

MARKT-, STANDORT- UND WIRKUNGSANALYSE

Erweiterung des Aldi-Discounters in Kalletal-Hohenhausen

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
hamburg@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 64508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

 Förderndes Mitglied der gif e.V.
 Member of plan 4 21

 Member of GCSC e.V.


bulwiengesa AG
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel. +49 40 42 32 22-0
Fax +49 40 42 32 22-12

erstellt für: Unitas Bauberatung GmbH
Holser Straße 84 32257 Bünde

Projekt-Nr.: P1310-0573

Hamburg, 27. November 2013

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite		
1	VORBEMERKUNG	1	6	WIRKUNGSANALYSE	23
2	MAKROSTANDORT	3	6.1	Projektumsatz	23
2.1	Raumstrukturelle Aspekte	3	6.1.1	Ausgangssituation Aldi (700 qm VKF)	23
2.2	Siedlungsstrukturelle Aspekte / Verkehrserschließung	3	6.1.2	Projektumsatz Aldi (1.000 qm VKF)	24
2.3	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	5	6.2	Umsatzrekutierung (Periodischer Bedarf)	25
2.4	Kaufkraftniveau	6	6.3	Umverteilungseffekte	26
2.5	Beschäftigung und Pendlerverflechtungen	6	6.4	Verminderung von Kaufkraftabflüssen	27
2.6	Fazit	8	6.5	Auswirkungen aperiodischer Sortimente	28
			6.6	Fazit	29
3	MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN	9	7	ERGEBNIS	30
4	EINZUGSGEBIET /NACHFRAGEVOLUMEN	12		ANHANG	33
4.1	Abgrenzung / Markzonen	12			
4.2	Nachfragevolumen	14			
5	WETTBEWERB	15			
5.1	Wettbewerb in Kalletal	15			
5.1.1	Gesamtübersicht	15			
5.1.2	Wettbewerb im Hauptort Hohenhausen	15			
5.1.3	Wettbewerb in den weiteren Ortsteilen	18			
5.2	Wettbewerb außerhalb der Gemeinde Kalletal	18			
5.3	Kaufkraftbindung (Periodischer Bedarf) in Kalletal	21			
5.4	Fazit	22			

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Problemstellung

Der in Kalletal-Hohenhausen langjährig ansässige Aldi-Discounter entspricht in seiner Dimensionierung nicht mehr den Objektanforderungen des Betreibers. Zur Sicherung des Standortes soll die Ladeneinheit von derzeit rd. 700 qm auf künftig rd. 1.000 qm VKF erweitert werden. Die geplante Erweiterung führt zur Großflächigkeit und erfordert eine baurechtliche Anpassung.

Im Hinblick auf das weitere Bauleitverfahren wurde die bulwiengesa AG von der UNITAS Bauberatung GmbH mit der Anfertigung einer Markt- und Wirkungsanalyse beauftragt.

Die Analyse ist unter spezieller Beachtung landesplanerischer Zielsetzungen und Grundsätze gemäß dem im Juli 2013 in Kraft getretenen Sachlichen Teilplan "Großflächiger Einzelhandel" durchzuführen und umfasst folgende Untersuchungsschritte:

- Skizzierung des Makrostandortes (raum- und siedlungsstrukturelle Aspekte, wesentliche soziodemografische Rahmendaten)
- Darstellung des Planvorhabens und Qualifizierung des Mikrostandortes.
- Abgrenzung und zonale Untergliederung des standort- und projektbezogenen Einzugsgebietes sowie die Ermittlung einzelhandelsrelevanter Nachfragevolumen nach Bedarfsbereichen und Warengruppen.

- Erhebung und Bewertung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in Kalletal. Darlegung relevanter Wettbewerbsstrukturen im Umland.
- Zentraler Versorgungsbereich: Prüfung auf Vorhandensein und räumliche Abgrenzung u. a. durch Erhebung und Kartierung der Erdgeschossnutzungen im Ortskern von Kalletal-Hohenhausen.
- Ermittlung der Kaufkraftbindung im nahversorgungsrelevanten Kernsortiment im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrom-Modellrechnung.
- Wirkungsanalyse mit Simulation des Markteintritts des Planvorhabens und Ableitung des durch die Erweiterung erzielbaren Soll-Umsatzes.
- Ermittlung und Bewertung der durch das Vorhaben induzierten Umverteilungseffekte auf den nahversorgungsrelevanten Wettbewerb und den in Hohenhausen vorhandenen zentralen Versorgungsbereich.
- Zusammengefasste gutachterliche Bewertung des Planvorhabens.

Im Vordergrund der Analyse steht methodisch das Kernsortiment eines Lebensmittel-Discounters: Nahrungs- und Genussmittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kosmetik und Körperpflegeprodukte, Heimtierfutter, Zeitungen/Zeitschriften. Es wird unter der Warengruppe "Periodischer Bedarf" subsumiert, mit der das Projekt rund 80 - 85 % seines Umsatzes erzielen dürfte. Das Sortiment ist weitestgehend deckungsgleich mit dem im LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel - definierten "nahversorgungsrelevanten" Sortiment. Es gelten insoweit die dafür vorgesehenen Zielsetzungen.

Die gutachterlichen Aussagen und Einschätzungen beruhen auf:

- Im November 2013 durchgeführte Vorort-Recherchen mit Standortbegehung und Wettbewerbserhebungen.
- Informationsgesprächen u. a. mit der Gemeindeverwaltung Kalletal, Fachbereich Planen und Bauen.
- Erste Vorab-Ergebnisse der im Rahmen des LEADER-Projektes im Juni 2013 in Kalletal durchgeführten Haushaltsbefragungen, die freundlicherweise von Herrn Dr. Schwarze (Mitglied der Geographischen Kommission für Westfalen) zur Verfügung gestellt wurden¹.
- "Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kalletal" erstellt von der BBE Handelsberatung Münster (2008). Dieses Konzept wurde von der Gemeinde nicht beschlossen und dient insoweit nicht als lokaler Zielrahmen - gleichwohl ist es hinsichtlich gutachterlicher Befunde zum lokalen Markt bedeutsam.
- Angaben und Informationen des Auftraggebers
- Auswertung relevanter Statistiken, zugänglicher Unterlagen und Materialien sowie handelsspezifischer Kenndaten.

¹ Haushaltsbefragung Kalletal 2013 - LEADERPROJEKT LAG Nord-Lippe Stärkung von Grundzentren

2 MAKROSTANDORT

2.1 Raumstrukturelle Aspekte

Bei der Gemeinde Kalletal handelt es sich um eine aus 16 Ortsteilen bestehende Flächengemeinde. Das weitläufige Gemeindegebiet wird durch die Topografie des Lipper Berglandes geprägt und zeigt eine stark disperse Siedlungsstruktur. Kernort und Sitz der Verwaltung ist der Ortsteil Hohenhausen

Kalletal ist dem Landkreis Lippe angehörig und nimmt eine Lage unmittelbar an der Grenze zum benachbarten Bundesland Niedersachsen ein.

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW wird die Gemeinde als Grundzentrum ausgewiesen und übernimmt damit primär eine Versorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung. Bezogen auf den Einzelhandel sichern Grundzentren schwerpunktmäßig die lokale Nahversorgung (Versorgung mit Waren des Periodischen Bedarfs).

Als Grundzentrum ist Kalletal dem Oberbereich Bielefeld zugeordnet (Entfernung rd. 43 km). Von nicht unerheblicher Bedeutung für die raumstrukturelle Position der Gemeinde sind die umliegenden tlw. eng benachbarten nordrheinwestfälischen Mittelzentren Lemgo, Bad Salzuffeln, Vlotho und Porta Westfalica. Auf niedersächsischer Seite ist insbesondere das Mittelzentrum Rinteln von raumwirksamer Bedeutung. Benachbarte Grundzentren sind Extertal und Dörentrup.

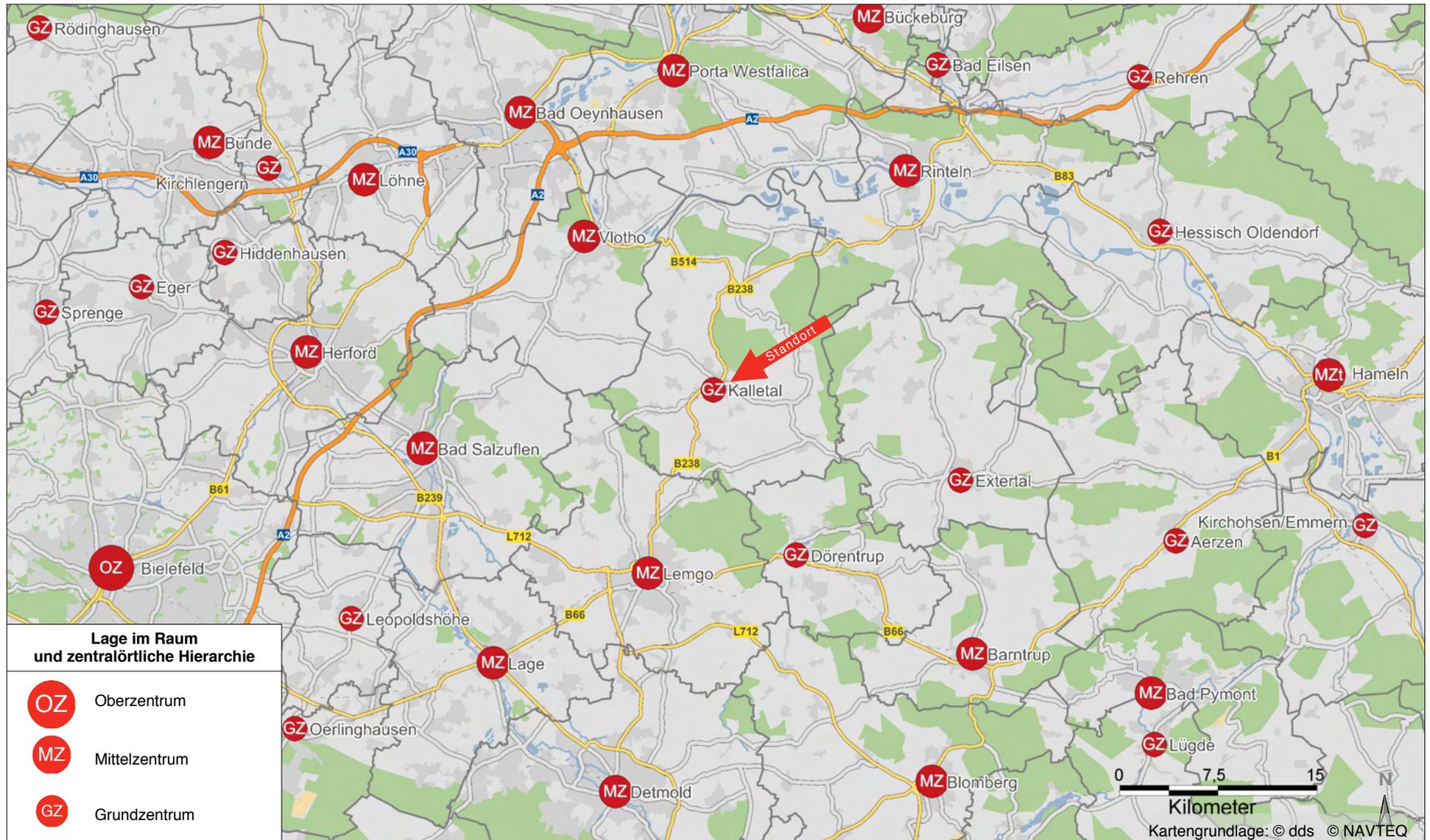
2.2 Siedlungsstrukturelle Aspekte / Verkehrserschließung

Die disperse Siedlungsstruktur dokumentiert sich an der Einwohnerverteilung nach Ortsteilen.

Einwohner nach Ortsteilen			
	Einwohner lt. Gemeinde 31.12. 2012	Einwohner lt. NRW IT 31.12. 2012	Anteil an Gesamt
Asendorf	230	217	1,5 %
Bavenhausen	822	775	5,5 %
Bentorf	1.031	972	6,9 %
Brosen	400	377	2,7 %
Erder	682	643	4,5 %
Heidelbeck	588	554	3,9 %
Henstorf	190	179	1,3 %
Hohenhausen	3.653	3.444	24,3 %
Kalldorf	1.288	1.214	8,6 %
Langenholzhausen	1.381	1.302	9,2 %
Lüdenhausen	1.012	954	6,7 %
Osterhagen	28	26	0,2 %
Stemmen	1.033	974	6,9 %
Talle	1.117	1.053	7,4 %
Varenholz	681	642	4,5 %
Westorf	891	840	5,9 %
Kalletal gesamt	15.027	14.166	100,0 %

Der Kernort Hohenhausen tritt mit einem Anteil an der Gesamt-Bevölkerung von rd. 24 % deutlich hervor. Gut drei Viertel der Kalletaler Bevölkerung verteilt sich - ohne sonderlich stark hervortretende Schwerpunktbildung - auf die weiteren 15 Ortsteile.

