



**Gutachterliche Stellungnahme
zur Erweiterung der Lidl-Filiale in**

**GIESSEN,
Raiffeisenstraße 1**

Auftraggeber: Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, Langgöns

Projektleitung: Monika Kollmar, Niederlassungsleitung

Köln, Februar 2015



**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
50679 Köln, Siegburger Straße 215
Telefon: 0221 – 989438-0 Telefax: 0221 – 989438-19
eMail: office.koeln@gma.biz, <http://www.gma.biz>**

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Aufgabenstellung / Hintergrund	1
2.	Standortbeschreibung und -bewertung	2
2.1	Makrostandort Gießen	2
2.2	Mikrostandort Raiffeisenstraße / Schiffenberger Weg	3
3.	Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel	6
4.	Auswirkungen der Lidl-Erweiterung	9
4.1	Ausbaustufe 1	9
4.2	Ausbaustufe 2	11
5.	Fazit	11

1. Aufgabenstellung / Hintergrund

Für die derzeitige Lidl-Filiale in der Raiffeisenstraße 1 (Eckbereich zum Schiffenberger Weg) plant Lidl eine Erweiterung der gegenwärtigen Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf rd. 1.241 m².

Derzeit befindet sich am Standort noch ein Logo-Getränkemarkt (Raiffeisenstraße 3) mit rund 400 m² VK. Beide Märkte liegen in einem Mischgebiet (MI); die genehmigte Verkaufsfläche für beide Betriebe liegt nach Aussagen des Stadtplanungsamtes Gießen bei 1.241 m². Die Stadt hat Lidl eine Genehmigung der Erweiterung in Aussicht gestellt, wenn diese Gesamtverkaufsfläche nach Erweiterung nicht überschritten würde; dies soll in einem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt werden. Eine entsprechende Erweiterung wäre somit nur möglich, wenn der Getränkemarkt den Standort verlässt.

Da der Getränkemarkt eine Mietoption bis 2024 besitzt, soll die Erweiterung von Lidl in zwei Stufen erfolgen:

- Im Jahr 2015 soll in einer ersten Stufe eine Erweiterung des Gebäudes auf eine Verkaufsfläche von rd. 1.065 m² erfolgen. Hierzu würde ein Querlager im rückwärtigen Bereich mit rd. 176 m² Fläche eingebaut werden, welches in einem späteren zweiten Ausbauschnitt als Verkaufsfläche genutzt werden könnte. Nach Planungen von Lidl soll diese erste Ausbaustufe im Dezember 2015 abgeschlossen werden.
- Der genaue Zeitpunkt für die zweite Ausbaustufe steht noch nicht fest, sie würde jedoch spätestens im Jahr 2024 erfolgen. Der genaue Zeitpunkt hängt von der Verlängerung des Mietvertrages des Logo Getränkemarktes ab.

Die nachfolgende gutachterliche Stellungnahme soll Aussagen dazu treffen, welche wirtschaftlichen und ggf. versorgungsstrukturellen Auswirkungen die Erweiterung der Lidl-Filiale in der Raiffeisenstraße auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen in Gießen ausüben könnte. Hierzu erfolgte im Januar 2015 eine Standortbesichtigung und Überprüfung der wesentlichen Angebotsstrukturen im Bereich Gießen-Süd bzw. Gießen-Ost. In diesem Rahmen wurden die Daten des Einzelhandelskonzeptes Gießen 2011 auf ihre Aktualität hin überprüft.

2. Standortbeschreibung und -bewertung

2.1 Makrostandort Gießen

Die Universitätsstadt Gießen ist Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und übernimmt die Funktion eines **Oberzentrums**. In einem Radius von rd. 30 km befinden sich mit Wetzlar und Marburg zwei weitere Oberzentren, ansonsten ist Gießen von Grundzentren umgeben. Die nächstgelegenen Mittelzentren befinden sich mit Lich, Hungen, Grünberg und Laubach im östlichen Teil des Landkreises Gießen, südlich ist noch auf Butzbach (Wetterau) hinzuweisen.

