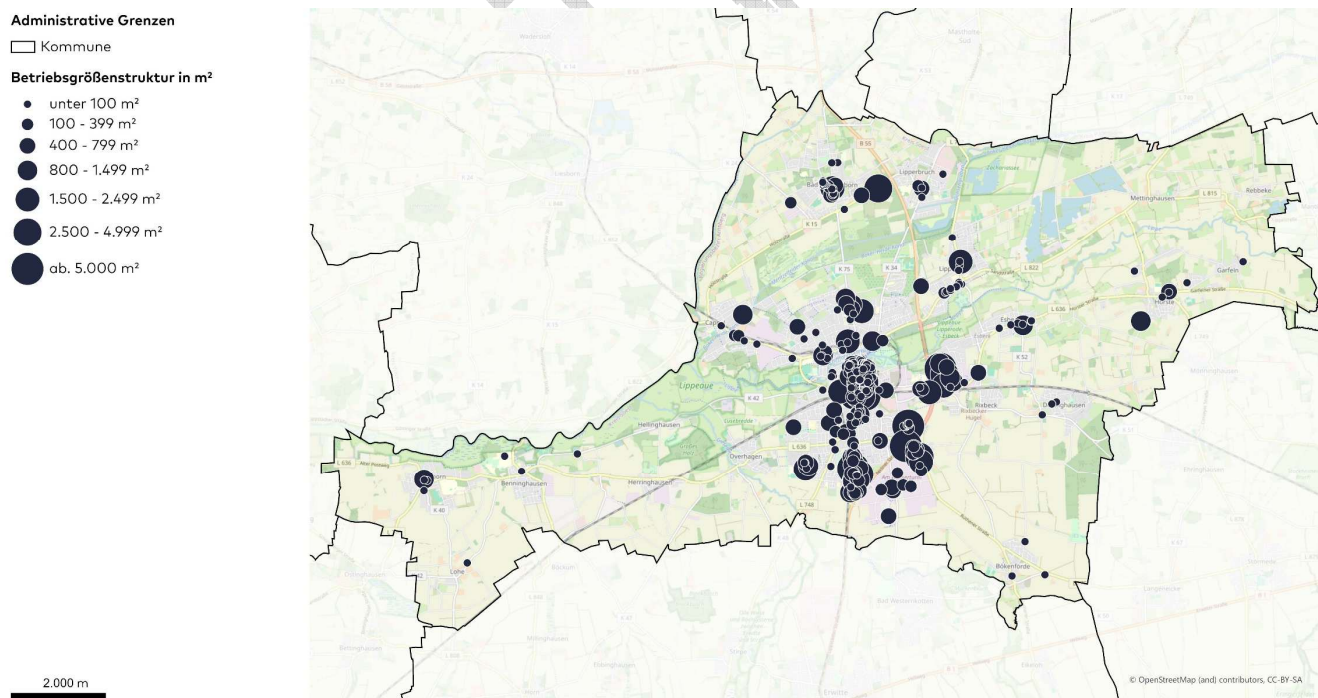


Abbildung 14: Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Lippstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt+Handel 11/2025-01/2026; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

²¹ VKF/EW = Verkaufsfläche/Einwohner

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zu den verkaufsflächenseitig größten Betrieben in der Kernstadt gehören u. a. die Anbieter Möbel Steinmann, Kaufland (2x), Hagebaumarkt, Globus Baumarkt, Modehaus Leffers, SB Möbel Boss, Löckenhoff + Schulte, Media Markt, Intersport Arndt, H&M, Woolworth, TK Maxx und Blumen Risse. Die vorgennanten Betreiber in der Kernstadt werden zudem durch eine Vielzahl von strukturprägenden bzw. großflächigen Lebensmittelsupermärkten ergänzt.

Deutlich nachgeordnet zur Kernstadt sind weitere Einzelhandelsstrukturen in den dezentralen Stadtteilen verortet, dabei insbesondere in Bad Waldliesborn (u. a. REWE, REWE-Getränkemarkt, Rossmann).

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Betriebs- und Verkaufsflächenausstattung in den Stadtteilen von Lippstadt.

Tabelle 5: Einzelhandels- und Verkaufsflächenbestand nach Stadtteilen (inkl. Entwicklung seit 2015)

Stadtteil	Einwohner		Betriebe		Anteil (in %)		Verkaufsfläche (in m²)		Anteil (in %)		VKF/Einwohner (in m²)	
	2015	2026	2015	2026	2015	2026	2015	2026	2015	2026	2015	2026
Stadtmitte	4.845	5.293	234	178	49	45	48.700	47.000	30	28	10,05	8,88
Kernstadt Nordost	4.920	4.825	9	10	2	3	5.000	10.700	3	6	1,02	2,22
Kernstadt Südost	7.630	7.911	101	90	21	23	78.700	82.500	49	49	10,31	10,43
Kernstadt Südwest	13.128	13.419	30	24	6	6	7.900	8.100	5	5	0,60	0,60
Kernstadt Nordwest	9.175	9.932	21	20	4	5	4.900	6.500	3	4	0,53	0,65
Kernstadt Gesamt	39.698	41.380	395	322	82	82	145.200	154.800	91	91	3,66	3,74
Cappel	2.568	2.601	4	4	< 1	1	1.000	1.700	< 1	1	0,40	0,65
Bad Waldliesborn	4.766	5.326	27	18	6	5	4.800	4.500	3	3	1,00	0,84
Lipperbruch	2.319	2.806	9	5	2	1	1.200	1.000	< 1	< 1	0,50	0,36
Lipperode/Rebbecke	4.508	4.502	12	12	3	3	1.900	2.200	1	1	0,43	0,49
Hörste/Garfeln	2.161	2.061	7	7	2	2	2.900	2.200	2	1	1,35	1,07
Esbeck/Dedinghausen/Rixbeck	5.007	4.933	10	11	2	3	1.900	1.900	1	1	0,39	0,39
Bökenförde	1.491	1.514	3	3	< 1	< 1	< 100	< 100	< 1	< 1	0,05	0,04
Overhagen/Hellinghausen/Herringhausen	1.954	1.992	2	-	< 1	-	< 100	-	< 1	-	0,03	-
Benninghausen/Eickelborn/Lohe	4.051	3.826	10	9	2	2	1.240	1.400	< 1	< 1	0,31	0,37
Außenstadtteile gesamt	28.825	29.561	84	69	18	18	15.100	14.900	9	9	0,52	0,50
Lippstadt gesamt	68.523	70.941	479	391	100	100	160.300	169.700	100	100	2,34	2,39

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026, Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025), EHK Lippstadt 2016; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Das städtische Einzelhandelsangebot ist hinsichtlich der sortimentsspezifischen Verkaufsfläche nach wie vor überwiegend bestimmt durch die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie nachrangig durch die Sortimentsgruppen Bekleidung, Möbel, Baumarktsortiment i. e. S. sowie Pflanzen/Gartenbedarf. Dies begründet sich vorrangig durch das Vorhandensein mehrerer strukturprägender bzw. großflächiger Angebotsformen im Lippstädter Stadtgebiet (s. obige Ausführungen), die durch eine Vielzahl von kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben ergänzt werden.

Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, der verkaufsflächenseitig den wesentlichen Schwerpunkt in Lippstadt darstellt, befindet sich das Angebot überwiegend in den städtebaulich integrierten Lagen und leistet dort einen wichtigen Beitrag für die wohnortnahe Versorgung. Darüber hinaus sind deutliche sortimentsspezifische Verkaufsflächenschwerpunkte an den Ergänzungsstandorten sowie in den zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Dabei ist mit Blick auf die Ergänzungsstandorte positiv herauszustellen, dass ein deutlicher lebens-

mittelbezogener Verkaufsflächenanteil an den beiden Ergänzungsstandorten Erwitter Straße – Nord und Bökenförder Straße besteht, die einen räumlichen-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung aufweisen. Der geringe Verkaufsflächenanteil der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel in den nicht integrierten Lagen ergibt sich insbesondere durch das Bestehen zweier Getränkemarkte und ist insgesamt als nicht kritisch zu bewerten.

Die Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik wird insbesondere durch die beiden bestehenden Drogeriefachmärkte im ZVB Hauptzentrum Innenstadt (dm und Rossmann) und den Rossmann-Markt im ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn angeboten. Außerhalb der Zentrenstruktur wird das sortimentspezifische Angebot insbesondere an den Ergänzungsstandorten (hierbei v. a. durch die Drogeriewaren-Abteilungen in Fachmarktgröße der beiden Kaufland-Märkte an den Ergänzungsstandorten Erwitter Straße – Nord und Bökenförder Straße) sowie ergänzend durch die Randsortimentsflächen der weiteren strukturprägenden Lebensmittelmärkte in städtebaulich integrierten Lagen offeriert.

In den klassischen innerstädtischen Leitsortimenten (insbesondere Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Neue Medien/Unterhaltungselektronik) ist der höchste Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen und dabei vornehmlich innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt verortet. Gleichwohl ist festzuhalten, dass der Ergänzungsstandort Erwitter Straße – Nord ein nennenswertes Angebot im Bereich der typischen zentrenrelevanten Sortimente (hierbei insbesondere Bekleidung) vorhält.

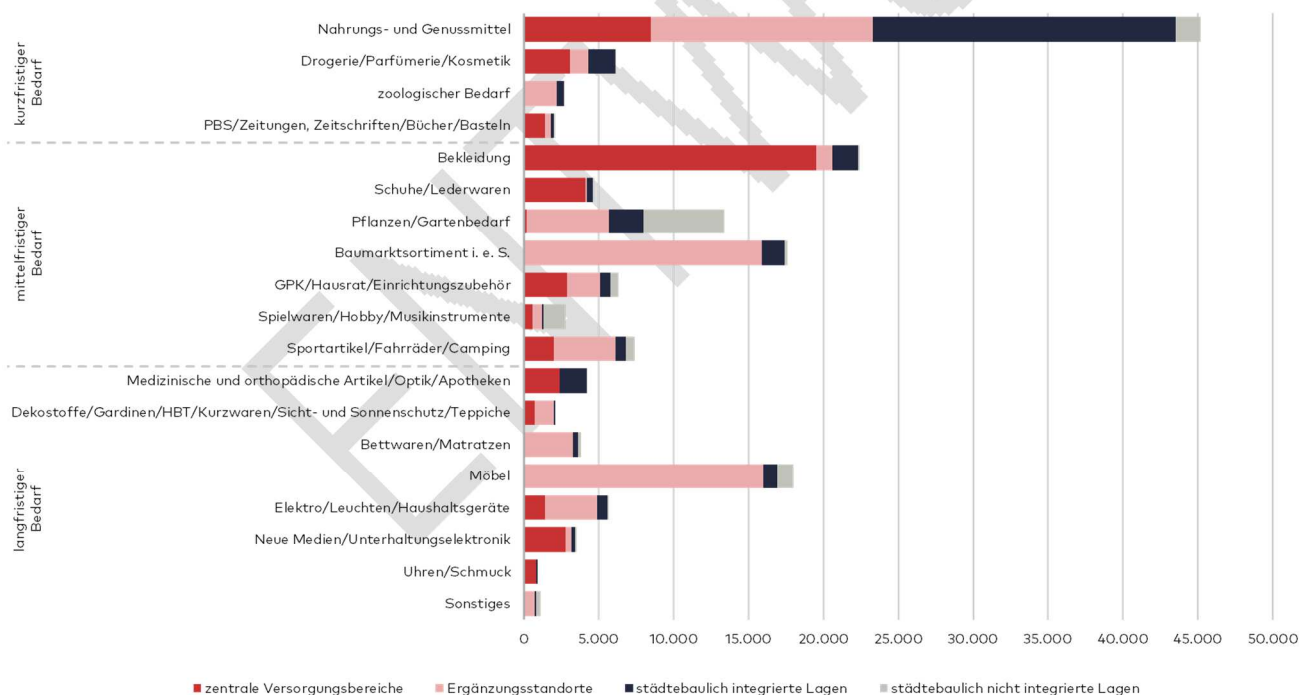


Abbildung 15: Einzelhandelsbestand in der Stadt Lippstadt nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt+Handel 11/2025-01/2026; Standort-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Bezogen auf die Warengruppe Sportartikel/Fahrräder/Camping ist festzustellen, dass das Segment „klassische Sportartikel“ überwiegend durch den ZVB Hauptzentrum Innenstadt angeboten wird. Der hohe warengruppenspezifische Verkaufsflächenanteil an den Ergänzungsstandorten ist dahingehend zu relativieren,

dass sich dieser überwiegend durch das in Lippstadt als nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente „Fahrräder und Zubehör“ ergibt.

Die Lippstädter Angebotsschwerpunkte im Bereich der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen Möbel, Baumarktsortiment i. e. S und Pflanzen/Gartenbedarf sind insbesondere an den Ergänzungsstandorten vorzufinden. Ergänzend wird das Angebot im Segment Pflanzen durch eine Baumschule in städtebaulich nicht integrierter Lage geprägt.

Aus der fortschreitenden Analyse der Einzelhandelsstruktur ergibt sich räumlich gesehen somit insgesamt eine nach wie als positiv zu bewertende siedlungsräumliche Integration des Einzelhandels in der Stadt Lippstadt.

Umsatzschätzung und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen kommunalen Umsätze²³ im Einzelhandel basiert auf allgemeinen und für die Stadt Lippstadt spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch Vor-Ort-Begehungen konnte die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden mit **spezifischen nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen eines Desk-Researchs werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Lippstadt beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Insgesamt lässt sich hieraus ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 573,9 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 537,1 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität²⁴ von rd. 107 %, die analog zum EHK Lippstadt 2016

²³ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

²⁴ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) gibt das Verhältnis des örtlichen Einzelhandelsumsatzes zur örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wieder. Bei einer Zentralität von über 1,00 ist im Saldo der Kaufkraftabflüsse und -zuflüsse ein Nachfragezufluss anzunehmen, bei einem Wert unter 1,00 ist im Saldo von Nachfrageabflüssen auszugehen.

(Zentralität: 114 %) nach wie vor auf Kaufkraftzuflüsse hindeutet. Dabei ist der Rückgang der Gesamtzentralität insbesondere im Kontext der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels (siehe Kapitel 4.1.2) sowie des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes (v. a. räumliche Nähe zu mehreren leistungsstarken Mittelzentren sowie die verkehrlich gut erreichbaren Oberzentren Paderborn, Bielefeld und Dortmund) zu relativieren. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Zentralitäten in der Stadt Lippstadt je nach Warengruppe sehr differenziert ausfallen (siehe Tabelle 6).

Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird insgesamt eine Zentralität von rd. 114 % erreicht. Dabei werden in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie/Parfümerie/Kosmetik und zoologischer Bedarf Kaufkraftzuflüsse generiert. Dagegen sind im Bereich PBS, Zeitungen, Zeitschriften/Bücher/Basteln deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen. In diesem Zusammenhang gilt es jedoch zu würdigen, dass es sich bei dem Warenssegment PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher um eine online-affine Sortimentsgruppe handelt (v. a. PBS sowie Bücher) und die bestehenden Kaufkraftabflüsse somit zu relativieren sind.

Im mittelfristigen Bedarfsbereich wird im Saldo eine Zentralität von rd. 113 % erreicht. Dabei zeigen sich für die Mehrzahl der Warengruppen (hier: Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Pflanzen/ Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S., Sportartikel/Fahrräder/Camping) Kaufkraftzuflüsse. Die Zentralität im Bereich GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör deutet auf eine hohe, wenngleich nicht vollständige Bindung der im Stadtgebiet bestehenden Kaufkraft hin. Im Bereich Spielwaren/Hobby/Musikinstrumente sind hingegen deutlichere Kaufkraftabflüsse festzustellen. Angesichts der hohen online-Affinität im Segment Spielwaren ist diese Kennziffer jedoch nicht per se als kritisch einzuordnen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Lippstadt

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	45.300	248,6	218,4	114
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	6.200	38,4	29,9	129
zoologischer Bedarf	2.700	5,5	4,9	112
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher/Basteln	2.000	9,6	16,3	59
Kurzfristiger Bedarfsbereich	56.200	302,1	269,4	112
Bekleidung	22.300	54,5	42,0	130
Schuhe/Lederwaren	4.600	11,3	10,7	106
Pflanzen/Gartenbedarf	13.500	18,3	16,9	108
Baummarktsortiment i. e. S.	17.600	39,3	37,4	105
GPK/Hausrat/Einrichtung- zubehör	6.200	10,3	10,8	96
Spielwaren/Hobby/ Musikinstrumente	2.900	7,6	9,4	81
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	7.300	23,2	19,0	122
Mittelfristiger Bedarfsbereich	74.400	164,6	146,2	113
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken	4.300	25,5	18,7	136
Dekostoffe /Gardinen/HBT/ Sicht- und Sonnenschutz/ Teppiche	2.100	4,3	7,4	58
Bettwaren, Matratzen	3.700	5,4	3,5	157
Möbel	18.000	21,4	28,9	74
Elektro/Leuchten/Haushalts- geräte	5.600	16,4	17,4	94
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	3.500	22,8	34,5	66
Uhren/Schmuck	900	7,6	6,0	126
Sonstiges	1.100	3,8	5,0	76
Langfristiger Bedarfsbereich	39.200	107,1	121,5	88
Gesamt	169.700	573,9	537,1	107

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025); PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche, Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Im langfristigen Bedarfsbereich weist die Stadt mit einer Zentralität von rd. 88 % im Saldo gewisse Kaufkraftabflüsse auf, die insbesondere auf die unterdurchschnittliche Kaufkraftbindung in den Sortimentsgruppen Dekostoffe/Gardinen/

HBT/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche, Möbel sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik (hohe Online-Affinität) zurückzuführen ist.

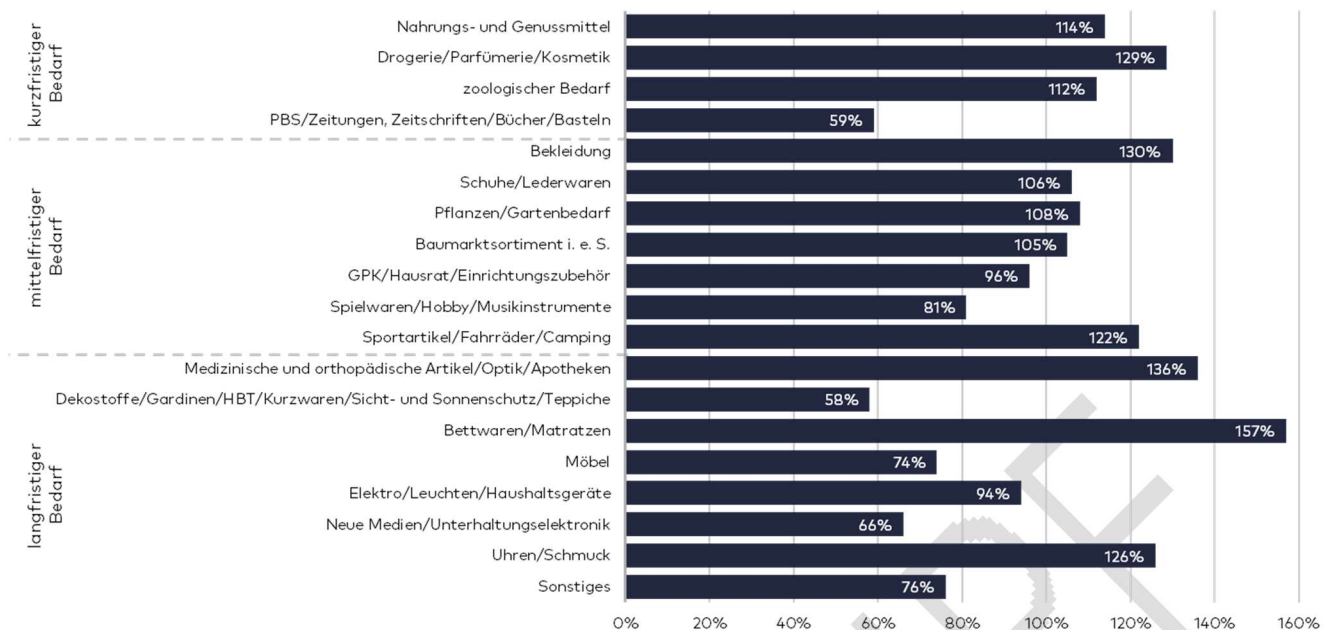


Abbildung 16: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Lippstadt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Die aufgezeigten Zentralitäten deuten somit überwiegend auf eine gute Angebotsstruktur in Lippstadt hin. Gleichwohl bestehen in bestimmten Warengruppen (zum Teil deutliche) Kaufkraftabflüsse, die angesichts der Bedeutung des Online-Handels sowie des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes zwar zu relativieren sind, dennoch gleichzeitig sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven zur Optimierung der Angebotsstrukturen im Sinne einer Sicherung und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion Lippstadts aufzeigen (siehe Kapitel 5.2.3).

4.5 STÄDTEBAULICH-FUNKTIONALE ANALYSE

Vor dem Hintergrund der dargestellten Markt- und Standortanalysen werden nachfolgend zunächst die gemäß EHK Lippstadt 2016 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche analysiert.

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Innenstadtzentrum
 - Nahversorgungszentrum

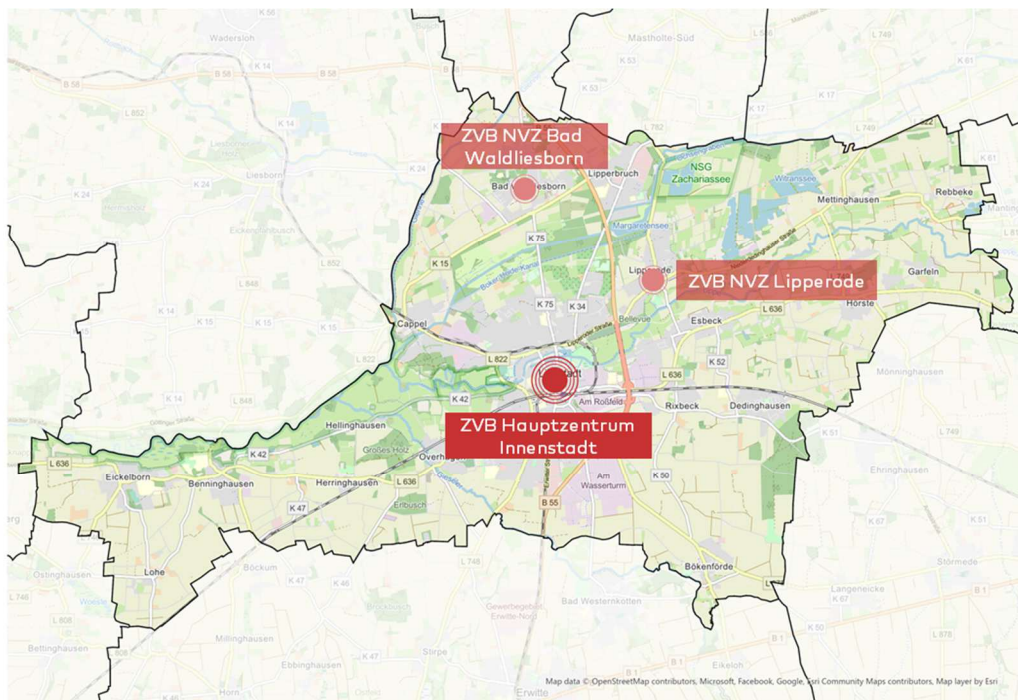


Abbildung 17: Zentrale Versorgungsbereiche gemäß EHK Lippstadt 2016

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; EHK Lippstadt 2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In Ergänzung zu den drei zentralen Versorgungsbereichen bestehen gemäß EHK Lippstadt 2016 mit den fünf Ergänzungsstandorten weitere deutliche Angebotschwerpunkte im Stadtgebiet, die entsprechend ebenfalls dargestellt und analysiert werden.

- Administrative Grenzen**
- Kommune
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Ergänzungsstandort

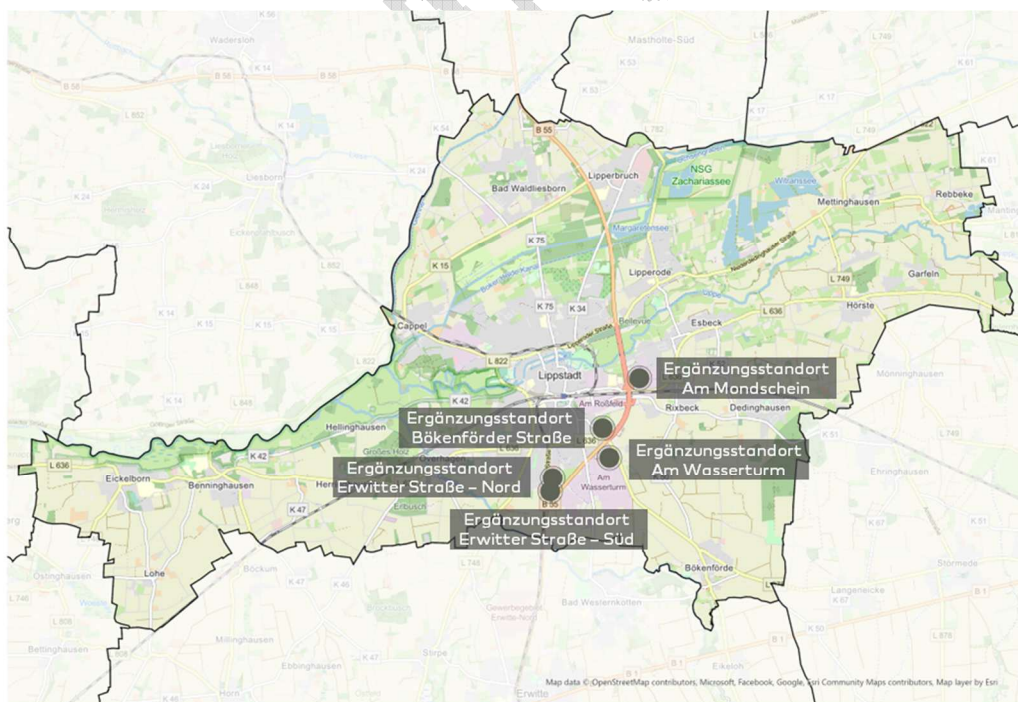


Abbildung 18: Ergänzungsstandorte gemäß EHK Lippstadt 2016

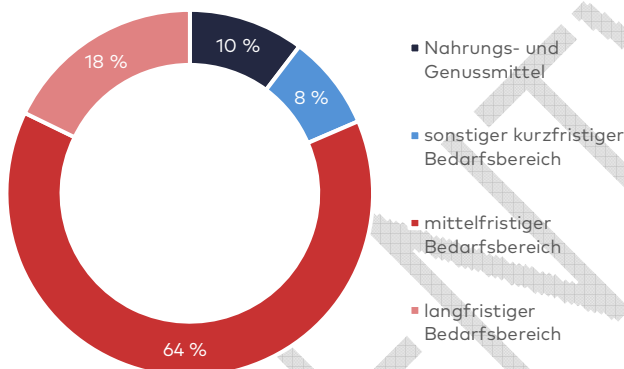
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; EHK Lippstadt 2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

4.5.1 ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	170	43 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	45.200	35 %
Zentrenergänzende Funktionen	266	-
Anzahl der Leerstände**	34	7 %

Vergleichsdaten	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	225	-24%
Gesamtverkaufsfläche in m²*	46.600	-3 %
Anzahl der Leerstände	65	-48 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT

- Zentrale Lage im Stadtkern mit signifikantem Bezug zur umliegenden Wohnbebauung
- Durch die unmittelbare Anbindung an die B 55 mit Anschluss an die A 44 sowie die B 1, B 58 und die Ringerschließung um die Innenstadt ist für den MIV eine gute Erreichbarkeit des ZVB sowohl innerhalb des Stadtgebiets als auch überörtlich gegeben; zudem größere Parkraumflächen (u. a. mehrere Parkhäuser, Tiefgaragen, Parkplätze und Stellplatzanlagen) vorhanden
- Ebenfalls gute ÖPNV-Anbindung, die über den im Süden des ZVB gelegenen Bahnhof Lippstadt nebst angegliedertem Busbahnhof sowie ergänzend über mehreren Bushaltestellen innerhalb der Innenstadt gewährleistet wird
- Die Hauptgeschäftslage mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz ist weiterhin entlang der Fußgängerzone „Lange Straße“ organisiert
- Demgegenüber ist in den weiteren Lagen des ZVB eine abnehmende Einzelhandelsdichte bei gleichzeitig höherem Anteil von Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels zu erkennen
- Nördlich der Bahntrasse historisch gewachsene Innenstadt mit überwiegend kleinteilig strukturiertem Einzelhandelsangebot
- Darüber hinaus insbesondere entlang der Lange Straße Angebotsergänzung um Fachmarktkonzepte bzw. großflächige Anbieter (u.a. Modehaus Leffers, Intersport Arndt, H&M, New Yorker, C&A, Woolworth, Euronics, Thalia, KiK, Schuh-Outlet Hammerschmidt, Tedi, ALDI Nord, dm, Rossmann)
- Südlich der Bahntrasse ist als weitere Nutzung des ZVB die Fachmarktlage Südertor prägend (u. a. Media Markt, REWE, TK Maxx, Tedi, Deichmann), ergänzt um ein Kino und Gastronomie
- Funktionsfähige Verbindung der Fachmarktlage Südertor mit dem nördlichen Bereich des ZVB über eine modern und offen gestaltete Bahnunterführung für den Fuß- und Radverkehr
- Wichtige Versorgungsfunktion im nahversorgungsrelevanten Bereich angesichts des Vorhandenseins zweier Lebensmittelvollsortimenter, eines Lebensmitteldiscounters und zweier Drogeriefachmärkte
 - Gegenüber dem EHK Lippstadt 2016 Optimierung der Versorgungsfunktion des ZVB im vollsortimentierten Lebensmittelsegment durch die REWE-Ansiedlung im Bereich Südertor, auch da der Anbieter „Ihr Frischmarkt“ innerhalb der Lippe-Galerie auf einer deutlich eingeschränkten Verkaufsfläche agiert
 - Der Lebensmitteldiscounter (derzeit ALDI Nord) stellt sich aufgrund seiner VKF-Ausstattung als nicht mehr vollumfänglich marktgängig dar, gleichzeitig bestehen aufgrund von flächenseitigen Restriktionen keine wesentlichen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort
 - Durch das Fehlen eines strukturprägenden Biofachmarktes im ZVB besteht ein gewisses Optimierungspotenzial im Lebensmittelsegment im Sinne eines vollumfänglichen Branchenmixes
 - Die Drogeriefachmärkte (derzeit dm und Rossmann) sind gebündelt im Norden des ZVB verortet
 - Dabei präsentiert sich der Betreiber dm mit marktgängiger Verkaufsflächenausstattung
 - Der Betreiber Rossmann ist verkaufsflächenseitig nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt (in Bezug auf moderne/aktuell nachgefragte Betriebskonzepte), verfügt nach erfolgter Modernisierung jedoch über ein modernes Ladenkonzept
- Verkaufsflächenschwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich, dabei insbesondere im Sortiment Bekleidung sowie nachrangig Schuhe/Lederwaren, GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Sportartikel/Fahrräder/Camping
- Ergänzende Versorgungsfunktion im langfristigen Bedarfsbereich, dabei vornehmlich in den Warengruppen medizinische und orthopädische Artikel/Optik/Apotheken, Neue Medien/Unterhaltungselektronik und Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte

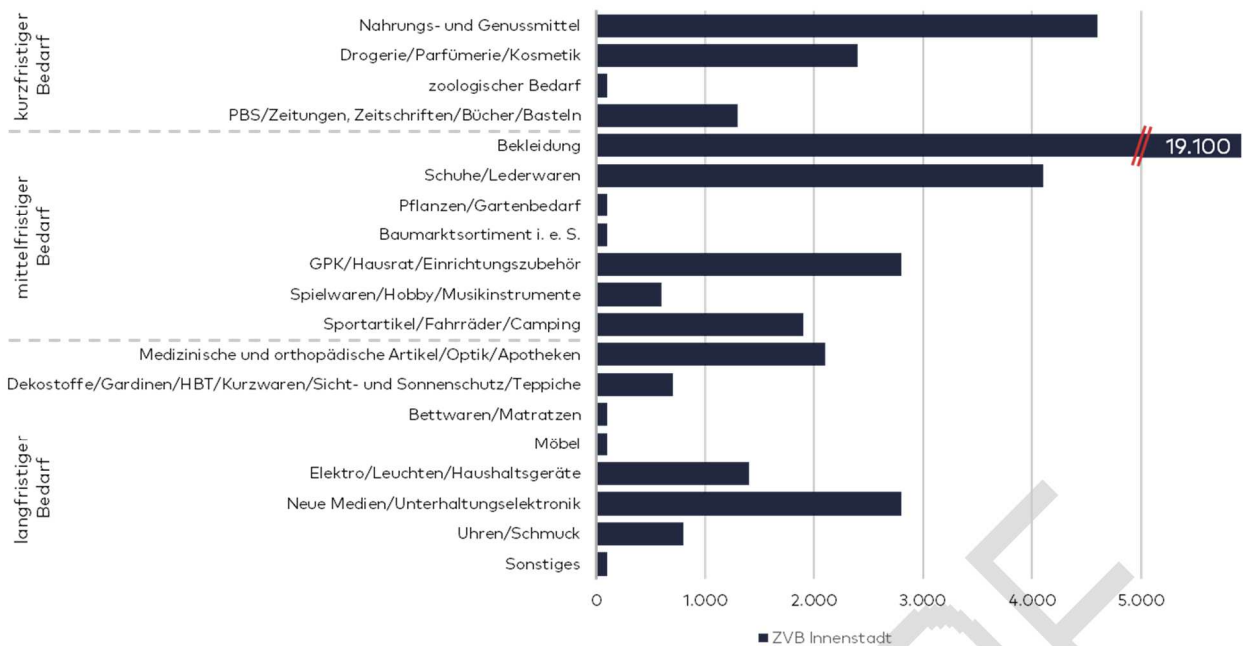


Abbildung 19: Einzelhandelsbestand nach Warengruppen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt+Handel 11/2025-01/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; HBT = Haus-/Bett-/Tischwäsche; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

- Über den stationären Einzelhandel hinaus regelmäßig stattfindender Wochenmarkt (2x pro Woche) auf dem Marktplatz, der als wichtiger zusätzlicher Ankerpunkt fungiert
- Bezogen auf den Einzelhandel ist dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt als bedeutendster Verbundstandort im Stadtgebiet nach wie vor eine wichtige Versorgungsfunktion im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich zu attestieren
 - Insbesondere auch angesichts der ausgeprägten Wettbewerbssituation nimmt der ZVB Innenstadt dabei vornehmlich eine Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt Lippstadt ein
 - Ergänzend übernimmt der ZVB für die umliegenden Kommunen im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages von Lippstadt faktisch eine gewisse Mitversorgungsfunktion
- Der Einzelhandel wird zudem durch eine hohe Anzahl an zentrenergänzenden Funktionen (u. a. diverse Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Stadtverwaltung, Stadttheater, Stadtbücherei, Kino, Kirchen, medizinische Einrichtungen) arrondiert, welche die Multifunktionalität des ZVB unterstreichen und (jenseits des Einzelhandels) eine wichtige Magnetfunktion übernehmen
- Neben den Einzelhandelsbetrieben und zentrenergänzenden Funktionen bestehen im Innenstadtzentrum aktuell 34 Leerstände
 - Somit ist gegenüber der Bestandserhebung im Jahr 2015 (65 Leerstände) ein Rückgang von leerstehenden Ladenlokalen festzustellen
 - Entlang der Fußgängerzone „Lange Straße“ (= Hauptgeschäftsbereich) sind derzeit sechs Leerstände vorzufinden, die vorwiegend deutlich kleinteilig strukturiert sind (rd. 50 bis 200 m² VKF); mit der ehemaligen Depot-Filiale besteht im nördlichen Teilbereich der Lange Straße jedoch auch ein strukturprägender Leerstand (ca. 400 m² pro Etage)
 - Darüber hinaus bestehen strukturprägende Leerstände aktuell in der Lippe-Galerie (hier im Obergeschoss), im Bereich Woldemei/Jakobikirchstraße und am Südertor
 - Bei den weiteren Leerständen im ZVB handelt es sich überwiegend um deutlich kleinteilige Strukturen

- Im Rahmen des EHK Lippstadt 2016 wurde mit dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes im Südwesten des ZVB Hauptzentrum Innenstadt eine Potenzialfläche definiert, die im Zuge der Konzeptfortschreibung wie folgt eingeordnet wird:



Abbildung 20: Potenzialfläche im ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Lippstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt+Handel 11/2025-01/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

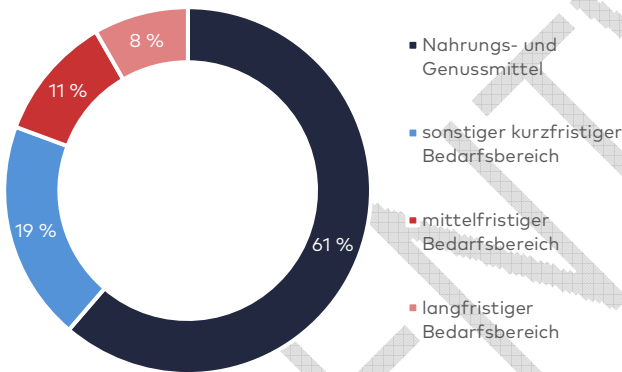
- Konkrete Nachnutzung durch das „Quartier südliche Altstadt“ (vgl. B-Plan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“)
 - In diesem Kontext im östlichen Teilbereich aktuell Bau des neuen Stadthauses inkl. Bürgerforum, eines multifunktionalen Quartiersplatzes sowie eines Mobilitätshubs
 - Der westliche Teilbereich der Fläche bietet darüber hinaus Entwicklungsoptionen für den (strukturprägenden) Einzelhandel, dabei z. B. zur Angebotsarrondierung im Bereich der Nahversorgung sowie zentrenrelevanter Sortimente.
 - Empfehlung: Vor diesem Hintergrund weiterhin Zuordnung zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt, insbesondere auch im Sinne einer Potenzialfläche für den strukturprägenden Einzelhandel (hier: westlicher Teilbereich)
- Darüber hinaus sind angesichts der städtebaulichen Gegebenheiten (historisch gewachsener Stadtkern mit überwiegend kleinteiligen bebauten Parzellen) keine Entwicklungsbereiche insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsneuan siedlungen erkennbar
- Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die wichtigen Funktionen der innerstädtischen Aufenthaltsräume sowie der Parkflächen gemäß Aussagen der Stadt Lippstadt erhalten bleiben sollen
- In Ergänzung zur Potenzialfläche „ehemaliger Güterbahnhof“ erscheint die einzelhandelsbezogene Fortentwicklung des ZVB demnach vorrangig durch Nachnutzung der Leerstände bzw. Umstrukturierungen im Bestand möglich (dabei stellen insbesondere die Leerstände in der Lippe-Galerie aufgrund der Lage im 1. Obergeschoss eine besondere Herausforderung im Kontext einer möglichen Reaktivierung durch den Einzelhandel dar)

4.5.2 ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	14	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	3.800	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	9	-
Anzahl der Leerstände**	3	12 %

Vergleichsdaten	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	20	- 30 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	4.100	- 8 %
Anzahl der Leerstände	3	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAD WALDLIESBORN

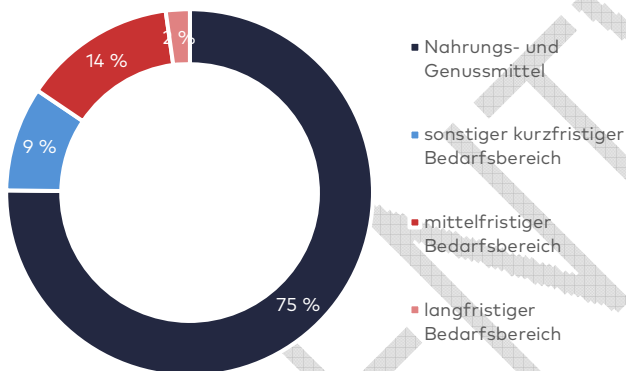
- Kompaktes Zentrum in städtebaulich gut integrierter Lage im dezentralen Stadtteil Bad Waldliesborn
- Der Geschäftsbereich erstreckt sich entlang der Parkstraße, der Brauckstraße und des südlichen Abschnitts der Quellenstraße
- Gute Anbindung für den MIV über die Holzstraße (K 15) und Ostlandstraße (K 75) mit Anschluss an die B 55 sowie die Parkstraße und Quellenstraße
- Unmittelbarer ÖPNV-Anschluss erfolgt über zwei Bushaltestellen innerhalb des ZVB („Brauckhof“ und „Quellenstraße“)
- Angebotsstruktur im ZVB wird derzeit durch einen Lebensmittelvollsortimenter (derzeit REWE) inkl. dazugehörigen Getränkemarkt und einem Rossmann-Drogeriefachmarkt geprägt, die sich angesichts ihrer jeweiligen VKF-Ausstattung aktuell als marktgängig präsentieren
- Darüber hinaus Angebotsergänzung durch kleinteilige Anbieter aus dem Bereich der Grundversorgung (Bäcker, Apotheke, Blumenladen)
- Eingeschränktes Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, insbesondere in den Segmenten Bekleidung medizinische Artikel/ Optik
 - Dies ist jedoch nicht unüblich für ein Nahversorgungszentrum und damit nicht als kritisch einzustufen
- Wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für Bad Waldliesborn sowie im Kontext der standortbezogenen Bedeutung als Heilbad
 - Zudem faktisch ergänzende Mitversorgungsfunktion für den naheliegenden und verkehrlich gut angebundenen Stadtteil Lipperbruch (hier: kein Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt angesiedelt)
- Über den Einzelhandel hinaus gewisse Angebotsarrondierung durch zentrenergänzende Funktionen
- Im Rahmen der Bestandserhebung wurden innerhalb des ZVB drei deutlich kleinteilig strukturierte Leerstände im Bereich der Parkstraße erfasst
- Analog zum EHK Lippstadt 2016 sind im Bereich des Nahversorgungszentrums keine räumlichen Entwicklungspotenziale insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsneuan siedlungen erkennbar
 - Dabei der Hinweis, dass die westlich, südlich und östlich an den ZVB angrenzenden Grünflächen gemäß FNP 2023 als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind

4.5.3 ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	2.200	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	28	-
Anzahl der Leerstände**	3	7 %

Vergleichsdaten	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	12	- 17 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	1.900	+ 13 %
Anzahl der Leerstände	3	-

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LIPPERODE

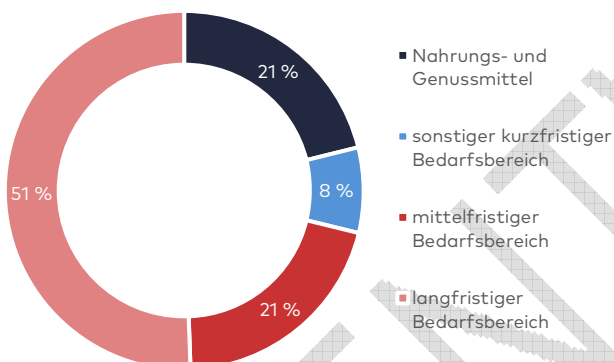
- Städtebaulich gut integrierter Standortbereich im dezentralen Stadtteil Lipperode
- Gute Anbindung für den MIV über die Bismarckstraße und Lippestraße (=Hauptverkehrsstraßen im Stadtteil), die in Richtung Westen einen Anschluss an B 55 gewährleisten
- Unmittelbarer ÖPNV-Anschluss über mehrere Bushaltestellen innerhalb des ZVB („Lindenweg“, „Landwehrstraße“ und „Bruchstraße“) gegeben
- Der ZVB erstreckt sich im Wesentlichen beidseitig entlang der Lippestraße sowie der Bismarckstraße
- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bei gleichzeitig deutlich eingeschränktem Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (typisch für einen ZVB mit der Funktionszuweisung Nahversorgungszentrum)
- Wesentlicher Ankerbetrieb ist ein Lebensmittelvollsortimenter (derzeit Elli) im Norden des ZVB, der sich nach seiner Verkaufsflächenerweiterung im Jahr 2018 marktgängig präsentiert
- Der strukturprägende Lebensmittelmarkt wird um weitere kleinteilige (spezialisierte) Angebotsstrukturen (Lebensmittelhandwerk/-geschäft, Apotheke, Fahrradladen, Geschäft für Braut- und Abendmode, Sanitärfachgeschäft) arrondiert
- Angebotsergänzung durch eine Vielzahl an Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels (v. a. Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe)
- Gemäß der aktuellen Bestandserhebung bestehen innerhalb des ZVB drei deutlich kleinteilig strukturierte Ladenleerstände
- Angesichts der überwiegend geschlossenen Strukturen bestehen im ZVB nach wie vor keine räumlichen Entwicklungspotenziale insbesondere für strukturprägende Einzelhandelsstrukturen

4.5.4 Ergänzungsstandort Erwitter Straße – Nord

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	23	6 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	26.400	20 %

Vergleichsdaten

	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	26	- 12 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	24.700	+ 7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Standort-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ERGÄNZUNGSSTANDORT ERWITTER STRASSE – NORD

- Standort im Süden der Kernstadt mit räumlich-funktionalem Zusammenhang zu Wohnbebauung und guter MIV-Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an der Erwitter Straße mit Anbindung an die B 55
- Nach dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt verkaufsflächenseitig der zweitgrößte Einzelhandelsstandort in Lippstadt
- Standort umfasst neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (insbesondere Möbel sowie nachrangig Pflanzen/Gartenbedarf, Baumarktsortiment i. e. S. und zoologischer Bedarf, Fahrräder und Zubehör) eine hohe Verkaufsflächenausstattung im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel sowie nachgeordnet GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör und Bekleidung)

4.5.5 Ergänzungsstandort Erwitter Straße - Süd

Städtebaulich-funktionale Analyse

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m² (hier: EH)

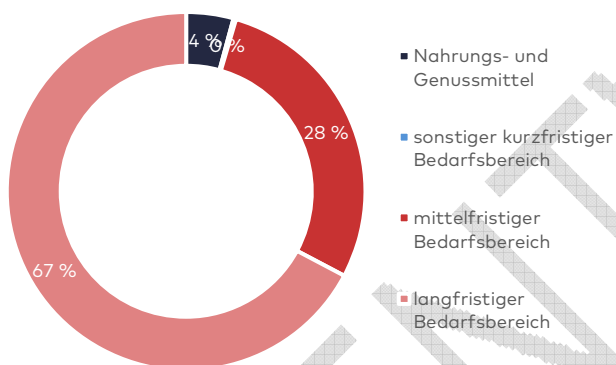
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Ergänzungsstandort EHK alt



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur

absolut

anteilig

Anzahl der Betriebe*	9	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	4.800	4 %

Vergleichsdaten

2015

Entwicklung 2015/2026

Anzahl der Betriebe*	12	- 25 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	5.000	- 4 %

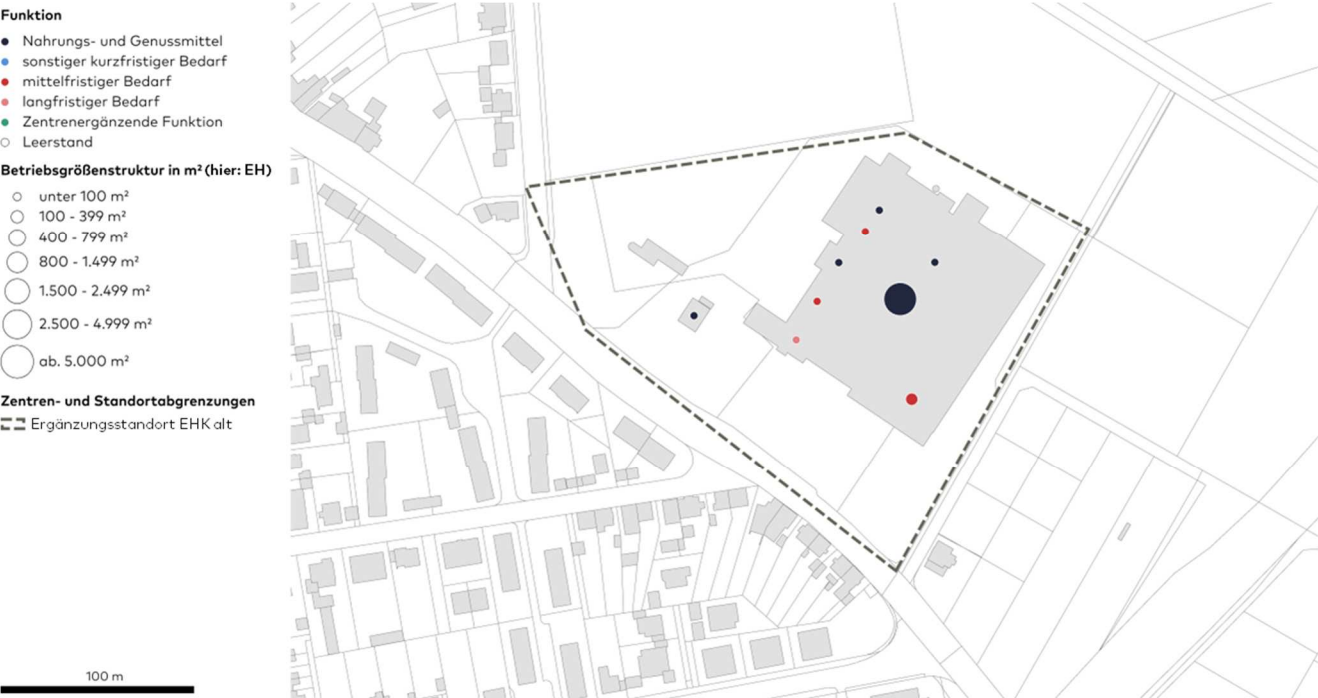
Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Standort-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ERGÄNZUNGSSTANDORT ERWITTER STRASSE SÜD

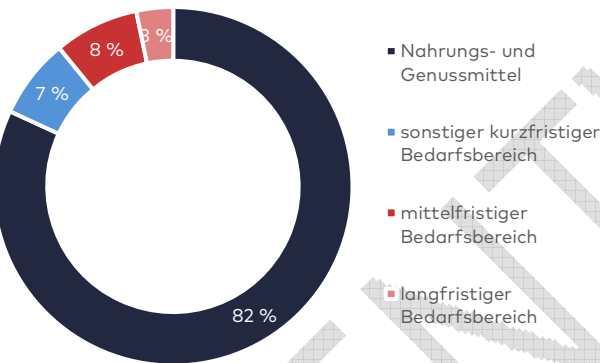
- Städtebaulich nicht integrierter Standort im Süden der Kernstadt
- Gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an der Erwitter Straße mit Anbindung an die B 55
- Deutlicher Angebotsschwerpunkt im Bereich der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (insbesondere Lampen/Leuchten, Bettwaren (inkl. Matratzen), Möbel, Baumarktsortiment i. e. S.)
- Darüber hinaus insbesondere Ergänzung um einen großflächigen Babyfachmarkt, der neben überwiegend nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (u. a. Kfz-Zubehör, Kinderwagen, Möbel) einen gewissen Anteil zentrenrelevanter Sortimente aufweist (u. a. Bekleidung und Spielwaren)

4.5.6 Ergänzungsstandort Bökenförder Straße

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	8.400	6 %

Vergleichsdaten	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	10	-
Gesamtverkaufsfläche in m²*	8.280	+ 1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Standort-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ERGÄNZUNGSSTANDORT BÖKENFÖRDER STRASSE

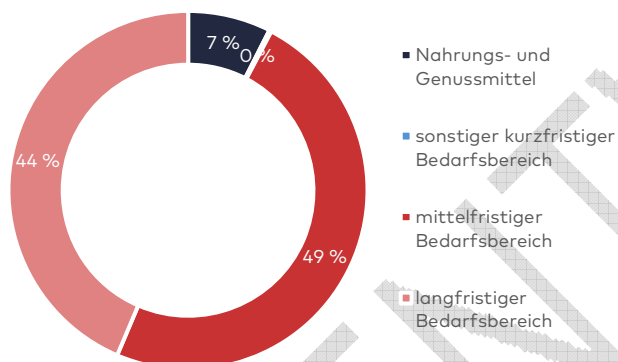
- Standort im Südosten der Kernstadt mit räumlich-funktionalem Zusammenhang zu Wohnbebauung
- Aufgrund der direkten Lage an der Bökenförder Straße mit Anbindung an die B 55 gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit
- Prägender Anbieter ist das großzügig dimensionierte SB-Warenhaus Kaufland, demnach deutlicher Angebotsschwerpunkt im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, darüber hinaus Drogeriemarkt-Abteilung in Fachmarktgröße)

4.5.7 Ergänzungsstandort Am Wasserturm

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	10	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	14.200	11 %

Vergleichsdaten

	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	24***	- 58 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	17.130***	- 18 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Standort-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; *** standortbezogene Bestandsdaten gemäß EHK Lippstadt 2016 erscheinen fehlerhaft, wonach die dargestellte Entwicklung zwischen 2015 und 2026 zu relativieren ist; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ERGÄNZUNGSSTANDORT AM WASSERTURM

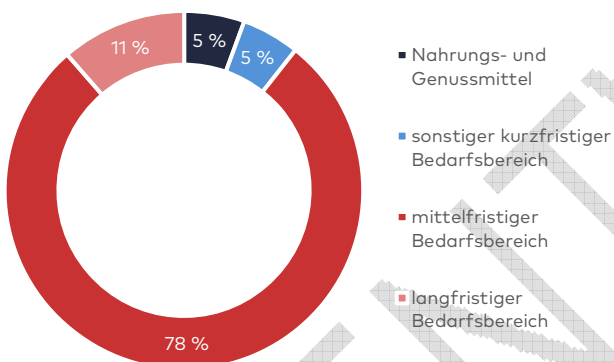
- Städtebaulich nicht integrierter Standort im Südosten der Kernstadt
- Gute MIV-Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an der Bökenförder Straße mit Anbindung an die B 55
- Überwiegend Angebote im Bereich der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nah-versorgungsrelevanten Sortimente (insbesondere Baumarktsortiment i. e. S., Möbel, Pflanzen/ Gartenbedarf, Bettwaren (inkl. Matratzen))
- Darüber hinaus insbesondere Ergänzung um spezialisierte Anbieter aus dem Lebensmittel-segment (Getränkefachmarkt, Weinhaus)

4.5.8 Ergänzungsstandort Am Mondschein

Städtebaulich-funktionale Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Bestandsstruktur

	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	8	2 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	19.000	15 %

Vergleichsdaten

	2015	Entwicklung 2015/2026
Anzahl der Betriebe*	12	- 33 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	19.710	- 4 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Standort-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich; Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

ERGÄNZUNGSSTANDORT AM MONDSCHIN

- Städtebaulich nicht integrierter Standort im Osten der Kernstadt
- Gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit aufgrund der direkten Lage an der Rixbecker Straße mit Anbindung an die B 55
- Angebotsschwerpunkt im Bereich der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (insbesondere Baumarktsortiment i. e. S., Fahrräder und Zubehör, Pflanzen/ Gartenbedarf, zoologischer Bedarf, Möbel), der insbesondere um einen großflächigen und marktgängig aufgestellten Lebensmitteldiscounter (derzeit ALDI Nord) ergänzt wird

4.6 NAHVERSORGUNGSANALYSE

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürger wird die Nahversorgungsstruktur von Lippstadt im Folgenden vertiefend analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Lippstadt

Die Stadt Lippstadt weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 45.300 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 6.200 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik²⁵ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,64 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Das quantitative Ausstattungsniveau liegt damit somit sowohl im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel als auch im Bereich der Drogeriewaren über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,42 m² je Einwohner²⁶ bzw. rd. 0,08 m² je Einwohner²⁷.

Die Zentralität von rd. 114 % im Bereich Nahrungs- und Genussmittel sowie von rd. 129 % im Bereich Drogeriewaren verdeutlichen, dass Lippstadt sortimentspezifische Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes generieren kann.

Angeichts der vorgenannten Ausstattungswerte ist die quantitative Nahversorgungssituation als überdurchschnittlich zu bewerten. Die überdurchschnittlichen Kennwerte unterstreichen die faktische Mitversorgungsfunktion im Bereich des qualifizierten Grundbedarfs für die umliegenden Gemeinden mit nur einen (deutlich) eingeschränkten Betriebstypenmix (z. B. kein eigener Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus und/oder Drogeriefachmarkt). Die aufgezeigten überdurchschnittlichen Ausstattungs- und Zentralitätswerte sind in diesem Zusammenhang somit zu relativieren.

Darüber hinaus gilt es bei einem differenzierten Blick auf den Bereich Drogeriewaren herauszustellen, dass das gesamtstädtische Angebot derzeit im ausgeprägten Maße durch die die strukturprägenden Lebensmittelmärkte mitgestaltet wird. So zeigt sich mit Fokus auf die bestehenden Drogeriefachmärkte in Lippstadt eine Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,026 m² je Einwohner, die damit unter dem Bundesdurchschnitt liegt (Verkaufsflächenausstattung von Drogeriemärkten in Deutschland: 0,043 m² je Einwohner).