Das Gemeindegebiet wird maßgeblich durch die B238 (Rinteln-Lemgo- Detmold) erschlossen. Auch die Landstraßen L861, L967 und L961 sind wichtige innergemeindliche Erschließungsstraßen. Durch die Bundesstraße B 238 sowie durch die Landstraßen L861 und L967 ist der Kernort Hohenhausen aus dem weitläufigen Gemeinde gut zu erreichen.



Über die B 238 und B 514 ist Kalletal relativ günstig an die BAB A 2 (Hannover-Dortmund) angebunden. Auch die alternativen und höherwertigen Einkaufsorte (Mittelzentren) Lemgo, Vlotho, Bad Oeynhhausen und Rinteln sind über die beiden Bundesstraßen gut zu erreichen.

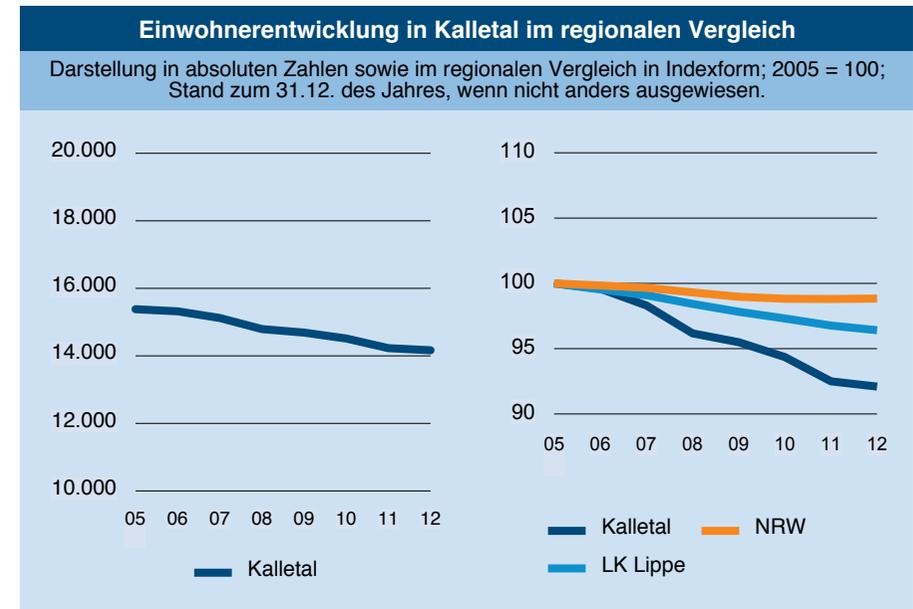
Die ÖPNV-Erschließung Kalletals erfolgt durch mehrere Buslinien (333, 334, 730, 733, 901), die alle im Kernort Hohenhausen Haltepunkte haben. Hierüber sind auch die benachbarten Mittelzentren Lemgo, Vlotho und Rinteln zu erreichen (jeweils mit Anschluss an Regionalbahnen). Zusätzlich verkehrt in Kalletal ein Bürgerbus.

2.3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Kalletal ist - im Vergleich zur Entwicklung im gesamten LK Lippe und im gesamten Bundesland Nordrhein- Westfalen - durch relativ hohe Einwohnerverluste gekennzeichnet.

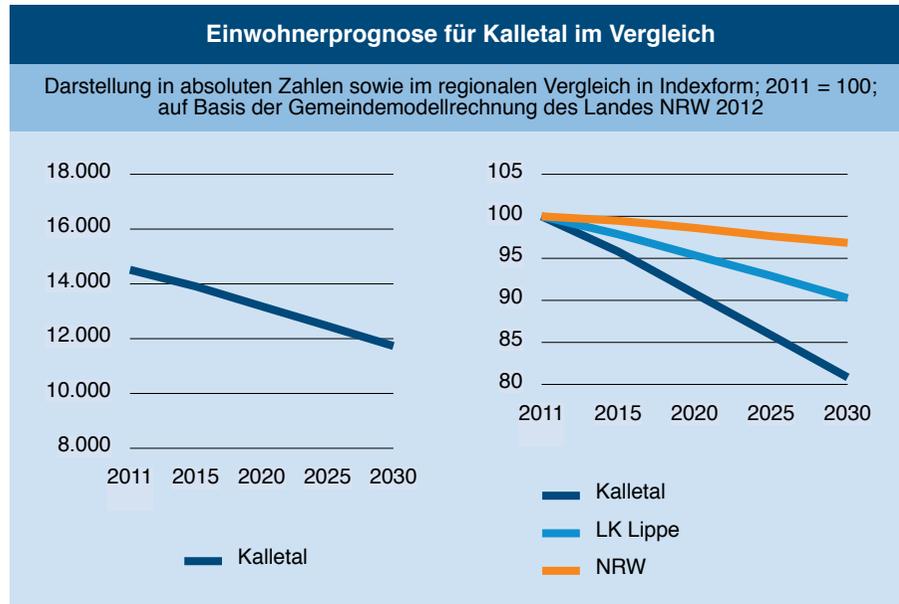
Gemäß der amtlichen Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987 war die Bevölkerungsentwicklung in Kalletal im Vergleichszeitraum 2005 bis 2012 um 7,9 % rückläufig. Im gleichen Zeitraum verlief die Entwicklungen im gesamten LK Lippe mit einem Rückgang um 3,6 % sowie im Bundesland Nordrhein- Westfalen (-1,4 %) deutlich moderater.



Quelle: NRW IT 2013, amtliche Fortschreibung auf Basis Volkszählung 1987

Bevölkerungsprognose

Der negative Trend soll sich lt. Einwohnerprognose des Landes NRW (Quelle: IT.NRW) auch künftig fortsetzen. Im Prognose-Zeitraum 2011 bis 2030 soll die Gemeinde Kalletal rd. 19 % ihrer Bevölkerung verlieren (bis 2020: rd. 9 %). Für den gesamten LK Lippe wird bis 2030 ein Bevölkerungsverlust von rd. 10 % vorausgesagt.

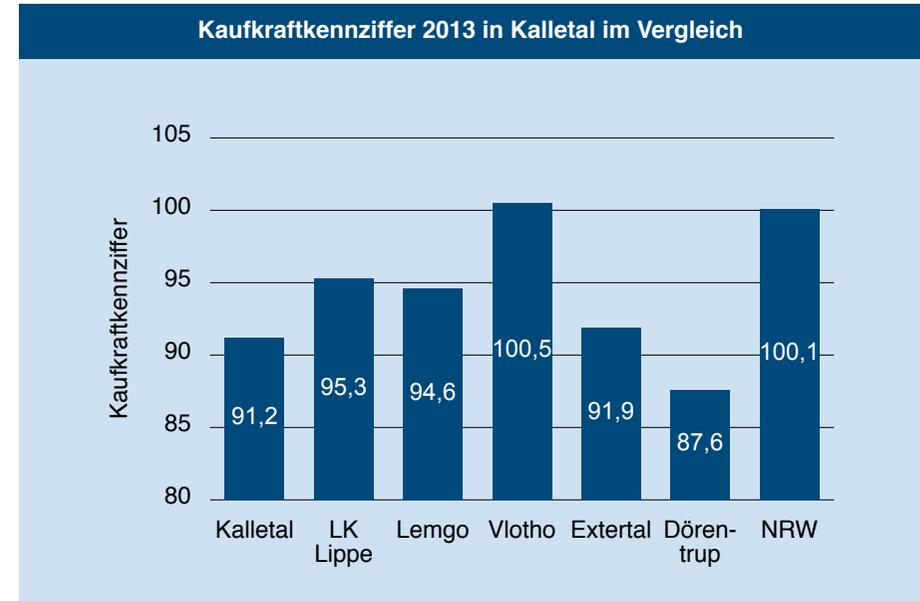


Quelle: NRW IT 2012, Daten jeweils zum 01.01.

2.4 Kaufkraftniveau

Mit einer Kennziffer von 91,2 liegt das Kalletaler Kaufkraftniveau relativ deutlich unterhalb dem Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich mit dem gesamten LK Lippe und benachbarten Mittelzentren (Lemgo, Vlotho) fällt das Kaufkraftniveau unterdurchschnittlich aus.

Wie der Vergleich mit Extertal und Dörentrup zeigt, ist das Kalletaler Kaufkraftniveau für Grundzentren in dieser Region aber nicht ungewöhnlich.



Quelle: It. MB-Research, Nürnberg, Durchschnitt BRD = 100

2.5 Beschäftigung und Pendlerverflechtungen

Für die Gemeinde Kalletal ermittelt sich ein negativer Pendlersaldo von rd. 2.700 SVP-Beschäftigten. Immerhin 1.223 SVP-Beschäftigte pendeln aber auch in den Arbeitsort Kalletal ein.

Als Arbeitsort ist die Gemeinde Kalletal bisher relativ stabil positioniert. Indikatoren wie Arbeitsplatzquote, Arbeitsplatzzentralität und Auspendlerquote bleiben im Zeitablauf auf konstanten Niveau.

Eckdaten zu Beschäftigung und Pendlerverflechtungen					
	2008	2009	2010	2011	2012
SVP-Beschäftigte am Arbeitsort	2.464	2.342	2.412	2.463	2.439
SVP-Beschäftigte am Wohnort	5.106	5.003	5.073	5.125	5.137
Einwohner	14.793	14.689	14.514	14.228	14.166
Arbeitsplatzquote (Beschäftigte am Arbeitsort/Einwohner)	16,7 %	15,9 %	16,6 %	17,3 %	17,2 %
Arbeitsplatzzentralität (Beschäftigte am Arbeitsort/Beschäft. am Wohnort x 100)	48	47	48	48	47
Einpendler	1.211	1.148	1.193	1.239	1.223
Auspendler	3.853	3.808	3.854	3.901	3.921
Auspendlerquote (Auspendler/Beschäftigte am Wohnort)	75,5 %	76,1 %	76,0 %	76,1 %	76,3 %
Pendlersaldo	-2.642	-2.660	-2.661	-2.662	-2.698

Quellen: NRW IT 2013, Agentur für Arbeit, Stichtag jeweils zum 30.06.

Einzelhandelsseitige Relevanz kommt den Pendlerverflechtungen aufgrund der Wegekopplungen vieler Beschäftigter zu, die häufig Einkäufe an Einzelhandelsstandorten am Arbeitsort bzw. auf dem Weg von bzw. zur Arbeitsstätte erledigen und somit Kaufkraftabflüsse aus dem Wohnort bzw. -zuflüsse in den Arbeitsort generieren.

Pendlerverflechtungen (SVP-Beschäftigte)			
Wohnort/Arbeitsort	Einpendler aus	Auspendler nach	Saldo
Rinteln, Stadt (Niedersachsen)	111	219	-108
Übrige Landkreis Schaumburg	41	47	-6
Übrige Niedersachsen	59	140	-81
Bielefeld, Stadt	25	204	-179
Vlotho, Stadt	212	438	-226
Herford, Stadt	29	189	-160
Übrige Landkreis Herford	41	138	-97
Lemgo, Stadt	171	923	-752
Bad Salzuflen, Stadt	63	360	-297
Detmold, Stadt	26	244	-218
Exetertal	121	93	28
Übrige Landkreis Lippe	120	236	-116
Sonstige Nordrhein-Westfalen	164	578	-414
Sonstige Bundesländer	40	112	-72
Ein-/Auspendler gesamt	1.223	3.921	-2.698
Wohn- und Arbeitsort	1.216	1.216	
Beschäftigte am Arbeits-/Wohnort	2.439	5.137	-2.698

Quelle: Agentur für Arbeit, Stichtag 30.06.2012

2.6 Fazit

Die sehr weitläufige und stark disperse Siedlungsstruktur sowie eine deutliche rückläufige Bevölkerungsentwicklung und -prognose nehmen Einfluss auf die einzelhändlerische Positionierung des Grundzentrums Kalletal.

Umliegende, tlw. eng benachbarte Mittelzentren greifen mit ihrer höherwertigen und überlegenen Einzelhandelsausstattung in einem nicht unerheblichen Umfang in die grundzentralen Versorgungsstrukturen der Gemeinde Kalletal ein.