In Gießen leben derzeit rd. 80.420 **Einwohner**¹. In den zurückliegenden Jahren war in Gießen eine deutlich positive Einwohnerentwicklung zu beobachten. Zwischen den Jahren 2012 und 2014 stieg die Einwohnerzahl um rd. 4,6 % (+ ca. 3.730 Personen). Größte Einwohnerzuwächse sind in den statistischen Bereichen 03 Ost (+ 5,6 %) und 04 Süd (+ 15,6 %) festzuhalten.

Die **Verkehrsanbindung** der Stadt an das Autobahnnetz erfolgt über die A 480 bzw. die A 485. Diese verbinden den sog. „Gießener Ring“ mit der östlich verlaufenden A 5 bzw. der A 45 südlich des Stadtgebietes. Der „Gießener Ring“ selbst setzt sich aus Teilstücken der A 485, der A 480 und der B 49 zusammen und wird von der B 429 im Westen vervollständigt. Mehrere Bundesstraßen bilden regionalbedeutsame Verkehrsachsen in umliegende Mittelstädte z. B. nach Lich (B 457), Marburg (B 3), Wetzlar und Limburg (B 49).

Hinsichtlich der **Pendlerverflechtungen** weist die Stadt Gießen mit 32.360 Einpendlern und 11.780 Auspendlern einen deutlichen Einpendlerüberschuss auf, was die Bedeutung der Stadt Gießen als Arbeitsort in der Region widerspiegelt².

Im Rahmen des **Einzelhandelskonzeptes**³ wurden in der Stadt Gießen rd. 630 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 259.360 m² erfasst. Davon entfallen

¹ Quelle: Stadt Gießen, Stand: 31.12.2014.

² Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2013

³ vgl. GMA-Gutachten zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen, November 2011.

ca. 187 Betriebe und rd. 52.570 m² Verkaufsfläche auf das Nahrungs- und Genussmit-
telsegment. Im Rahmen des Konzeptes wurden in der Stadt Gießen drei **zentrale Versor-
gungsbereiche** definiert. Dabei handelt es sich um die Einkaufsinnenstadt Gießen und die
Nahversorgungszentren Frankfurter Straße und Marburger Straße. Ferner wurden fünf
Nahversorgungslagen abgegrenzt⁴, die der Nahversorgung der unmittelbar angrenzen-
den Wohnbevölkerung dienen. Ferner ist auf zwei **dezentrale Einzelhandelsagglomera-
tionen** hinzuweisen, die ebenfalls wesentliche Einzelhandelslagen im Oberzentrum Gießen
darstellen.

2.2 Mikrostandort Raiffeisenstraße / Schiffenberger Weg

Der Mikrostandort von Lidl im Standortverbund mit einem Logo Getränkemarkt im Eckbe-
reich Schiffenberger Weg / Raiffeisenstraße befindet sich in Wohngebietsrandlage der
Stadt Gießen im südöstlichen Stadtausgangsbereich. Der Lidl-Standort schließt an die
nördlich der Raiffeisenstraße befindlichen verdichteten Wohnquartiere an; rückwärtig zum
Schiffenberger Weg wurden hier in den vergangenen Jahren viergeschossige Geschoss-
wohnungsbauten errichtet. Direkt gegenüber des Planstandortes an der Raiffeisenstraße
befindet sich ein Geschäftsgebäude mit Matratzen Concord im Erdgeschoss und einem
Personaldienstleister im Obergeschoss. Darüber hinaus ist an diesem Standort auch noch
eine Zweirad-Werkstatt Erdmann ansässig.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Schiffenberger Weges befindet sich eine Nutzungsmischung aus Bürogebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden (z. B. Autowerkstatt), zum Teil mit Wohnnutzungen versetzt. Direkt südöstlich an den Lidl-Markt schließt sich eine Aral-Tankstelle an.