Bezogen auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sind in Lippstadt insgesamt 26 standardisierte Lebensmittelmärkte mit strukturprägender Verkaufsflächendimensionierung (VKF > 400 m²) vorhanden. Davon sind elf Betriebe Lebensmittelvollsortimenter (2x Kaufland, 2x REWE, 2x Elli, Combi, EDEKA, Markant, Ihr Frischmarkt, carekauf), 15 weitere Betriebe sind Lebensmitteldiscounter (6x ALDI Nord, 5x NETTO Marken-Discount, 2x LIDL, 2x Penny). Im Hinblick auf die Gesamtzahl der standardisierten Lebensmittelmärkte ist in Lippstadt somit ein leichter Überhang zu einer discountorientierten Angebotsstruktur festzustellen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass verkaufsflächenseitig das vollsortimentierte Lebensmittelsegment gesamtstädtisch betrachtet

²⁵ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit **Drogeriewaren** abgekürzt.

²⁶ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²⁷ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

ein höheres Marktgewicht (rd. 63 %) gegenüber dem discountierten Lebensmittelangebot (rd. 37 %) erreicht. Dies ist insbesondere auf das Vorhandensein der beiden großzügig dimensionierten Kaufland-Märkte zurückzuführen.

Ergänzt werden die klassischen Lebensmittelmärkte durch einen Biomarkt, sieben stand-alone Getränkemärkte und vier ethnische Lebensmittelmärkte (VKF jeweils > 200 m²). Darüber hinaus arrondieren 104 sonstige Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel das städtische Lebensmittelangebot. Zu den sonstigen Betrieben zählen diverse Lebensmittelfachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie mehrere Hofläden, Kiosks und Tankstellen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier als Randsortiment) durch drei Drogeriefachmärkte sichergestellt. Bei sechs weiteren Einzelhandelsbetrieben mit einem entsprechenden Hauptsortiment handelt es sich kleinteilige Fachgeschäfte (3x Parfümerie, 3x Kosmetikfachgeschäfte).

Die folgende Tabelle fasst die relevanten Rahmenbedingungen für die Gesamtstadt zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel.

Tabelle 7: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Lippstadt

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren
Einwohner (Wachstumspotenzial durch konkrete Wohnbaumaßnahmen)	70.941 (+ rd. 1.729)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m²	45.300	6.200
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	0,64	0,09
Sortimentsspezifische Zentralität	114 %	129 %
Betriebstypenmix	11x Lebensmittelvollsortimenter 15x Lebensmitteldiscounter 1x Biomarkt (>200 m² VKF) 7x Getränkemarkt (>200 m² VKF) 4x ethischer Lebensmittelmarkt 104x sonstige Lebensmittelgeschäfte	3x Drogeriefachmarkt 6x sonstige Drogeriewarengeschäfte*
Quantitative Nahversorgungssituation		
Qualitative Nahversorgungssituation		

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025), Einwohnerprognose: Stadt Lippstadt 2025 unter Berücksichtigung der konkreten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen (siehe Kapitel 4.3); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik.

Insgesamt ist die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Lippstadt – bezogen auf die Gesamtstadt – somit als positiv zu bewerten. Künftiges Ziel sollte es demnach sein, die wichtige Versorgungsfunktion im qualifizierten Grundbedarf unter Berücksichtigung der Einwohnerentwicklung, des demographischen Wandels und der wachsenden Konsumansprüche langfristig zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Im Sortiment Drogeriewaren ergeben sich gewisse Entwicklungsperspektiven u. a. durch die bezogen auf Drogeriefachmärkte unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung.

Räumliche Nahversorgungssituation in Lippstadt

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab 400 m² VKF dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann.

Um die Versorgungsqualität und die **räumliche Erreichbarkeit** der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 Minuten als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen²⁸. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (siehe Abbildung 21). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht optimal zu bezeichnen.

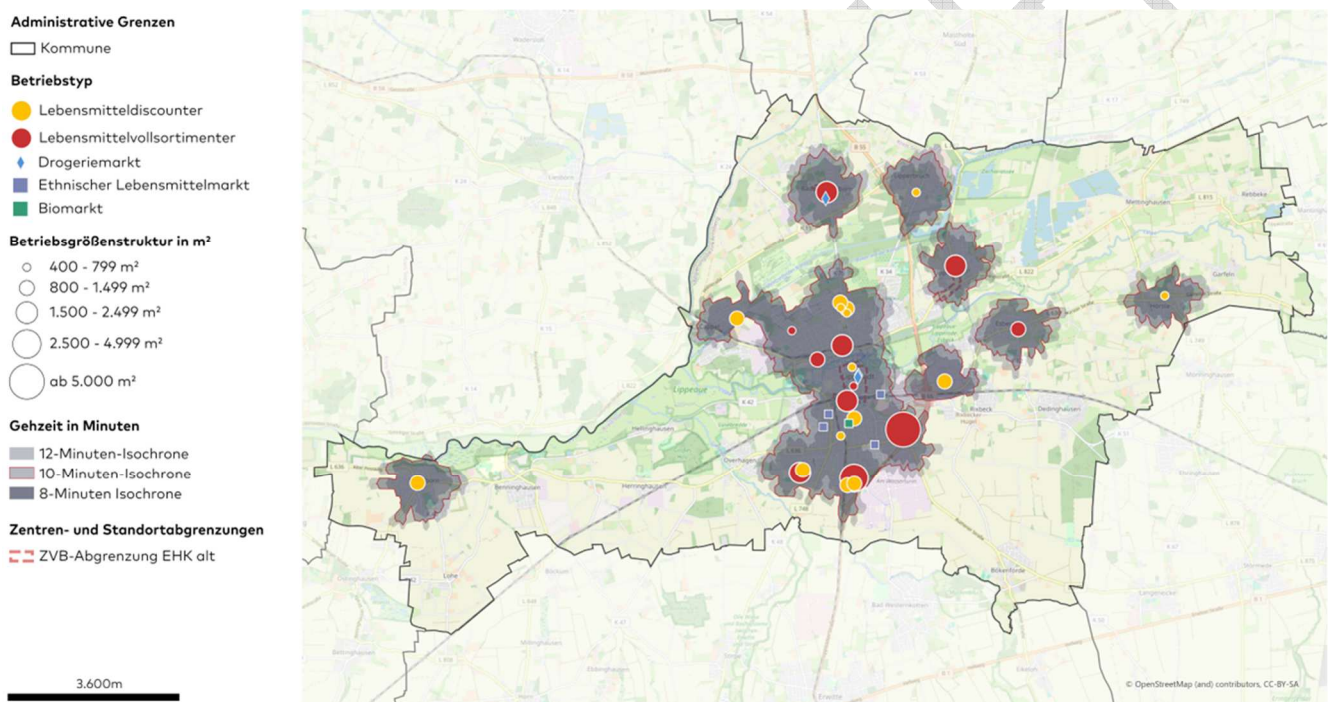


Abbildung 21: Räumliche Nahversorgungssituation in Lippstadt (fußläufig)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; ZVB-Abgrenzung: EHK Lippstadt 2016; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die vorstehende Abbildung gibt einen Überblick über das Grundgerüst der derzeitigen strukturprägenden Nahversorgungsstruktur in Lippstadt.

Dabei zeigt sich für die **Kernstadt**, dass durch die derzeit bestehenden Lebensmittelmärkte eine nahezu flächendeckende räumliche Nahversorgungssituation gewährleistet wird. Eine wesentliche Ausnahme zeigt sich lediglich im Nordosten der Kernstadt, wo sich ein größerer zusammenhängender Wohnbereich (hier rd. 2.100 Einwohner) mit einer defizitären fußläufigen Nahversorgung identifizieren lässt. Dabei gilt es jedoch relativierend zu berücksichtigen, dass vor dem Hintergrund der überwiegend kompakten Siedlungsstrukturen augenscheinlich keine

²⁸ Auf Grundlage einer durchschnittlichen Fußgängergeschwindigkeit von 5 km/h.

geeigneten Entwicklungsflächen in städtebaulich integrierter Lage für die Ansiedlung eines klassischen Lebensmittelmarktes bestehen. Somit erfolgt die Mitversorgung der fußläufig unterversorgten Wohngebiete aktuell sowie perspektivisch insbesondere über die umliegenden Lebensmittelmärkte.

In den Siedlungsbereichen **Lipperode, Lipperbruch, Bad Waldliesborn, Esbeck** und **Hörste** besteht ebenfalls eine gute räumliche Nahversorgung. In **Cappel** hingegen ist für rd. 2.100 Einwohner im Süden des Stadtteils eine defizitäre fußläufige Nahversorgung zu erkennen.

In den **weiteren dezentralen Stadtteilen/Siedlungsbereichen** sind keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte angesiedelt. In diesem Kontext gilt es jedoch zu würdigen, dass absehbar kein hinreichendes Nachfragepotenzial für die Neuansiedlung standardisierter Lebensmittelmärkte in marktgängiger Größenordnung gegeben ist. Diese Bereiche sind somit auch perspektivisch in stärkerem Maße auf den Versorgungseinkauf mittels motorisierten Individualverkehrs, ÖPNV und Fahrrad angewiesen.

Empfehlungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen, qualitativen und räumlichen Nahversorgung finden sich in Kapitel 6.3.

4.7 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2015

Nachfolgend wird die Entwicklung wesentlicher einzelhandelsrelevanter Strukturdaten seit der Konzepterstellung im Jahr 2016 betrachtet. Dazu werden die wesentlichen Kennwerte aus der aktuellen Analyse den Daten aus dem EHK Lippstadt 2016 (Erhebung 2015) gegenübergestellt (siehe Tabelle 8).

Tabelle 8: Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte

Strukturdaten	2015	2025	Entwicklung	
Einwohner (Hauptwohnsitz)	68.523	70.941	+ rd. 4 %	↑
Anzahl der Betriebe	479	391	- rd. 18 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m²	160.300	169.700	+ rd. 6 %	↑
Verkaufsflächenausstattung in m² je Einwohner	2,34	2,39	+ rd. 0,05	→
Kaufkraft in Mio. Euro	422,5	537,1	+ rd. 27 %	↑
Umsatz in Mio. Euro	482,2	573,9	+ rd. 19 %	↑
Zentralität	114 %	107 %	- 7 Pp.	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Einwohner: Stadt Lippstadt (Stand: 31.12.2025); Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2025; EHK Lippstadt 2016; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Vergleich der gesamtstädtischen Kennwerte lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Einwohnerzahl der Stadt Lippstadt ist im Betrachtungszeitraum um rd. 4 % gestiegen. Angesichts der konkreten Wohnbauentwicklungsmaßnahmen ist im Stadtgebiet auch perspektivisch ein Einwohnerwachstum anzunehmen (siehe Kapitel 4.3).
- Im Vergleich zu der vorhergegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 86 („minus“ rd. 18 %) zurückgegangen. Diese negative Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines bundesweit feststellbaren Trends des Rückgangs von Betriebszahlen durch Auswirkungen des Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie als nicht ungewöhnlich zu bewerten. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche um rd. 9.400 m² (+ rd. 6 %) gestiegen.
- Die Verkaufsflächenausstattung je Einwohner zeigt sich im zeitlichen Verlauf stabil bzw. leicht erhöht. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der gleichzeitig wachsenden Bevölkerung im dargestellten Betrachtungszeitraum als positiv zu bewerten.
- Im Nachgang des EHK Lippstadt 2016 hat die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Lippstadt deutlich zugenommen (+ rd. 27 %). Dies entspricht dem bundesweiten Trend einer positiven Kaufkraftentwicklung (inkl. Inflationsentwicklung).
- Zugleich ist auch der Umsatz im Einzelhandel signifikant gestiegen (+ rd. 19 %). Allerdings fällt die Entwicklung des Umsatzes geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies ergibt sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer verringerten Gesamtzentralität. Insgesamt ist der festzustellende Rückgang der Zentralität somit nicht per se als kritisch zu beurteilen.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und eine Entwicklungsperspektive für die Stadt Lippstadt zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE RÄUMLICHE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR LIPPSTADT

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Lippstadt bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. Die nachfolgende Abbildung veranschaulicht zusammenfassend die übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen für Lippstadt:

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Erhalt und Stärkung des ZVB Innenstadt	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Angebotsergänzung außerhalb des ZVB
▪ Sicherung und Stärkung des mittelzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Lippstadt ▪ Erhalt und sortimentspezifische Stärkung der Einzelhandelszentralität (nach Möglichkeit Ausschöpfung der Entwicklungsperspektiven) ▪ Funktions- und bedarfsgerechte Arbeitsteilung zwischen den jeweiligen Angebotsstandorten im Stadtgebiet (ZVB Innenstadt gilt dabei als der hierarchisch übergeordneter Versorgungsstandort)	▪ Würdigung der Innenstadt als städtebaulich und versorgungsstrukturell höchst bedeutsamer Einzelhandelsstandort in Lippstadt ▪ Qualitative und nach Möglichkeit quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandels ▪ (Weiterhin) Profilierung gegenüber den Fachmarktstrukturen außerhalb des ZVB (Fokus auf Individualität, Funktionsvielfalt, Beratung und Service, Erlebnis sowie Aufenthaltsqualitäten) ▪ Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Stärkung der Nutzungen jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Wohnen) als wichtiger Frequenzbringer und belebender Faktor für die Innenstadt	▪ Sicherung einer zukunftsfähigen und auf die künftigen Bedarfe ausgerichteten Nahversorgung (unter Berücksichtigung der positiven Einwohnerentwicklung und des demographischen Wandels) ▪ Langfristiger Erhalt und Stärkung der Nahversorgung in den ZVB ▪ Städtebaulich und versorgungsstrukturell sinnvolle Standorte außerhalb der ZVB sichern sowie ggf. bedarfsgerecht fortentwickeln ▪ In den kleineren dezentralen Stadtteilen konzeptionelle Möglichkeit für eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung ▪ VKF-Entwicklungen ohne negative Auswirkungen auf ZVB und die wohnortnahe Versorgung und nur sofern landesplanerisch konform	▪ Sinnvolle und funktionsgerechte Angebotsergänzung der ZVB durch Standorte außerhalb der Zentrenstruktur ▪ Im Sinne einer funktionsgerechten Arbeitsteilung (siehe Ziel 1) sollte insbesondere eine mit dem ZVB Innenstadt abgestimmte Entwicklung erfolgen ▪ Weiterhin restriktive Handhabung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ▪ Voraussetzung ist eine städtebaulich verträgliche und landesplanerisch konforme Projektrealisierung ▪ Sicherung von Gewerbeflächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 22: Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Lippstadt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Zwischen diesen jeweils unterschiedlichen Zielen wird nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium fortgeschrieben, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

5.2 ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVE

Die folgende Ableitung der Entwicklungsperspektive dient der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zur ermittelten Entwicklungsperspektive

Die nachfolgend vorgestellte Entwicklungsperspektive ist im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** auf Basis zukünftiger angebots- und nachfrageseitiger Entwicklungen. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung und deckt **Handlungsbedarfe** auf.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam²⁹ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen im zentralen Versorgungsbereich sowie zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen sind unter Beachtung landesplanerischer Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes zu befürworten.
- Werden über die Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die Erfüllung der Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Entwicklungsperspektive in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Lippstadt gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Methodik der Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose einer Entwicklungsperspektive die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstruktu-

²⁹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

rellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in der Stadt Lippstadt werden der Herleitung die folgenden Parameter zugrunde gelegt.

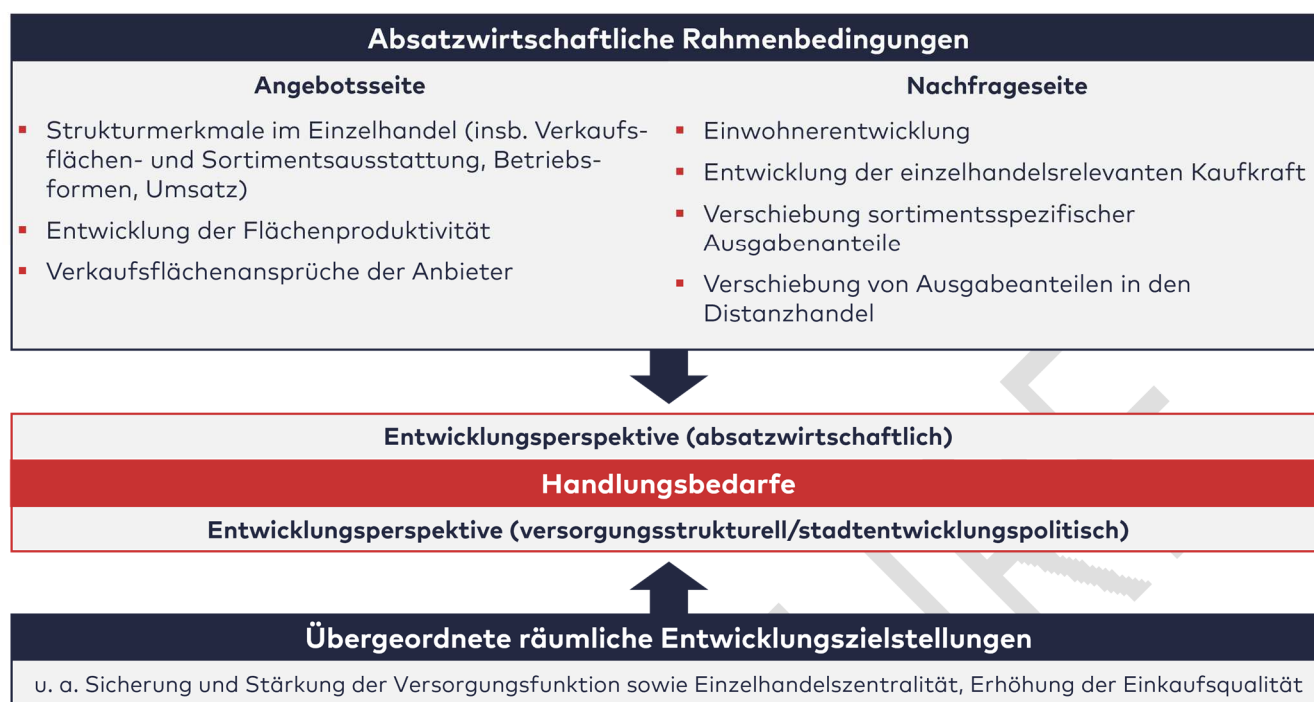


Abbildung 23: Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Herleitung künftiger Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Mittelzentren, wie die Stadt Lippstadt, über die Grundversorgung hinaus breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag für die Stadt Lippstadt als Mittelzentrum wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und bei der Herleitung der Entwicklungsperspektive berücksichtigt.

Die Entwicklungsperspektive wird für das **Prognosejahr 2030**³⁰ ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenaugkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden die Eingangsgrößen für den relevanten Zeitraum dargestellt.

³⁰ Der angesetzte Prognosezeitraum erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten im Kontext der weltweiten multiplen Krisen als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

Tabelle 9: Relevante Rahmenbedingungen zur Herleitung der Entwicklungsperspektive für Lippstadt

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für die Stadt Lippstadt bis 2030
Einwohnerentwicklung		steigende Einwohnerzahl (gesamstädtisches Wachstumspotenzial von bis zu 1.729 Einwohnern im Zuge geplanter Wohnbauentwicklungsmaßnahmen im Stadtgebiet)
Entwicklung der einzelhandels-relevanten Kaufkraft		moderate Steigerung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufs-flächenansprüche der Anbieter		leichte Impulse bei Filialisten im kurzfristigen Bedarfsbereich, branchenübergreifend keine nennenswerten Impulse
Entwicklung der Flächen-produktivität		nennenswerte positive Entwicklung nur in ausgewählten Sortimentsbereichen (konjunkturbedingte Abschwächung erwartet)
Entwicklung des Online-Handels		konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen sortiments-spezifischen Unterschieden
Weltweite multiple Krisen		absehbar sich fortsetzende weltweite Krisen beeinträchtigen das Konsumklima und Lieferketten negativ (aktuell u.a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg, Iran-Krise und Nachwirkungen der Covid-19-Pandemie)
Versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse		sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven/Optimierungspotenziale im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrages

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive für Lippstadt

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen versorgungsstrukturellen und stadtentwicklungspolitischen Impulse ergeben sich für die Stadt Lippstadt bis Ende 2030 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven bzw. Handlungsbedarfe, die nachfolgend in qualitativer Form dargestellt werden. Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden³¹. Zudem ist in diesem Kontext auf das vorgenannte EuGH-Urteil zur Dienstleistungsrichtlinie (siehe Kapitel 2.2) zu verweisen.

Tabelle 10: Entwicklungsperspektiven für die Stadt Lippstadt bis 2030

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel		- Angesichts der guten Ausstattungswerte sollte die bestehende Versorgungsfunktion langfristig gesichert werden; somit Verfestigung und zukunftsfähige Aufstellung der Nahversorgungsstrukturen, um den künftigen Bedarf abzudecken und die Versorgungsqualität für die wachsende Bevölkerung sicherzustellen - Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Optimierung der Nahversorgung insbesondere in bislang (qualitativ, quantitativ, räumlich) unterversorgten Siedlungsbereichen - Angebotsarrondierung im Bereich von (Spezial-)Anbietern (z. B. Biofachmarkt mit Fokus auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt)
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik		- Langfristiger Erhalt sowie angesichts des Optimierungspotenzials (quantitativ und qualitativ) bedarfsgerechte Stärkung der Versorgungsfunktion im Drogeriewarenfachmarkt-Segment (auch unter Beachtung der perspektivisch steigenden Bedarfe) - Sicherung und Arrondierung des bestehenden Angebotes im Bereich der Fachgeschäfte

³¹ Mögliche Verkaufsflächenentwicklungen sind im Einzelfall vorhabenbezogen zu prüfen.

Fortsetzung Tabelle 10

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ ■ □	- Erhalt der Buchhandlung im ZVB Hauptzentrum Innenstadt als wichtiges innerstädtisches Angebot - Sicherung der weiteren Fachgeschäfte im Stadtgebiet - Mögliche quantitative Angebotsarrondierungen um kleinteilige Fachgeschäfte bzw. einen Fachmarkt im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher gegeben (aufgrund der hohen Online-Affinität der Warengruppe jedoch nur eingeschränkte Realisierungschancen) - Langfristige Sicherung der Fachmarktstrukturen im Segment zoologischer Bedarf (derzeit insbesondere Darbietung durch einen Zoofachmarkt und den Raiffeisen-Markt)
Fashion & Accessoires	■ □ □	Vor dem Hintergrund der guten Angebotsstruktur sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, der Konkurrenz durch den Online-Handel sowie den Folgen der weltweit multiplen Krisen insbesondere Fokus auf Sicherung der Bestandsbetriebe
Heimwerken & Garten	■ ■ □	- Fokus auf Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion in den Warengruppen Pflanzen/Gartenbedarf und Baumarktsegment - Unter Berücksichtigung der Funktion Lippstadts als Mittelzentrum darüber hinaus gewisse Möglichkeiten zur gezielten qualitativen Weiterentwicklung des Angebotes
Freizeit & Hobby	■ □ □	- Unter besonderer Beachtung der Konkurrenz durch den Online-Handel Erhalt der (spezialisierten) Fachgeschäfte und Fachmärkte in den Bereichen Spielwaren, (klassische) Sportartikel und Musikinstrumente - Sicherung der Versorgungsfunktion im Fahrrad-Segment
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung des lokalen Angebots insbesondere auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels
Wohnen & Einrichten	■ ■ □	- In der Warengruppen GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sowie Bettwaren/Matratzen Sicherung der bestehenden Versorgungsangebote im Haupt- und Randsortiment - Im Möbel-Segment Erhalt der (spezialisierten) Anbieter; rechnerische Entwicklungsperspektive im Bereich Möbel entspricht nicht den aktuell gängigen Betriebstypologien, spezialisierte Angebotsformen als Angebotsergänzung jedoch rechnerisch möglich - Unter Berücksichtigung der aktuellen Ausstattungswerte besteht im Bereich Dekostoffe/Gardinen/HBT/Kurzwaren/Sicht- und Sonnenschutz/Teppiche ein rechnerisches Potenzial für weitere Fachgeschäfte oder einen kleinen Fachmarkt
(Unterhaltungs-)Elektronik & Haushaltsgeräte	■ ■ □	- Sicherung der lokalen Angebotsstrukturen (u. a. Elektronik-Fachmärkte sowie weitere Fachgeschäfte) - Rechnerische Entwicklungspotenziale im Bereich Neue Medien/Unterhaltungselektronik entsprechen nicht den aktuellen Betriebstypologien, können jedoch zur möglichen Angebots-ergänzung um weitere Fachgeschäfte bzw. einen spezialisierten Fachmarkt genutzt werden (gleichzeitig eingeschränktes Expansionsgeschehen zu erwarten aufgrund hoher Online-Konkurrenz und des Wettbewerbsumfeldes)
Uhren & Schmuck	■ □ □	Erhalt der lokalen Fachgeschäfte (Uhren- und Schmuckgeschäfte, Goldschmiede)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ □ □ = geringer Handlungsbedarf; ■ ■ □ = mittlerer Handlungsbedarf; ■ ■ ■ = hoher Handlungsbedarf.

Neben der **Sicherung und bedarfsgerechten Stärkung der bestehenden Versorgungsfunktion** sollten die Entwicklungsperspektiven insbesondere zur **Angebots-ergänzung von bislang fehlenden bzw. unterrepräsentierten Sortimenten** genutzt werden.

Die Ermittlung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen. Für die Stadt Lippstadt bedeuten diese, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion als Mittelzentrum in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswerte Entwicklungsperspektive neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungsperspektive sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit einer begrenzten Entwicklungsperspektive die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektive ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind. Auf der anderen Seite muss im Kontext der dargestellten Handlungsbedarfe für einzelne Warengruppen berücksichtigt werden, dass rechnerische Entwicklungsperspektiven nicht gleichzeitig immer dem betriebswirtschaftlichen Kalkül eines Handelsunternehmens entsprechen; zudem kann die Wahrscheinlichkeit einer Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes aufgrund des Wettbewerbsumfeldes, der Bedeutung des Online-Handels sowie der (noch nicht vollumfänglich absehbaren) Auswirkungen der derzeit weltweit multiplen Krisen mitunter eingeschränkt werden.

Wie vorausgehend beschrieben können und sollen die vorgestellten **Perspektiven keine „Grenze der Entwicklung“** darstellen, sondern vielmehr als **Orientierungsrahmen** verstanden werden. Auch Vorhaben, welche die Entwicklungsperspektive überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Lippstadt korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt

Aufbauend auf der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung sowie den Entwicklungsperspektiven wird im Folgenden das Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Lippstadt entwickelt.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Wesentlicher Bestandteil des folgenden Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Das EHK Lippstadt 2016 definiert mit dem Hauptzentrum Innenstadt und den Nahversorgungszentren Bald Waldliesborn und Lipperode insgesamt drei zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets. Auf Grundlage der städtebaulich-funktionalen Analyse (siehe Kapitel 4.5) und unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche in Kapitel 2.3 kann als Ergebnis festgehalten werden, dass die gemäß EHK Lippstadt 2016 ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche auch künftig als solche empfohlen werden.

Zudem wurde im Zuge der Konzeptfortschreibung überprüft, inwieweit über die bisherige Zentrenstruktur gemäß EHK Lippstadt 2016 hinaus weitere Standortbereiche im Stadtgebiet die Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Wie aufgezeigt bestehen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitere strukturprägende Einzelhandelsstandorte (siehe Kapitel 4.5). Diese weisen jedoch nicht (vollumfänglich) die genannten erforderlichen Merkmale für zentrale Versorgungsbereiche auf. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass diese Standorte weiterhin wichtige und spezifische Versorgungsfunktionen übernehmen – etwa als Ergänzungs- oder Nahversorgungsstandorte.

Nachfolgend werden die im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung empfohlenen zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer räumlichen Abgrenzung sowie standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen gemäß der konzeptionellen Zielperspektive dargestellt.

6.1.1 ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Der ZVB Hauptzentrum Innenstadt ist hinsichtlich der Ausdehnung und der Betriebsanzahl der größte zusammenhängende, siedlungsstrukturell integrierte Geschäftsbereich der Stadt und übernimmt eine wichtige gesamtstädtische sowie darüber hinaus überörtliche Versorgungsfunktion im Kontext des mittelfunktionalen Versorgungsauftrages Lippstadts. Neben dem Einzelhandel bestehen zahlreiche zentrenergänzende Funktionen, welche die Komplexität und Multifunktionalität des Standortes unterstreichen. Dem Hauptzentrum Innenstadt kommt zudem in seiner Funktion als Knotenpunkt für soziale Beziehungen und urbanes Leben eine wichtige Bedeutung in der Stadt zu.

Räumliche Ausprägung

Der ZVB Hauptzentrum Innenstadt umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen.