Die einzelnen Kalletaler Ortsteile sind relativ einwohnerschwach und bieten keine ausreichende Tragfähigkeit für eine angemessene Einzelhandelsversorgung.

Um so mehr hat der Hauptort Hohenhausen für die grundzentrale Versorgung des gesamten Gemeindegebiet eine wichtige Stellung. Hohenhausen ist Sitz der Verwaltung. Rd. ein Viertel der Kalletaler Bevölkerung ist hier wohnhaft. Der grundzentrale Einzelhandelsbesatz sowie auch weitere Versorgungsangebote (bspw. Realschule, Ärzte, Anwälte, Notare) ist überwiegend in Hohenhausen angesiedelt. Hohenhausen hat den Vorteil einer räumlich relativ mittigen Lage im Gemeindegebiet und einer über das Bundes- und Landstraßennetz angemessenen Erreichbarkeit aus den weiteren Ortsteilen.

3 MIKROSTANDORT UND PLANVORHABEN

Planvorhaben

Geplant ist die Erweiterung der am Standort Fassensteg 4 in Kalletal-Hohenhausen angesiedelten Aldi-Filiale von derzeit rd. 700 qm auf künftig rd. 1.000 qm Verkaufsfläche. Die Ladeneinheit verfügt über einen übersichtlichen Grundriss ist aber für die heutigen Aldi-Vertriebskonzepte eindeutig zu klein und nicht mehr zeitgemäß dimensioniert. Laden-Layout und Warenträger wirken überaltert. Im Checkout sind drei Kassen platziert. Die Aldi-Filiale verfügt über einen großzügigen Parkraum mit rd. 125 Stellplätzen.

Die Erweiterung dient in erster Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Aldi-Vertriebskonzepte (übersichtliche, kundenfreundliche Warenpräsentation, breitere Gänge zwischen den Warenträgern und im Kassensbereich, Pfandflaschen-Rücknahmesystem, Optimierung logistischer und kundenbezogener Abläufe). Eine relevante Erhöhung von Artikelzahlen ist mit der Erweiterung nicht angestrebt.

Ohne Anpassung an die Objektorforderungen des Betreibers ist die Aldi-Filiale in ihrem Bestand nicht gesichert. Insofern dient die Maßnahme dem Standorterhalt.

Mikrostandort

Die Standortqualität ist durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- Der Standort befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet des Hauptortes Hohenhausen.
- Das unmittelbare Standortumfeld der beiden Einzelhandelsbetriebe zeigt eine gemischte Nutzungsstruktur mit Wohnungsbau, Gewerbebetrieben (Gärtnerei Reineke, Wieneke Erdarbeiten), Freibad und landwirtschaftlichen Flächen. Im Flächennutzungsplan ist der Standortbereich als Gemischte Baufläche ausgewiesen.
- Lt. Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) liegt der Standort in dem "Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB) des Kalletaler Ortsteiles Hohenhausen. Regionalplanerisch dargestellte Allgemeine Siedlungsbereiche dienen vorrangig Siedlungsfunktionen bzw. deren Entwicklung. Insofern ist der Standort von einer siedlungsstrukturell integrierten Lagequalität.
- Durch Aldi und die direkt gegenüber liegende WEZ-Filiale (Vollsortimenter) handelt es sich um einen etablierten und langjährig eingeführten Einkaufsort für Waren des täglichen Bedarfs (Grundversorgung). Der Standortverbund Aldi/WEZ wird durch eine gesicherte Querung des zweispurigen Fassenstegs (Zebrastreifen) gestärkt.



- In dem von der BBE vorgelegten "Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kalletal" wird der Standortbereich Aldi/WEZ als bedeutsamer Nahversorgungsstandort qualifiziert. Lt. BBE ist das Entwicklungsziel die Bestandssicherung und ggf. Erweiterung der Nahversorger mit Schwerpunkt bei Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren.
- Unbeschadet des Umstandes, dass das 2008er Einzelhandelskonzept vom Rat der Gemeinde Kalletal nicht beschlossen worden ist, besteht abgeleitet aus den tatsächlichen Verhältnissen in Hohenhausen - wie auch bereits von der BBE 2008 ausgewiesen - auch heute noch ein faktischer zentraler Versorgungsbereich (ZVB) im Ortskern. Er umfasst im Wesentlichen die Besatzstrukturen entlang von Lemgoer und Rintelner Straße (Begründung und Kartierung von Erdgeschossnutzungen siehe Abschnitt 5.1.2). Der Aldi-Standort ist hiervon ca. 700 m entfernt.
- Der Standort ist aus dem Hauptort Hohenhausen und auch aus dem weiteren Gemeindegebiet insgesamt gut erreichbar. Der Fassensteg mündet im Standortumfeld auf die Lemgoer Straße (B 238). Die B 238 ist die Hauptverkehrsachse der Gemeinde Kalletal und gleichzeitig die lokale Haupterschließungsstraße von Hohenhausen. Der Fassensteg erschließt in seinem weiteren Verlauf als K 41 den eng benachbarten Ortsteil Westorf und führt weiter zum Ortsteil Bentorf.
- Unmittelbar am Standort befindet sich eine Haltestelle der Buslinien 733 und 735 (Bürgerbus)

Fazit

- *Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der langjährig etablierte Standort von hoher Wertigkeit. Die am Standort vertretenen Einzelhandelsbetriebe Aldi und WEZ haben für die wohngebietsnahe und gemeindeweite Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine wichtige Funktion.*
- *Lt. gültigen Regionalplan ist der Standort in einen ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) integriert.*
- *In dem "Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kalletal" wird der Standortbereich durch die Ausweisung als "Bedeutsamer Nahversorgungsstandort" explizit hervorgehoben. Soweit es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente handelt werden Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt; insbesondere wenn sie dem Ziel der Bestandssicherung dienen.*
- *Die geplante Erweiterung des Aldi-Marktes dient primär dem Standorterhalt eines etablierten Nahversorgers und bewegt sich insoweit im Rahmen der Empfehlungen der Vorgutachter.*

4 EINZUGSGEBIET /NACHFRAGEVOLUMEN

4.1 Abgrenzung / Markzonen

Aldi ist einziger Discounter in Kalletal. Er nimmt einen Standort im Hauptort Hohenhausen ein (Versorgungsschwerpunkt für die gesamte der Gemeinde) und agiert im Standortverbund mit einem frischeorientiert betriebenen Vollsortimenter (WEZ).

Vor diesem Hintergrund kann das gesamte Gebiet der Gemeinde Kalletal mit 14.166 Einwohnern als Einzugsgebiet definiert werden. Diese Abgrenzung entspricht auch dem grundzentralen Versorgungsauftrag.

Angesichts der bereits weitläufigen Ausdehnung des Kalletaler Gemeindegebietes und vor allem aufgrund starker mittelzentraler Einkaufsorte im Umland (u. a. Lemgo, Vlotho, Rinteln) sowie einer angemessenen Nahversorgung in den benachbarten Grundzentren Extertal und Dörentrup wird das Planvorhaben über das Gemeindegebiet hinaus nicht wirksam sein.

In die marktzonale Differenzierung des Einzugsgebietes sind auch vorab zur Verfügung gestellte Ergebnisse einer im Juni 2013 im Rahmen des LEADER-Projektes durchgeführten Haushaltsbefragung eingeflossen².

Das Einzugsgebiet wird in 4 Marktzonen mit unterschiedlich intensiver Orientierung zum Hauptort Hohenhausen und zum Aldi-Standort untergliedert:

Zone 1:

Hauptort Hohenhausen mit 3.444 Einwohnern

Zone 2:

Ortsteile mit starker Orientierung nach Hohenhausen. Es handelt sich um Asendorf, Bavenhausen, Bentorf, Brosen, Henstorf, Osterhagen und Talle mit zusammen 4.439 Einwohnern.

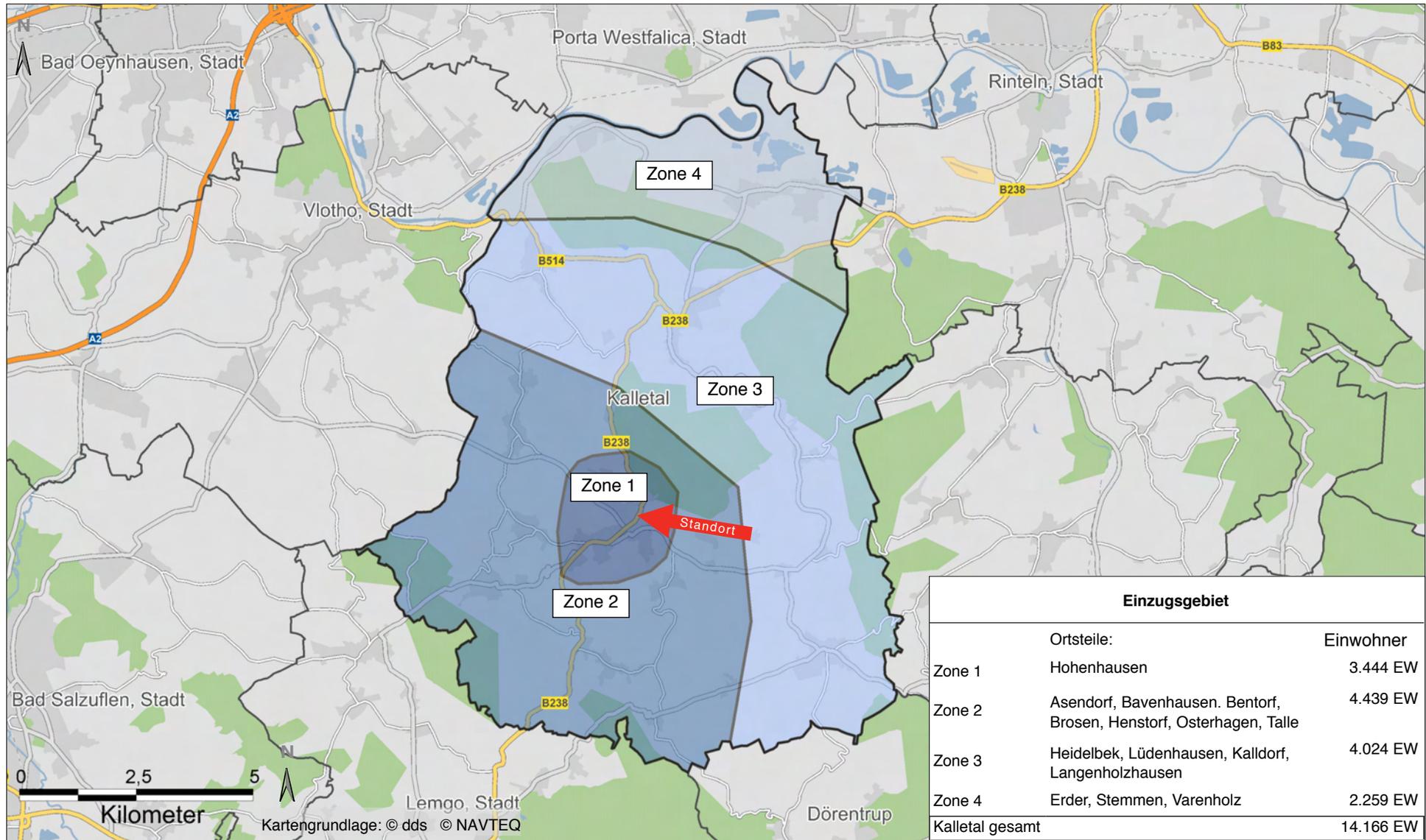
Zone 3:

Ortsteile mit mittlerer Orientierung nach Hohenhausen. Es handelt sich um Heidelberg, Langenholzhausen, Lüdenhausen und Kaldorf mit zusammen 4.024 Einwohnern

Zone 4:

Ortsteile mit schwacher Orientierung nach Hohenhausen. Es handelt sich um die im Wesertal gelegenen Gemeinden Erder, Stemmen und Varenholz mit zusammen 2.259 Einwohnern.

² Haushaltsbefragung Kalletal 2013 - LEADERPROJEKT LAG Nord-Lippe Stärkung von Grundzentren; insbesondere statistische Auswertung Frage 9: Wo kaufen sie am häufigsten tägliche Güter (Lebensmittel) ein ?



4.2 Nachfragevolumen

Wie im Einzelnen in nachfolgender Tabelle dargelegt, ermittelt sich unter Beachtung des gebietsspezifischen Kaufkraftniveaus der Gemeinde Kalletal für den maßgeblichen vorhabenrelevanten periodischen Bedarfsbereich ein Nachfragevolumen in Höhe von rd. 34,9 Mio. Euro p. a.