Weiter südlich entlang des Schiffenberger Weges wechseln sich dann weitgehend Einzelhandelsnutzungen, Tankstellen sowie Fastfood-Restaurants ab, die gelegentlich von einem Bürogebäude oder gewerblich genutzten Gebäuden durchschmischt sind. Als wesentliche Anbieter sind im Lebensmittelsegment das Rewe-Center (ehemals toom) und Aldi zu nennen; das Nichtlebensmittelsegment dominieren die Baumärkte OBI und Bauhaus sowie das

⁴ inkl. der zukünftigen Nahversorgungslage PX-Areal

Möbelhaus Sommerlad. Darüber hinaus sind noch verschiedene mittel- bis großflächige Fachmarkteinheiten (z. B. Bettenhaus, Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt, Tierfutterfachmarkt) anzuführen, die zum Schiffenberger Weg ausgerichtet sind. In den rückwärtigen Bereichen zum Erdkauter Weg und Sandkauter Weg dominieren klassische gewerbliche Nutzungen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Schiffenberger Weg bzw. die Raiffeisenstraße. Die Zufahrt zur gemeinsamen Parkplatzanlage von Lidl und Logo Getränkemarkt erfolgt über die Raiffeisenstraße. Der Kreuzungsbereich Schiffenberger Weg / Raiffeisenstraße ist ampelgesteuert, die Einfahrt auf die Parkplatzanlage erfolgt nur rd. 50 m nach der Kreuzung, was in Stoßzeiten zu Rückstaus hinter den Linksabbiegern führen kann. Mit dem ÖPNV ist der Standort über Buslinien entlang des Schiffenberger Weges erreichbar, die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich am Unteren Rain bzw. am Klingelbachweg.

Insgesamt ist der Standort als eine **teilintegrierte Wohngebietsrandlage** zu bewerten, d. h., als eine Scharnierlage zwischen Wohnquartieren und Gewerbegebiet. Durch die Ausrichtung der Parkplatzanlage und der Zufahrt zu den Wohnquartieren ist auch eine deutliche Nahversorgungsbedeutung festzuhalten, die in den vergangenen Jahren durch die Wohngebietsentwicklung noch an Bedeutung gewonnen hat. Nach Angaben des Stadtplanungsamtes Gießen sind entlang des Aulwegs in den vergangenen Monaten fast 200 Wohnungen entstanden, zum Teil befinden sie sich noch im Bau. Auch im unmittelbaren Umfeld zum Lidl-Standort sind im Bereich Schiffenberger Weg / Unterer Rain noch einmal rund 35 Wohneinheiten projektiert, so dass das Einwohner- und Kaufkraftpotenzial für den Lidl-Standort im fußläufigen Umfeld noch einmal steigen wird.

Gutachterliche Stellungnahme Lidl-Erweiterung, Gießen, Raiffeisenstraße

Karte 1: Standort Raiffeisenstraße / Schiffenberger Weg



3. Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Im näheren Umfeld zum Erweiterungsobjekt Lidl sind als wesentliche Wettbewerber der Aldi Lebensmitteldiscounter sowie das Rewe-Center (ehemals toom SB-Warenhaus) am Schiffenberger Weg / Ecke Ferniestraße zu nennen. Beide Anbieter befinden sich in der dezentralen Einzelhandelsagglomeration Schiffenberger Weg und profitieren – wie auch das Erweiterungsobjekt Lidl – vom hohen Durchgangsverkehr dieser wichtigen Ein- und Ausfallstraße. Während das Erweiterungsobjekt Lidl aufgrund seiner Lage mit unmittelbarem Wohngebietsanschluss auch eine gewisse fußläufige Nahversorgungsfunktion ausübt, werden Aldi und Rewe-Center zum allergrößten Teil von Pkw-Kunden aufgesucht, nur nachrangig von Kunden mit dem ÖPNV bzw. Fahrrad.