Es ergibt sich auf Grundlage des EHK Lippstadt 2016, der detaillierten städtebaulich-funktionalen Analyse (siehe Kapitel 4.5) sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien (siehe Kapitel 2.3) begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches:

- Im Nordwesten (entlang der Cappelstraße) sowie im Südosten (zwischen Woldemei und Luisenstraße) erfolgt eine geringfügige Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches in Bezug auf die hinteren, abgewandten Grundstücksteile
- Im Westen wird der ZVB Hauptzentrum Innenstadt um die zentrenergänzende Funktion um die Katholische Kirche St. Nicolai im südlichen Bereich der Cappelstraße geringfügig erweitert
- Darüber hinaus Fortschreibung der Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt gemäß EHK Lippstadt 2016

Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird in Abbildung 24 für das Hauptzentrum Innenstadt in der empfohlenen Zielperspektive dargestellt.

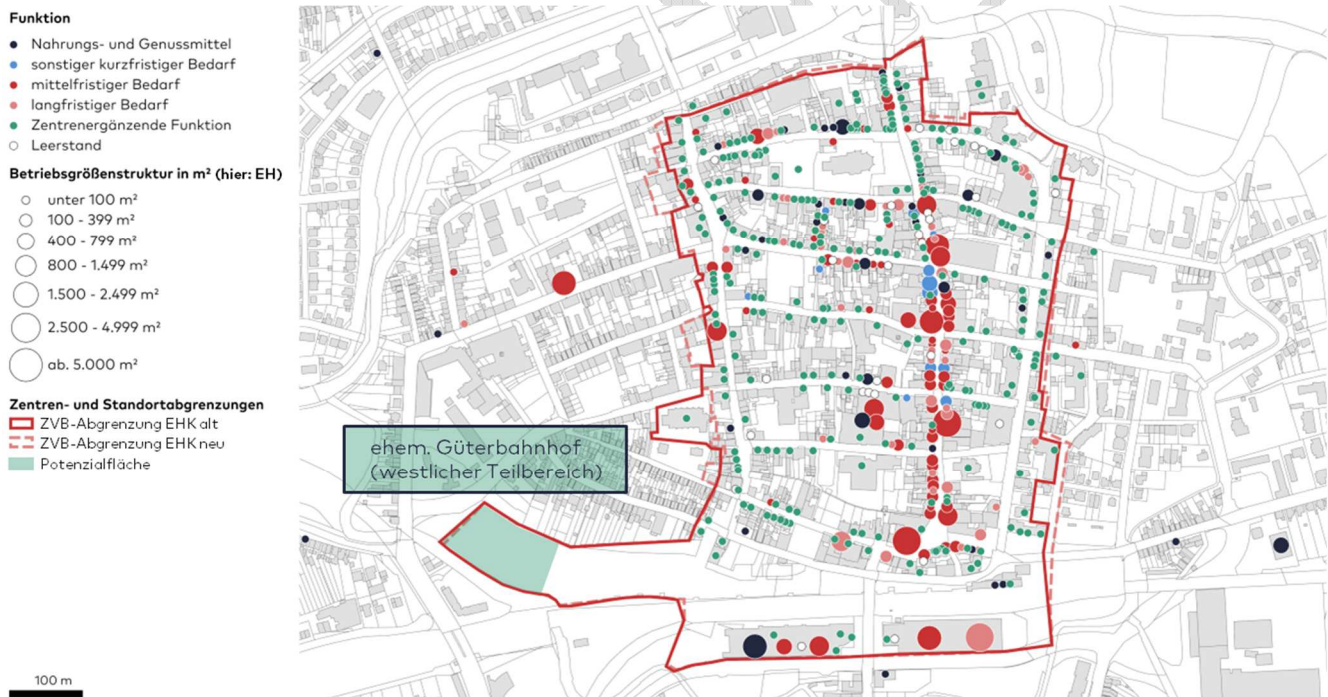


Abbildung 24: Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt folgende Ausstattungskennwerte:

Tabelle 11: Strukturelle Kenndaten des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Zielperspektive)

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	170	43 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	45.200	35 %
Zentrenergänzende Funktionen	267	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	34	7 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Wie in Kapitel 4.5.1 aufgezeigt besteht mit der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes eine räumliche Entwicklungsfläche im Südwesten des zentralen Versorgungsbereiches. Dabei ist festzuhalten, dass dieses Areal konkret durch das „Quartier südliche Altstadt“ nachgenutzt bzw. revitalisiert werden soll (vgl. B-Plan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“). In diesem Kontext erfolgt im östlichen Teilbereich der Bau des neuen Stadthauses inkl. Bürgerforum, eines multifunktionalen Quartiersplatzes sowie eines Mobilitätshubs. Angesichts dessen wird der östliche Teilbereich weiterhin dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, unter Berücksichtigung der aktuell bereits laufenden Entwicklungsmaßnahmen jedoch nicht mehr als Potenzialfläche ausgewiesen.

Der westliche Teilbereich des ehemaligen Güterbahnhofes bietet darüber hinaus Entwicklungsoptionen für den (strukturprägenden) Einzelhandel, dabei u. a. zur Angebotsarrondierung im Bereich der Nahversorgung sowie zentrenrelevanter Sortimente. Vor diesem Hintergrund wird der westliche Teilbereich weiterhin als räumliche Entwicklungsfläche für den zentralen Versorgungsbereich definiert.

Über die dargestellte Potenzialfläche hinaus ergeben sich angesichts der städtebaulichen Gegebenheiten (historisch gewachsener Stadtkern mit überwiegend kleinteiligen bebauten Parzellen) weitere räumliche Entwicklungspotenziale derzeit eingeschränkt durch die bestehenden Leerstände sowie Umstrukturierungen im Bestand (in diesem Zusammenhang jedoch absehbar insbesondere keine Entwicklungsmöglichkeiten zur Neuansiedlung von standardisierten Lebensmittelmärkten in marktüblicher Verkaufsflächendimensionierung).

Erhaltungs- und Entwicklungsempfehlungen

Im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen und überörtlichen Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches werden folgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet, welche die Grundlage für alle städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Lippstadt, die einen Bezug zum Hauptzentrum Innenstadt aufweisen, bilden.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT

- Würdigung des zentralen Versorgungsbereiches als städtebaulich-funktional höchst bedeutsamen Versorgungsstandort in Lippstadt
- Der ZVB Hauptzentrum Innenstadt gilt als Positivraum für alle Arten des Einzelhandels
- Sicherung und nach Möglichkeit Stärkung der Angebots- und Branchenvielfalt im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Lippstadt
- Gezielte qualitative und branchenspezifische Weiterentwicklung des Einzelhandels mit Schwerpunkt auf zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
 - Darüber hinaus den ZVB auch bei Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich mitdenken (insbesondere bei kleinteilig strukturiertem Einzelhandel)
- Sicherung der Magnetbetriebe bzw. (standardisierten) Fachmärkte sowie Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Frequenzbringer (sofern flächenseitig möglich)
- Erhalt und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften und Spezialangeboten
- Im Sinne einer möglichst hohen Multifunktionalität Sicherung und Weiterentwicklung handels- ferner Zentrennutzungen in den Bereichen Gastronomie, (ladenähnliche) Dienstleistungen, Verwaltung, soziale Einrichtungen, Bildung, Freizeit und Kultur, ergänzt durch innerstädtisches Wohnen in den Obergeschossen (insbesondere in den Erdgeschosslagen der Hauptlage „Lange Straße möglichst keine Umwandlung in Wohnnutzungen, sondern Fokus auf frequenzerzeugende Zentrennutzungen wie z. B. Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen)
- Weiterhin Profilierung – insbesondere gegenüber den Ergänzungsstandorten – durch ein hohes Maß an Individualität, Multifunktionalität, Beratung/Service sowie Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten
- Sofern möglich: Aktivierung von Leerständen
 - Als Option: temporäre Wiederbelebung durch Etablierung von Zwischennutzungen, um Trading-Down-Tendenzen entgegenzuwirken
 - Als Nachnutzung nach wie vor Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels mitdenken

Fokusbereich Potenzialfläche (= westlicher Teilbereich des ehemaligen Güterbahnhofes)

- Angesichts der Lage innerhalb des hierarchisch übergeordneten zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich alle Arten des Einzelhandels und zentrenergänzender Funktionen möglich
- Mit Blick auf die Sicherung und Fortentwicklung der Hauptlage entlang der Lange Straße werden für die Potenzialfläche bezogen auf den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment jedoch folgende konzeptionelle Empfehlungen getroffen:
 - Auf die zentrale Handelslage abgestimmte Fortentwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels (Einzelhandelsneuansiedlungen sollten der strategischen Gesamtentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches dienen)
 - Demnach sollte kein konkurrierendes, sondern vielmehr ein zur Hauptlage arrondierendes Angebot im zentrenrelevanten Einzelhandel geschaffen werden
- Hinsichtlich des lebensmittelbezogenen Einzelhandels ist insbesondere auf die Neuansiedlung des REWE-Marktes im Bereich Südertor hinzuweisen, wonach ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter auf der Potenzialfläche aus versorgungsstruktureller Sicht nicht zielführend erscheint und demnach konzeptionell nicht empfohlen wird
 - Vielmehr sollte die Fläche – ergänzend zum zentrenrelevanten Einzelhandel (s.o.) – als Option zur gezielten Weiterentwicklung der Nahversorgung gelten (hierbei sodann Fokus auf den Ausbau fehlender bzw. unterrepräsentierter Lebensmittelangebote wie z. B. einem Biofachmarkt und/oder ein moderner Lebensmitteldiscounter)

- Mit Bezug auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sollte die Potenzialfläche zudem als vorrangige konzeptionelle Entwicklungsoption für einen weiteren Drogeriefachmarkt im Stadtgebiet betrachtet werden (siehe Kapitel 6.3.4)
- Zudem prioritärer Ansiedlungsbereich insbesondere für innenstadttypische Zentrenfunktionen jenseits des Einzelhandels (u. a. Dienstleistungs- und Gastronomieangebote)

Übergeordnete Empfehlungen zur Stärkung des Innenstadtzentrums

Die aktuellen Transformationsprozesse im Einzelhandel, veränderte Konsum- und Mobilitätsmuster, der demographische Wandel sowie die wachsende Bedeutung des Onlinehandels erhöhen den Handlungsdruck für innerstädtische Lagen. Damit rücken neben der klassischen Einzelhandelssteuerung zunehmend Fragen der Nutzungsprofilierung, der Aufenthaltsqualität, der digitalen Sichtbarkeit, der Angebotsqualität und der lokalen Organisationsstrukturen in den Fokus.

In diesem Kontext gilt es positiv herauszustellen, dass die Stadt Lippstadt diesen Herausforderungen u. a. durch das seit dem Jahr 2021 im Zuge eines entsprechenden Anstoßprozesses etablierten Zentrenmanagements bereits gezielt Rechnung trägt.

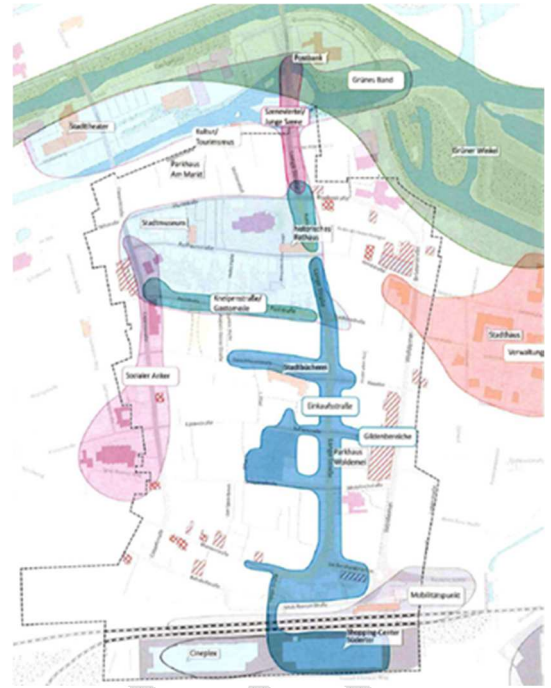
Das Einzelhandelskonzept kann für das bestehende Zentrenmanagement als weitere fachliche Grundlage dienen. Es ordnet Versorgungsfunktionen, Standortbereiche, Sortimente, Verkaufsflächenentwicklungen und zentrale Lagen ein. Die vorausgegangenen Analysen zu Einzelhandel, Angebotsstruktur, Lagequalitäten, städtebaulichen Rahmenbedingungen und Entwicklungstrends liefern wichtige Ansatzpunkte für folgende übergeordnete Themen- bzw. Handlungsfelder eines –in Lippstadt bereits eingeschlagenen – Innenstadtstärkungsprozesses:

- **Standortprofil und Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten sowie Lagebereiche und Nutzungsqualitäten profilieren**

Innenstädte gewinnen an Stärke, wenn sie ein erkennbares Profil entwickeln. Lokale Besonderheiten, regionale Produkte, historische und städtebauliche Qualitäten, kulturelle Angebote, inhabergeführte Betriebe oder besondere Stadträume sollten gezielt herausgearbeitet und für Kommunikation, Gestaltung und Angebotsentwicklung nutzbar gemacht werden. Ein klares Standortprofil gibt Orientierung für künftige Maßnahmen und stärkt die Identifikation der Bürger mit ihrer Innenstadt.

Das Innenstadtzentrum weist zudem unterschiedliche Lagequalitäten, Frequenzmuster und Nutzungsstrukturen auf. Hauptlagen, Nebenlagen, Ergänzungsbereiche und potenzielle Entwicklungsräume sollten differenziert betrachtet und in ihrer jeweiligen Rolle für das Zentrum geschärft werden. Daraus ergeben sich Profilierungsempfehlungen für Funktionsstruktur, Angebotsqualität, Nutzungsmischung, Stadtraum, Erreichbarkeit, Immobilienqualitäten und mögliche Ansiedlungsschwerpunkte.

Dabei gilt es positiv festzuhalten, dass dieses Handlungsfeld u. a. im Rahmen des Anstoßprozesses für das Zentrenmanagement thematisiert wird. So wurden in Zuge dessen bereits Quartiere und Profile der Innenstadt identifiziert und entsprechende Zielrichtungen entwickelt.



- **Multifunktionalität der Innenstadt sichern und stärken**

Die Innenstadt sollte als vielfältiger Nutzungs- und Erlebnisraum gesichert und weiterentwickelt werden. Neben dem Einzelhandel gewinnen Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, öffentliche Nutzungen, Bildung, Wohnen und neue Arbeitsformen weiter an Bedeutung. Gerade in Lagebereichen oder Immobilien mit eingeschränkter einzelhandelsbezogener Aktivierbarkeit können ergänzende Nutzungen zur Belebung, Frequenzsicherung und Stabilisierung des Zentrums beitragen.

- **Aufenthaltsqualität und Besuchsanlässe ausbauen**

Eine starke Innenstadt lebt von Frequenz, Verweildauer und positiven Nutzungserlebnissen. Öffentliche Räume, Plätze, Begrünung, Stadtmöblierung, Beleuchtung, Außengastronomie, qualitätsvolle Schaufenster und konsumfreie Aufenthaltsangebote können die Innenstadt als Besuch- und Begegnungsort stärken.



Abbildung 25: Beispielhafte Darstellung für moderne Grün- und Sitzelemente sowie (temporäre) Spielelemente

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Ergänzend erzeugen wiederkehrende Anlässe, Veranstaltungen und temporäre Formate Kopplungseffekte zwischen Einzelhandel, Wochenmarkt, Gastronomie, Kultur und öffentlichem Raum.

Im digitalen Veranstaltungskalender auf der Website der Kultur und Werbung Lippstadt GmbH (KWL) lassen sich zahlreiche abwechslungsreiche Veranstaltungen finden, die themenspezifisch eine breite Zielgruppe ansprechen. Zu den größten und bekanntesten innerstädtischen Veranstaltungen zählen u. a. das Lippstädter Altstadtfest, die Lippstädter Herbstwoche, das Genussfestival Lippstadt Culinaire, Lippstadt Open Air sowie der Weihnachtsmarkt. Ergänzend bieten bereits aktuell diverse Einrichtungen in der Innenstadt verschiedene kleinere Events für unterschiedliche Zielgruppen an.

- Digitale Sichtbarkeit des Standortes sichern und gezielt weiterentwickeln**
 Die digitale Auffindbarkeit innerstädtischer Angebote ist ein wichtiger Baustein der Standortstärkung. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Veranstaltungen und besondere Angebote sollten gemeinsam, übersichtlich und aktuell sichtbar gemacht werden. Eine digitale Darstellungsplattform oder eine gebündelte Kommunikation kann dazu beitragen, Angebote besser auffindbar zu machen, Besuchsanlässe zu kommunizieren und die Innenstadt als Gesamtstandort stärker zu präsentieren. Wichtig dabei ist die zielgruppengerechte Aufbereitung, um bspw. über soziale Medien auch jüngere Menschen zu erreichen. Die Stadt Lippstadt bietet verschiedene digitale Plattformen zur Ansprache und Information ihrer Bürger und Besucher. Zu den wichtigsten Informationsquellen zählen die digitalen Angebote der städtischen Website, „Lippstadt erleben“ sowie die Instagram- und Facebook-Kanäle. Zur gezielten Optimierung der digitalen Sichtbarkeit bieten sich an strategischen Punkten in der Innenstadt u. a. interaktive Informationstafeln als ergänzende Möglichkeit einer Darstellung von konsumorientierten sowie konsumfreien Nutzungen und Aufenthaltsräumen inkl. relevanter Informationen (z. B. zu Artikeln/Sortiment, Dienstleistungen, Wegeführungen, Öffnungszeiten, Verlinkung) an. Eine weitere Ergänzung können digitale Infopoints sein, an denen sich die Besucher über städtebauliche Besonderheiten informieren können.



Abbildung 26: Beispielhafte Darstellung für digitale Sichtbarkeit

Quelle: Fotos Stadt + Handel

- **Einzelhandelsqualität weiter qualifizieren**

Zur Stärkung des stationären Einzelhandels sollten qualitative Maßnahmen für den bestehenden Nutzungsbesatz geprüft werden. Dazu zählen Beratungs- und Weiterbildungsangebote u. a. zu Online-Marketing, Warenpräsentation, Schaufenstergestaltung, Nachfolge und Servicequalität. Gemeinsame Aktionen, Service-Offensiven, Verkaufs-Events, abgestimmte Kernöffnungszeiten oder kuratierte Angebotsformate können den Facheinzelhandel sichtbarer machen und die Erlebnisorientierung erhöhen.



Abbildung 27: Beispielhafte Darstellung von Workshop-Formaten und Beratungsangeboten (hier: Schaufenstergestaltung und Warenpräsentation)

Quelle: Fotos Stadt + Handel

- **Visitor Journey in den Fokus rücken**

Die Entwicklung des Innenstadtzentrums sollte stärker aus Sicht der Nutzer gedacht werden. Entscheidend ist, wie Kunden, Besucher, Beschäftigte, Bewohner und Touristen die Innenstadt erreichen, wahrnehmen und nutzen. Eingänge Wegebeziehungen, Orientierung, Frequenzbringer, Aufenthaltsorte und Kopplungsmöglichkeiten zwischen Einzelhandel, Gastronomie, Kultur und öffentlichem Raum sollten gezielt betrachtet und weiterentwickelt werden.

- **Organisationsstrukturen und lokale Kooperationen verstetigen**

Die Umsetzung vieler Maßnahmen der Innenstadtentwicklung erfordert verlässliche Strukturen und eine kontinuierliche Zusammenarbeit der lokalen Akteure. Stadtverwaltung, Wirtschaftsförderung, Zentrenmanagement, Gewerbetreibende, Gastronomie, Immobilieneigentümer, Vereine, Kultur, Bildungseinrichtungen und weitere Initiativen sollten stärker miteinander vernetzt werden.

Ergänzend empfiehlt sich die Einrichtung einer festen Arbeits- oder Steuerungsstruktur, etwa in Form einer „Task Force Innenstadt“. Diese kann vorhandene Ansätze bündeln, regelmäßige Austauschrunden organisieren, gemeinsame Aktionen vorbereiten, thematische Arbeitsgruppen koordinieren und die Umsetzung von Maßnahmen begleiten. Auf diese Weise können Einzelmaßnahmen in eine abgestimmte Gesamtentwicklung eingebettet und vorhandene Ressourcen zielgerichteter eingesetzt werden.

In diesem Zusammenhang ist festzustellen, dass in Lippstadt bereits bestehende Netzwerke aktiv sind. So führen u. a. das Zentrenmanagement, KWL (Kultur und Werbung Lippstadt GmbH), Wirtschaftsförderung und

Vertreter der Verwaltung regelmäßige Jour fixe durch und organisieren unterschiedliche Veranstaltungen wie ein Eigentümerforum. Zuletzt hat Ende Mai 2026 das Forum Zentrenmanagement stattgefunden, an dem Vertreter quer durch die Stadtgesellschaft teilgenommen haben.

6.1.2 ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn

Der Standortbereich wird funktional weiterhin als zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt hierarchisch untergeordnetes Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt dabei eine wichtige Versorgungsfunktion für Bad Waldliesborn (dabei insbesondere auch im Kontext der Bedeutung des Stadtteils als Heilbad) sowie eine ergänzende Mitversorgungsfunktion für den naheliegenden und verkehrlich gut angebundenen Stadtteil Lipperbruch (hier: kein Lebensmittelvollsortimenter und Drogeriefachmarkt angesiedelt).

Räumliche Ausprägung

Für den ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn erfolgt im Wesentlichen eine Fortschreibung der räumlichen Abgrenzung gemäß EHK Lippstadt 2016. Davon abweichend ergeben sich folgende begründete Anpassungen:

- Im Norden erfolgt eine geringfügige Erweiterung um den sich an den zentralen Versorgungsbereich anschmiegenden Einzelhandelsbetrieb im Bereich Parkstraße
- Einkürzung des zentralen Versorgungsbereiches um die Lagen ohne Besatz mit Einzelhandel und zentrenergänzenden Funktionen, auch da eine Weiterentwicklung in diesen Bereichen angesichts der vorherrschenden Wohnnutzung nicht realistisch erscheint

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 28: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn folgende Ausstattungskennwerte:

Tabelle 12: Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	15	4 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	3.800	3 %
Zentrenergänzende Funktionen	9	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	11 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Wie in Kapitel 4.5.2 erörtert bestehen im zentralen Versorgungsbereich gegenwärtig **keine räumlichen Entwicklungspotenziale** insbesondere für strukturprägende bzw. großformatige Einzelhandelsneuan siedlungen.

Entwicklungsempfehlungen

Für den zentralen Versorgungsbereich werden folgende lagespezifischen Entwicklungszielstellungen getroffen, die auf das Ziel eines Erhalts sowie einer bedarfsgerechten Stärkung des Nahversorgungszentrums bei gleichzeitiger Vermeidung wesentlicher negativer Auswirkungen auf den hierarchisch übergeordneten ZVB Hauptzentrum Innenstadt einzahlen.

ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM BAD WALDLIESBORN

- Weiterhin funktionale Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt hierarchisch untergeordneten Nahversorgungszentrums
- Keine Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Standortattraktivität zulasten des ZVB Hauptzentrum Innenstadt
- Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der wichtigen Versorgungsfunktion
- Nach wie vor Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Bestehende Versorgungsfunktion im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment im Sinne der Zukunftsfähigkeit langfristig sichern und damit ggf. bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung (dabei ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung)
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel punktuell zur Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. nicht großflächig), dabei insbesondere auch unter Berücksichtigung der Funktion des Stadtteils als Heilbad
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels
- Revitalisierung der kleinteiligen Leerstände durch (inhabergeführten) Einzelhandel, ladenähnliche Dienstleistungen oder – sofern möglich – Gastronomie

6.1.3 ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode

Der Standortbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion insbesondere für den Stadtteil Lipperode sowie ergänzend für die Siedlungsbereiche Mettinghausen und Rebbeke (hier keine eigene strukturprägende Nahversorgung) und wird demnach analog zum EHK Lippstadt 2016 als zentraler Versorgungsbe-
reich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums ausgewiesen.

Räumliche Ausprägung

Die derzeit bestehende räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode wird im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung wie folgt modifiziert:

- Im Nordosten sowie im Süden stärkere Fokussierung auf die Nutzungen entlang der Bismarckstraße und Lippestraße (somit Einkürzung um die abgewandten Grundstücke)
- Darüber hinaus erfolgt eine Fortschreibung der Abgrenzung gemäß EHK Lippstadt 2016

Die genaue räumliche Festlegung des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode in der empfohlenen Zielperspektive wird nachfolgend dargestellt.



Abbildung 29: Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

Es ergeben sich anhand der fortgeschriebenen Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode folgende Ausstattungskennwerte:

Tabelle 13: Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode

Strukturdaten	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	10	3 %
Gesamtverkaufsfläche in m ² (anteilig bezogen auf Gesamtstadt)	2.200	2 %
Zentrenergänzende Funktionen	24	-
Anzahl der Leerstände (anteilig bezogen auf Standortbereich)	3	8 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet.

Potenzialflächen

Wie in Kapitel 4.5.3 erörtert bestehen im zentralen Versorgungsbereich gegenwärtig **keine räumlichen Entwicklungspotenziale** insbesondere für strukturprägende bzw. großformatige Einzelhandelsneuan siedlungen.

Erhaltungs- und Entwicklungsempfehlungen

Angesichts der wichtigen Versorgungsfunktion im Bereich des Grundbedarfs für den Stadtteil Lipperode und die umliegenden dispersen Wohnsiedlungsbereiche (ohne eigene nennenswerte Nahversorgungsstrukturen) ist vor allem die langfristige Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher sich die nachfolgenden Erhaltungs- und Entwicklungsziele für den zentralen Versorgungsbereich ergeben.

ENTWICKLUNGEMPFEHLUNGEN FÜR DEN ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM LIPPERODE

- Weiterhin funktionale Ausweisung als zum Hauptzentrum Innenstadt hierarchisch untergeordneter ZVB mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums
- Keine Erhöhung der einzelhandelsrelevanten Standortattraktivität zulasten des ZVB Hauptzentrum Innenstadt
- Sicherung und funktionsgerechte Weiterentwicklung der wichtigen Versorgungsfunktion
- Nach wie vor Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Bestehende Versorgungsfunktion im Lebensmittelsegment im Sinne der Zukunftsfähigkeit langfristig sichern und damit ggf. bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung (Hinweis: Elli-Markt derzeit marktgängig aufgestellt, demnach derzeit kein dringender Handlungsbedarf)
- Prüfung der Möglichkeit zur perspektivischen Neuansiedlung eines weiteren strukturprägenden Lebensmittelmarktes in funktionsgerechter Dimensionierung (im Einzelfall zu prüfen) im Sinne einer Stabilisierung und Weiterentwicklung des ZVB
- Erhalt und ggf. Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevanten Einzelhandel punktuell zur Arrondierung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels (i. d. R. nicht großflächig)
- Sicherung sowie – sofern möglich – quantitative und qualitative Weiterentwicklung von Zentrennutzungen jenseits des Einzelhandels
- Revitalisierung der kleinteiligen Leerstände durch (inhabergeführten) Einzelhandel, ladenähnliche Dienstleistungen oder – sofern möglich – Gastronomie

6.2 KONZEPT FÜR ERGÄNZUNGSSTANDORTE

Neben den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen bestehen im Stadtgebiet an den Bereichen Erwitter Straße – Nord, Erwitter Straße – Süd, Bökenförder Straße, Am Wasserturm und Am Mondschein nach wie vor fünf weitere strukturprägende Einzelhandelsstandorte mit einem deutlichen Standortgewicht. Die vorgenannten Standortbereiche erfüllen nicht vollumfänglich die aufgezeigten Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 2.3). Gleichzeitig übernehmen sie eine (über-)örtliche Versorgungsfunktion, wirken stärkend auf die gesamtstädtische Zentralität und stellen somit wichtige Versorgungsstandorte im Standortgefüge von Lippstadt dar.