Daten zum Einzugsgebiet					
Sortiment: Periodischer Bedarf					
Einwohner, Verbrauchsausgaben und Ausgabenvolumen p. a. 2013					
Zone	Gebiet	Einwohner 31.12.2012	Verbr.- Ausgaben €/Ew. p. a.	Ausg.- Volumen Tsd. € p. a.	Verteilung %
Zone 1 max. 1 km	OT Hohenhausen	3.444	2.464	8.487	24,3
Zone 2 max. 1,7 km	OT Asendorf, Bavenhausen, Bentorf, Brosen, Henstorf, Osterhagen, Talle	4.439	2.464	10.939	31,3
Zone 3 max. 7 km	OT Heidelberg, Lüdenhausen, Kaldorf, Langenholzhausen	4.024	2.464	9.916	28,4
Zone 4	OT Erder, Stemmen, Varenholz	2.259	2.464	5.567	15,9
EZG	Alle Marktzone	14.166	2.464	34.909	100,0
Verbrauchsausgaben p. a. (Ø BRD 2013):		2.538	€/Ew. p. a.	Elastizität: 0,33	
Kaufkraftkennziffer	Zone 1:	91	2.464 €/Ew. p. a.		
(Ø BRD =100)	Zone 2:	91	2.464 €/Ew. p. a.		
	Zone 3:	91	2.464 €/Ew. p. a.		
	Zone 4:	91	2.464 €/Ew. p. a.		

Quelle: Berechnungen bulwiengesa, Kaufkraftkennziffer MB-Research, Nürnberg

Das gesamte Nachfragevolumen für den ladenrelevanten Einzelhandel beträgt rd. 67,1 Mio. Euro p. a. Hiervon entfallen rd. 32,2 Mio. Euro auf den aperiodischen Bedarfsbereich. Eine Aufschlüsselung nach Warengruppen ist in nachfolgender Übersicht dargestellt.

Nachfragevolumen im Einzugsgebiet					
Warengruppen	Nachfragevolumen in Mio. Euro p. a.				
	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4	EZG
Periodischer Bedarf	8,5	10,9	9,9	5,6	34,9
Aperiodischer Bedarf	7,9	10,1	9,1	5,1	32,2
davon					
Modischer Bedarf	1,9	2,4	2,2	1,2	7,7
Elektro/Technik	1,4	1,8	1,6	0,9	5,7
Bau/Garten/Freizeit	1,8	2,3	2,1	1,1	7,3
Einrichtungsbedarf	1,5	1,9	1,7	1,0	6,1
Persönlicher Bedarf					
Sonstige Hartwaren/	1,3	1,7	1,5	0,9	5,4
Einzelhandel gesamt	16,4	21,0	19,0	10,7	67,1
Periodischer Bedarf:	Nahrungs- und Genussmittel, Körper- und Gesundheitspflege (Arzneimittel anteilig), Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Zeitungen/Zeitschriften, Heimtiernahrung				
Aperiodischer Bedarf, davon:					
Modischer Bedarf	Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Accessoires				
Elektro/Technik	Haushaltstechnik, Unterhaltungs- u. Kommunikationselektronik, Computer und Zubehör, Tonträger und Foto				
Bau/Garten/Freizeit	Bau- u. Heimwerkerbedarf, Gartenartikel, Blumen/Pflanzen, Camping, Zweirad- und Kfz-Zubehör				
Einrichtungsbedarf	Möbel, Einrichtungsbedarf, Bodenbeläge, Heimtextilien, Lampen u. Leuchten				
Persönlicher Bedarf	Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Schreibwaren, Optik, Waffen, Spielwaren, Sportartikel, Bücher, Geschenkartikel, Sportartikel, Uhren/Schmuck, Gebrauchsgüter, med.-orthopäd. Artikel				
Sonstige Hartwaren/					

Quelle: Berechnung bulwiengesa

Rundungsdifferenzen möglich

5 WETTBEWERB

5.1 Wettbewerb in Kalletal

5.1.1 Gesamtübersicht

Auf Basis aktueller Recherchen und Erhebungen ist in der gesamten Gemeinde Kalletal für Sortimente des periodischen Bedarfs ein Verkaufsflächenbestand von rd. 4.850 qm angesiedelt. Die erhobene Einzelhandelsausstattung im periodischen Bedarfsbereich liegt mit 0,34 qm VKF/EW deutlich unter der durchschnittlichen Flächendichte von – durch die bulwiengesa erhobenen – Grundzentren in Deutschland (0,7 qm VKF/EW).

Auf Basis branchen- und betreiberspezifischer Ansätze sowie unter Beachtung der Eindrücke aus der Vorort-Recherche wird das Umsatzvolumen (periodischer Bedarf) auf ca. 21 Mio. Euro p. a. eingeschätzt.

Das Einzelhandelsangebot mit Sortimenten für den periodischen (täglichen) Bedarf ist in einem hohen Maße auf den Hauptort Hohenhausen konzentriert.

Gemeinde Kalletal: Angebot Periodischer Bedarf					
Lagebereich	Verkaufsfläche*		Umsatz**		Flächenproduktivität Euro/qm VKF
	ca. qm	%	Mio. Euro p. a.	%	
Σ Hauptort Hohenhausen	4.100	84,5 %	18,8	89,5 %	4.58
davon:					
Geschäftslage Detmolder-/Rintelner Str.	2.270	46,8 %	10,3	49,2 %	4.54
sonstige Lagen (inkl. Aldi Bestand)	1.830	37,7 %	8,5	40,4 %	4.63
Σ Sonstige Ortsteile	750	15,5 %	2,2	10,5 %	2.93
Σ EZG	4.850	100,0 %	21,0	100,0 %	4.32

Quelle: Erhebung /Berechnng bulwiengesa,

* ohne Randsortimente für Waren des aperiodischen Bedarfs

** Apothekenumsätze anteilig (freiverkäufliche Arzneimittel)

5.1.2 Wettbewerb im Hauptort Hohenhausen

Mit einer Verkaufsfläche von rd. 4.100 qm ist rd. 85 % des gesamten Einzelhandelsangebotes (periodischer Bedarf) der Gemeinde Kalletal im Hauptort Hohenhausen angesiedelt.

Zentraler Versorgungsbereich

In dem von der BBE vorgelegten "Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kalletal" aus 2008 wurde vorgeschlagen, den Geschäftsbesatz entlang von Detmolder und Rintelner Straße als zentralen Versorgungsbereich (ZVB) auszuweisen. Auch wenn das Einzelhandelskonzept weder vollendet noch beschlossen wurde, ist auch nach erneuter Überprüfung aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen davon auszugehen, dass in diesem Bereich faktisch ein ZVB besteht.

Die Geschäftslage ist in nachfolgender Karte durch eine Kartierung der Erdgeschossnutzungen dargestellt. Hiernach sprechen die tatsächlichen Verhältnisse für die Existenz eines zentralen Versorgungsbereich:

- Es besteht ein vielfältiger Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, einzelhandelsnaher Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen sowie weiteren publikumswirksamen Angeboten.
- Die Besitzstrukturen sind siedlungsstrukturell gut integriert und weisen eine ausreichende Verdichtung auf.
- Durch den Edeka Vollsortimenter verfügt der zentrale Versorgungsbereich über einen gut funktionsfähigen "Frequenzbringer".

- Mit rd. 2.300 qm ist knapp die Hälfte des gesamte Verkaufsflächenbestandes für periodische Sortimente in diesem Bereich lokalisiert.

Durch den zeitgemäß ausgeprägten Edeka Vollsortimenter (ca. 1.750 qm, inkl. Bäckerei Schäfers mit Cafe / Poststelle mit Postbank) wird der zentrale Versorgungsbereich stabil verankert.

Der weitere Geschäftsbesatz zeigt ein vielfältigen Nutzungsmix. Das Angebot im periodischen Bedarfsbereich agiert über kleinteilige Fachanbieter (u. a. Bäcker, Schlachter, Frostland, Diekmanns Hof, Tabak/Zeitschriften, Tier und Garten, Parfümerie, 3 Apotheken) und erreicht in der Summe rd. 700 qm Verkaufsfläche.

Weitere Einzelhandelsangebote bestehen u. a. durch NKD, Twisty Mode, "Der etwas andere Laden" (überwiegend Mode), Feuer und Atelier, Optiker, Söhnke Diekmann Hörgeräte, Graupner Sanitätshaus, Vogt Bodenbeläge/Farben/Tapeten, ep Electronic, PC individuell, Foto Petkau.

Zur Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereich tragen auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen (u. a. Sparkasse, Volksbank, Frisör, Änderungsschneiderei), Gastronomie (u. a. Eiscafe, Cafe, Imbiss) sowie vertretene Ärzte, Rechtsanwälte/Notar, Krankengymnastik/Physiotherapie und ein Tanzstudio bei. Ferner ist das Rathaus im Versorgungsbereich angesiedelt.

Standort Aldi/WEZ

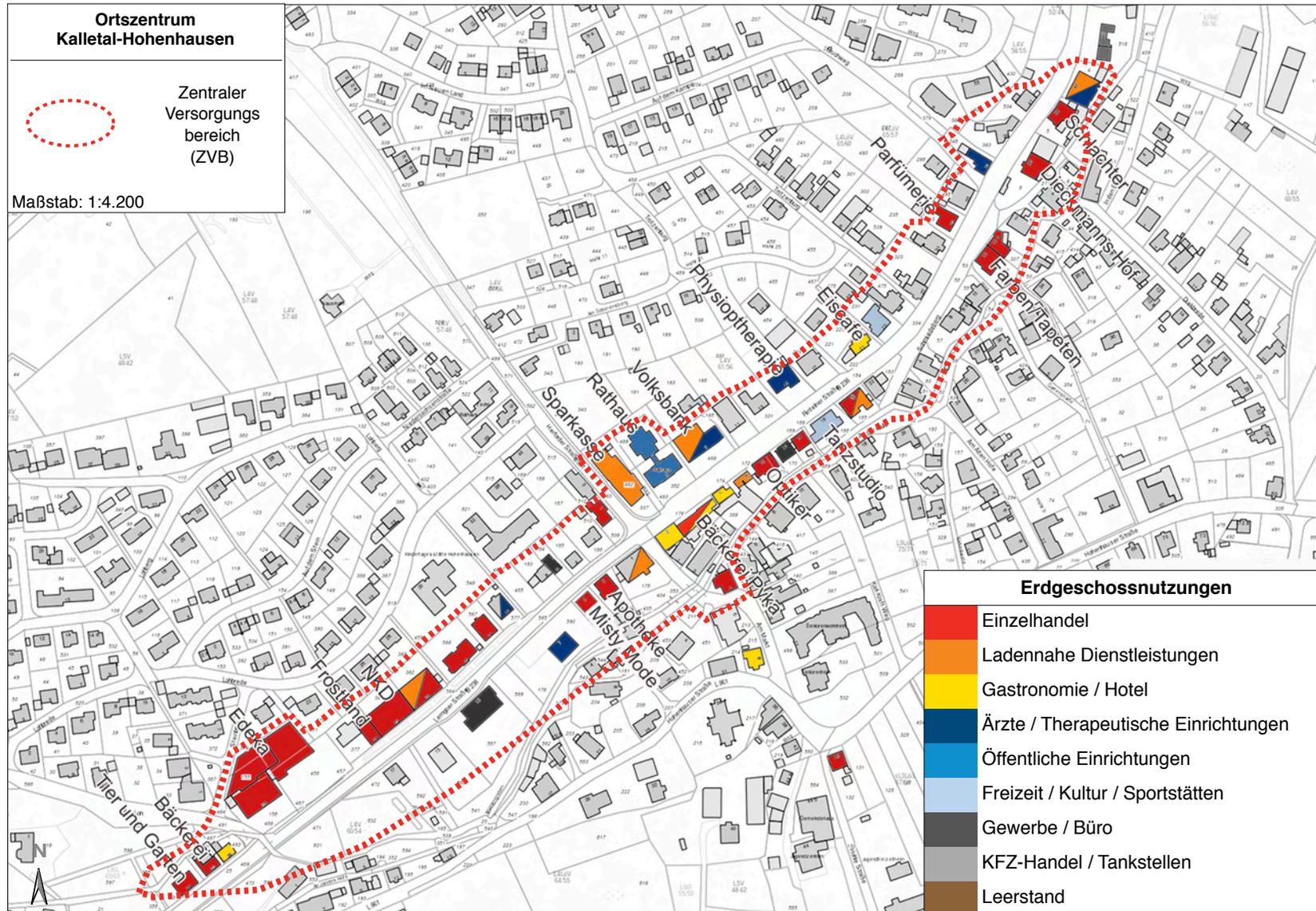
Der Verbund Aldi/WEZ wurde von Seiten der BBE als "Besonderer Standort für die Nahversorgung" qualifiziert. Nahversorgungsrelevante Sortimente werden dort auf insgesamt 1.530 qm Verkaufsfläche angeboten.

