F

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“

- **Auswirkungsanalyse Lebensmitteldiscountmarkt**

Stand: September 2018

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes, Am Beckhof in Bielefeld

für die
ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co KG
Büro Schloß Holte
Teutoburger Weg 6-20
33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Geogr. Ann-Kathrin Lötz
(Consultant)

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
(Niederlassungsleitung)

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vo Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urhebe Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auc nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, v Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Köln / Hamburg, im September 2018

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise 3
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung 3
1.2 Methodische Vorgehensweise 4
2 Bedeutung der Nahversorgung 5
2.1 Einordnung in die Marktentwicklung 5
2.2 Einordnung in das Planungsrecht 8
2.3 Qualität der Nahversorgung 9
2.4 Online-Handel 10
3 Planstandort & Planvorhaben 12
3.1 Makrostandort 12
3.2 Mikrostandort 15
3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens 19
4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum 21
5 Nachfragesituation und Einzugsgebiet 29
6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 33
6.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens 33
6.2 Umsatzumverteilungseffekte 37
7 Städtebauliche Bewertung 42
8 Bewertung weiterer Fragestellungen 47
8.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld 47
8.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung 49
9 Zusammenfassung 51

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel 5
Abb. 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp 6
Abb. 3: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes 9
Abb. 4: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen 10
Abb. 5: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region 12
Abb. 6: Einwohner der Stadt Bielefeld nach Stadtbezirken 13
Abb. 7: Lage im Raum 15
Abb. 8: Fotos Standortumfeld 16
Abb. 9: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes 17
Abb. 10: Einordnung des Planstandortes in das Konzept 18
Abb. 11: Fotos Planstandort 19
Abb. 12: Objektplan 20
Abb. 14: Wettbewerbsstrukturen im Umland 22
Abb. 16: Angebotsstrukturen C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz 24
Abb. 17: Angebotsstrukturen STZ Schloß Holte 25
Abb. 18: Angebotsstrukturen NVZ Südstadt 26
Abb. 19: Lidl, Industriestraße 27
Abb. 20: Netto (Beckersheide) und Penny (Sender Straße) in Schloß Holte 27
Abb. 21: Nahkauf, Lipperreihe 28
Abb. 22: Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets 31
Abb. 23: Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung) 34
Abb. 24: Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung) 35
Abb. 25: Parameter der Modellberechnung (vereinfacht) 37
Abb. 26: Umsatzquellen von Planvorhaben 39
Abb. 27: Umverteilungseffekte des Planvorhabens (Nahversorgung) 41

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Schloß Holte-Stukenbrock plant die Neuaufstellung der Aldi-Filiale am Standort „Am Beckhof“ in Bielefeld. Der Bestandsmarkt soll vollständig abgerissen und ein Neubau mit künftig rd. 1.270 m² Verkaufsfläche (VKF), statt bislang rd. 900 m², realisiert werden.

Durch eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse ist somit zu untersuchen, ob das Planvorhaben negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Bielefeld oder Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) haben kann. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB zudem an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Es ist somit zu klären, ob die Planungen mit den Zielen des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) vereinbar sind.

Die Analyse wird folgende Fragestellungen untersuchen:

- Wie stellen sich die städtebauliche Ausgangssituation sowie ihre Entwicklungspotenziale innerhalb der schützenswerten Standortlagen dar?
- Welche absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen werden durch das Vorhaben ausgelöst?
- Wie ist die Sensibilität der städtebaulichen Ausgangssituation in den schützenswerten Bereichen zu bewerten?
- Wie sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich möglicher Veränderungen:
  - der landesplanerischen Versorgungsfunktion,
  - der örtlichen Zentrenstruktur,
  - zentraler Versorgungsbereiche,
  - der wohnungsnahen Versorgung,
  - strukturprägender Magnetbetriebe in den schützenswerten Lagen,
  - zukünftiger Entwicklungspotenziale

  landesplanerisch und städtebaulich einzuordnen?

Schwerpunkt der Untersuchung ist die gutachterliche Bewertung möglicher städtebaulicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben. Zur Einordnung des Vorhabens sollen weitere Fragestellungen behandelt werden, wenngleich einer Bewertung durch die planende Kommune oder aber einer raumordnerischen Stellungnahme nicht vorgegriffen werden soll.

- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben oder Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes?
- Entspricht das Vorhaben den Vorgaben der Landesplanung (LEP NRW 2017)?

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine entsprechende absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die im anstehenden Genehmigungsverfahren als fundierte Entscheidungsgrundlage Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden überprüfende und aktualisierende Recherchen von bereits bestehenden Datengrundlagen, die auf Erhebungen im Untersuchungsraum (u. a. im Rahmen des Handelsreport OWL 2017) durch die BBE Handelsberatung GmbH sowie der BBE Standort- und Kommunalberatung Münster (seit Juli 2017 Teil der BBE Handelsberatung GmbH) basieren.