Wie in Kapitel 4.5 aufgezeigt weisen die Standortbereiche dabei unterschiedlichen Rahmenbedingungen und spezifische Versorgungsfunktionen auf:

- **Standortbereich Erwitter Straße – Nord** mit räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung, der neben einem umfangreichen Angebot im Bereich der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente eine hohe Verkaufsflächenausstattung im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich umfasst; angesichts der standortspezifischen Angebotsstruktur und räumlichen Nähe besteht eine gewisse sortimentsspezifische Wettbewerbsbeziehung zu den zentralen Versorgungsbereichen (dabei vornehmlich zum Hauptzentrum Innenstadt)
- **Standortbereich Bökenförder Straße** mit räumlich-funktionalen Bezug zu Wohnbebauung und deutlichen Angebotsfokus im zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich (dabei insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, zudem Drogeriemarkt-Abteilung in Fachmarktgröße)
- **Standortbereiche Erwitter Straße – Süd, Am Wasserturm und Am Mondschein** in städtebaulich nicht integrierter Lage mit vornehmlich nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Die Analyse der vorgenannten Standortbereiche nach ihrer Verkaufsfläche und Angebotsstruktur legt unter Berücksichtigung der spezifischen (Standort-) Rahmenbedingungen und Versorgungsfunktionen, der übergeordneten Entwicklungszielstellungen (siehe Kapitel 5.1), der abgeleiteten Entwicklungsperspektive (siehe Kapitel 5.2.3) sowie der Empfehlungen im Zentren- und Nahversorgungskonzept (siehe Kapitel 6.1 und 6.3) einen gezielten konzeptionellen Umgang mit den strukturprägenden Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentrenstruktur nahe. Dabei werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- Die bestehenden Ergänzungsstandorte sollen auch zukünftig **wichtige Versorgungsstandorte** im Stadtgefüge darstellen, die im Kontext der mittelzentralen Versorgungsfunktion einen wesentlichen Beitrag leisten und somit langfristig zu erhalten und sinnvoll fortzuentwickeln sind
- Gleichzeitig sollen die **übergeordneten Ziele** dieses Konzepts – der Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung – durch die Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte **nicht konkurrenziert** werden

- Daher soll an den Ergänzungsstandorten eine **konsequente Steuerung** der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente stattfinden
- Der **ZVB Hauptzentrum Innenstadt** soll als **prioritärer Ansiedlungsraum** für den Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gelten

Somit werden die Standortbereiche **Erwitter Straße – Nord, Erwitter Straße – Süd, Bökenförder Straße, Am Wasserturm** und **Am Mondschein** konzeptionell weiterhin als Ergänzungsstandorte ausgewiesen. Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Ergänzungsstandorte ist aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im mittelzentralen Einzugsgebiet interessantere Standorte bietet. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen. Zudem trägt die empfohlene Angebotsbündelung dazu bei, einer schleichenden Überprägung von Gewerbegebieten vorzubeugen, die Verdrängungsprozesse in Bezug auf das Handwerk und produzierende Gewerbe zur Folge haben kann (u. a. durch eine Verzerrung des Bodenpreisgefüges). Weiterhin wirkt sich eine Angebotsfokussierung positiv auf den Immissionsschutz und eine verminderte Verkehrsbelastung aus.

Nachfolgend werden die perspektivische Funktion, räumliche Abgrenzung sowie spezifischen Erhaltungs- und Entwicklungsempfehlungen der empfohlenen Ergänzungsstandorte dargestellt.

ENTWURF

6.2.1 Ergänzungsstandort Bökenförder Straße



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

FUNKTION (ZIELPERSPEKTIVE)

- Standortbereich im Südosten der Kernstadt mit räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung
- Kein klassischer Nahversorgungsstandort mit einer Versorgungsfunktion insbesondere für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche
- Angesichts der prägenden Angebotsstruktur (hier: Kaufland) vielmehr deutlich über den Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion (auch angesichts der guten verkehrlichen Anbindung faktisch gesamtstädtische und zum Teil überörtliche Versorgungsfunktion)
- Somit Fortschreibung als Ergänzungsstandort, dabei ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen und klassischen Nahversorgungsstandorten konzeptioneller Positivbereich für die Nahversorgung

RÄUMLICHE ABGRENZUNG (ZIELPERSPEKTIVE)

- Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHK Lippstadt 2016

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Weiterhin Angebotsfokus auf den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt) und der wohnortnahen Versorgung
- Somit langfristige Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion (Hinweis: der Kaufland-Markt ist verkaufsflächenseitig vollumfänglich marktgängig aufgestellt, somit absehbar kein Handlungsbedarf)
- In Bezug auf den zentrenrelevanten Einzelhandel (inkl. Randsortimente) restriktiver Umgang insbesondere zum Schutz sowie zur Stärkung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt
- Bestandsbetriebe haben Bestandsschutz: Ausnahmsweise können geringfügige Änderungen der Verkaufsfläche vorgenommen werden (bspw. innerhalb des Gebäudes, im Sinne eines

dynamischen Bestandsschutzes), sofern eine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Nahversorgung ausgeschlossen werden kann und landesplanerische Ziele dem nicht entgegenstehen

- Ebenfalls restriktiver Umgang mit innenstadttypischen Dienstleistungen und innenstadttypischer Gastronomie

ENTWURF

6.2.2 Ergänzungsstandort Erwitter Straße – Nord



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

FUNKTION (ZIELPERSPEKTIVE)

- Standortbereich im Süden der Kernstadt mit räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung
- Fortschreibung als Ergänzungsstandort, dabei entsprechend der Angebotsstruktur differenzierte Entwicklungsempfehlungen

RÄUMLICHE ABGRENZUNG (ZIELPERSPEKTIVE)

- Im Südosten Einkürzung um den bestehenden Autohändler
- Im Norden räumliche Ausweitung um die Anbieter Bettenwelt Marken-Outlet, Cube, Polster, LaminatDEPOT und Fliesenmarkt Herberhold
- Darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHK Lippstadt 2016

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Sicherung als Versorgungsstandort mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion
- Keine weitere Erhöhung der Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt) sowie der wohnortnahen Versorgung
- Somit grundsätzlich weiterhin Positivraum für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel
- Sicherung der aktuellen Versorgungsfunktion im zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Bereich
 - Bestandsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz; darüber hinaus restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuan siedlungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sowie mit zentrenrelevanten Randsortimenten
 - Im nahversorgungsrelevanten Bereich über den aktuellen Bestand hinaus ggf. bedarfsge rechte Verkaufsflächenanpassungen im Sinne der dynamischen Bestandssicherung konzeptionell möglich, sofern städtebaulich verträglich und landesplanerisch konform (Hinweis:

insbesondere der Kaufland-Markt ist verkaufsflächenseitig vollumfänglich marktgängig aufgestellt; dagegen bestehen angesichts der nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Verkaufsflächendimensionierungen gewisse Handlungsbedarfe zur Anpassung an aktuelle Markterfordernisse für die bestehenden Lebensmittelmärkte LIDL und ALDI Nord)

- Angesichts der bestehenden Angebotsstruktur zurückhaltender Umgang bei Einzelhandelsneusiedlungen mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insbesondere im Kontext größerer Fachmärkte)
- Restriktiver Umgang mit innenstadttypischen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten

ENTWURF

6.2.3 Ergänzungsstandort Erwitter Straße – Süd



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

FUNKTION (ZIELPERSPEKTIVE)

- Städtebaulich nicht integrierter Standort im Süden der Kernstadt
- Fortschreibung als Ergänzungsstandort mit Fokus auf den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

RÄUMLICHE ABGRENZUNG (ZIELPERSPEKTIVE)

- Zum Schutz der umliegenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe in südlicher, östlicher und westlicher Richtung Einkürzung des Ergänzungsstandortes
- Darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHK Lippstadt 2016

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Sicherung und zielgenaue Weiterentwicklung des Standortbereiches mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion
- Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Gleichzeitig restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)
- Restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuan siedlungen mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Bestehende Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz
 - Im nahversorgungsrelevanten Bereich über den aktuellen Bestand hinaus ggf. bedarfsge rechte Verkaufsflächenanpassungen konzeptionell möglich, wenn diese im Sinne der Erhal tung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind, keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung auslösen sowie landesplanerisch konform sind
- Restriktiver Umgang mit innenstadttypischen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten

6.2.4 Ergänzungsstandort Am Wasserturm



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

FUNKTION (ZIELPERSPEKTIVE)

- Städtebaulich nicht integrierter Standort im Südosten der Kernstadt
- Fortschreibung als Ergänzungsstandort mit Fokus auf den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

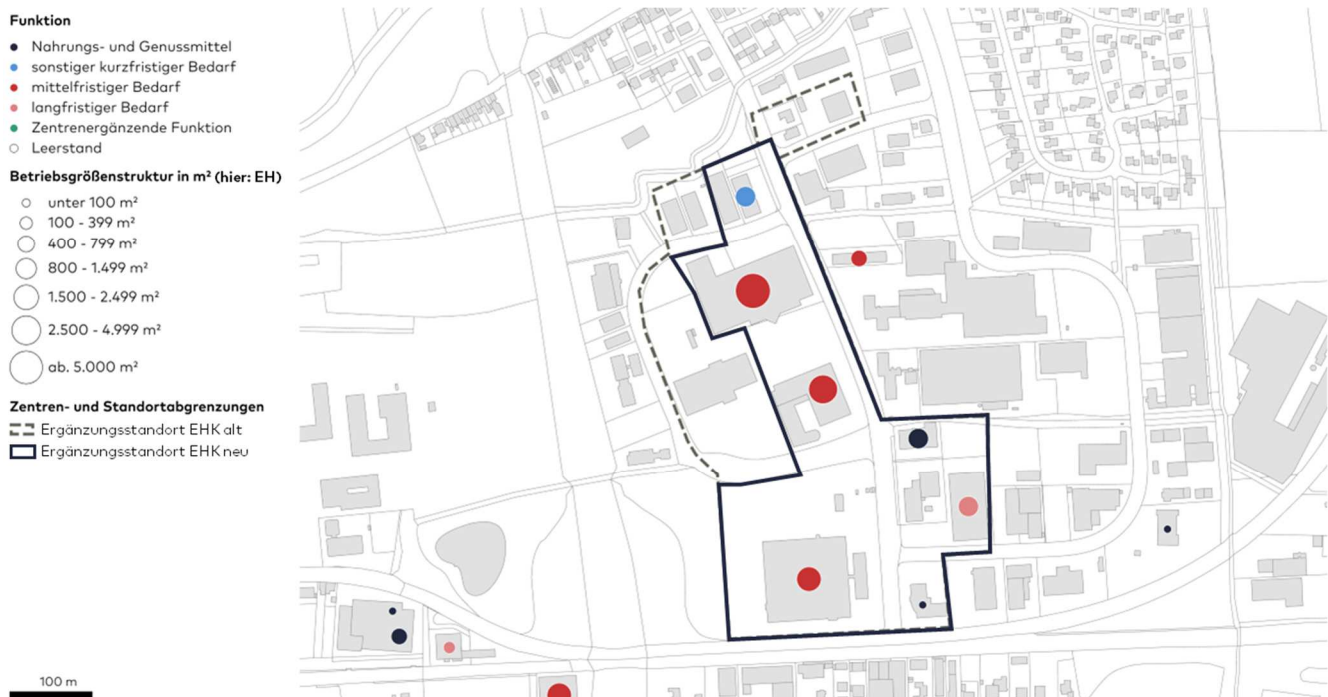
RÄUMLICHE ABGRENZUNG (ZIELPERSPEKTIVE)

- Zum Schutz der umliegenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Westen Einkürzung des Ergänzungsstandortes
- Im Süden Einbezug des angrenzenden Baustoffhandels
- Darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHK Lippstadt 2016

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Sicherung und zielgenaue Weiterentwicklung des Standortbereiches mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion
- Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Gleichzeitig restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)
- Restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuan siedlungen mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Bestehende Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz; dabei können konzeptionell ausnahmsweise geringfügige Verkaufsfächenerweiterungen möglich sein, wenn diese im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind, keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung auslösen sowie landesplanerisch konform sind (Hinweis: der trinkgut-Markt ist verkaufsflächenseitig vollumfänglich marktgängig aufgestellt, somit absehbar kein Handlungsbedarf)
- Restriktiver Umgang mit innenstadttypischen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten

6.2.5 Ergänzungsstandort Am Mondschein



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

FUNKTION (ZIELPERSPEKTIVE)

- Städtebaulich nicht integrierter Standort im Osten der Kernstadt
- Fortschreibung als Ergänzungsstandort mit Fokus auf den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

RÄUMLICHE ABGRENZUNG (ZIELPERSPEKTIVE)

- Zum Schutz der umliegenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe in nördlicher und westlicher Richtung Einkürzung des Ergänzungsstandortes
- Darüber hinaus Fortschreibung der räumlichen Fassung gemäß EHK Lippstadt 2016

ERHALTUNGS- UND ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Sicherung und zielgenaue Weiterentwicklung des Standortbereiches mit gesamtstädtischer und überörtlicher Versorgungsfunktion
- Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Gleichzeitig restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)
- Restriktiver Umgang bei Einzelhandelsneuan siedlungen mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
 - Bestehende Betriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment genießen Bestandsschutz; dabei können konzeptionell ausnahmsweise geringfügige Verkaufsflächenerweiterungen möglich sein, wenn diese im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind, keine wesentlichen negativen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung auslösen sowie landesplanerisch konform sind (Hinweis: der ALDI Nord-Markt ist verkaufsflächenseitig vollumfänglich marktgängig aufgestellt, somit absehbar kein Handlungsbedarf)
- Restriktiver Umgang mit innenstadttypischen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten

6.3 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Die derzeit bestehende Nahversorgungsstruktur wurde in Kapitel 4.6 bereits tiefergehend analysiert. In diesem Zusammenhang wurde aufgezeigt, dass sich gewisse Handlungsbedarfe zur Optimierung der Nahversorgungsstrukturen in Lippstadt identifizieren lassen.

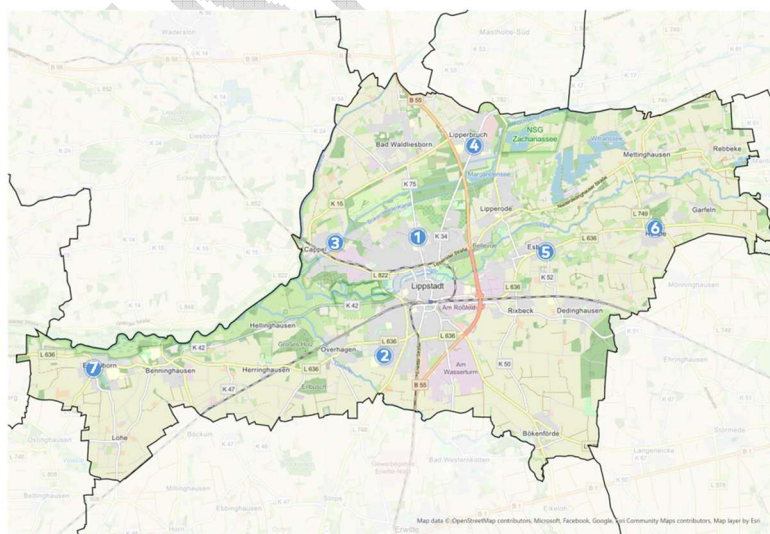
Das versorgungsstrukturelle Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnort-nahen Nahversorgung kann in Lippstadt nicht allein über die zentralen Versorgungsbereiche gewährleistet werden. Mit dem Nahversorgungskonzept ergeht im Sinne einer möglichst flächendeckenden und zukunftsfähigen Nahversorgung im Stadtgebiet daher die Zielstellung, unterhalb der Ebene der zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich und versorgungsstrukturell zielführenden Standorten weiterhin **konzeptionelle Positivstandorte für die Nahversorgung (= Nahversorgungsstandorte)** auszuweisen. Darüber hinaus soll durch das Nahversorgungskonzept insbesondere gewährleistet werden, dass keine Neuansiedlungen von klassischen Nahversorgungsbetrieben in strukturprägender Größenordnung (u. a. Lebensmittelvollsortimenter und -discounter) an konzeptionell nicht wünschenswerten Standorten (insbesondere in siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen) erfolgen.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend Empfehlungen zur Nahversorgung in Lippstadt ausgesprochen.

6.3.1 Nahversorgungsstandorte

Gemäß EHK Lippstadt 2016 werden zusätzlich zu den zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten insgesamt **sieben Nahversorgungsstandorte** definiert. Bei den Nahversorgungsstandorten handelt es sich i. d. R. um solitäre Lebensmittelmärkte (sowie mit zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben) in städtebaulich integrierter Lage, die eine strukturell wichtige Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber gleichzeitig nicht vollumfänglich die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche (siehe Kapitel 2.3) erfüllen.

Administrative Grenzen
□ Kommune
Zentren- und Standortabgrenzungen
● Nahversorgungsstandort EHK alt



Kernstadt

1. Wiedenbrücker Straße (LIDL, NETTO Marken-Discount, Penny)
2. Otto-Hahn-Straße (EDEKA, ALDI Nord)

Sonstige Stadtteile

3. Cappel – Cappeler Stiftsallee (ALDI Nord)
4. Lipperbruch – Ostlandstraße (NETTO Marken-Discount)
5. Esbeck – Merschweg (Combi)
6. Hörste – Hörster Straße (NETTO Marken-Discount)
7. Eickelborn – Alter Postweg (NETTO Marken-Discount)

Abbildung 30: Nahversorgungsstandorte gemäß EHK Lippstadt 2016

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der aktuellen Angebotsstruktur ergänzend zu den sieben im EHK Lippstadt 2016 definierten Nahversorgungsstandorte weitere strukturprägende Lebensmittelmärkte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte angesiedelt sind.

Zudem besteht über den derzeitigen Bestand hinaus derzeit ein konkretes Interesse zur Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes (hier: Lebensmittelvollsortimenter E-Center mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² zzgl. Bäcker) im Bereich Am Waldschlösschen/Barbarossastraße.³²

Nachfolgend werden die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte bestehenden strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie das Planvorhaben E-Center hinsichtlich ihrer künftigen konzeptionellen Eignung als Nahversorgungsstandorte geprüft. Die weiterhin gezielte Ausweisung von Nahversorgungsstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, das Nahversorgungsangebot der Stadt Lippstadt im Sinne einer möglichst fußläufig erreichbaren Nahversorgung dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

Die Prüfung bzw. Ausweisung von Nahversorgungsstandorten erfolgt anhand von konzeptionellen Kriterien, die im Folgenden aufgeführt werden.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss siedlungsstrukturell integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Gebieten mit Wohnbebauung stehen. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der siedlungsstrukturellen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt. Ein siedlungsstrukturell nicht integrierter Standort (z. B. bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein konzeptionelles Ausschlusskriterium dar.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort sollte sich in 300 m fußläufiger Distanz, mindestens jedoch in 700 m fußläufiger Distanz zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mindestens einstündigen Taktung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.

³² In diesen Zusammenhang der Hinweis, dass durch Stadt + Handel – parallel zum vorliegenden Einzelhandelskonzept – im Rahmen eines ergänzenden Gutachtens für die geplante Nahversorgungsentwicklung im Bereich Am Waldschlösschen/Barbarossastraße (hier: E-Center mit einer Verkaufsfläche von 2.500 m² zzgl. Bäcker) bereits die absatzwirtschaftliche, städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit (hierbei Beurteilung des Vorhabens gem. Entwurf zur 3. Änderung des LEP NRW) festgestellt werden konnte (vgl. Stadt + Handel (2026): Gutachten für die geplante Ansiedlung eines E-Centers in Lippstadt, Barbarossastraße – hier: Auswirkungsanalyse für ein Bebauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO (im Entwurf), Dortmund.)

- **Schutz zentraler Versorgungsbereiche:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Bei einem engen räumlichen Zusammenhang von Nahversorgungsstandorten zu zentralen Versorgungsbereichen (= deutliche Überschneidung der situativen Nahbereiche) bedarf es eines besonderen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Begründungszusammenhangs, damit dieses Kriterium als erfüllt anzusehen ist (z. B. aufgrund fehlender Flächenpotenziale keine Fortentwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung im vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereich, defizitäre Nahversorgungssituation im Versorgungsraum, Ergänzung des Betriebstypenmixes).
- **Der Standort soll wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der (räumlichen, quantitativen oder qualitativen) Nahversorgung beitragen:**
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung:** Der Standort soll maßgeblich zur fußläufigen/wohnortnahen Nahversorgungssituation bzw. zur Behebung einer räumlichen Nahversorgungslücke beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung:** Der Standort liefert einen Beitrag zur Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität im Stadtteil. Eine Optimierung der quantitativen Nahversorgungssituation kann sich durch eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bzw. Zentralität begründen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung:** Der Standort leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Betriebstypenmixes im Stadtteil bzw. trägt zum Erhalt attraktiver und vielfältiger Nahversorgungsstrukturen bei. So kann z. B. die Ansiedlung eines modernen Lebensmittelvollsortimenters bei einem fehlenden vollsortimentierten oder nicht mehr marktgängigen Angebot zur Optimierung der qualitativen Nahversorgung beitragen.

So kann z. B. ein Lebensmittelvollsortimenter im Standortverbund mit einem Lebensmitteldiscounter aufgrund der möglichen Komplettierung bzw. Verbesserung des Betriebstypenmixes die Nahversorgungssituation in einem Stadtteil verbessern, obwohl er keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der (rein) räumlichen Nahversorgung liefert. Ebenso kann die Verlagerung eines Lebensmittelmarktes aus einer städtebaulich nicht integrierten Lage in eine städtebaulich integrierte Lage bei gleichzeitiger (leichter) Verkaufsflächenerweiterung trotz eingeschränkter Entwicklungspotenziale im betrachteten Stadtteil einen positiven Beitrag zur Nahversorgungsstruktur liefern³³.

Darüber hinaus gilt es im Sinne der Zukunftsfähigkeit bzw. Flexibilisierungsmöglichkeit der vorliegenden Konzeptfortschreibung (insbesondere im Kontext der Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel) an dieser Stelle explizit zu betonen, dass gemäß den oben aufgeführten Kriterien zukünftig auch weitere, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen, bewertet werden können. So ist es auch ohne Konzeptfortschreibung möglich, neue Nahversorgungsstandorte auszuweisen. In diesem Kontext gilt es jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass eine konzeptionell begründbare Einordnung eines zukünftigen Planvorhabens als Nahversorgungsstandort keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse ersetzt.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Prüfung der bestehenden klassischen strukturprägenden Lebensmittelmärkte sowie des Planvorhabens E-Center

³³ Die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sowie die landesplanerische Konformität einer räumlichen Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung sind einzelfallbezogenen zu prüfen.

außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte auf konzeptionelle Eignung als Nahversorgungsstandorte zusammenfassend dargestellt:

Standort	Siedlungsräumliche Integration	ÖPNV-Erreichbarkeit	Schutz ZVB	Sicherung/ Optimierung der Nahversorgung	Eignung als Nahversorgungsstandort	
Wiedenbrücker Straße (LIDL, NETTO Marken-Discount, Penny, ALDI Nord)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS (nunmehr inkl. ALDI Nord)
Otto-Hahn-Straße (EDEKA, ALDI Nord)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS
Cappel – Capper Stiftsallee (ALDI Nord)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS
Lipperbruch – Ostlandstraße (NETTO Marken-Discount)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS
Esbeck – Merschweg (Combi)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS
Hörste – Hörster Straße (NETTO Marken-Discount)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS
Eickelborn – Alter Postweg (NETTO Marken-Discount)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ weiterhin NVS
Am Nordbahnhof (Elli-Markt)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ künftig Ausweisung als NVS
Erwitter Straße (NETTO Marken-Discount)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ künftig Ausweisung als NVS
Overhagenerstraße (Penny)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ künftig Ausweisung als NVS
Beckumer Straße (Markant)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ künftig Ausweisung als NVS
Triftweg (carekauf)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ künftig Ausweisung als NVS
Am Waldschlösschen (Vorhabenstandort E-Center)	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	✓	→ künftig Ausweisung als (perspektivischer) NVS

Bewertung Ampelsystem:
 ● ● ● Kriterium wird vollumfänglich erfüllt
 ● ● ● Kriterium wird erfüllt (nur leichte Einschränkung)
 ● ● ● Kriterium wird bedingt erfüllt

Abbildung 31: (Perspektivische) Nahversorgungsstandorte in Lippstadt (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsstrukturen werden im Rahmen der vorliegenden Konzeptfortschreibung nunmehr **12 Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet von Lippstadt empfohlen. Darüber hinaus wird der Vorhabenstandort Am Waldschlösschen (Planvorhaben E-Center) als **perspektivischer Nahversorgungsstandort** definiert. In diesem Kontext erfolgt im Anhang des Einzelhandelskonzeptes eine Darstellung der ausgewiesenen (perspektivischen) Nahversorgungsstandorte.

Bezogen auf (künftige) Nahversorgungsstandorte werden dabei folgende konzeptionelle Zielvorstellungen formuliert:

ZIELVORSTELLUNGEN FÜR (KÜNFTE) NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- Versorgungsfunktion der Nahversorgungsstandorte sichern sowie im Sinne der Zukunftsfähigkeit ggf. bedarfsgerecht weiterentwickeln
 - Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung sowie unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben (mögliche Verkaufsflächenenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)
- Keine Erhöhung der sonstigen Standortattraktivität zulasten der zentralen Versorgungsbereiche
- Restriktiver Umgang mit Handelsansiedlungen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich (nur als deutlich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe (siehe Steuerungsleitsatz I in Kapitel 6.6.2), insbesondere kein Ausbau der Standortbereiche durch größere zentrenrelevante Fachmärkte)

- Restriktiver Umgang auch bei weiteren Ansiedlungen jenseits des Einzelhandels (auch dafür sollen in erster Linie die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer möglichst hohen Funktionsvielfalt den vorrangigen Ansiedlungsraum darstellen)

6.3.2 Handlungsprioritäten

Wie in Kapitel 4.6 und 5.2.3 dargestellt bestehen in Lippstadt gewisse Handlungsbedarfe zur langfristigen Sicherung und zielgerichteten Weiterentwicklung der Nahversorgungssituation. Da mit zunehmendem Überschreiten der Entwicklungsperspektiven gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebs-schließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Lippstadt aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN LIPPSTADT (FOKUS: LEBENS-MITTELSEGMENT)

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereiche

- Sicherung und Weiterentwicklung der jeweiligen Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten

Ziel 2: Städtebaulich integrierte Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sichern und funktionsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung der standortspezifischen Versorgungsfunktion und damit ggf. verbundene bedarfsgerechte Verkaufsflächenanpassung bei bestehenden konzeptkonformen Standorten
- Orientierung an den Kriterien für Nahversorgungsstandorte bei betrieblichen Neuansiedlungen oder Verlagerungen an konzeptionell wünschenswerten Standorten
- In den kleineren Stadtteilen ohne ausreichende Mantelbevölkerung für marktgerechte Nahversorgungsangebote soll es konzeptionell möglich sein, eine stadtteilspezifisch angepasste Nahversorgung über alternative Anbieter (z. B. Kleinflächenkonzepte) bereitzustellen
- Verkaufsflächenentwicklungen ohne negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Grundversorgung und nur sofern landesplanerisch konform (mögliche Verkaufsflächenenerweiterungen sind vorhabenbezogen zu prüfen)

Ziel 3: In siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen restriktiver Umgang mit Neuansiedlungen und Bestandserweiterungen

- In siedlungsstrukturell nicht integrierten Lagen Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion; im Rahmen des Bestandsschutzes sind konzeptionell ausnahmsweise Verkaufsflächen-erweiterungen zulässig, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestand-betriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Betriebes unbedingt not-wendig sind und wenn hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungs-bereiche und der wohnortnahen Grundversorgung erfolgt sowie die Vorhabenplanung landesplanerisch konform ist
- Darüber hinaus keine Neuansiedlungen von klassischen Lebensmittelbetrieben (insbesondere Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter); Ausnahmen für spezialisierte Anbie-ter (z. B. Tankstellenshops, Kioske, Hofläden) konzeptionell möglich, sofern diese eine versor-gungsstrukturell sinnvolle Ergänzung zu den integrierten Nahversorgungsstrukturen darstel-len und die raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

Sonstige Empfehlungen:

- Qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze, Service und Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels

Für diese Empfehlungen gelten die Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.6.2), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.3.3 Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere an Nahversorgungsstandorten gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum vorliegenden Einzelhandelskonzept das folgende Prüfschema anzuwenden (siehe nachfolgende Abbildung).

Dabei dient das Prüfschema der Ersteinschätzung von **lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben** (Ansiedlungen und Erweiterungen) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste, das vorrangig auf die wohnortnahe Versorgung ausgerichtet ist und somit einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Umsatzes aus dem situativen Nahbereich abschöpft (somit Fokussierung auf die Ersteinordnung von klassischen Lebensmittelvollsortimenten und Lebensmitteldiscountern). Die Vorgaben des Prüfschemas sind dabei an den Einzelhandelserlass NRW angelehnt.