Aldi ist einziger Discounter in Kalletal und damit ein wichtiger Baustein zur Entfaltung einer Ausstrahlung des Kernortes in das gesamte Gemeindegebiet, ohne die die gewachsenen Versorgungsstrukturen in Kalletal nicht tragfähig wären.

Trotz einer erkennbaren Überalterung der äußeren Ladeneinheit präsentiert sich die WEZ-Filiale mit guter Verkaufsbereitschaft. Der ansprechend geführte und funktionsfähige Vollsortimenter agiert vertriebllich stark frischebetont (Fleisch, Wurst, Käse, Fisch in Bedienung, attraktive Obst- und Gemüse-Abteilung). Die Sortimentsstrukturen von Aldi und WEZ komplementieren sich mehr, als dass sie miteinander konkurrieren.

Sonstige

Der sonstige Besatz besteht im Wesentlichen aus dem Getränkemarkt Wichmann (Lemgoer Str.) und dem Hofladen Klemme in Dalbke.



5.1.3 Wettbewerb in den weiteren Ortsteilen

Das Angebot von Sortimenten des periodischen Bedarfs ist in den weiteren Kalletalern Ortsteilen sehr ausgedünnt. Es umfasst insgesamt rd. 750 qm Verkaufsfläche.

Lebensmittel-Kleinanbieter sind in Stemmen (Edeka Camen), Langholzhausen (Anke's Dorfladen), Kalldorf (Manu's Lädchen) und Lüdenhausen (Krooß) vertreten. In Lüdenhausen ist des Weiteren eine Filiale von Bäcker Busch angesiedelt und in Langenholzhausen agiert der Schlachter Grotegut (mit Party-Service). Der Schlachtereibetrieb Lütckemeier in Bavenhausen verkauft nur am Wochenende.

Im Ortsteil Vahrenholz ist die einzige außerhalb des Hauptortes gelegene Apotheke angesiedelt (Schloßapotheke). Hinzuweisen ist auch auf die Verkaufsstelle von Obsthof Müller in Vahrenholz.

Die ausgedünnten Angebotsstrukturen sind wesentlich auf die geringen Einwohnerzahlen in den jeweiligen Ortsteilen zurückzuführen. Hierdurch besteht in den einzelnen Ortsteilen keine ausreichende absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit für eine stabile und gut ausgeprägte Nahversorgung.

5.2 Wettbewerb außerhalb der Gemeinde Kalletal

Die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Kalletal steht unter einem nicht unerheblichen Wettbewerbsdruck durch das Einzelhandelsangebot in umliegenden Städten und Gemeinden. Die disperse Siedlungsstruktur und die Weiträumigkeit des Gemeindegebiet unterstützen die starke Tendenz zur Kaufkraftabwanderung auch bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Wie erste Ergebnisse der im Juni 2013 im Rahmen des LEADER-Projektes aufzeigen, sind die benachbarten Mittelzentren Lemgo, Rinteln und Vlotho als starke Einkaufsalternativen für die Kalletaler Bevölkerung einzuschätzen. Diese werden je nach geografischer Lage von den einzelnen Ortsteilen unterschiedlich intensiv aufgesucht.

Lemgo

Das Angebot mit Sortimenten des periodischen Bedarfs ist für die im Kalletaler Gemeindegebiet mittig und südlich gelegenen Ortsteile von hoher Bedeutung (u. a. Bavenhausen, Brosen, Lüdenhausen, Talle, Westorf)

Im periodischen Bedarfssegment besteht ein umfassend und vielfältig ausgeprägtes Angebot. Hervorzuheben ist das für Umlandkunden wichtige Marktkauf SB-Warenhaus (ca. 6.200 qm VKF + Toom Baumarkt). Aldi ist mit modernen Discountern in der Größenordnung von 1.000 qm VKF vertreten (Steinweg, Leopoldstr.). Die kleine Aldi-Filiale an der Leopoldstraße wurde durch eine neue Filiale mit ca. 1.000 qm VKF ersetzt. Das weitere Discounternetz umfasst Filialen von Penny, Netto und Lidl. Supermärkte sind durch Edeka, Rewe und Jibi vertreten.

Rinteln

Das Rintelner Angebot mit Sortimenten des periodischen Bedarf hat eine hohe Bedeutung für im nördlichen Gemeindegebiet gelegenen Ortsteile (u. a. Langenholzhausen, Stemmen, Varenholz).

Rinteln verfügt - wie auch Lemgo - über ein Marktkauf SB-Warenhaus (6.000 qm VKF). Aldi ist mit 2 Filialen vertreten. Die kleine Filiale an der Stoevesandstraße wurde durch eine neue "1.000 qm - Filiale" im EKZ Nord (u. a. noch Jibi, dm) ersetzt. Ein weitere Filiale liegt gut erreichbar an der B 238 / Braasstraße (u. a. noch Getränkemarkt und Expert). Des Weiteren sind noch Lidl sowie Supermärkte von WEZ, Rewe und Jibi in Rinteln vertreten.

Vlotho

Das Angebot im Mittelzentrum Vlotho wird relativ stark von den Bewohnern aus dem nordwestlichen Gemeindegebiet aufgesucht (Kalldorf, Erder, Bentorf).

In Vlotho ist ebenfalls eine Marktkauf-Filiale (2.750 qm VKF) vertreten. Der Besitz an Discountern besteht aus Aldi und Lidl. Auch hier wurde eine kleine Aldi-Filiale (Lange Str.) durch eine moderne Ladeneinheit mit ca. 1.000 qm VKF ersetzt. Des Weiteren besteht ein gut ausgeprägter Besitz an Vollsortimentern u. a. mit Rewe (2.800 qm VKF) und WEZ (2.400 qm VKF).

Extertal / Dörentrup

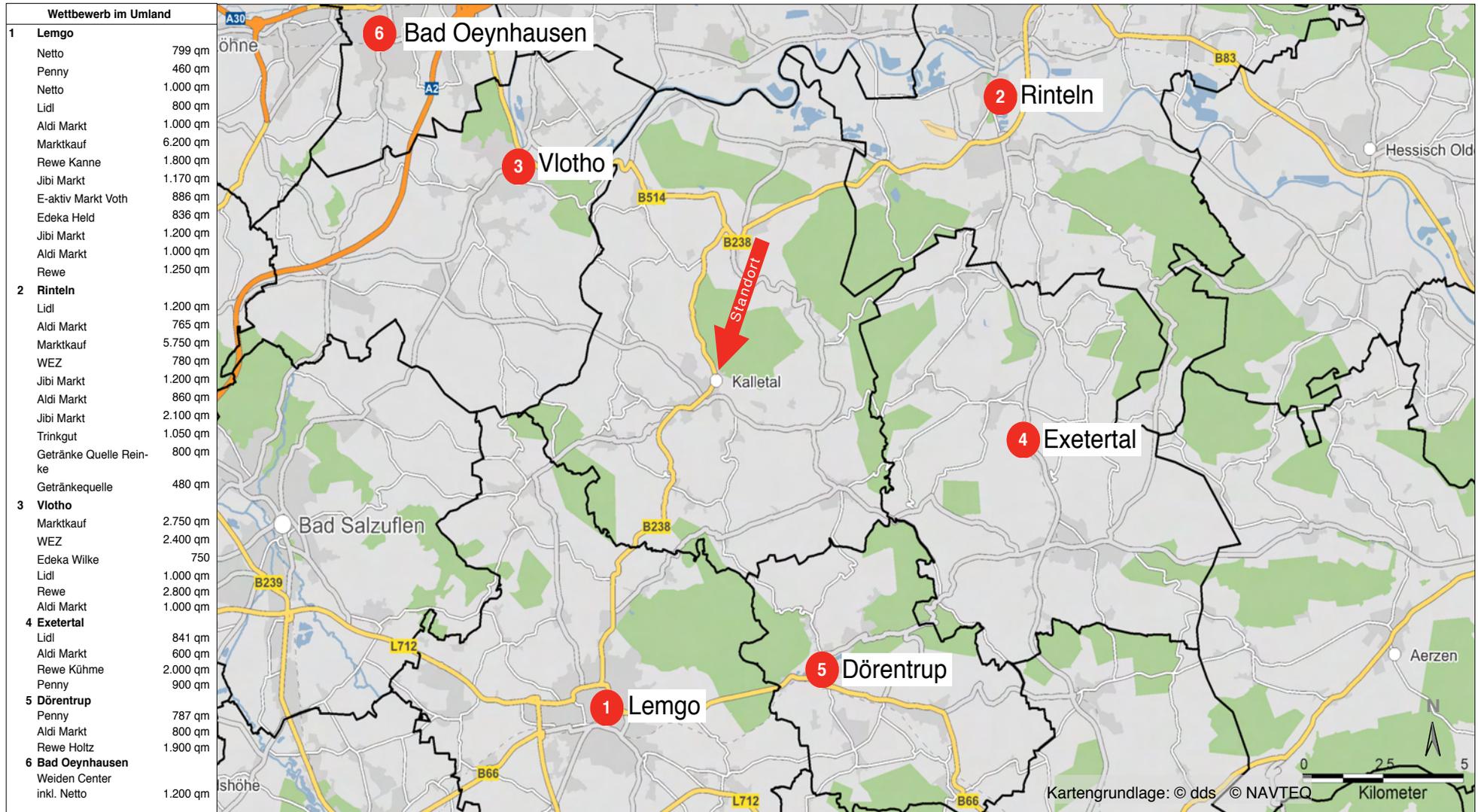
Der Einfluss der benachbarten Grundzentrum Extertal und Dörentrup auf die grundzentrale Versorgungsfunktion der Gemeinde Kalletal ist begrenzt, führt aber zu nicht unerheblichen Kaufkraftabflüssen aus den Ortsteilen Lüdenhausen und Asendorf sowie zu geringeren Kaufkraftabflüssen aus den Ortsteilen Bavenhausen und Brosen

In Extertal besteht ein gut ausgeprägtes Discounternetz mit Aldi, Lidl und Penny. Weiterhin ist der Vollsortimenter Rewe Kühme (ca. 2.000 qm VKF) vertreten.

Das Einzelhandelsangebot mit Sortimenten des periodischen Bedarfs umfasst in Dörentrup Discountern von Aldi und Penny sowie einen Vollsortimenter von Rewe.

Bad Oeynhausen

Ein stark einzuschätzenden regionale Marktposition hat das umfassend ausgestattete Shopping-Center "Werre-Park" (ca. 29.500 qm VKF) in Bad Oeynhausen. u. a. agiert hier ein großformatiges E-Center (6.000 qm VKF).



5.3 Kaufkraftbindung (Periodischer Bedarf) in Kalletal

Das in der gesamten Gemeinde Kalletal angesiedelte Einzelhandelsangebot bindet bei Sortimenten des periodischen Bedarfs zzt. rd. 58 % des entsprechenden Kalletaler Nachfragevolumens (34,9 Mio. Euro p. a.).

Entsprechend fließt im erheblichen Umfang nahversorgungsrelevante Kaufkraft zu außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Einkaufsorten ab. Der Kaufkraftabfluss im periodischen Bedarfsbereich kann auf jährlich rd. 15 Mio. Euro beziffert werden.

Das Kalletaler Einzelhandelsangebot hat bei Sortimenten des periodischen Bedarfs keine relevante überörtliche Bedeutung. Von außerhalb des Gemeindegebietes fließen dem Kalletaler Einzelhandel im periodischen Bedarfsbereich lediglich rd. 0,8 Mio. Euro p. a. zu. Dieser Zufluss resultiert im Wesentlichen aus Fremdenverkehr und Einpendlern

In den einzelnen Marktzone variieren die Kaufkraftbindungsquoten relativ deutlich. Im Hauptort Hohenhausen und in der mit dem Hauptort relativ eng verflochtenen Zone 2 wird der Bedarf an Waren des periodischen Bedarfs überwiegend in Kalletal gedeckt. Dagegen überwiegt in den Zonen 2 und 3 der Einkauf in alternativen, außerhalb des Gemeindegebietes gelegenen Einkaufsorten.