Im Einzelnen werden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Überprüfung und Aktualisierung der Bewertung des Projektstandortes,
- Aktualisierung / Aufnahme von Bestandsdaten zu projektrelevanten Wettbewerbern im Untersuchungsgebiet und eigene empirische Erhebungen zur Ermittlung der relevanten Wettbewerber. Hierzu gehören vor allem strukturprägende Lebensmittelmärkte (v. a. Lebensmitteldiscounter und Supermärkte) im Untersuchungsgebiet,
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.[1]

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen. Den Bezugsmaßstab dieser Prüfung stellt § 11 Abs. 3 BauNVO dar.

[1] Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Bedeutung der Nahversorgung

Einen besonderen Stellenwert nimmt die Nahversorgung, d. h. die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, ein. Sie leistet nicht nur einen wesentlichen Beitrag zur Daseinsvorsorge, sondern ist oftmals wesentlicher Beitrag zur Zentrenentwicklung sowie vielfach ein Ort der Kommunikation und Identifikation. Der Gesetzgeber sowohl auf Bundes- als auch Landesebene stellt besondere Anforderungen an den (großflächigen) Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

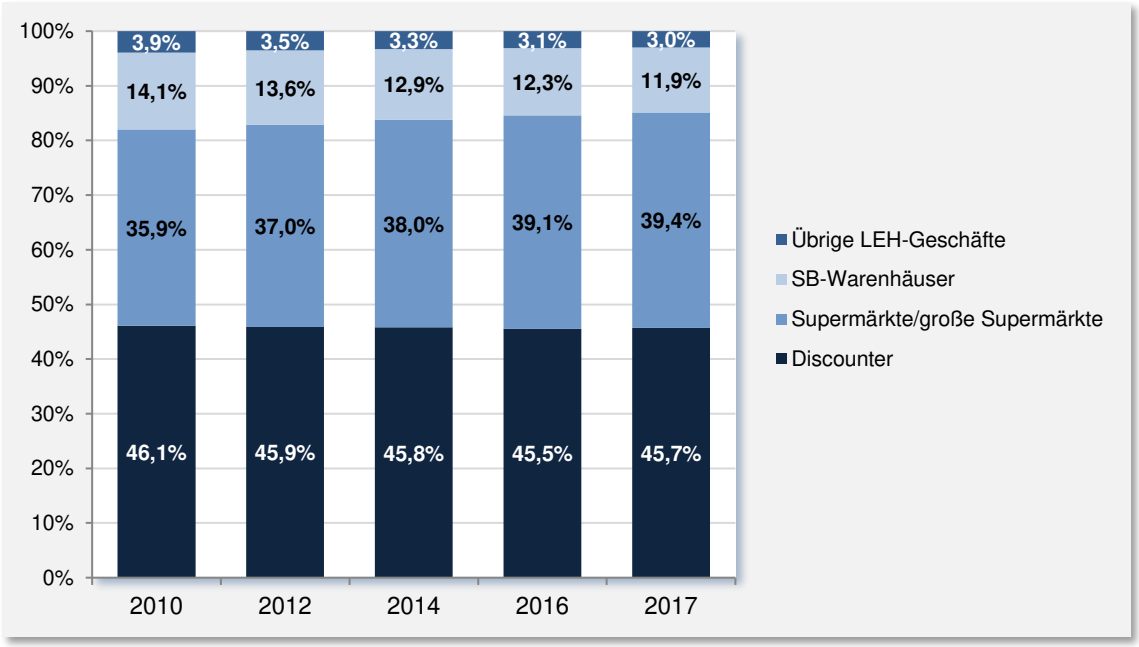
2.1 Einordnung in die Marktentwicklung

Zur Einordnung des Vorhabens in einen übergeordneten Rahmen innerhalb der deutschen Handelslandschaft werden im Folgenden einige Entwicklungstrends im Lebensmitteleinzelhandel aufgezeigt.

Der Ausgabenanteil für Lebensmittel hat im Gegensatz zu anderen Bereichen des Handels in den letzten Jahren leicht zugenommen. Dies resultiert zum einen aus Veränderungen der Nachfrage und steigenden Preisen sowie zum anderen aus einer Diversifizierung des Angebotes. Nachfrageseitig haben verschiedene Lebensmittelskandale ein Umdenken in Gang gesetzt, das bei den Verbrauchern zu einer leicht gestiegenen Ausgabebereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel geführt hat. Insbesondere lässt sich dies am boomenden Absatz von Bio-Lebensmitteln ablesen, die inzwischen zum Sortiment aller Lebensmittelmärkte – vom Lebensmitteldiscounter bis zum Bio-Supermarkt – zählen.