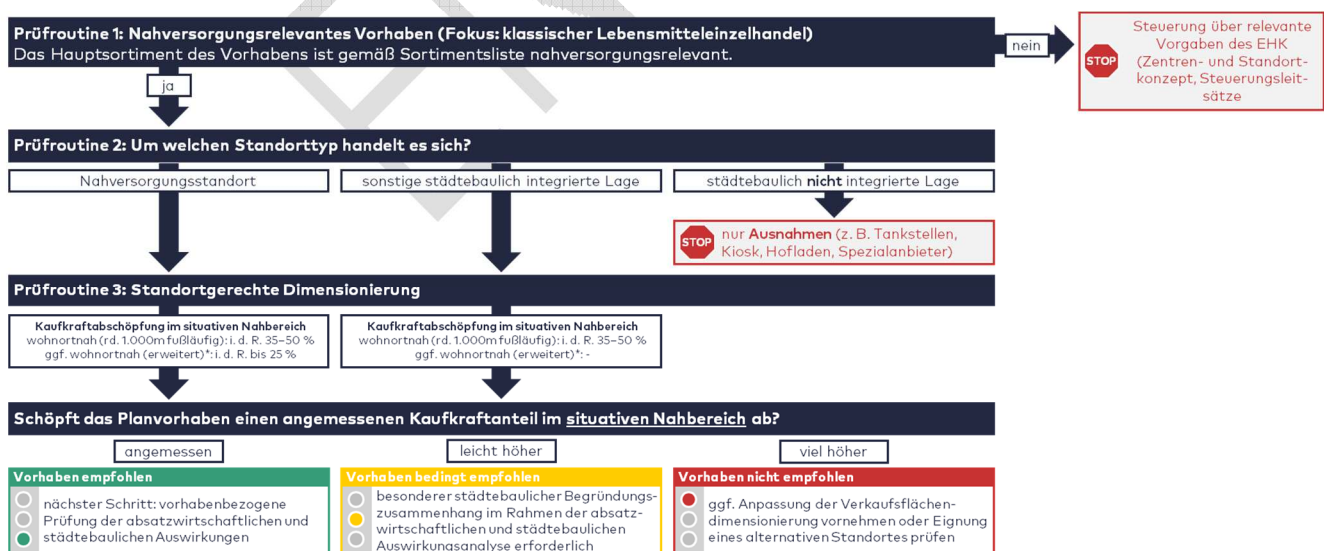


Abbildung 32: Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von lebensmittelbezogenen Nahversorgungsvorhaben

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Hinweis: Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse; * vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021.

Das Nahversorgungsprüfschema resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. **Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.**

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben (Fokus: klassischer Lebensmitteleinzelhandel)

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben (nur klassischer Lebensmitteleinzelhandel), deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Vorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben nicht nahversorgungsrelevant, erfolgt eine Prüfung als zentrenrelevantes bzw. nicht zentrenrelevantes sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes.

Prüfroutine 2: Standorttyp

Für die Prüfroutine 2 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei nach Nahversorgungsstandorten und städtebaulich integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Nahversorgungsstandorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 6.3.1 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei wesentlichen Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Planvorhabens nochmals überprüft werden. Darüber hinaus ist es auch ohne Konzeptfortschreibung möglich, neue Nahversorgungsstandorte auszuweisen. Hierzu sind die genannten Kriterien für Nahversorgungsstandorte zu prüfen (siehe Kapitel 6.3.1).

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage müssen für die Einordnung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes erfüllt sein. Gleichzeitig gilt es an dieser Stelle explizit darauf hinzuweisen, dass Nahversorgungsvorhaben an den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen konzeptionell nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (i. d. R. deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Kleinflächenkonzept, Convenience Store/Nachbarschaftsladen) möglich sind. Zudem sollen Nahversorgungsvorhaben an den sonstigen städtebaulich integrierten Lagen eine versorgungsstrukturell sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und integrierten Ergänzungsstandorten sowie an den Nahversorgungsstandorten darstellen. Diesen Sachverhalt gilt es im Einzelfall zu bewerten. So kann z. B. ein enger räumlicher Zusammenhang zu einem Nahversorger bzw. einem Nahversorgungsvorhaben in einem zentralen Versorgungsbereich oder an einem Nahversorgungsstandort aus versorgungsstruktureller und somit konzeptioneller Sicht ein Ausschlusskriterium für ein Nahversorgungsvorhaben an einer sonstigen städtebaulich integrierten Lage darstellen.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt ein Ausschlusskriterium dar.

Prüfroutine 3: Standortgerechte Dimensionierung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Bei Nahversorgungsstandorten können aus fachgutachterlicher Sicht aufgrund der wichtigen Versorgungsbedeutung Kaufkraftabschöpfungsquoten im situativen wohnortnahen Bereich von rd. 35 bis 50 % zugrunde gelegt werden. Darüber hinaus lässt sich im versorgungsstrukturell begründeten Fall eine Kaufkraftabschöpfung von rd. 25 % im erweiterten wohnortnahen Bereich annehmen.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche sowie siedlungsstrukturelle und wettbewerbliche Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von max. 35 %** ist im wohnortnahen Bereich i. d. R. (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbau) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (i. d. R. Standortkategorie Nahversorger),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Im Einzelfall ist eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** im wohnortnahen Bereich (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht (also insbesondere bei Nahversorgungsstandorten),
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer fußläufigen Entfernung von rd. 1.000 m orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein über den **wohnnortnahen Bereich** (rd. 1.000 m fußläufige Entfernung) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um z. B. bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **erweiterten wohnortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2,0 km bis 2,5 km Radfahrdistanz (vgl. Einzelhandelserlass NRW 2021). Für die erweiterten wohnortnahen Bereiche ist von einer deutlich niedrigeren Kaufkraftabschöpfung (i. d. R. bis zu 25 %) auszugehen. Der für den Vorhabenbetrieb im Rahmen dieser Prüfroutine zugrunde gelegte situative Nahbereich dient auch als Bemessungsgrundlage für den Schutz zentraler Versorgungsbereiche.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten. Diese Vorprüfung ersetzt keine einzelfallbezogene Auswirkungsanalyse. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine **geringfügige Überschreitung** um bis zu 5 %-Punkte wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Lebensmitteleinzelhandel die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit voraussichtlich nicht vor und es wird empfohlen, eine Anpassung der Verkaufsflächen-dimensionierung vorzunehmen oder die Eignung eines alternativen Standortes zu prüfen.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen.

Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung.

6.3.4 Sonderbetrachtung Drogeriefachmärkte

Im Rahmen der Nahversorgungsanalyse wird aufgezeigt, dass sich im Sortiment Drogeriewaren gewisse Entwicklungsperspektiven u. a. durch die bezogen auf Drogeriefachmärkte unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung ergeben (siehe Kapitel 4.6).

Hinsichtlich der räumlichen Steuerung von Drogeriefachmärkten ist dabei zunächst folgendes festzuhalten:

- In den dezentralen Stadtteilen von Lippstadt erscheint im Abgleich der Standortrahmenbedingungen (u. a. eingeschränkte Mantelbevölkerung) und der üblichen Expansionsanforderungen der prägenden Marktteilnehmer (hier: dm und Rossmann) absehbar die Ansiedlung eines modernen Drogeriefachmarktes nicht realistisch
- Im Süden der Kernstadt besteht kein dringender Handlungsbedarf zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes (zwar ist in der südlichen Kernstadt kein Drogeriefachmarkt vorhanden, jedoch besteht eine gute Versorgung durch die beiden Kaufland-Märkte mit jeweiligen Drogeriewarenabteilungen in Fachmarktgröße)
- Im Norden der Kernstadt ist aktuell eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Segment Drogeriewaren zu identifizieren; zudem sind absehbar räumliche Entwicklungsflächen für einen Drogeriefachmarkt, die gleichzeitig den Standortrahmenbedingungen entsprechen (insbesondere Kopplungsstandort mit einem klassischen Lebensmittelmarkt, gewisse Mantelbevölkerung im Einzugsgebiet) im nördlichen Kernstadtbereich vorhanden
- Gleichzeitig besteht flächenseitig eine realistische Entwicklungsoption zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Süden des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (westlicher Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes = Potenzialfläche für den strukturprägenden Einzelhandel; siehe Kapitel 6.1.1)
 - Drogeriefachmärkte leisten grundsätzlich einen wesentlichen Beitrag für einen attraktiven Branchenmix („Kleinkaufhäuser“) und fungieren als „Motor und Anker“ in den Zentren (hohe Frequenzen, Stabilität gegenüber Online-Handel)
 - Drogeriefachmärkte weisen für gewöhnlich einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf

- Ein Drogeriefachmarkt im Süden des zentralen Versorgungsbereiches bietet die Möglichkeit einer gezielten qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung des Hauptzentrum Innenstadt
- Der Betreiber Rossmann ist verkaufsflächenseitig nicht vollumfänglich marktgängig aufgestellt (in Bezug auf moderne/aktuell nachgefragte Betriebskonzepte)
- Zudem besteht durch die Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes die Chance zur Etablierung eines Drogeriefachmarktes in Zentrumslage bei gleichzeitig guter Verkehrsanbindung (die derzeit bestehenden Drogeriefachmärkte im ZVB Hauptzentrum Innenstadt sind gebündelt im Norden und dabei inmitten der Fußgängerzone im Bereich Lange Straße verortet)
- Weiterhin optimierte Erreichbarkeit zu einem klassischen Drogeriefachmarkt für das südliche (Kern-)Stadtgebiet von Lippstadt

Vor diesem Hintergrund sollte die konzeptionelle/planerische Steuerung von Drogeriefachmärkten in Lippstadt folgender Prioritätensetzung folgen:

- **1. Priorität:** Steuerung der Entwicklungspotenziale zunächst auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt (hierbei u. a. Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes als Entwicklungsoption = Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich)
- **2. Priorität:** Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten weiterhin i. d. R. die strukturprägenden Lebensmittelmärkte die Versorgung im Bereich Drogeriewaren übernehmen. Erst **nachgeordnet zum Hauptzentrum Innenstadt** ist die Möglichkeit einer Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen (dabei aus versorgungsstruktureller Sicht sodann Fokus auf die nördliche Kernstadt), dabei unter besonderer Beachtung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit (im Einzelfall dezidiert zu prüfen). Dies gilt auch für den Fall, sofern eine Realisierung auf der ausgewiesenen Potenzialfläche innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt absehbar nicht gelingen sollte (hier jedoch hoher Begründungszusammenhang insbesondere auch im landesplanerischen Kontext erforderlich)

6.4 ZENTREN- UND STANDORTSTRUKTUR FÜR LIPPSTADT (ZIELPERSPEKTIVE)

Zusammenfassend werden in Lippstadt gemäß vorliegender Konzeptfortschreibung mit dem Hauptzentrum Innenstadt sowie den Nahversorgungszentren Bad Waldliesborn und Lipperode künftig weiterhin drei zentrale Versorgungsbereiche in der Zielperspektive definiert. In Ergänzung dazu werden mit den Standortbereichen Erwitter Straße – Nord, Erwitter Straße – Süd, Bökenförder Straße, Am Wasserturm und Am Mondschein nach wie vor fünf Ergänzungsstandorte ausgewiesen. In der nachfolgenden Abbildung werden die räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte gemäß beschriebener Zielperspektive auf gesamtstädtischer Ebene dargestellt.

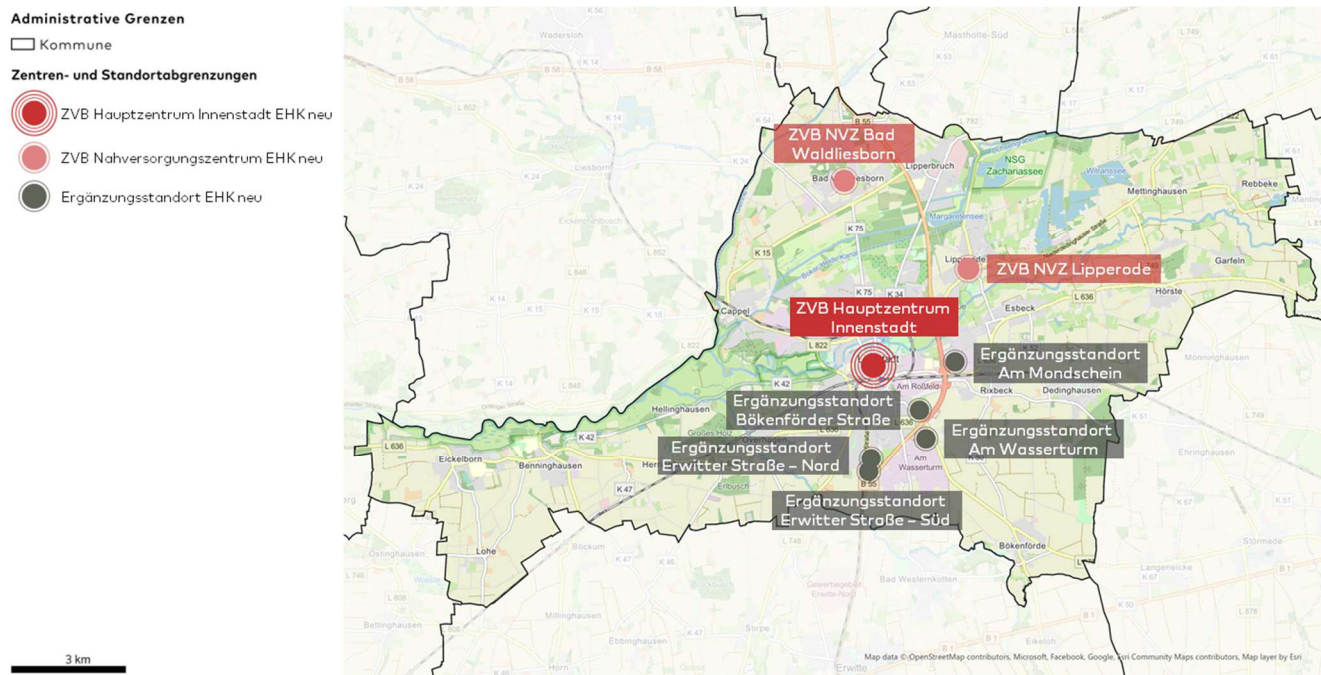
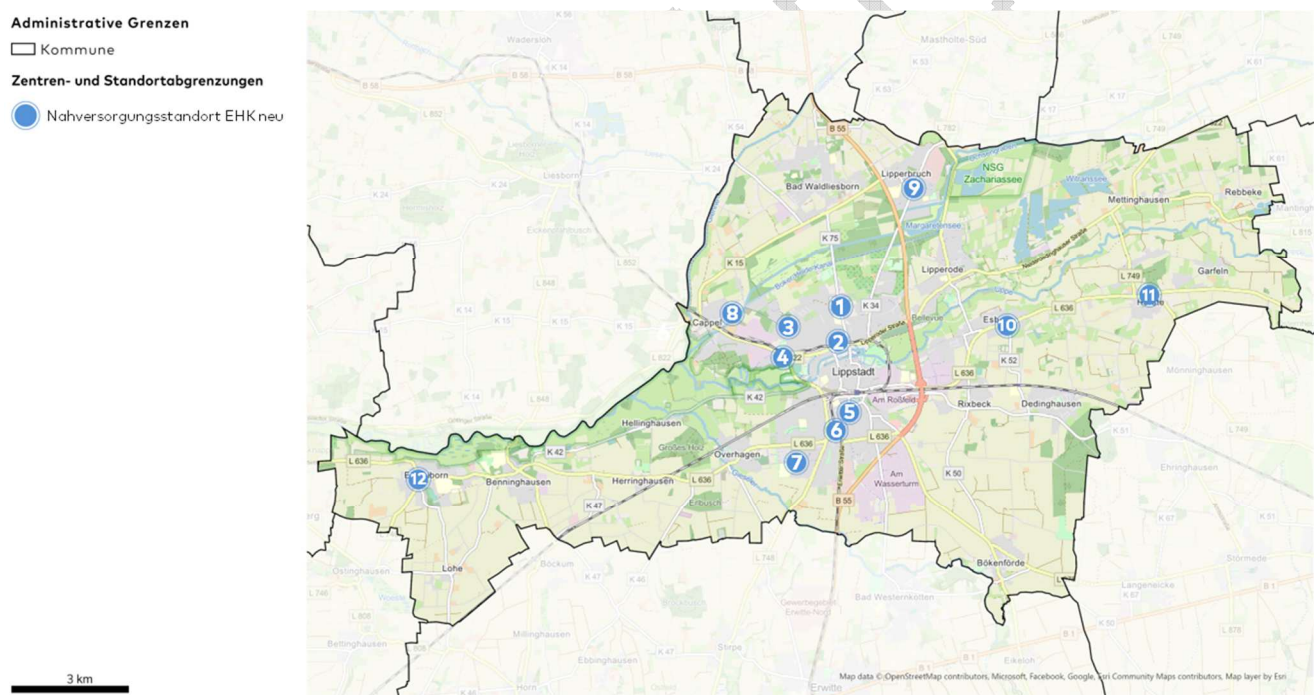


Abbildung 33: Räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Lippstadt (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

In Ergänzung dazu werden die in Kapitel 6.3.1 hergeleiteten Nahversorgungsstandorte festgelegt (eine detaillierte Darstellung der einzelnen Nahversorgungsstandorte befindet dem Anhang des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes).



Kernstadt

1. Wiedenbrücker Straße (LIDL, Penny, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount)
2. Am Nordbahnhof (Elli-Markt)
3. Triftweg (carekauf)
4. Beckumer Straße (Markant)
5. Erwitter Straße (NETTO Marken-Discount)
6. Overhagenerstraße (Penny)
7. Otto-Hahn-Straße (EDEKA, ALDI Nord)

Sonstige Stadtteile

8. Cappel – Capper Stiftsallee (ALDI Nord)
9. Lipperbruch – Ostlandstraße (NETTO Marken-Discount)
10. Esbeck – Merschweg (Combi)
11. Hörste – Hörster Straße (NETTO Marken-Discount)
12. Eickelborn – Alter Postweg (NETTO Marken-Discount)

Abbildung 34: Räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte in Lippstadt (Zielperspektive)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Weiterhin ist aufzuführen, dass außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungs- und Nahversorgungsstandorte weitere wichtige Versorgungsstandorte (in Einzellage) im Stadtgebiet von Lippstadt angesiedelt sind, denen ebenfalls eine wichtige (über-)örtliche Versorgungsfunktion zukommt (z. B. Baumschule Jürgenhake, Gärtnerei Sonnenau, Baumschule & Gärtnerei Wegmanns, Toys World Spielwaren, Dipasch Mode & Home, Pflege und Gesundheit Fischer). In diesem Kontext ist es konzeptionelle Zielstellung, die spezifisch wichtigen Versorgungsfunktionen langfristig zu sichern, ohne gleichzeitig die Ziele der Konzeptfortschreibung zu konterkarieren (u. a. Schutz und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der wohnortnahen Versorgung). Dabei maßgeblich für die zukünftige Steuerung sind die standortspezifisch relevanten Steuerungsleitsätze (siehe Kapitel 6.6.2) in Verbindung mit der örtlichen Sortimentsliste (siehe Kapitel 6.5.2), die nachfolgend dargestellt werden.

6.5 SORTIMENTSLISTE

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Lippstadt als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertende Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entsprechen.

6.5.1 Methodische Herleitung

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur – insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen – von Bedeutung. Zum anderen ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die sich hinsichtlich des Flächenanspruchs räumlich in einen Zentrumsbereich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in siedlungsstrukturell integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Berücksichtigt wurden bei der Erstellung der Sortimentsliste zudem die Vorgaben des LEP NRW 2019 (Liste zentrenrelevanter Sortimente), Inhalte aus dem Einzelhandelserlass NRW 2021 sowie aktuelle Rechtsprechung (bspw. Urteil des VG Aachen 3 K 896/10 vom 20.03.2021 zum Thema Bekleidung).

Gemäß LEP NRW gelten dabei die folgenden Sortimente als zentrenrelevant³⁴:

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (**ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte**)
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – **ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten**)
- Uhren, Schmuck
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

³⁴ In diesem Kontext ist anzumerken, dass gemäß LEP NRW ein verbindlicher Kern an Sortimenten ist, der stets als zentrenrelevant anzusehen ist. Bei diesen Sortimenten besteht keine Möglichkeit zur ortstypischen Differenzierung (Ausnahme: dargestellte **Teilsortimente**).

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz findet zudem die bestehende Sortimentsliste aus dem EHK Lippstadt 2016 Berücksichtigung.

6.5.2 Sortimentsliste für Lippstadt

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bewertungsaspekte ergibt sich die folgende zu empfehlende Liste zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Lippstadt.

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des vorliegenden Konzeptes als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Tabelle 14: Sortimentsliste für die Stadt Lippstadt (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	(Schnitt-)Blumen	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung/Wäsche	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel	Bettwaren (inkl. Matratzen)
Bücher	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren und Reformwaren)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Elektrokleingeräte	Zeitung/Zeitschriften	Elektrogroßgeräte
Glas/Porzellan/Keramik		Fahrräder und Zubehör
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haushaltswaren (Hausrat)		Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)		Kfz-Zubehör
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)		Kinderwagen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf		Leuchten/Lampen
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)		Motorräder und Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)
Schuhe, Lederwaren		Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)
Spielwaren		Musikinstrumente und Musikalien
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)		Pflanzen/Pflanzartikel
Uhren/Schmuck		Reitsportartikel (ohne Reitsportbekleidung und -schuhe)
Wohninrichtungsbedarf (ohne Möbel, Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände		Sportgroßgeräte
		Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)
		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend.

Die Sortimentsliste gemäß EHK Lippstadt 2016 kann somit in weiten Teilen als nach wie vor plausibel und bewährt betrachtet werden. Gleichwohl ergeben sich im Kontext der Fortschreibung der Sortimentsliste folgende wesentliche Änderungen:

- Einordnung von **Pharmazeutische Artikel/Apotheke** als zentrenrelevantes Sortiment (zuvor: zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Einordnung von **(Schnitt-)Blumen** sowie **Zeitungen/Zeitschriften** als zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment (zuvor: zentrenrelevant)
- Zur Verbesserung der Handhabbarkeit der Sortimentsliste Zusammenlegung der Sortimente Datenverarbeitungsgeräte/periphere Geräte und Software, Telekommunikationsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger sowie Foto- und optische Erzeugnisse unter dem Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)** (nach wie vor: zentrenrelevant)
- Zur Verbesserung der Handhabbarkeit der Sortimentsliste Zusammenlegung der Sortimente Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge) sowie Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf unter dem Sortiment **Baumarktsortimente i. e. S.** (damit sind alle genannten bisherigen Einzelsortimente auch weiterhin nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant)
- Mit **Motorräder und Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe), Reitsportartikel (ohne Reitsportbekleidung und -schuhe)** sowie **Waffen/Jagdbedarf/Angeln** werden bisher nicht einzeln berücksichtigte Sortiment gesondert aufgeführt, um den Differenzierungsgrad der Sortimentsliste innerhalb dieser Bereiche in Anbetracht der betrieblichen Realitäten sinnvoll zu erweitern (dabei jeweils Ausweisung als nicht zentrenrelevantes und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment)
- Zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung Auflösung des Sortiments **Geschenkartikel** und Zuordnung zu den jeweiligen Sortimenten (z. B. GPK, Einrichtungszubehör, Spielwaren)

Für die kommunale Feinststeuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzeptes als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

6.6 STEUERUNGSLEITSÄTZE

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Lippstadt und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

6.6.1 Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellungen, einer sortimentsspezifischen Entwicklungsperspektive, der Zentren- und Standortdefinition sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftiger ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Lippstadt insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

6.6.2 Steuerungsleitsätze für Lippstadt

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Lippstadt empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind unter Berücksichtigung der mittelzentralen Versorgungsfunktion primär und ohne Verkaufsflächenbegrenzung³⁵ auf den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt** zu konzentrieren, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Zentrums als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort zu begünstigen.
- In den hierarchisch nachgeordneten **ZVB Nahversorgungszentren Bad Waldliesborn** und **Lipperode** sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der Versorgungsfunktion zur punktuellen Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangebotes (i. d. R. nicht großflächig) konzeptionell zulässig sein. Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den Nahversorgungszentren begründet sich

³⁵ Sofern landesplanerische und städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.

aus dem Schutz des ZVB Hauptzentrum Innenstadt vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der funktionalen Bedeutung der Nahversorgungszentren konzeptionell angemessener Entwicklungsrahmen erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches dient und keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt oder die Nachbarkommunen resultieren und die landesplanerischen Ziele gewahrt bleiben.

- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** Sicherung der bestehenden Versorgungsfunktion. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig (bspw. Fachgeschäfte als Funktionsunterlagerung von Wohnhäusern, insbesondere keine Etablierung von Fachmarktstrukturen), sofern städtebauliche-funktionale bzw. versorgungsstrukturelle Gründe dafür sprechen sowie keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Lippstadt und in Nachbarkommunen zu erwarten sind. Diese sind i. d. R. dann nicht anzunehmen, wenn Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment deutlich kleinteilige Läden zur Versorgung des „engeren Gebietes“ darstellen. Ergänzend sind die landesplanerischen Vorgaben zu erfüllen.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** gilt Bestandsschutz für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sind im Rahmen planungsrechtlicher Möglichkeiten auszuschließen sowie Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie sekundär auf die (perspektivischen) Nahversorgungsstandorte konzentriert werden.

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen unter Berücksichtigung der Hierarchiestufe und der jeweiligen Versorgungsfunktion zukünftig auf die **zentralen Versorgungsbereiche** (Innenstadt und Nahversorgungszentren) fokussiert werden (i. d. R. klein- und großflächig).
- Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgung sekundär auch an städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (hierbei Fokus auf das Lebensmittelsegment). Dabei gilt es folgendes zu berücksichtigen:
 - Nahversorgung an **Nahversorgungsstandorten** (oder Standorten, die den definierten Kriterien genügen) sichern und funktionsgerecht weiterentwickeln, sofern das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist (siehe Nahversorgungsprüfschema in Kapitel 6.3.3), negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden sowie landesplanerische Vorgaben dem nicht entgegenstehen.

- An den **Ergänzungsstandorten Erwitter Straße – Nord und Bökenförder Straße** unter Berücksichtigung der standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen (somit Fokus auf die langfristige Bestandssicherung; siehe Kapitel 6.2.1 und 6.2.2).
- In den **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** (direkter räumlich-funktionaler Zusammenhang zu Wohngebieten) kann Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment ausnahmsweise nachgeordnet als versorgungsstrukturell sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen konzeptionell möglich sein, sofern das Vorhaben der Versorgung des „engeren Gebietes“ dient (i. S. wohnungsnaher Bereich), standortgerecht dimensioniert ist (siehe Nahversorgungsprüfschema in Kapitel 6.3.3) und die Konformität zum vorliegenden Einzelhandelskonzept sowie zu den landesplanerischen Vorgaben gewahrt wird.
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** ist die bestehende Versorgungsfunktion zu sichern (Verkaufsflächenerweiterungen nur ausnahmsweise, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandbetriebes im Sinne der Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung unbedingt notwendig sind und nur sofern städtebaulich verträglich und landesplanerisch konform; siehe weitere Ausführungen in Kapitel 6.3.2). Darüber hinaus keine Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (insbesondere keine klassischen Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte; konzeptionell Ausnahmen für spezialisierte Anbieter wie z. B. Tankstellenshops, Kioske und Hof-/Dorfläden möglich).

Sonderbetrachtung Drogeriefachmärkte

Drogeriefachmärkte stellen Sonderfälle unter den zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. So haben Drogeriefachmärkte eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Darüber hinaus weisen Drogeriefachmärkte eine hohe Warenvelfalt („drogeriewarenorientierte Kleinkaufhäuser“) und gewöhnlich einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf. Zudem ist auf die Ausführungen in Kapitel 6.3.4 zu verweisen. Daher soll die Zielsetzung für die konzeptionelle/planerische Steuerung von Drogeriefachmärkten in Lippstadt der folgenden Prioritätensetzung entsprechen:

- **1. Priorität:** Steuerung der Entwicklungspotenziale zunächst auf den ZVB Hauptzentrum Innenstadt (hierbei u. a. Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes als Entwicklungsoption = Potenzialfläche im zentralen Versorgungsbereich)
- **2. Priorität:** Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollten weiterhin i. d. R. die strukturprägenden Lebensmittelmärkte die Versorgung im Bereich Drogeriewaren übernehmen.
Erst **nachgeordnet zum Hauptzentrum Innenstadt** ist die Möglichkeit einer Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu prüfen (dabei aus versorgungsstruktureller Sicht so dann Fokus auf die nördliche Kernstadt), dabei unter besonderer Beachtung der absatzwirtschaftlichen, städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit (im Einzelfall dezidiert zu prüfen). Dies gilt auch für den

Fall, sofern eine Realisierung auf der ausgewiesenen Potenzialfläche innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt absehbar nicht gelingen sollte (hier jedoch hoher Begründungszusammenhang insbesondere auch im landesplanerischen Kontext erforderlich).

Leitsatz III: Eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich (Ausnahme: GE-/GI-Gebiete ohne Einzelhandelsvorprägung), sofern stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen.