Modellrechnung Kaufkraftbindung Periodischer Bedarf Grundzentrum Kalletal - Ausgangssituation -				
Umsatzherkunft	Nachfrage Mio. € p.a.	Kaufkraft- bindungs- quote %	Umsatz in Kalletal (gesamt) Mio. € p.a.	Umsatz- anteil %
Zone 1 (Hohenhausen)	8,5	79,9 %	6,8	32,3 %
Zone 2 (Asendorf, Bavenhausen, Bentorf, Brosen, Henstorf, Osterhagen, Talle)	10,9	66,1 %	7,2	34,4 %
Zone 3 (Heidelbek, Lüdenhausen, Kaldorf, Langenholz.)	9,9	45,5 %	4,5	21,5 %
Zone 4 (Erder, Stemmen, Vahrenholz)	5,6	29,8 %	1,7	7,9 %
EZG (Zonen 1-4) gesamt	34,9	57,8 %	20,2	96,0 %
Externe Kaufkraftzuflüsse			0,8	4,0 %
Umsatz Periodischer Bedarf in Kalletal gesamt			21,0	100,0 %

Quelle: bulwiengesa

5.4 Fazit

Der Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bzw. mit "Periodischem Bedarf" ist in Kalletal im hohen Umfang auf den Hauptort Hohenhausen konzentriert. Dagegen besteht in den weiteren Ortsteilen ein ausgedünntes Angebot.

Diese Struktur ergibt sich zwangsläufig aus der sehr weitläufigen und stark dispersen Siedlungsstruktur der Gemeinde Kalletal.

Vor diesem Hintergrund ist der Einzelhandel in Hohenhausen für die gemeindeweite Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten von maßgeblicher Bedeutung.

Das in Hohenhausen vertretene Angebot im periodischen Bedarfsbereich umfasst rd. 4.100 qm VKF und verteilt sich im Wesentlichen auf zwei Standortbereiche.

Abgeleitet aus den tatsächlichen Verhältnissen ist auch ohne planerische Festlegung davon auszugehen, dass in Hohenhausen entlang der Lemgoer- und Rintelner Straße faktisch ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) vorhanden ist. Diese Geschäftslage umfasst eine relativ vielfältige Besatzstruktur, die durch einen modern ausgeprägten Vollsortimenter (Edeka) gut verankert ist.

Der langjährig eingeführte Bereich Aldi/WEZ ist als bedeutsamer Nahversorgungsstandort zu qualifizieren. Er ergänzt die gemeindeweite Versorgungsfunktion des ZVB und ist für die Kalletaler Bevölkerung ein wichtiger Einkaufsort, zumal hier mit Aldi der einzige Discounter vertreten ist.

Die durchgeführte Analyse von Kaufkraftströmen und Kaufkraftbindungsquoten zeigt auf, dass in Kalletal bei den für die Grund- und Nahversorgung relevanten Sortimenten in einem erheblichen Umfang Kaufkraft abfließt. Eine Abflussquote von über 40 % signalisiert deutlich, dass die gemeindeweite grundzentrale Versorgung nicht optimal entwickelt bzw. ausbaufähig ist.

Aldi leistet als einziger Discounter im Gemeindegebiet einen wichtigen Beitrag zur Zentralität des Ortsteils Kalletal. Verliert Kalletal diesen Betreiber, ist mit einer künftig stark intensivierten Auswärtsorientierung der Haushalte zu rechnen. Diese könnte eine Erosion der übrigen Angebotssegmente auslösen, vor allem auch die Tragfähigkeit der zwei Lebensmittelvollsortimenter gefährden.

Insoweit ist die Standortsicherung des Aldi Discounters von großer Bedeutung für den Erhalt einer angemessenen grundzentralen Versorgungsfunktion - insbesondere auch vor dem Hintergrund einer sich aktuell reduzierenden Nachfragebasis.

6 WIRKUNGSANALYSE

6.1 Projektumsatz

6.1.1 Ausgangssituation Aldi (700 qm VKF)

Für die Aldi - Bestandsfiliale (700 qm VKF) wird zur Durchführung der Wirkungsanalyse modellhaft von einem Umsatz in Höhe von 4,15 Mio. Euro p. a. ausgegangen. Mit einer Flächenproduktivität von rd. 5.900 Euro/qm entspricht dies einer guten, aber auch nicht ungewöhnlichen hohen Auslastung.

Die marktanalytische Ableitung des Umsatzes zeigt auf, dass die Aldi-Bestandsfiliale mit Sortimenten des periodischen (täglichen) Bedarfs knapp 10 % der entsprechenden Kalletaler Nachfrage bindet.

Der Umsatz mit Randsortimenten aus dem aperiodischen Bedarf (Gebrauchsgüter) wurde mit rd. 0,7 Mio. Euro p. a. angemessen berücksichtigt (Umsatzanteil: 17,5 %).

Modellumsatz Aldi - 700 qm VKF						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	3.444	8.487	14,0	1.188	34,7	
2	4.439	10.939	11,5	1.258	36,7	
3	4.024	9.916	7,0	694	20,3	
4	2.259	5.567	3,5	195	5,7	
EZG	14.166	34.909	9,6	3.335	97,4	
plus externer Zufluss				89	2,6	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				3.424	100,0	82,5
zzgl. Gebrauchsgüter (aperiodischer Bedarf)				726		17,5
Gesamtumsatz p. a.				4.150		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Flächenproduktivität €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	3.424	620	5.523			
Gebrauchsgüter	726	80	9.079			
Gesamtprojekt	4.150	700	5.929			

Quelle: bulwiengesa

6.1.2 Projektumsatz Aldi (1.000 qm VKF)

Auf Basis der bisherigen Analyseschritte, also unter Beachtung der marktseitigen Rahmenbedingungen wie Wettbewerb, Nachfragepotenziale und Kaufkraftabflüsse leitet sich aus marktanalytischer Sicht für die auf 1.000 qm VKF erweiterte Aldi-Filiale ein Projektumsatz in Höhe von ca. 5,4 Mio. Euro p. a. ab.

Projektumsatz Aldi 1.000 qm VKF						
Zone	Einwohner	Ausgaben- volumen Tsd. € p. a.	Kaufkraft- bindung %	Umsatzchance Tsd. € p. a.	Umsatz- zusammensetzung nach ... %	
					Herkunft	Kern-/ Rand- sortiment
1	3.444	8.487	16,0	1.358	30,7	
2	4.439	10.939	13,5	1.477	33,3	
3	4.024	9.916	11,0	1.091	24,6	
4	2.259	5.567	7,0	390	8,8	
EZG	14.166	34.909	12,4	4.315	97,4	
plus externer Zufluss				113	2,6	
Umsatz Periodischer Bedarf p. a.				4.428	100,0	82,0
zzgl. Gebrauchsgüter				972		18,0
Gesamtumsatz p. a.				5.400		100,0
Dimensionierung und Auslastung						
Sortiment	Umsatz Tsd. € p. a.	Verkaufsfläche qm	Flächenproduktivität €/qm VKF p. a.			
Periodischer Bedarf	4.428	900	4.920			
Gebrauchsgüter	972	100	9.720			
Gesamtprojekt	5.400	1.000	5.400			

Quelle: bulwiengesa

Im Vergleich zur Bestandssituation wird eine Umsatzsteigerung von rd. 30 % prognostiziert. Von dem gesamten Umsatzzuwachs in Höhe von 1,25 Mio. Euro p. a. entfallen ca. 1 Mio. Euro auf Sortimente des periodischen und ca. 0,25 Mio. Euro auf Sortimente des aperiodischen Bedarfsbereich.

Aldi-Umsatz Vor und nach Erweiterung				
Lagebereiche	Aldi Bestand Mio. Euro	Aldi Projekt Mio. Euro	Veränderung	
			Mio. Euro	%
Periodischer Bedarf	3,42	4,43	1,00	29,3
Aperiodischer Bedarf	0,73	0,97	0,25	33,9
Gesamt	4,15	5,40	1,25	30,1

Quelle: bulwiengesa

Die Flächenproduktivität der erweiterten Filiale fällt mit rd. 5.400 Euro/qm niedriger aus als bei der Bestandsfiliale. Es gilt zu beachten, dass die Erweiterung auch einer übersichtlicheren Warenpräsentation, der Verbreiterung von Gängen sowie der Einrichtung eines Getränke-Rücknahmeautomaten dient und generell die Abläufe kundenfreundlicher gestaltet werden sollen.

Das Aldi-Sortiment umfasst rd. 1.000 Artikel³. Eine Anhebung der Artikelzahl ist in der neuen Filiale nicht vorgesehen. Allerdings können einzelnen Artikel nun breiter aufgestellt und besser präsentiert werden, was die Verkaufsbereitschaft insgesamt erhöht. Für zeitgemäße Vertriebskonzepte zu klein dimensionierte Ladeneinheiten sind in der Verkaufsbereitschaft eingeschränkt und in ihren Marktpositionen instabil. Vor diesem Hintergrund ist die Aldi-Bestandsfiliale in Kalletal auf Sicht als nicht zukunftssträftig einzustufen.

³ zum Vergleich: Der Konkurrent Lidl führt 1.600 Artikel

Von einer besseren Warenpräsentation dürfte das aperiodische Sortiment (Gebrauchsgüter; Aktionsware ohne feste Sortimentsstruktur) profitieren, dass bisher nur relativ unübersichtlich und mit geringer Sortimentsbreite angeboten wird. Zu erwarten ist, dass mit der Erweiterung der für Aldi typische Umsatzanteil von 18 % für Sortimente aus dem aperiodischen Bedarfsbereich erreicht werden kann. Die Umsatzsteigerung bei Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereich fällt deshalb leicht höher aus als bei den Sortimenten des periodischen Bedarfs.

Wird berücksichtigt, dass die Erweiterung primär der Ausgestaltung einer zeitgemäßen Aldi-Filiale dient, die umsatzrelevante Artikelzahl aber nicht erhöht wird, stellt die prognostizierte Umsatzsteigerung aus marktanalytischer Sicht eine durchaus erhebliches Volumen dar. Dies auch, da typengleiche Discounter-Konkurrenz, gegenüber der sich eine neu positionierte Aldi-Filiale besser durchsetzen könnte, in Kalletal nicht vertreten ist. Aus marktanalytischer Sicht ist die erforderliche Steigerung der Kaufkraftbindung von zzt. ca. 9,6 % auf künftig ca. 12,4% ambitioniert. Insofern entspricht die prognostizierte Umsatzsteigerung in Höhe von rd. 1,25 Mio. Euro p. a. bzw. von 30 % einem Worst-case-Szenario.

6.2 Umsatzrekrutierung (Periodischer Bedarf)

In nachfolgender Übersicht ist dargelegt, aus welchen Komponenten sich der prognostizierte Projektumsatz der erweiterten Aldi-Filiale in Höhe von rd. 4,4 Mio. Euro p. a. (nur periodischer Bedarf) rekrutiert. Basis dieser Ermittlung sind die im Anhang dokumentierten Kaufkraftstrommodellrechnungen.

Aldi (1.000 qm VKF) Umsatzrekrutierung Periodischer Bedarf		
Projektumsatz (periodischer Bedarf) durch:	in Mio.€	Anteil in %
Übernahme Bestandsumsätze (periodischer Bedarf)	3,42	77,3 %
Umverteilung im EZG (Einzugsgebiet) gesamt	0,36	8,1 %
Verminderung Kaufkraftabflüsse aus dem EZG gesamt	0,62	13,9 %
davon:		
- aus Zone 1 (Hohenhausen)	0,09	2,1 %
- aus Zone 2	0,08	1,7 %
- aus Zone 3	0,29	6,5 %
- aus Zone 4	0,16	3,6 %
Erhöhung externer Kaufkraftzuflüsse (von außerhalb EZG)	0,03	0,7 %
Projektumsatz (periodischer Bedarf) gesamt	4,43	100,0 %

Quelle: bulwiengesa Rundungsdifferenzen möglich

Bestandsumsatz

Die Übernahme bereits von Aldi erzielter Bestandsumsätze in Höhe von rd. 3,4 Mio. Euro p. a. stellt einen Umsatzanteil von 77,3 %.

Umverteilung

Aus der Umverteilung gegenüber dem im gesamten Kalletal angesiedelten stationären Einzelhandel rekrutiert sich ein Umsatzanteil von rd. 8%. Das Verdrängungsvolumen beläuft sich ca. 360 Tsd. Euro p. a.

Kaufkraftabfluss

Vor dem Hintergrund erheblicher Kaufkraftabflüsse resultiert ein Umsatzvolumen von rd. 0,6 Mio. Euro aus der Verminderung von Kaufkraftabflüssen zu außerhalb des Kalletaler Gemeindegebiets gelegenen Einkaufsalternativen.