Weitere Lebensmittelmärkte, unabhängig, ob Supermärkte oder Lebensmitteldiscounter, sind bereits deutlich abgesetzt vom Standort Lidl zu sehen; Karte 2 stellt die wesentlichen Anbieter in einer Übersicht dar:

- (1) **Rewe-Center** (ehemals toom SB-Warenhaus), Schiffenberger Weg / Ferniestraße, ca. 5.400 m² Verkaufsfläche, mit Bäckerei⁵, Friseur, Schlüsseldienst und Poststelle sowie einem gastronomischen Betrieb im Vorkassenbereich, verkehrsorientierter Standort mit großzügigem Parkplatzangebot, sehr gute Einsehbarkeit vom Schiffenberger Weg her.
- (2) **Aldi Lebensmitteldiscounter**, Schiffenberger Weg / Ferniestraße, ca. 800 m² Verkaufsfläche, ausreichende Parkplatzanlage, sehr gute Einsehbarkeit vom Schiffenberger Weg, aber komplizierte Zu- und Abfahrt um das Gebäude herum.
- (3) **Penny Lebensmitteldiscounter**, Licher Straße, ca. 700 m² Verkaufsfläche, kleiner Nahversorger für die umliegenden Wohnquartiere an der Licher Straße, bis zum Studentenwohnheim am Eichendorfring; kleine Parkplatzanlage, wichtige Nahversorgungsfunktion für fußläufige Kunden mit gewissen Kundenzuführeffekten durch Pendler auf der Licher Straße bzw. universitäre Einrichtungen.

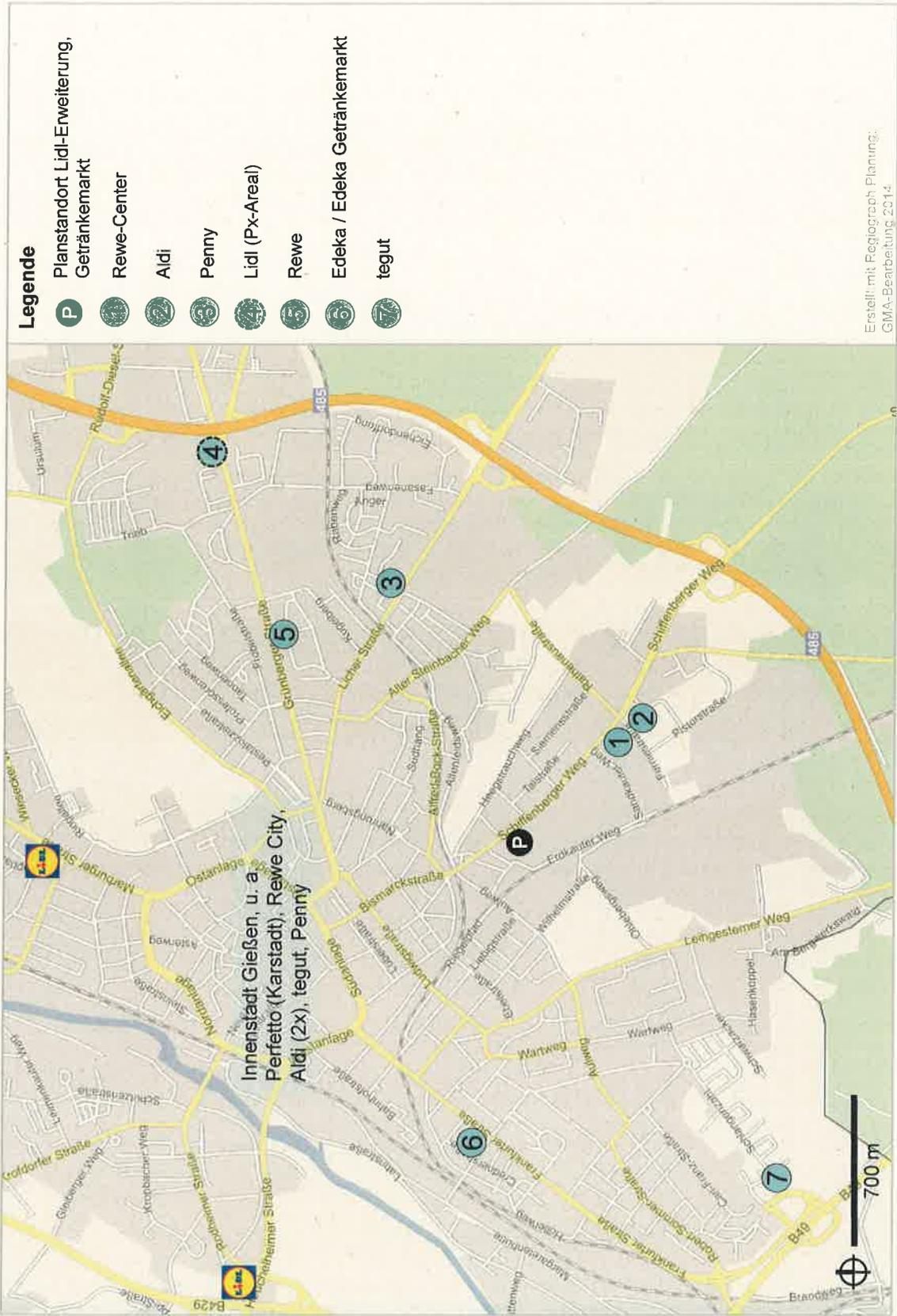
⁵ Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich die Bäckereiverkaufsstelle im Gebäude im Umbau, eine temporäre Ersatzfläche wurde in einem Behelbscontainer auf der Parkplatzanlage geschaffen.