- Aus städtebaulichen Gründen ist eine **Angebotsfokussierung** anzustreben (insbesondere räumlicher Fokus auf die ausgewiesenen Ergänzungsstandorte für den nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel), um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.
- In diesem Kontext sollte grundsätzlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen (Fokus: ZVB Hauptzentrum Innenstadt) geprüft bzw. mitgedacht werden (v. a. bei nicht großflächigen Planvorhaben), um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung zu begünstigen.
- Entsprechend der Vorgaben des LEP NRW ist bei Einzelhandelsgroßprojekten gemäß § 11 Abs. 3 mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente eines Vorhabens auf **max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche** zu begrenzen (vgl. Ziel 6.5-5 LEP NRW). Eine weitere Begrenzung bzw. eine ausdifferenzierte Herleitung für die einzelnen zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher, städtebaulicher und versorgungsstruktureller Auswirkungen sowie unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben.

Zulässig sind derartige Betriebe, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht,
- **kein zu großes Gewicht** gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt) entfaltet und
- die **Grenze der Großflächigkeit** im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet. Eine **Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche sowie der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente** sollte

im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen sowie der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

In jedem Fall ist eine solche Verkaufsstelle im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens als „Fabrik- oder Werksverkauf“ bzw. als „Handwerksbetrieb mit Zubehör“ zu beantragen.

Entsprechende Ausnahmeregelungen für den ‚Annexhandel‘ auf Grundlage des § 31 Abs. 1 BauGB sind entsprechend sorgfältig in Hinblick auf die Anforderungen an die Bestimmtheit auszuarbeiten (vgl. OVG NRW 10 A 1343/12; OVG NRW 2 D 13/14.NE).

Für landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich ergeben sich die Bestimmungen über die Regelungsinhalte des § 35 BauGB.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Lippstadt künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

ENTWURF

Einordnung potenzieller Entwicklungsstandorte

Über die im Rahmen der Konzeptfortschreibung dargestellte Zentren- und Standortstruktur hinaus bestehen in Lippstadt mit dem **Union-Gelände** (Unionstraße/Konrad-Adenauer-Ring) sowie dem **ehemaligen IDEAL-Standort** (Bunsenstraße) zwei potenzielle Entwicklungsstandorte für den strukturprägenden/großflächigen Einzelhandel. Unter Berücksichtigung der konzeptionellen Ziele und Empfehlungen erfolgt für die beiden Standortbereiche nachfolgend die Herleitung einer zielführenden und konzeptkonformen Einzelhandelssteuerung.

7.1 UNION-GELÄNDE

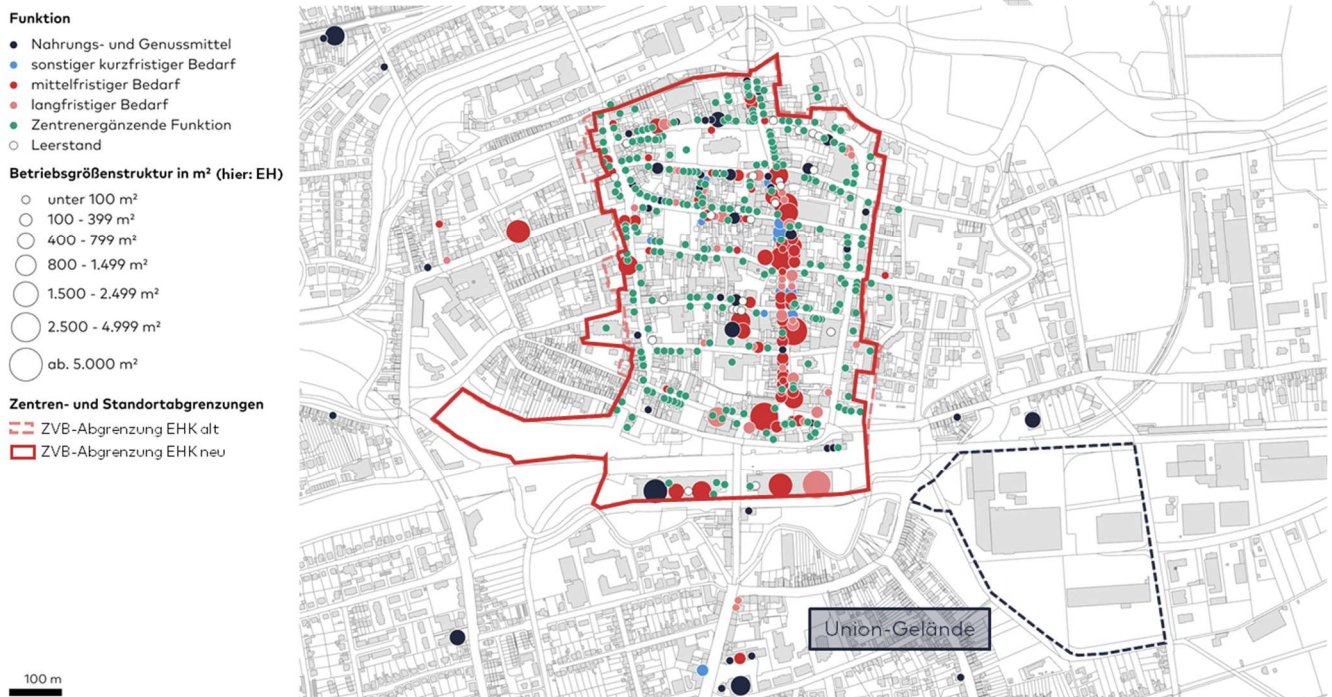


Abbildung 35: Standortbereich des Union-Geländes

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

- Das Union-Gelände bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial für den großflächigen Einzelhandel
- Gemäß relevanten Regionalplan befindet sich der Standortbereich im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)
- Das Union-Gelände verfügt über eine gute MIV-Anbindung (insbesondere im Kontext der geplanten Baumaßnahme Südtangente)
- Zudem besteht eine räumliche Nähe zum Bahnhof Lippstadt (die fußläufige Entfernung beträgt rd. 500 m)
- Standortbereich im Norden, Süden und Osten mit räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung
 - Hinweis: Die Barrierewirkung der nördlich angrenzenden Bahntrasse wird durch die bestehenden standortnahen Querungsmöglichkeiten relativiert

Empfohlener Umgang mit zentrenrelevanten Einzelhandel

- Aufgrund der deutlichen Funktionsunterbrechung ist nach wie vor keine räumliche Zuordnung zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt begründbar bzw. plausibel herleitbar (analog zum EHK Lippstadt 2016)
- Somit ist das Union-Gelände aus landesplanerischer und konzeptioneller Sicht (siehe Steuerungsleitsatz I in Kapitel 6.6.2) kein Positivbereich für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
 - Allenfalls deutlich kleinteiliger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment konzeptionell möglich (allerdings: landesplanerische Agglomerationsregelung gemäß 6.5-8 Ziel LEP NRW³⁶)
 - Grundsätzlich wird angesichts der räumlichen Nähe zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt ein äußerst sensibler Umgang auch mit deutlich kleinteiligen zentrenrelevanten Einzelhandel empfohlen (allenfalls arrondierendes, kein konkurrierendes Angebot zum ZVB)

Empfohlener Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

- Die Kriterien an einen Nahversorgungsstandort werden durch den Standortbereich nicht vollumfänglich erfüllt
 - Angesichts der guten Nahversorgungsausstattung im Umfeld des Union-Geländes (u. a. Kaufland im Bereich Bökenförder Straße, NETTO Marken-Discount am Standort Jägerstraße, REWE am Standort Südertor) leistet der Standortbereich absehbar keinen wesentlichen Beitrag zur Optimierung der Nahversorgung
 - Somit besteht im umliegenden Siedlungsraum aus konzeptioneller/versorgungsstruktureller Sicht kein dringender Handlungsbedarf zum Ausbau der strukturprägenden Nahversorgung
- Demnach richtet sich die Steuerung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an die mögliche Einordnung des Union-Geländes als sonstige städtebaulich integrierte Lage (s. o.)
 - Daher ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment konzeptionell ausnahmsweise als Ergänzung zu den bestehenden Nahversorgungsstrukturen möglich (siehe Steuerungsleitsatz II in Kapitel 6.6.2)

Empfohlener Umgang mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)
 - Als stadtentwicklungspolitische Gründe können u. a. eine mögliche Standort- bzw. Flächenreaktivierung und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes herangeführt werden
 - Demnach ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht eine hinreichende Positivargumentation für eine mögliche Ansiedlung von entsprechenden

³⁶ Ziel 6.5-8 erstreckt die für die Planung von Einzelvorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO geltenden Regelungen auch auf Einzelhandelsagglomerationen und trägt damit der Erkenntnis Rechnung, dass auch mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration zu Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können.

Einzelhandelsbetrieben nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gegeben

- Somit kann das Union-Gelände aus konzeptioneller Sicht als Positivraum für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment eingeordnet werden (klein- und großflächig), sofern dabei ein restriktiver Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten erfolgt (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)
 - Relativierend gilt es zu würdigen, dass aufgrund des ausgeprägten Wettbewerbsumfeldes (insbesondere angesichts der Nähe zu den Ergänzungsstandorten im Bereich der Erwitter Straße und Am Mondschein) in bestimmten Marktsegmenten absehbar eingeschränkte Entwicklungschancen bestehen (z. B. in den Segmenten Baumarktsortiment, Pflanzen/Gartenbedarf, Fahrräder)

Empfohlener Umgang mit Angeboten jenseits des Einzelhandels

- Darüber hinaus sollte das Flächenpotenzial – auch vor dem Hintergrund des eingeschränkten Expansionsgeschehens im Einzelhandel – wie bereits geplant (u. a. neue Feuerwehr- und Rettungswache) bzw. umgesetzt (Hotel) weiterhin zur Etablierung von handelsfernen Konzepten genutzt werden
 - Hierbei restriktiver Umgang mit innenstadttypischen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten

7.2 EHEMALIGES IDEAL-GELÄNDE



Abbildung 36: Standortbereich des ehemaligen IDEAL-Geländes

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; EHK Lippstadt 2016; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Kartengrundlage: Copyright Kreis Soest.

- Das ehemalige IDEAL-Gelände bietet ein ausreichendes Flächenpotenzial für den großflächigen Einzelhandel
- Lage im regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Standort mit räumlich-funktionalen Bezug zur umliegenden Wohnbebauung
- Für den MIV besteht über die Erwitter Straße, die als wichtige Verkehrsachse im südlichen Kernstadtgebiet fungiert, eine attraktive Verkehrsanbindung
- Nur eingeschränkte Anbindung an den ÖPNV (nächstgelegene Bushaltestelle in rd. 500 m fußläufiger Entfernung)
- Angesichts der eigenen Zufahrt über die Bunsenstraße sowie der Trennwirkung durch die Bahntrasse und die Erwitter Straße solitärer Standortbereich

Empfohlener Umgang mit zentrenrelevanten Einzelhandel

- Das ehemalige IDEAL-Gelände ist außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches verortet
- Somit ist der Standort aus landeplanerischer und konzeptioneller Sicht kein Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten
- Würdigung der übergeordneten räumlichen Entwicklungszielstellung zur Sicherung und Stärkung des mittelzentralen Versorgungsauftrages der Stadt Lippstadt
- Gleichzeitig räumliche Nähe zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Entfernung zum südlichen Bereich des ZVB rd. 1,0 km)

- Zudem bereits gewisse Angebotsprägung im zentrenrelevanten Bereich am Ergänzungsstandort Erwitter Straße – Nord
- Demnach sollte eine Reaktivierung des ehem. IDEAL-Standortes gegenüber dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt keine weitere wesentliche Wettbewerbsintensivierung im zentrenrelevanten Bereich auslösen
- Somit restriktiver Umgang bei Neuansiedlungen von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (insbesondere keine Etablierung von zentrenrelevanten Fachmarktkonzepten)

Empfohlener Umgang mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

- Trotz des räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu den umliegenden Wohngebieten wird der Standortbereich angesichts der umfassenden Angebotsstruktur am Ergänzungsstandort Erwitter Straße – Nord nicht als Positivraum für die strukturprägende Nahversorgung empfohlen

Empfohlener Umgang mit nicht zentrenrelevanten sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

- Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet möglich, sofern stadtentwicklungspolitische Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)
 - Aus stadtentwicklungspolitischer Sicht kann u. a. eine mögliche Standort- bzw. Flächenreaktivierung und die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes als Positivargumentation für eine standortbezogene Einzelhandelsentwicklung mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment herangezogen werden
- Mit Bezug auf den Einzelhandel wird das ehemalige IDEAL-Gelände demnach als solitärer Positivstandort für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem sowie nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment empfohlen
 - Gemäß Ziel 6.5-5 LEP NRW dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten 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.
 - Somit zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente eingeschränkt möglich (siehe Steuerungsleitsatz III in Kapitel 6.6.2)

Bau- und planungsrechtliche Empfehlungen

Im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen für Einzelhandelsvorhaben in der Stadt Lippstadt werden in diesem Kapitel Empfehlungen für bauplanungsrechtliche Steuerungsstrategien ausgesprochen, die sowohl für neu zu erarbeitende Bebauungspläne als auch im Einzelfall für die Anpassung bestehender älterer Bebauungspläne herangezogen werden können.

8.1 EMPFOHLENE BAUPLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGS-STRATEGIEN

Ein wesentlicher Umsetzungsaspekt zur gesamtstädtischen Steuerung des Einzelhandels besteht darin, „erwünschte“ Standorte planungsrechtlich für die entsprechenden Ansiedlungsvorhaben vorzubereiten sowie „unerwünschte“ Standorte³⁷ bzw. Sortimente frühzeitig bauplanungsrechtlich auszuschließen.

Das Einzelhandelskonzept dient dabei als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung und erlangt mittels Stadtratsbeschluss Wirksamkeit als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 BauGB. Um nach außen Steuerungswirkung zu entfalten, muss eine Umsetzung in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) umgesetzt werden.

Im Folgenden gilt es, die Vorgaben der verbindlichen Bauleitplanung mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche zu harmonisieren.

Hieraus begründen sich u. a. folgende strategische kommunale Aufgaben:

- Planungsrechtliche und sonstige Vorbereitung der Ansiedlung weiterer gewünschter Einzelhandelsvorhaben unter Berücksichtigung der standort- und sortimentsspezifischen Entwicklungszielstellungen des Einzelhandelskonzeptes.
- Bei akutem Handlungsbedarf zur Vermeidung von Fehlentwicklungen i. S. d. Einzelhandelskonzeptes kurzfristiger Standortumbau an Standorten durch Modifizierung der bestehenden Bebauungspläne im Rahmen der juristischen Möglichkeiten, z. B. durch Anpassung der dort zulässigen Sortimente an die fortgeschriebene Lippstädter Sortimentsliste und/oder in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel Rücknahme von unausgeschöpften Baurechten.
- Mittel- bis langfristiger Standortumbau auf Grundlage der Steuerungsleitsätze an denjenigen Standorten, die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die entsprechenden Sortimente (insbesondere zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante) dauerhaft nicht mehr in Frage kommen sollen, vorbereitet durch eine entsprechende Überarbeitung planungsrechtlicher Festsetzungen für diese Gebiete unter Vermeidung möglicher entschädigungspflichtiger Planungsschäden.

³⁷ „Erwünscht“ bzw. „unerwünscht“ i. S. d. Einzelhandelskonzeptes im Zusammenhang mit den Steuerungsleitsätzen.

- Konsequenter und frühzeitig erarbeiteter planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandel an unerwünschten Standorten (z. B. an dezentralen Lagen) in Verbindung mit den Ansiedlungsleitsätzen.
- Abwehr bzw. Hinwirken auf die Modifikation von einzelhandelsbezogenen Planvorhaben in Nachbarkommunen, die erkennbar die eigenen zentralen Versorgungsbereiche zu schädigen drohen und die gewünschten zusätzlichen Ansiedlungspotenziale in den zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der eigenen mittelzentralen Ansiedlungsspielräume gefährden, und zwar auf Basis der Abwehrrechte des BauGB und der Rheiner Liste innenstadtrelevanter Sortimente.

8.2 DAS EINZELHANDELSKONZEPT IM KONTEXT DER BAULEITPLANUNG

Zur Überprüfung der relevanten Bebauungspläne sollte in einer nachgelagerten Untersuchung eine Baurechtsanalyse durchgeführt werden.

In dieser sollte eine planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben und deren Vereinbarkeit mit dem geltenden Baurecht erfolgen. Aus den Ergebnissen sollte geschlussfolgert werden, inwieweit bauplanungsrechtliche Anpassungen notwendig sind. Im Einzelnen sollte dabei untersucht werden:

- Notwendigkeit zur Anpassung von Bauleitplänen an Ziele der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung städtebaulicher Vorgaben aus dem vorliegenden Einzelhandelskonzept
- Erarbeitung/Überprüfung konkreter textlicher Festsetzungen zur Feinsteuerung des Einzelhandels in Gewerbe- und Industriegebieten (GE/GI)
- Prüfung, ob eine weitere Überplanung unbepannter Innenbereiche, insbesondere in Bereichen, die potenziell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Frage kämen, notwendig ist (z. B. über einfache Bebauungspläne gemäß § 9 Absatz 2a BauGB)
- Prüfung der Abgrenzung der Kerngebiete in Zusammenschau mit den Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzeptes
- Analyse möglicher Vertrauens- und Planungsschäden nach §§ 39 ff. BauGB
- Wenn nötig: Änderung fehlerhafter Festsetzungen in bestehenden Bebauungsplänen

Mit der vorliegenden Konzeptfortschreibung, dessen Erarbeitung durch die Verwaltung und Wirtschaftsförderung begleitet und konstruktiv unterstützt wurde, verfügt die Stadt Lippstadt nunmehr über eine aktualisierte Ausgangsbasis zum Erhalt sowie zur gezielten Fortentwicklung der aktuellen Einzelhandelsstruktur bzw. der vorhandenen und perspektivischen Versorgungsstandorte. Dabei wurden auf Basis einer Markt- und Standortanalyse künftige Entwicklungsperspektiven und Leitlinien erörtert sowie standortspezifische Entwicklungsempfehlungen formuliert, die in ihrem Zusammenwirken auf das Ziel einer sinnvollen, abgestimmten und gewinnbringenden Fortentwicklung des gesamtstädtischen Einzelhandels einzahlen. Die überarbeiteten Steuerungsleitsätze in Verbindung mit der fortgeschriebenen Sortimentsliste überführen das Zentren- und Standortmodell in ein stringentes und nachvollziehbares Regelsystem zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und künftiger Planvorhaben im Stadtgebiet.

Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die in diesem Einzelhandelskonzept enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (siehe Abbildung 37).

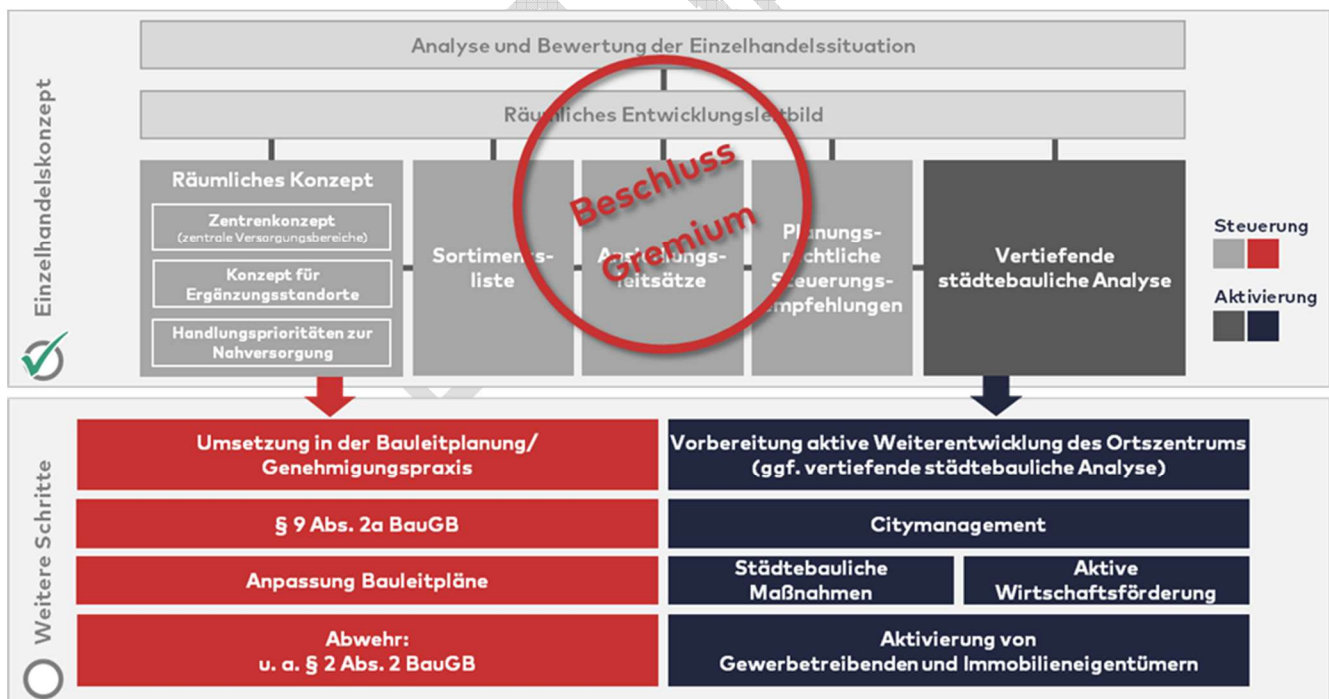


Abbildung 37: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Sinn und Zweck, das vorliegende Einzelhandelskonzept durch das politische Gremium der Stadt Lippstadt als städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschließen zu lassen, wird weiterhin durch folgende Aspekte unterstrichen:

- Das vorliegende Einzelhandelskonzept bildet die **Basis für eine aktive** (nicht reaktive), **frühzeitige und zielgerichtete Handels- und Standortsi- cherung und -entwicklung**. Es dient der Sicherung und Weiterentwicklung **bestehender/gewünschter Einkaufslagen** (insbesondere dem ZVB Innen- stadt als schützenswerte städtebauliche, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte der Stadt) und vermeidet Fehlentwicklungen.
- Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes werden weiterhin **zentrale Versor- gungsbereiche** empfohlen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist städte- bauliches Schutzgut (§5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB). Von Einzelhandelsvorhaben sollen keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf zentrale Versor- gungsbereiche ausgehen (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, § 34 Abs. 3 BauGB). Dies betrifft insbesondere auch Vorhaben außerhalb des Stadtgebietes (siehe Abwehr gemäß § 2 Abs. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang dient das Einzelhandelskonzept somit auch als aktuelle Grundlage, wenn die Stadt Lippstadt im Kontext eines Planvorhaben außerhalb des Stadtge- bietes negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche befürchtet.
- Das Einzelhandelskonzept enthält eine **ortsspezifische Sortimentsliste**, die insbesondere zur räumlichen Steuerung zentrenrelevanter und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente dient. Darüber hinaus ermög- licht die ortsspezifische Sortimentsliste es der Stadt Lippstadt, das Schutzniveau auf die örtlichen zentralen Versorgungsbereiche zuzuschnei- den. Zudem ist zu berücksichtigen, dass beim Fehlen einer örtlichen Sorti- mentsliste auf die regionale/landesplanerische Sortimentsliste zurückge- griffen wird, die sich nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientiert.
- Das Einzelhandelskonzept dient als wichtige konzeptionelle Grundlage zur Einordnung/Bewertung von künftigen großflächigen Einzelhandelsvorha- ben gemäß § 11 Abs. 3 in die **landesplanerischen Zielvorgaben** (LEP NRW).
- Das Einzelhandelskonzept mit seinen klaren Ansiedlungs- und Steuerungs- regelungen schafft **Planungssicherheit u. a. für Kommune und Investoren**.

Vor dem Hintergrund der Entwicklungen des Online-Handels, der Post-Covid-19- Pandemie-Phase sowie den nachfolgenden und andauernden weltweiten, multip- len Krisen ist aus fachgutachterlicher Sicht von Folgewirkungen auf die Einzel- handels- und Zentrenstruktur der Stadt auszugehen. Da das Ende der Krisen noch nicht absehbar ist, kann derzeit keine abschließende Bewertung der Auswirkungen vorgenommen werden. Allerdings ist weiterhin eine Verstärkung des Trends von stationären zu digitalen Absatzkanälen ebenso absehbar wie eine starke Eintrü- bung der Konjunkturaussichten. Neben den unterschiedlichen Branchen des Ein- zelhandels stehen auch weitere wichtige Frequenznutzungen in Zentren vor der Herausforderung, die aktuellen und perspektivisch anhaltenden wirtschaftlichen Verwerfungen zu kompensieren.