Kaufkraftzufluss

Angesicht der regionalen Wettbewerbssituation wird auch die erweiterte Aldi-Filiale keine relevante übergemeindliche Wirksamkeit erzielen können. Entsprechend erhöhen sich die externe Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Kalletaler Gemeindegebietes nur sehr geringfügig.

6.3 Umverteilungseffekte

Dem im gesamten Kalletal ansässigen Einzelhandel werden bei Sortimenten des periodischen Bedarf ca. 360 Tsd. Euro p. a. an Umsatz entzogen. Der Umverteilungseffekt fällt mit einer Quote von rd. 2 % gering aus. Der nur moderate Umverteilungseffekt resultiert im Wesentlichen aus folgenden Faktoren:

- Es handelt sich nicht um eine Neuansiedlung sondern um eine Erweiterung, die mit einem Flächenzuwachs von 300 qm ebenfalls moderat ausfällt und mit der keine relevante Anhebung von Artikelzahlen verbunden ist.
- Aldi ist einziger Discounter in Kalletal, so dass Konkurrenzaspekte durch typengleicher Betriebssysteme innergemeindlich nicht auftreten.

Umverteilung Periodischer Bedarf in der Gemeinde Kalletal				
	Umsatz IST	Umsatz KÜNFTIG	Projektumsatz durch Umverteilung	Umverteilungsquote
	in Mio.€	in Mio.€	in Mio.€	in %
Hohenhausen Zentrumsbereich Detmolder-/Rintelner Str.	10,30	10,00	0,30	-2,9 %
Hohenhausen sonstige (ohne Aldi)	5,05	5,00	0,05	-1,0 %
Hohenhausen ges. (ohne Aldi)	15,35	15,00	0,35	-2,3 %
Ortsteile Zone 3	0,97	0,96	0,01	-0,5 %
Ortsteile Zone 4	1,28	1,28	0,00	-0,2 %
Kalletal gesamt (ohne Aldi)	17,60	17,24	0,36	-2,0 %

Rundungsdifferenzen sind möglich

Umverteilung im Hauptort Hohenhausen

Für den Einzelhandel mit Sortimenten des periodischen Bedarfs im Hauptort Hohenhausen ermittelt sich eine Umverteilung, die mit einer durchschnittlichen Quote von 2,3 % moderat ausfällt.

Von besonderer städtebaulichen Bedeutung sind die Auswirkungen auf den faktisch vorhandenen zentralen Versorgungsbereich entlang der Detmolder- und Rintelner Straße. Für diese Hauptgeschäftslage ermittelt sich eine Umverteilungsquote von knapp 3 %. Angesichts des niedrigen Niveaus sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Auch bei detaillierter Betrachtung sind die Auswirkungen verträglich:

- Maßgeblicher Ankerbetrieb der zentralen Geschäftslage ist Edeka Röthemeier. Der von Röthemeier gut geführte Edeka-Markt ist als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von über

1.700 qm zeitgemäß dimensioniert. Er präsentiert sich modern (u. a. mit Post, Cafe) und ist insbesondere auch in dem sich vom Betriebstyp Discounter absetzenden Frischbereich gut aufgestellt (Bedienungstheken). Von einer stabilen Marktposition auf einem guten mittleren Auslastungsniveau ist auszugehen. Die Umverteilungsquote für Edeka ist auf rd. 4 % zu taxieren. Sie fällt damit in Relation zum weiteren Besatz der zentralen Geschäftslage zwar etwas überdurchschnittlich aus, eine Bestandsgefährdung ist aber bei weitem nicht erkennbar.

- Der weitere relevante Einzelhandel ist durch seine Spezialisierung (Bäcker, Schlachter, Parfümerie, Apotheken) kaum von der Erweiterung eines Discounters betroffen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches stützt sich neben dem Einzelhandel auch stark auf anderweitige Nutzungen und Angebote, die von dem Planvorhaben nicht tangiert werden. Vor diesem Hintergrund ermittelt sich für weiteren relevanten Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich eine Umverteilungsquote von unter 1 %.

Die Umverteilungsquote für den sonstigen Einzelhandel (periodischer Bedarf) im Hauptort Hohenhausen fällt mit rd. 1 % geringfügig aus. Der Getränkemarkt Wichmann und der Hofladen in Dalbke werden von dem Planvorhaben - wenn überhaupt - nur sehr marginal betroffen sein.

Für die gegenüber liegende WEZ-Filiale verbleibt die Umverteilung auf einer unproblematischen Quote von unter 2 %. Der WEZ-Vollsortimenter wird von der Erweiterung und Modernisierung der Aldi-Filiale durch das dann umfangreichere Kundenaufkommen auch profitieren können. Hierdurch werden sortimentspezifische Umverteilungseffekte abgemildert.

Umverteilung in den weiteren Ortsteilen

Der kleinteilige Einzelhandel in den Ortsteilen generiert seine Umsätze aus der engen siedlungsstrukturellen Verflechtung mit dem jeweiligen Ortsteil. Hier dürften im Wesentlichen geringe Warenmengen mit niedrigen Einkaufsbeträgen eingekauft werden. Umfangreichere Einkäufe werden außerhalb dieser Ortsteile und zu einem nicht unerheblichen Anteil auch außerhalb der Gemeinde Kalletal getätigt. Die dort vertretenen Bäcker und Schlachter sowie die Apotheke und der Obsthof in Vahrenholz werden nicht betroffen sein. Vor diesem Hintergrund fällt die Umverteilungsquote für den relevanten Einzelhandel in den Ortsteilen mit Quoten von unter 1 % marginal aus. Die Problematik einer aufgrund zu geringer Einwohnerzahlen im Grundsatz nicht ausreichenden absatzwirtschaftlichen Tragfähigkeit steht in keinem Zusammenhang mit dem Planvorhaben.

6.4 Verminderung von Kaufkraftabflüssen

Wie aufgezeigt ist die Einzelhandelssituation der Gemeinden Kalletal durch erhebliche Kaufkraftabflüsse gekennzeichnet.

Eine nachhaltige Modernisierung und Neupositionierung der Aldi-Filiale in einer zeitgemäßen Dimensionierung von rd. 1.000 qm VKF trägt dazu bei Kaufkraftabflüsse aus der Gemeinden zu mindern.

Die Verminderung von Kaufkraftabflüssen ist eine wesentliche Komponente der Umsatzrekrutierung. Rd. 0,6 Mio. Euro des gesamten Umsatzzuwachses in Höhe von 1 Mio. Euro p. a. resultieren aus dem "Zurückholen" bisher abfließender Kaufkraft.

Wie in nachfolgender Tabelle dargelegt, fällt die prognostizierte Verminderung von Kaufkraftabflüssen maßvoll und dem Modernisierungseffekt angemessen aus. Im Vergleich zur Ausgangssituation (siehe Abschnitt 5.3) steigert sich die Kaufkraftbindungsquote um knapp 2 % von zzt. ca. 57,8 % auf künftig 59,6 %.

Auch mit dem Planvorhaben werden im periodischen Bedarfsbereich rd. 40 % der Kalletaler Kaufkraft abfließen. Insofern werden durch das Planvorhaben die gegenwärtigen Tragfähigkeitsspielräume für die Nahversorgung noch nicht ausgeschöpft. Mit Blick auf den rückläufigen Einwohnerrend bestehen insoweit noch gewisse Marktreserven; die Angebotsstruktur dürfte also auch in die Zukunft gerichtet noch tragfähig sein, sofern sie aus Kundensicht ausreichend attraktiv gehalten und sich marktgerecht weiterentwickeln kann.

Modellrechnung Kaufkraftbindung Periodischer Bedarf Grundzentrum Kalletal - Prognose mit Planvorhaben -				
Umsatzerkunft	Nachfrage	Kaufkraft- bindungs- quote	Umsatz in Kalletal (gesamt)	Umsatz- anteil
	Mio. € p.a.	%	Mio. € p.a.	%
Zone 1 (Hohenhausen)	8,5	81,0 %	6,9	31,7 %
Zone 2 (Asendorf, Bavenhausen, Bentorf, Brosen, Henstorf, Osterhagen, Talle)	10,9	66,8 %	7,3	33,7 %
Zone 3 (Heidelbek, Lüdenhausen, Kaldorf, Langenholz.)	9,9	48,4 %	4,8	22,2 %
Zone 4 (Erder, Stemmen, Vahrenholz)	5,6	32,7 %	1,8	8,4 %
EZG (Zonen 1-4) gesamt	34,9	59,6 %	20,8	96,0 %
Externe Kaufkraftzuflüsse			0,9	4,0 %
Umsatz Periodischer Bedarf in Kalletal gesamt			21,7	100,0 %

Quelle: bulwiengesa

Aus der Verminderung der Kaufkraftabflüsse können keine relevanten Auswirkungen auf den Einzelhandel in Nachbarkommunen abgeleitet werden. Hierfür ist das Volumen mit 0,6 Mio. Euro zu gering, zumal es sich auf diverse Orte und Einkaufsstätten im Umland splittet.

6.5 Auswirkungen aperiodischer Sortimente

Handelsüblich führt Aldi auch Sortimente aus dem aperiodischen Bedarfsbereich (Gebrauchsgüter). Der Umsatzzuwachs in diesem Sortimentsbereich wird auf rd. 0,25 Mio. Euro eingeschätzt.

Wesentliche Beeinträchtigung auf die Kalletaler Einzelhandelsstrukturen sowie speziell auf den zentralen Versorgungsbereich im Hauptort Hohenhausen sind nicht zu erwarten:

- Das umverteilungswirksame Umsatzvolumen fällt mit 0,25 Mio. Euro gering aus. Bezogen auf das Kalletaler Nachfragevolumen für aperiodische Sortimente in Höhe von 32,2 Mio. Euro p. a. (siehe Abschnitt 4.2) ermittelt sich nur eine sehr geringfügige Kaufkraftbindungsquote von 0,8 %.
- Auch Teile des Umsatzzuwachses bei aperiodischen Sortimenten resultiert aus einer Verminderung von Kaufkraftabflüssen.
- Das Angebot aperiodischer Sortimente besteht aus wöchentlich wechselnder Aktionsware. Branchen- und warengruppenspezifisch ist dieses "zusammengewürfelte" Sortiment nur punktuell wirksam.
- Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches stützt sich beim Einzelhandel mit Sortimenten des aperiodischen Bedarfsbereiches stark auf spezialisierte Angebote (u. a. Optiker,

Hörgeräte, Sanitätshaus, Bodenbeläge/Farben/Tapeten, PC individuell), die kaum oder gar nicht von dem Planvorhaben betroffen sind. Auch für die Neueinmietung von NKD (statt Schlecker) sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

6.6 Fazit

Auf Basis der durchgeführten Wirkungsanalyse sind durch das Planvorhaben keine wesentliche Beeinträchtigungen von Nahversorgungsstrukturen und integrierten Versorgungsbereichen weder im Kalletaler Gemeindegebiet noch in benachbarten Kommunen zu erwarten.

Die anhand von Kaufkraftstrommodellrechnungen ermittelten Umverteilungsquoten erreichen ein Niveau, das deutlich unterhalb von 5 % angesiedelt ist.

Auch der aus städtebaulicher Sicht besonders schützenswerte im Hauptort Hohenhausen faktisch vorhandene zentrale Versorgungsbe- reich wird in seiner Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt. Der maßgeblicher Ankerbetrieb (Edeka) des zentralen Versorgungsbereiches ist stabil positioniert und mit einer zu erwartenden Umverteilungsquote von rd. 4 % in keiner Weise in seinem Bestand gefährdet. Die weiteren Einzelhandels- und Besatzstrukturen sind nur sehr marginal betroffen.

Der Aldi gegenüber liegende WEZ - Vollsortimenter kann von einer Erweiterung der Aldi-Filiale auch profitieren und wird - wenn überhaupt - nur sehr geringfügig an Umsatz verlieren.

Aldi ist einziger Discounter in Kalletal. Discounter sind fester Bestandteil der von Kunden und Verbrauchern gewünschten Vertriebsformen

für die Grundversorgung. Die geplante Modernisierung und Erweiterung trägt zur Stabilität der Grundversorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Gemeinde Kalletal bei. Die in Kalletal weit verbreitete Kaufkraftabwanderung wird in einem maßvollen Umfang reduziert. Ansiedlungsspielräume für weitere Einzelhandelsentwicklungen bleiben durchaus bestehen. Die Tragfähigkeitsreserven sind mit der Aldi-Erweiterung noch nicht völlig ausgeschöpft.