- (4) **Lidl Lebensmitteldiscounter**, PX-Areal, projektierte Ansiedlung in einer potenziellen Nahversorgungslage nach Einzelhandelskonzept, Standort im Verbund mit einem Drogeriemarkt geplant, ca. 1.200 m² Verkaufsfläche; nach Aussagen von Lidl voraussichtliche Eröffnung Dezember 2015.
- (5) **Rewe Supermarkt**, Grünberger Straße, ca. 1.300 m² Verkaufsfläche, moderner Lebensmittelmarkt (Eröffnung 2012) in teilintegrierter Lage mit Wohngebietsanschluss.
- (6) **Edeka Supermarkt und Edeka Getränkemarkt**, Frankfurter Straße, zusammen ca. 1.250 m² Verkaufsfläche, ältere Märkte mit geringer Parkplatzzahl auf einem Parkdeck im rückwärtigen Bereich der Märkte; wichtige Nahversorgungsanbieter im Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße.
- (7) **tegut Supermarkt**, Adolph-Kolping-Straße, ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, in Ortsrandlage am südwestlichen Stadtrand von Gießen, wichtige Nahversorgungsfunktion für die in den vergangenen Jahren im Umfeld entstandenen Wohnquartiere im Bereich Schlängenzahl, auch von der B 49 gut einsehbarer Markt mit einer ausreichenden Zahl von Parkplätzen vorgelagert, moderner Vollsortimenter.

Neben den vorgenannten wesentlichen strukturprägenden Anbietern ist noch auf eine Vielzahl kleinteiliger Angebote aus dem Lebensmittelhandwerk (v. a. Bäckereien) sowie Kioske und einzelnen Spezialanbieter (z. B. Gemüsehandel, Spirituosen und Weinhandel) hinzuweisen. Im Hauptzentrum Innenstadt sind als wesentliche Lebensmittelanbieter tegut und Penny in der Galerie Neustädter Tor, der feinkostorientierte Supermarkt Perfetto im Untergeschoss von Karstadt sowie zwei Aldi Lebensmitteldiscounter und ein Rewe-City-Markt am Marktplatz zu nennen.

Gutachterliche Stellungnahme Lidl-Erweiterung, Gießen, Raiffeisenstraße

Karte 2: Projektrelevante Angebotsituation



Der Anbieter Lidl selbst ist neben dem Standort am Schiffenberger Weg aktuell mit einer Filiale an der Rodheimer Straße im Westen sowie an der Marburger Straße im Nahversorgungszentrum Marburger Straße im nördlichen Kernstadtgebiet vertreten. Darüber hinaus wird voraussichtlich im Dezember 2015 der Standort an der Grünberger Straße (PX-Areal) im Standortverbund mit einem Drogeriemarkt eröffnet.

Vor dem Hintergrund der auch in Karte 2 dargestellten Standortverteilung im Lebensmittelsegment ist davon auszugehen, dass bei einer Erweiterung des Lidl-Standortes am Schiffenberger Weg Wettbewerbswirkungen schwerpunktmäßig gegen die beiden Anbieter Aldi und Rewe-Center am Schiffenberger Weg erfolgen. Nur sehr nachrangig werden weiter entfernt gelegene Standorte in der Innenstadt, im Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße oder in integrierten Streulagen (z. B. Penny, Licher Straße) betroffen.