Daher wird es umso wichtiger, eine nachhaltige Zukunftsstrategie v. a. für die Lippstädter Innenstadt als städtebaulich-funktional höchst bedeutsamen Stand- ortbereich im Stadtgebiet zu entwickeln, die deutlich über das hinausgeht, was im

Rahmen dieses Einzelhandelskonzeptes (als primär stadtplanerisches und sektorales Instrumentarium zur räumlichen Steuerung von Einzelhandel) erarbeitet werden kann. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage von Lippstadt in räumlicher Nähe zu den Oberzentren Paderborn, Bielefeld und Dortmund sowie weiteren leistungsstarken Mittelzentren ergibt sich u. a. die **Notwendigkeit, den ZVB Hauptzentrum Innenstadt in seiner städtebaulich-funktionalen Gesamtheit aktiv weiterzuentwickeln und strategisch zu stärken**. Durch eine gezielte Profilierung und funktionale Aufwertung der Innenstadt kann eine deutlich stärkere Positionierung im Wettbewerb mit umliegenden Konkurrenzstandorten sowie gegenüber dem stetig wachsenden Online-Handel erreicht werden. Es spielen dabei nicht nur Aspekte des Einzelhandels eine Rolle, sondern auch Fragen zur Gastronomie, weiteren Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen – denn das Innenstadtzentrum soll auch zukünftig zentraler Orte der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Identität der Stadt Lippstadt bleiben. Das vorliegende Einzelhandelskonzept kann wichtige Impulse für weitere Handlungsfelder der Standortentwicklung entfalten, erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung des Innenstadtzentrums bieten und als fachliche Grundlage für ergänzende Bausteine – etwa ein **Steuerungskonzept zur Profilierung und Belebung der Innenstadt oder ein eigenständiges Gastronomiekonzept** – dienen. Darüber hinaus bietet das Konzept vielfältige Anknüpfungspunkte für zukünftige Entwicklungsprozesse. **Es schafft einen strategischen Rahmen sowohl für größere als auch kleinere Investitions- und Entwicklungsvorhaben, für Detailkonzepte zu einzelnen Standorten und Fragestellungen sowie für prozessbegleitende Maßnahmen bzw. die Einbindung der Händlerschaft und der Immobilieneigentümer in die Maßnahmen zur Standortstärkung.**

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Anhang

Tabelle 15: Sortimentsliste für die Stadt Lippstadt (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung/Wäsche	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Bild- und Tonträger)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler und Bastelbedarf	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Schuhe/Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NICHT: Einzelhandel mit Sportschuhen)
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und -schuhe; ohne Campingartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Reitsportartikeln und Sportgroßgeräte)
	aus 47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportschuhen)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel, Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit (Schnitt-)Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tabakwaren und Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Fortsetzung Tabelle 15

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren (inkl. Matratzen)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren sowie Einzelhandel mit Matratzen)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben o. ä.)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen, Gardinen und Dekostoffen)
Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kfz-Zubehör	aus 45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Motorräder und Zubehör (ohne Motorradbekleidung und -schuhe)	aus 45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingmöbeln und Gartenmöbeln)
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Pflanzen/Pflanzartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Reitsportartikel (ohne Reitsportbekleidung und -schuhe)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Reitsportartikeln ohne Reitbekleidung und -schuhe)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware; ohne Teppichböden)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Heim- und Kleintierfutter)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008;

** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lipstadt als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Nahversorgungsstandort EHK neu



Abbildung 38: Nahversorgungsstandort Wiedenbrücker Straße (derzeit: LIDL, Penny, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Nahversorgungsstandort EHK neu

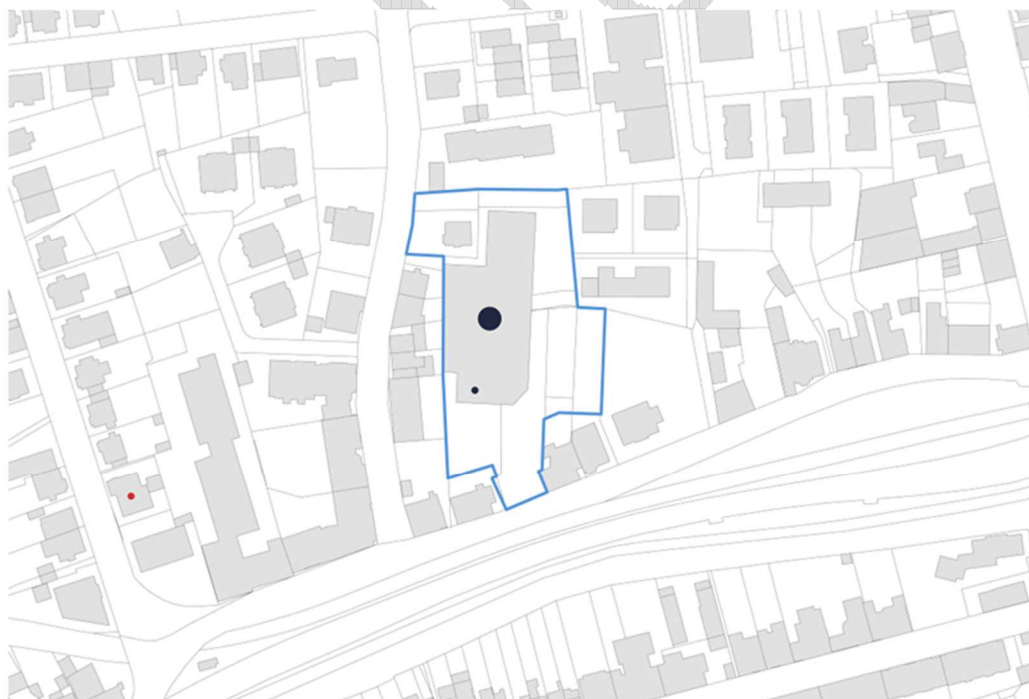


Abbildung 39: Nahversorgungsstandort Am Nordbahnhof (derzeit: Elli-Markt)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu

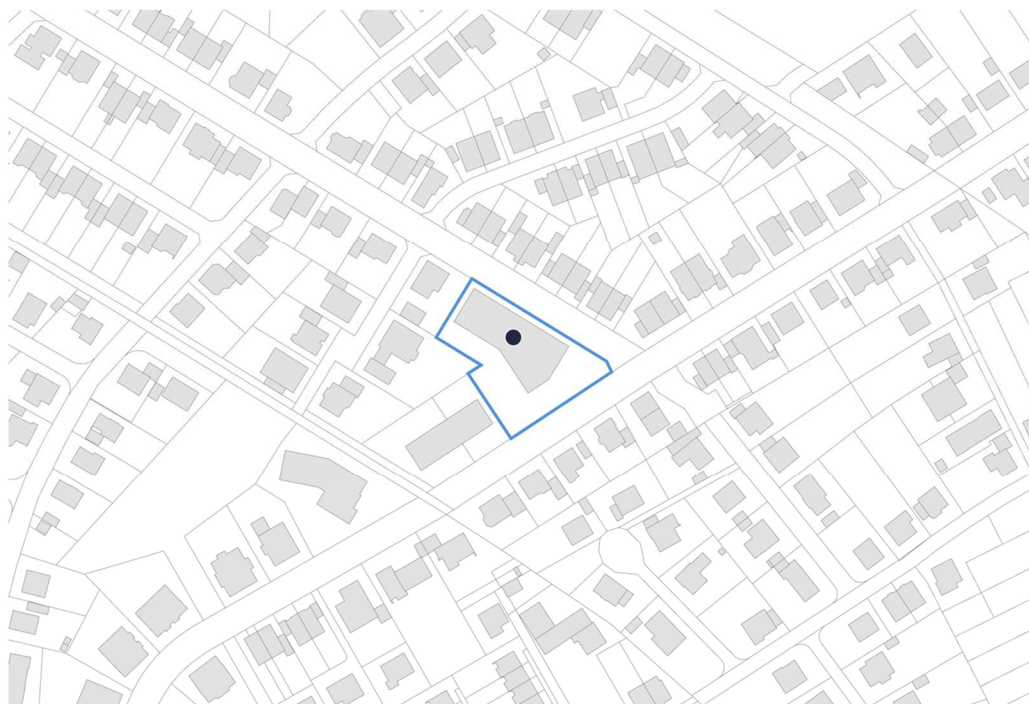


Abbildung 40: Nahversorgungsstandort Triftweg (derzeit: carekauf)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-
grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu

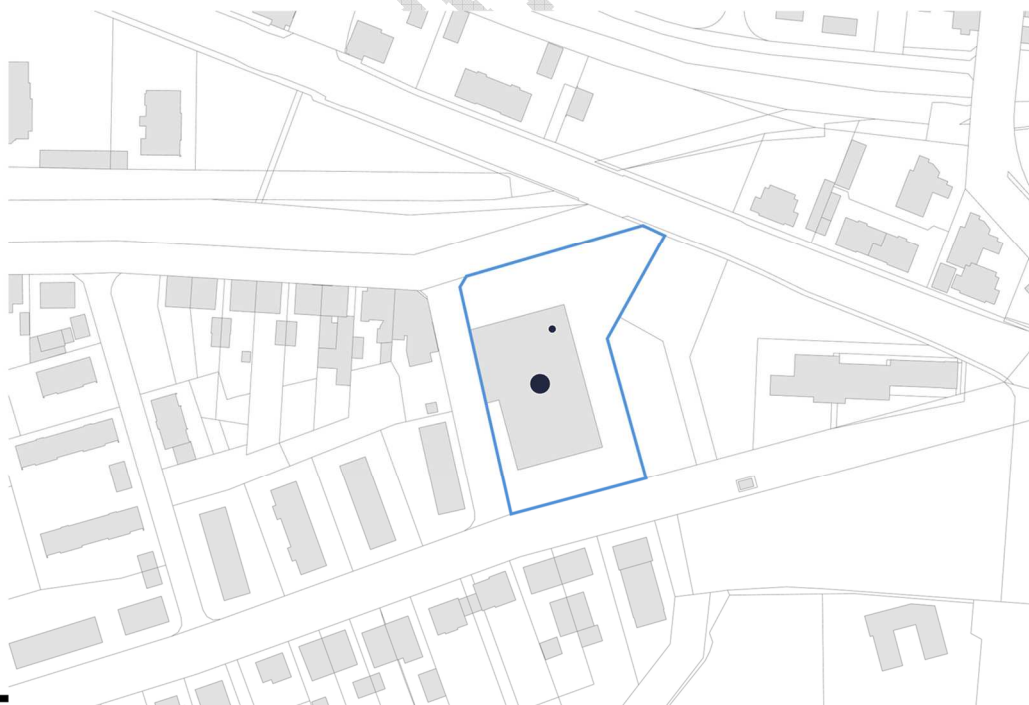


Abbildung 41: Nahversorgungsstandort Beckumer Straße (derzeit: Markant)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-
grundlage: Copyright Kreis Soest.

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Nahversorgungsstandort EHK neu



Abbildung 42: Nahversorgungsstandort Erwitter Straße (derzeit: NETTO Marken-Discount)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

- Funktion**
- Nahrungs- und Genussmittel
 - sonstiger kurzfristiger Bedarf
 - mittelfristiger Bedarf
 - langfristiger Bedarf
 - Zentrenergänzende Funktion
 - Leerstand
- Betriebsgrößenstruktur in m²**
- unter 100 m²
 - 100 - 399 m²
 - 400 - 799 m²
 - 800 - 1.499 m²
 - 1.500 - 2.499 m²
 - 2.500 - 4.999 m²
 - ab 5.000 m²
- Zentren- und Standortabgrenzungen**
- Nahversorgungsstandort EHK neu



Abbildung 43: Nahversorgungsstandort Overhagenerstraße (derzeit: Penny)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu



Abbildung 44: Nahversorgungsstandort Otto-Hahn-Straße (derzeit: EDEKA, ALDI Nord)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu

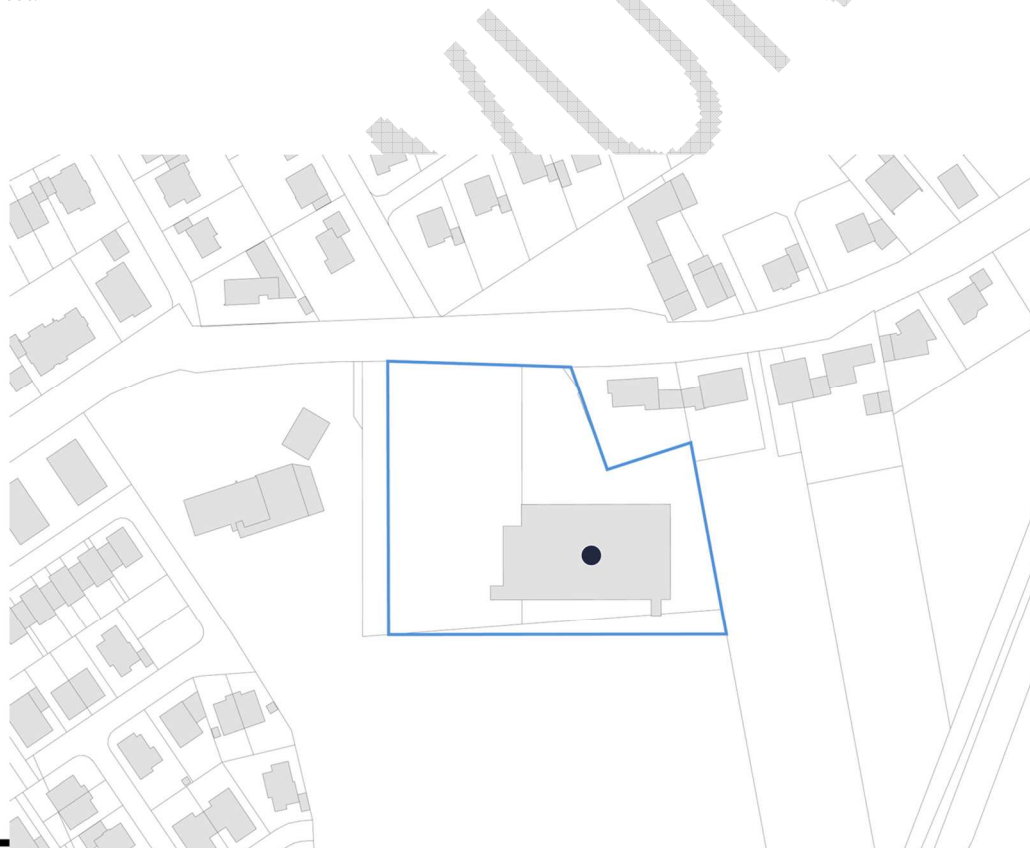


Abbildung 45: Nahversorgungsstandort Cappel – Cappeler Stiftsallee (ALDI Nord)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu



Abbildung 46: Nahversorgungsstandort Lipperbruch – Ostlandstraße (derzeit: NETTO Marken-Discount)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu

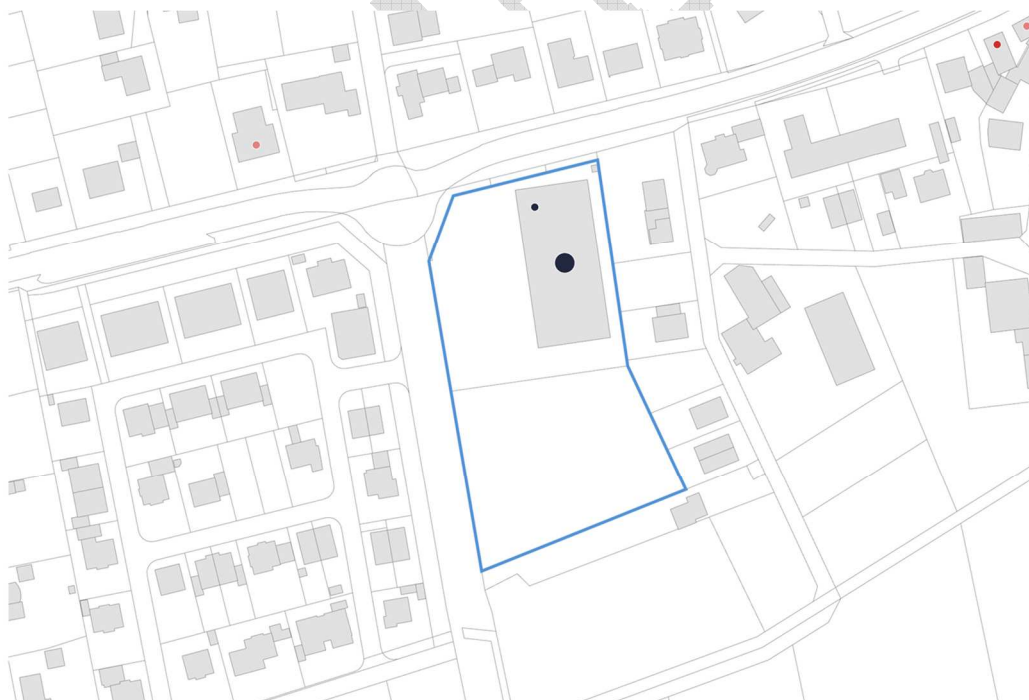


Abbildung 47: Nahversorgungsstandort Esbeck – Merschweg (derzeit: Combi)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu

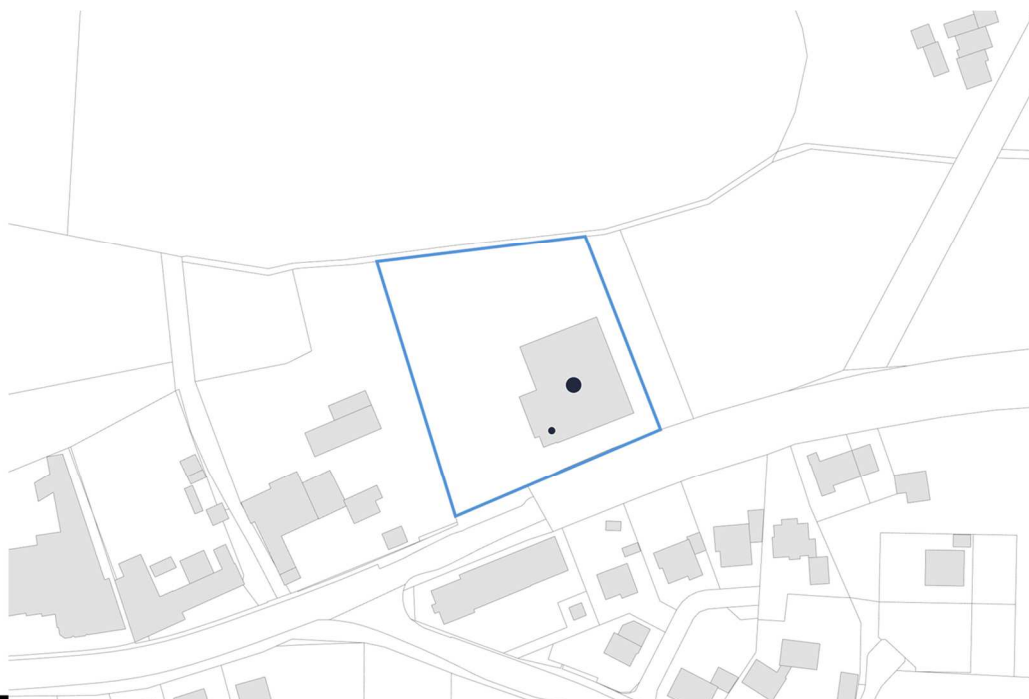


Abbildung 48: Nahversorgungsstandort Hörste – Hörster Straße (derzeit: NETTO Marken-Discount)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Nahversorgungsstandort EHK neu

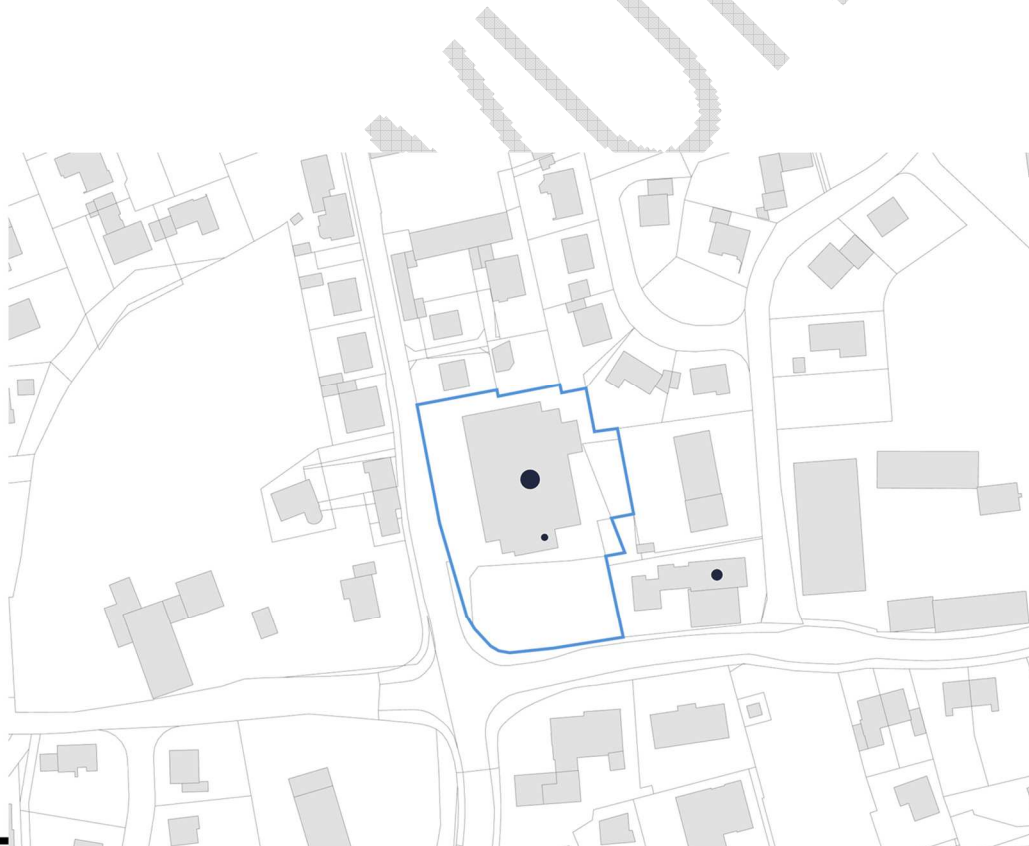


Abbildung 49: Nahversorgungsstandort Eickelborn – Alter Postweg (NETTO Marken-Discount)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-grundlage: Copyright Kreis Soest.

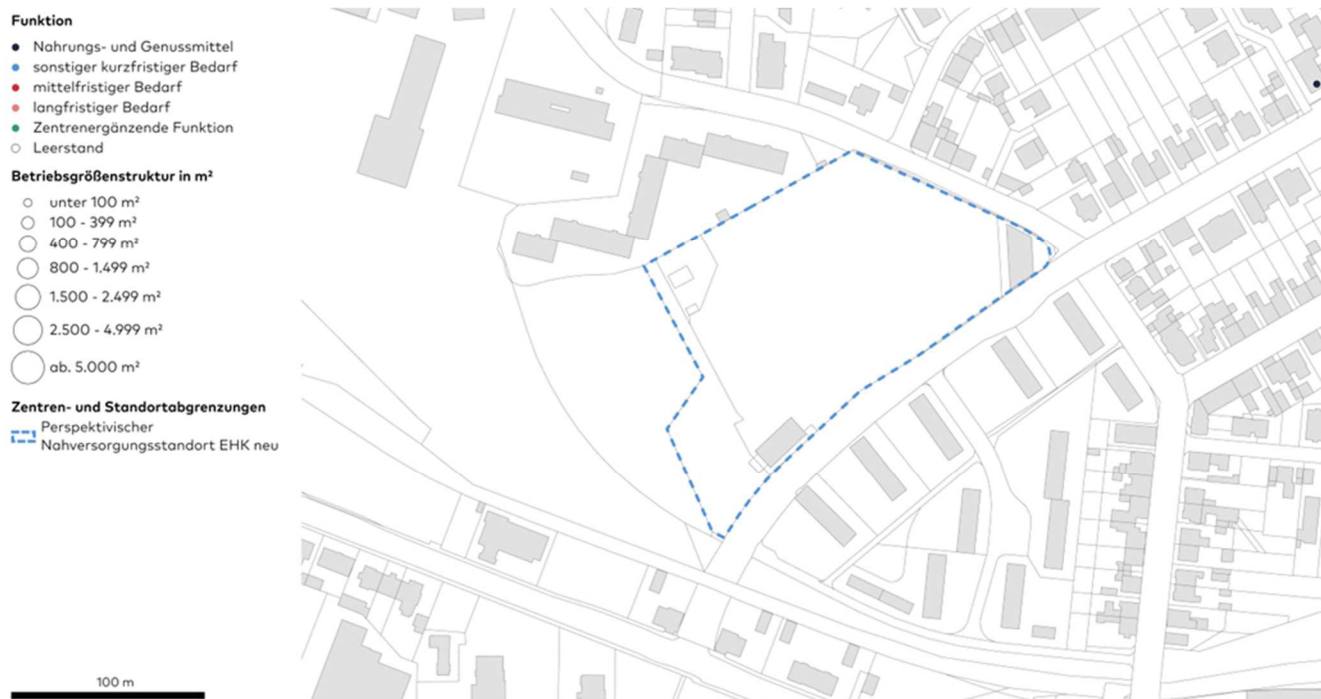


Abbildung 50: Perspektivischer Nahversorgungsstandort Am Waldschlösschen (Vorhabenstandort E-Center)

Quelle: Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 11/2025-01/2026; Betriebsgrößenstruktur bezogen auf den Einzelhandel (EH); Karten-
grundlage: Copyright Kreis Soest.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

BBE Handelsberatung GmbH (Hrsg.) (2016): Einzelhandelskonzept für die Stadt Lippstadt. Köln.

Bezirksregierung Arnsberg (Hrsg.) (2012): Regionalplan Arnsberg - Teilabschnitt-Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Arnsberg.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2024): Online-Monitor 2024. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2025): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025. Köln.

Junker + Kruse (Hrsg.) (2013): Regionales Konzept zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Dortmund.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2024): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): statistik.arbeitsagentur.de

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

IT.NRW (Hrsg.): <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)15
Abbildung 2:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 18
Abbildung 3:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes20
Abbildung 4:	Gesellschaftliche Wandlungsprozesse 24
Abbildung 5:	Typisierung situativer Konsumverhaltensmuster 25
Abbildung 6:	Entwicklungen der Anzahl der Geschäfte im Einzelhandel bundesweit 26
Abbildung 7:	Entwicklung des Online-Anteils am Einzelhandelsumsatz28
Abbildung 8:	Online-Anteil am Einzelhandelsumsatz in Deutschland 2024...28
Abbildung 9:	Entwicklung der Anzahl der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland..... 29
Abbildung 10:	Entwicklung der Verkaufsflächen aller Lebensmittelgeschäfte in Deutschland.....30
Abbildung 11:	Verkaufsflächenansprüche von Lebensmittelmärkten31
Abbildung 12:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Lippstadt und Umgebung 33
Abbildung 13:	Wesentliches Einzugsgebiet der Stadt Lippstadt auf Basis der Kundenherkunftsbefragung 37
Abbildung 14:	Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Lippstadt.....38
Abbildung 15:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Lippstadt nach Warengruppen und Lagebereichen.....40
Abbildung 16:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Lippstadt 44
Abbildung 17:	Zentrale Versorgungsbereiche gemäß EHK Lippstadt 201645
Abbildung 18:	Ergänzungsstandorte gemäß EHK Lippstadt 2016..... 45
Abbildung 19:	Einzelhandelsbestand nach Warengruppen im ZVB Hauptzentrum Innenstadt48
Abbildung 20:	Potenzialfläche im ZVB Hauptzentrum Innenstadt in Lippstadt 49
Abbildung 21:	Räumliche Nahversorgungssituation in Lippstadt (fußläufig).....61
Abbildung 22:	Übergeordnete räumliche Entwicklungszielstellungen für die Stadt Lippstadt..... 64
Abbildung 23:	Methodik zur Ermittlung der Entwicklungsperspektive..... 66
Abbildung 24:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Zielperspektive)71

Abbildung 25:	Beispielhafte Darstellung für moderne Grün- und Sitzelemente sowie (temporäre) Spielelemente	75
Abbildung 26:	Beispielhafte Darstellung für digitale Sichtbarkeit	76
Abbildung 27:	Beispielhafte Darstellung von Workshop-Formaten und Beratungsangeboten (hier: Schaufenstergestaltung und Waren-präsentation)	77
Abbildung 28:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn (Zielperspektive)	78
Abbildung 29:	Räumliche Abgrenzung des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode	80
Abbildung 30:	Nahversorgungsstandorte gemäß EHK Lippstadt 2016	91
Abbildung 31:	(Perspektivische) Nahversorgungsstandorte in Lippstadt (Zielperspektive)	94
Abbildung 32:	Prüfschema der Konzeptkongruenz bei der Ansiedlung oder Erweiterung von lebensmittelbezogenen Nahversorgungs-vorhaben	96
Abbildung 33:	Räumliche Verteilung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte in Lippstadt (Zielperspektive)	102
Abbildung 34:	Räumliche Verteilung der Nahversorgungsstandorte in Lippstadt (Zielperspektive)	102
Abbildung 35:	Standortbereich des Union-Geländes	112
Abbildung 36:	Standortbereich des ehemaligen IDEAL-Geländes	115
Abbildung 37:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik	119
Abbildung 38:	Nahversorgungsstandort Wiedenbrücker Straße (derzeit: LIDL, Penny, ALDI Nord, NETTO Marken-Discount)	124
Abbildung 39:	Nahversorgungsstandort Am Nordbahnhof (derzeit: Elli-Markt)	124
Abbildung 40:	Nahversorgungsstandort Triftweg (derzeit: carekauf)	125
Abbildung 41:	Nahversorgungsstandort Beckumer Straße (derzeit: Markant)	125
Abbildung 42:	Nahversorgungsstandort Erwitter Straße (derzeit: NETTO Marken-Discount)	126
Abbildung 43:	Nahversorgungsstandort Overhagenerstraße (derzeit: Penny)	126
Abbildung 44:	Nahversorgungsstandort Otto-Hahn-Straße (derzeit: EDEKA, ALDI Nord)	127
Abbildung 45:	Nahversorgungsstandort Cappel – Cappeler Stiftsallee (ALDI Nord)	127
Abbildung 46:	Nahversorgungsstandort Lipperbruch – Ostlandstraße (derzeit: NETTO Marken-Discount)	128
Abbildung 47:	Nahversorgungsstandort Esbeck – Merschweg (derzeit: Combi)	128

Abbildung 48:	Nahversorgungsstandort Hörste – Hörster Straße (derzeit: NETTO Marken-Discount).....	129
Abbildung 49:	Nahversorgungsstandort Eickelborn – Alter Postweg (NETTO Marken-Discount)	129
Abbildung 50:	Perspektivischer Nahversorgungsstandort Am Waldschlösschen (Vorhabenstandort E-Center).....	130

ENTWURF

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen..... 34
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Lippstadt 35
Tabelle 3:	Kundenherkunftsbefragung Lippstadt..... 36
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand in der Stadt Lippstadt..... 38
Tabelle 5:	Einzelhandels- und Verkaufsflächenbestand nach Stadtteilen (inkl. Entwicklung seit 2015)..... 39
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Lippstadt 43
Tabelle 7:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Lippstadt 60
Tabelle 8:	Entwicklung gesamtstädtischer Kennwerte 62
Tabelle 9:	Relevante Rahmenbedingungen zur Herleitung der Entwicklungsperspektive für Lippstadt 67
Tabelle 10:	Entwicklungsperspektiven für die Stadt Lippstadt bis 2030.... 67
Tabelle 11:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (Zielperspektive) 72
Tabelle 12:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Bad Waldliesborn 79
Tabelle 13:	Strukturelle Kenndaten des ZVB Nahversorgungszentrum Lipperode 81
Tabelle 14:	Sortimentsliste für die Stadt Lippstadt (Kurzfassung)..... 105
Tabelle 15:	Sortimentsliste für die Stadt Lippstadt (Langfassung)..... 122

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BVerfGH	Bundesverfassungs- gerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
EHK	Einzelhandelskonzept
EuGH	Europäischer Gerichtshof
ES	Ergänzungsstandort
EW	Einwohner
LROP	Landes-Raumordnungs- programm
MIV	Motorisierter Individual- verkehr
NuG	Nahrungs- und Genuss- mittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
ÖPNV	öffentlicher Personen- nahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
RROP	Regionales Raumordnungs- programm
STZ	Stadtteilzentrum
VG	Verwaltungsgericht
VKF	Verkaufsfläche
ZVB	zentraler Versorgungs- bereich

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de

www.stadt-handel.de

Amtsgericht Dortmund

Handelsregisternummer

PR 3496

Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 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