Von den Einzelhandelsausgaben der deutschen Verbraucher in Höhe von ca. 526 Mrd. € entfallen rd. 227 Mrd. € auf die Kernsortimente der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren).[2] Dies entspricht einem Anteil von rd. 43 % und dokumentiert die hohe Bedeutung dieses Marktsegmentes, insbesondere der Nahrungs- und Genussmittel.

Abb. 1: Entwicklung der Marktanteile im Lebensmittelhandel



Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2018, BBE-Darstellung

[2] Vgl. IfH-Brancheninformationssystem, Marktvolumen 2017, BBE-Berechnungen 2018

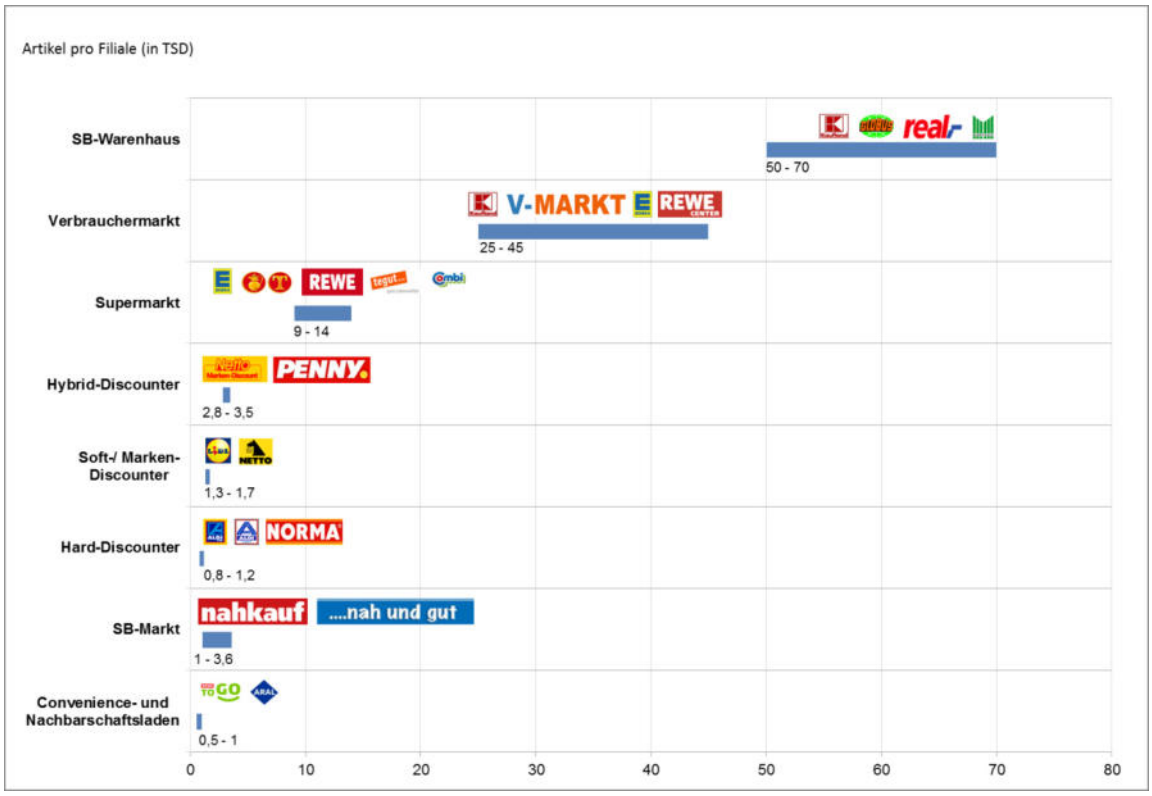
Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel ist insgesamt durch eine starke Dynamik geprägt, wobei das Wachstum der Branche vor allem durch zunehmende Nachverdichtung, Flächenausweitungen und Diversifizierung des Angebots generiert wird. Gleichzeitig weist die Branche eine hohe Konzentration auf Handels- und Lieferantenseite auf.

Aufgrund einer ausgeprägten Preisorientierung der deutschen Kunden und an veränderte Verbraucherwünsche angepasster Betriebskonzepte haben die Lebensmitteldiscounter in den letzten Jahrzehnten stark an Marktanteilen gewinnen können und sind seit einigen Jahren mit einem Marktanteil von ca. 46 % der am stärksten präsente Betriebstyp des Lebensmittelhandels (vgl. Abbildung 1).

Im Discountsegment werden seitens der Betreiber für Neubauten mittlerweile Verkaufsflächen zwischen 800 und 1.500 m² als marktgerecht angesehen.