4. Auswirkungen der Lidl-Erweiterung

4.1 Ausbaustufe 1

Wie bereits zuvor angeführt, ist eine Erweiterung der Lidl-Filiale in zwei Stufen vorgesehen. In einer ersten Stufe soll die heute genehmigte Verkaufsfläche von rd. 800 m² auf ca. 1.065 m² ausgebaut werden (+ 265 m² Verkaufsfläche). Im Rahmen dieser Umbauarbeiten würde auch ein Querlager mit ca. 176 m² Fläche eingezogen, welches in einer zweiten Ausbaustufe zu einem späteren Zeitpunkt in Verkaufsfläche umgewandelt werden soll, sodass eine Endausbaustufe von ca. 1.241 m² Verkaufsfläche insgesamt vorgesehen ist. Der genaue Zeitpunkt für die zweite Ausbaustufe kann derzeit noch nicht abgesehen werden, da eine Vereinbarung mit der Stadt Gießen vorsieht, dass eine solche zweite Ausbaustufen nur ermöglicht wird, wenn der derzeit ansässige Logo Getränkemarkt den Standort verlässt. Da der Mietvertrag des Logo Getränkemarktes eine Option bis zum Jahr 2024 umfasst, ist dies der späteste Zeitpunkt für eine zweite Ausbaustufe.⁶

Im Rahmen einer ersten Ausbaustufe würde somit eine Erweiterung des Lidl-Marktes um ca. 265 m² Verkaufsfläche erfolgen, d.h. er würde seine Verkaufsfläche um rund ein Drittel vergrößern.

⁶ Quelle: Angaben der Firma Lidl.

Vor dem Hintergrund der intensiven Angebotssituation mit der Etablierung eines weiteren Lidl Lebensmitteldiscounters an der Grünberger Straße ist nicht davon auszugehen, dass der Markt in der Raiffeisenstraße seinen Umsatz im gleichen Maße erhöht. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird im Folgenden jedoch unterstellt, dass er seinen Umsatz um rd. 20 % steigern kann. Dies würde nach heutiger Einschätzung einen Umsatzzuwachs um ca. 1,0 Mio. € bedeuten, wovon ca. 0,8 Mio. € auf den Lebensmittelsektor entfallen.⁷

Da dieser Umsatz schwerpunktmäßig zu Lasten der Anbieter im Schiffenberger Tal geht, ist hier ein Umsatzverlust von ca. 0,6 Mio. € anzunehmen, was einer Umverteilungsquote von rd. 2 – 3 % entspricht.

Die weiteren ca. 0,2 Mio. € im Lebensmittelsegment verteilen sich auf verschiedene Anbieter im weiteren Umfeld in Gießen Süd (v.a. tegut, Edeka) und kaum spürbar gegenüber Anbietern in der Innenstadt. Im restlichen Stadtgebiet, v. a. im Hauptzentrum Innenstadt und dem Nahversorgungszentrum Frankfurter Straße, sind somit Umverteilungswirkungen unter 1 % zu erwarten.

Bei den oben genannten Ausführungen ist darauf hinzuweisen, dass nach Angaben von Lidl die Erweiterung des Standortes Raiffeisenstraße sowie die Eröffnung des Lidl-Marktes an der Grünberger Straße ungefähr zum gleichen Zeitpunkt (Ende 2015) erfolgen sollen. Dies hat insofern Konsequenzen, als dass bei der Neuetablierung einer Lidl-Filiale an der Grünberger Straße auch der Bestandsmarkt in der Raiffeisenstraße gewisse Wettbewerbswirkungen erfahren wird, wodurch die hier angeführte Umsatzzuwachsrechnung als theoretischer Wert zu sehen ist. Gleichzeitig erfolgen auch weitere Umverteilungswirkungen gegenüber den Anbietern im Schiffenberger Tal, die nach einer überschlägigen Schätzung insgesamt jedoch eine Größenordnung von 8 – 9 % nicht überschreiten dürften. Betriebsgefährdende Auswirkungen sind daraus nicht abzuleiten, dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich Aldi und das Rewe-Center in einer verkehrlich überaus günstigen Situation befinden und im starken Maße auch von dem Pendlerverkehr durch Arbeitnehmer und Studenten in unmittelbarer Nähe zu wichtigen universitären Einrichtungen profitieren.