Verlöre Kalletal den Aldi-Standort, zöge die damit verbundene verstärkte Auswärtsorientierung der Haushalte wesentlich höhere Belastungen nach sich, die letztlich auch alle übrigen Branchen in Mitleidenschaft ziehen würden.

7 ERGEBNIS

Gegenstand der Analyse ist die Erweiterung einer in Kalletal-Hohenhausen langjährig ansässigen Aldi-Filiale.

Die im Landkreis Lippe gelegene Gemeinde Kalletal ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das in 16 Ortsteilen untergliederte Gemeindegebiet ist sehr weitläufig und stark dispers besiedelt. Hohenhausen ist Verwaltungssitz und Hauptort der Gemeinde.

Marktanalytisch ist die Gemeinde durch hohe Kaufkraftabflüsse gekennzeichnet. Nur rd. 58 % der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft (periodischer Bedarf) kann durch das Kalletaler Nahversorgungsangebot gebunden werden. Knapp 15 Mio. Euro der nahversorgungsrelevanten Nachfrage fließen jährlich in diverse umliegende Zentren und Einkaufsorte ab. Im Hinblick auf die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums ist der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Kalletal nicht optimal aufgestellt bzw. als ausbaufähig einzuschätzen.⁴

Maßgebliche Anbieter für die Versorgung der Kalletaler Bevölkerung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind die im Hauptort Hohenhausen angesiedelten Filialen von Edeka, WEZ und Aldi. Aldi ist der einzige Discounter in Kalletal.

Ein seitens der Gemeinde beschlossenes Einzelhandelskonzept liegt für Kalletal nicht vor. Orientierung gibt aber ein "Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kalletal", der 2008 von der BBE Handelsberatung Münster erarbeitet wurde. Seitens bulwiengesa wurden aktuell im November 2013 umfangreiche Vor-Ort-Recherchen mit Standortbegehungen und umfassenden Wettbewerbserhebungen durchgeführt.

⁴ Die BBE kommt im Entwurf zum Einzelhandelskonzept zu einem vergleichbaren Ergebnis: "Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums werden nur bedingt erfüllt"

Hiernach ist davon auszugehen, dass - abgeleitet aus den tatsächlichen Verhältnissen - faktisch im Hauptort Hohenhausen wie auch bereits 2008 festgestellt ein zentraler Versorgungsbereich (ZVB) vorhanden ist.

Der ZVB verfügt über einen vielfältigen Nutzungs- und Angebotsmix und wird durch einen gut ausgeprägten Vollsortimenter (Edeka; 1750 qm VKF) stabil verankert.

Aldi und der unmittelbar gegenüber liegende WEZ-Vollsortimenter bilden am Fassensteg eine Standortkombination. Für die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der langjährig etablierte Standort von hoher Wertigkeit. Die am Standort vertretenen Einzelhandelsbetriebe Aldi und WEZ haben für die wohngebietsnahe und gemeindeweite Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs eine wichtige Funktion. In dem "Entwurf des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Kalletal" wird der Standortbereich durch die Ausweisung als "Bedeutsamer Nahversorgungsstandort" explizit hervorgehoben.

Bei Entfernung von rd. 700 m ist der Standortbereich Aldi/WEZ nicht mehr dem faktischen ZVB zu zuordnen. Aldi und WEZ befinden sich aber in einem ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Auf Basis einer detailliert durchgeführten Wirkungsanalyse sind wesentliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des faktisch vorhandenen ZVB durch die geplante Aldi-Erweiterung nicht zu erwarten. Die ermittelten Umverteilungsquoten bleiben deutlich erkennbar unterhalb 5 %. Die durchschnittliche Umverteilungsquote für den gesamten zentralen Versorgungsbereich entlang von Lemgoer und Rintelner Straße liegt bei knapp 3 %.

Die niedrigen Umverteilungseffekte für den ZVB resultiert u. a. auch aus den Besitzstrukturen:

- Der von Röthemeier gut geführte Edeka-Markt präsentiert sich modern (u. a. mit Post, Cafe) und ist als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von über 1.700 qm zeitgemäß dimensioniert. Der für den gesamten zentralen Versorgungsbereich wichtigen Ankerbetrieb ist sehr stabil positioniert und in seinem Bestand durch die Erweiterung eines Discounters bei weiten nicht gefährdet.
- Der weitere relevante Einzelhandel ist durch seine Spezialisierung (Bäcker, Schlachter, Parfümerie, Apotheken, Obst&Gemüse) kaum von der Erweiterung eines Discounters betroffen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches stützt sich neben dem Einzelhandel auch stark auf anderweitige Nutzungen und Angebote, die von dem Planvorhaben nicht tangiert werden (u. a. Sparkasse, Volksbank, Frisör,, Gastronomie, Ärzte, Rechtsanwälte/Notar, Krankengymnastik/Physiotherapie, Tanzstudio, öffentliche Verwaltung).

Fazit

Auch wenn das geplante Erweiterungsvorhaben nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereich angesiedelt ist, sprechen gute Gründe dafür, dass die geplante Erweiterung nach den Ausnahmeregelungen des "Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel" den Zielen und Grundsätzen der nordrhein-westfälischen Landesplanung entspricht:

- Erweitert werden soll ein bereits vorhandener und für die grundzentrale Versorgung typischer Einzelhandelsbetrieb (Discounter) der im Wesentlichen Waren des täglichen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs anbietet.
- Aldi bildet zusammen mit WEZ einen für die wohnortnahe und gemeindeweite Versorgung sehr bedeutsamen und bereits langfristig etablierten Nahversorgungsstandort.
- Der Standort befindet sich in einem ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbiet (ASB)
- Die Erweiterung dient in erster Linie zur Ausgestaltung einer zeitgemäßen Ladeneinheit und der Anpassung an die aktuellen Aldi-Vertriebskonzepte (übersichtliche, kundenfreundliche Warenpräsentation, breitere Gänge zwischen den Warenträgern und im Kassenbereich, Pfandflaschen-Rücknahmesystem, Optimierung logistischer und kundenbezogener Abläufe). Eine relevante Erhöhung von Artikelzahlen oder eine Veränderung der Sortimentsstrukturen ist mit der Erweiterung nicht angestrebt.
- Durch die Erweiterung wird der Bestand der Aldi-Filiale nachhaltig gesichert.

- Wesentliche Beeinträchtigungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sind eindeutig nicht zu erwarten.
- Auch die bei Discountern mitgeführten zentrenrelevanten Randsortimenten verbleiben in einem handelsüblichen Rahmen und führen nicht zu Beeinträchtigungen.
- Die Erweiterung um 300 qm VKF ist maßvoll und im Hinblick auf die gemeindliche Versorgungsfunktion angemessen. Übergemeindliche Wirkungseffekte fallen marginal aus. Die innergemeindliche Kaufkraftbindung bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (periodischer Bedarf) steigt nur geringfügig von derzeit knapp 58 % auf künftig knapp 60 %. Auch nach der Erweiterung wird ein erhebliches Nachfragevolumen von rd. 14 Mio. Euro p. a. zum Einkauf von nahversorgungsrelevanten aus Kalletal abfließen.
- Insgesamt trägt die Erweiterungsplanung zur Stabilität der in der Gemeinde Kalletal nicht optimal ausgeprägten grundzentralen Versorgungsfunktion bei.
- Verlöre Kalletal den Aldi-Standort, zöge die damit verbundene verstärkte Auswärtsorientierung der Haushalte wesentlich höhere Belastungen nach sich, die letztlich auch alle übrigen Branchen in Mitleidenschaft ziehen würden.

ANHANG

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Kalletal – Ausgangslage													
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen													
Standortbereich	Zone 1 Standort- gemeinde		Zone 2 Umland-EZG		Zone 3		Zone 4		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz	
	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Umsatz/KKB*	Tsd. € p. a. %	Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil	Tsd. € p. a.
Aldi	1.188	14,0	1.258	11,5	694	7,0	195	3,5	3.335	9,6	89	3.424	16,3
WEZ													
Edeka													
Ortskern													
Ortskern mit Edeka													
Sonstige	424	5,0	273	2,5	89	0,9	17	0,3	804	2,3	96	900	4,3
Hohenhausen ges.	6.747	79,5	7.110	65,0	3.510	35,4	768	13,8	18.136	52,0	638	18.774	89,3
Krooß													
Groteegut													
Anke´s Dorfladen													
Bäcker Busch													
Manus lädchen													
Zone 3 gesamt			77	0,7	873	8,8			949	2,7	18	967	4,6
Edeka Camen													
Schloss apotheke													
Obstfof Müller													
Zone 4 ges.	34	0,4	44	0,4	129	1,3	891	16,0	1.097	3,1	183	1.280	6,1
Umsatz/KKB in Kalletal	6.781	79,9	7.231	66,1	4.512	45,5	1.659	29,8	20.183	57,8	839	21.022	100,0
Abfluss nach Lemgo	552	6,5	1.258	11,5	1.289	13,0	418	7,5	3.516	10,1			
Abfluss nach Rinteln	255	3,0	492	4,5	1.339	13,5	1.253	22,5	3.338	9,6			
Abfluss nach Vlotho	212	2,5	656	6,0	1.140	11,5	1.086	19,5	3.094	8,9			
sonstiger regionaler Abfluss	255	3,0	602	5,5	793	8,0	529	9,5	2.178	6,2			
Regionale Abflüsse gesamt	1.273	15,0	3.008	27,5	4.562	46,0	3.284	59,0	12.127	34,7			
Diffuser Abfluss	433	5,1	700	6,4	843	8,5	623	11,2	2.599	7,4			
Ausgabenvolumen	8.487	100,0	10.939	100,0	9.916	100,0	5.567	100,0	34.909	100,0			

Quelle: bulwiengesa

Einzelumsätze sind aus Datenschutzgründen nicht sichtbar.

KKB = Kaufkraftbindung

Kaufkraftstrom-Modellrechnung im Periodischen Bedarf für das Einzugsgebiet Kalletal – Prognose															
Verteilung der Nachfragevolumina je Marktzone in den Spalten - Erklärung der Umsatzherkunft an den einzelnen Standortbereichen in den Zeilen															
Standortbereich	Zone 1 Standort- gemeinde		Zone 2 Umland-EZG		Zone 3		Zone 4		Einzugsgebiet total		Externer Zufluss	Umsatz		Umsatz- veränderung	
	Umsatz/KKB*		Umsatz/KKB* Tsd. € p. a.	%		Tsd. € p. a.	Umsatz/Marktanteil Tsd. € p. a.	%	Tsd. € p. a.						
Aldi	1.358	16,0	1.477	13,5	1.091	11,0	390	7,0	4.315	12,4	113	4.428	20,4	1.004	29,3
WEZ															
Edeka															
Ortskern															
Ortskern mit Edeka															
Sonstige															
Hohenhausen ges.	6.841	80,6	7.187	65,7	3.803	38,4	930	16,7	18.760	53,7	668	19.428	89,7	654	3,5
Krooß															
Groteegut															
Anke´s Dorfladen															
Bäcker Busch															
Manus lädchen															
Zone 3 gesamt			77	0,7	869	8,8			945	2,7	17	962	4,4	-5	-0,5
Edeka Camen															
Schloss apotheke															
Obstfof Müller															
Zone 4 ges.	34	0,4	44	0,4	128	1,3	888	16,0	1.094	3,1	183	1.277	6,1		
Umsatz/KKB in Kalletal	6.875	81,0	7.307	66,8	4.800	48,4	1.818	32,7	20.799	59,6	868	21.667	100,0		
Abfluss nach Lemgo	509	6,0	1.236	11,3	1.230	12,4	406	7,3	3.381	9,7					
Abfluss nach Rinteln	238	2,8	481	4,4	1.289	13,0	1.197	21,5	3.205	9,2					
Abfluss nach Vlotho	204	2,4	634	5,8	1.091	11,0	1.030	18,5	2.959	8,5					
sonstiger regionaler Abfluss	246	2,9	591	5,4	694	7,0	501	9,0	2.032	5,8					
Regionale Abflüsse gesamt	1.197	14,1	2.943	26,9	4.304	43,4	3.134	56,3	11.577	33,2					
Diffuser Abfluss	416	4,9	689	6,3	813	8,2	615	11,0	2.533	7,3					
Distanz-/Onlinehandel															
Ausgabenvolumen	8.487	100,0	10.939	100,0	9.916	100,0	5.567	100,0	34.909	100,0					

Quelle: bulwiengesa

Einzelumsätze sind aus Datenschutzgründen nicht sichtbar.

KKB = Kaufkraftbindung

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Hamburg, der 27. November 2013