⁷ Umsatzschätzung der GMA auf Basis betriebstypen- bzw. betreiberbezogenen Daten und standortspezifischer Bewertung.

Auch die Anbieter in der Innenstadt werden bei einer summierten Betrachtung der Lidl-Ansiedlung an der Grünberger Straße und der Erweiterung der Filiale in der Raiffeisenstraße nur geringe Umsatzverluste von max. 3 – 4 % erfahren.

4.2 Ausbaustufe 2

Bei einer Erweiterung in einer zweiten Ausbaustufe um rd. 176 m² Verkaufsfläche ist eine rechnerische Umsatzsteigerung des Lidl-Marktes um rd. 0,7 Mio. €, davon ca. 0,6 Mio. € im Lebensmittelsegment, anzusetzen. Auch hier geht ein Großteil der Wettbewerbswirkungen gegen Anbieter im Schiffenberger Tal (ca. 0,5 Mio. €). Setzt man dies - bei Unterstellung einer zeitnahen Realisierung der zweiten Ausbaustufe - ins Verhältnis zum heutigen Einzelhandelsbestand, würden sich die Umverteilungswirkungen in Stufe 1 und Stufe 2 somit insgesamt auf ca. 1,1 Mio. € belaufen; dies entspricht einer Umverteilungsquote von knapp 4 %. Gegenüber den weiteren wesentlichen Lebensmittelmärkten in Gießen Süd bzw. der Innenstadt würden zusammengefasst rund 0,3 Mio. € im Lebensmittelsegment umverteilungswirksam, was einer Umverteilungsquote von max. 1 – 2 % entspricht.

In beiden Ausbaustufen, sowohl in Ausbaustufe 1 als auch in einer zeitnah zusammengefassten Betrachtung von Ausbaustufe 1 und 2, wären keine wesentlichen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen im südlichen und östlichen Gießener Stadtgebiet bzw. auf innerstädtische Lagen zu sehen. Dies hängt auch damit zusammen, dass gerade im statistischen Bereich Süd in den vergangenen Jahren ein starker Einwohnerzuwachs erfolgt ist, der voraussichtlich auch in den kommenden Jahren – wenn auch in ggf. abgeschwächter Form – anhalten wird. Die umliegenden Nahversorgungsmärkte wie auch die Anbieter an autokundenorientierten Standorten im Schiffenberger Tal profitieren somit von einem steigenden Kaufkraftpotenzial im gesamten südlichen Stadtgebiet von Gießen.

5. Fazit

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Gießen 2011 trifft auch Aussagen zum Umgang mit Nahversorgungsbetrieben in siedlungsräumlich integrierten Lagen inkl. Nahversorgungslagen, die nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu werten sind. Auch

wenn es sich bei dem Standort Lidl, Raiffeisenstraße, um eine Wohngebietsrandlage handelt im Übergang zu einer dezentralen Einzelhandelsagglomeration, nimmt der Standort doch auch wichtige Nahversorgungsfunktion für die Wohnquartiere im Bereich zwischen Raiffeisenstraße / Am Unteren Rain und Aulweg ein.

Laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept können großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten hier zulässig sein, sofern keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und eine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung erreicht wird. Dies wäre in einer Einzelfallprüfung zu untersuchen. Eine solche Einzelfallprüfung wurde mit der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme durchgeführt.

Im vorliegenden Fall würde Lidl die Grenze der Großflächigkeit überschreiten, versorgungsstrukturelle Auswirkungen der wohnortnahen Versorgung in Gießen oder eine Schädigung zentraler Versorgungsbereiche, insbesondere der Nahversorgungszentren, lassen sich durch die Erweiterung sowohl in Stufe 1 als auch in Stufe 2 jedoch nicht ableiten.