Dabei ist zwischen den Hard-Discountern und den Soft- bzw. Markendiscountern zu unterscheiden (vgl. Abbildung 2). Hard-Discounter führen etwa 800 bis 1.200 verschiedene Artikel, wohingegen die Soft-Lebensmitteldiscounter mit bis zu 1.700 Artikeln eine deutlich höhere Artikelzahl anbieten. Charakteristisch für Lebensmitteldiscounter, insbesondere Hard-Discounter, ist der hohe Anteil an Eigenmarken. Eine Weiterentwicklung des Betriebstyps stellen die Supermarkt-Discount-Hybriden (oder Hybrid-Discounter) dar, zu denen in Deutschland u. a. Netto zählt. Netto positioniert sich hinsichtlich der Artikelzahl und des Getränkesortiments zwischen Supermarkt und Lebensmitteldiscounter.

Abb. 2: Durchschnittliche Artikelanzahl nach Betriebstyp



Quelle: BBE-Darstellung

In der Praxis versorgt sich der Verbraucher nicht nur bei einer, sondern bei durchschnittlich vier Betriebsformen. Idealtypischer Weise wird der Grundbedarf beim Lebensmitteldiscounter eingekauft, die Produkte, die dort nicht erhältlich sind oder die man dort nicht kaufen möchte, werden bei anderen Anbietern nachgefragt.

Die Lebensmitteldiscounter besitzen in der Regel einen einheitlichen Marktauftritt, sodass der Kunde in jedem Markt des jeweiligen Betreibers dasselbe Sortiment vorfindet. Gleichzeitig wachsen die Verkaufsflächen der Lebensmitteldiscounter seit Jahren kontinuierlich. Hierfür sind vor allem folgende Ursachen anzuführen:

- Die Angebotsdiversifizierung und ansprechende Präsentation insbesondere von Frischeprodukten (Obst & Gemüse, Molkereiprodukten, Backwaren, Fleisch, Fisch) und Bio-Lebensmitteln hat neben einer qualitativen Aufwertung des Marktauftritts regelmäßig auch einen höheren Flächenbedarf zur Folge. Die Warenpräsentation in diesen Sortimenten wird ausgebaut, sodass größere Flächen gleichermaßen für den Bake-off-Bereich (Zubereitung von frischen Backwaren) als auch für die Präsentation von verpackten Frischlebensmitteln wie Obst und Gemüse sowie Fleisch benötigt werden.
- Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot sind Änderungen in der Sortimentszusammensetzung festzustellen, die sich auf den Flächenbedarf auswirken. Dagegen bleiben die Flächen für die wöchentlich wechselnden Aktionswaren nahezu unverändert, da die Lebensmitteldiscounter angesichts der weiter zunehmenden Diversifizierung im Bereich der Non-food-Fachmärkte keine weiteren Steigerungen der Marktanteile mehr durchsetzen können.
- Großzügigere Verkehrsflächen, insbesondere größere Gangbreiten, tragen zur Vereinfachung von (logistischen) Betriebsabläufen bei, sodass die Kunden mehr Platz haben und gleichzeitig die Bestückung des Ladens effizienter erfolgen kann.
- Gleichzeitig bietet eine größere Verkaufsfläche auch die Möglichkeit, eine größere Stückzahl der einzelnen Artikel innerhalb des Verkaufsraumes zu präsentieren. Hierdurch kann die Lagerhaltung optimiert und der Anlieferungsverkehr reduziert werden (→ Verkehrsvermeidung).
- Großzügigere Warenpräsentation und niedrigere Regalhöhen erleichtern den Kunden (u. a. auch mit Blick auf den demographischen Wandel und den höheren Anteil älterer Kunden) den Warenzugang.

Größere Flächen führen dabei jedoch nicht in gleichem Umfang zu Mehrumsätzen, sondern regelmäßig zu einer abnehmenden Flächenleistung. Gleichzeitig ermöglicht die größere Verkaufsfläche eine höhere Rentabilität z. B. durch Reduzierung der Transportkosten durch größere Liefermengen oder der Personalkosten durch effektivere Bestückung der Warenpräsentation. Festzuhalten bleibt auch, dass in jeder Aldi-Filiale – unabhängig von der Verkaufsfläche – das gleiche Sortiment angeboten wird.

2.2 Einordnung in das Planungsrecht

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Danach sind diese Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Für die Anwendung des § 11 Abs. 3 BauNVO bedarf es nicht des konkreten Nachweises, dass Auswirkungen tatsächlich eintreten. Vielmehr genügt die Möglichkeit des Eintretens solcher Auswirkungen.

§ 11 Abs. 3 BauNVO zählt beispielhaft die in Betracht kommenden Auswirkungen auf. Dies sind u. a. Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Ansiedlungskommune oder in Nachbarkommunen. Maßgeblich für die Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben ist das Kriterium der Großflächigkeit. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Auswirkungen anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Nach gültiger Rechtsprechung wird die Schwelle zur Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche gesehen.

Auch bei Überschreitung der Großflächigkeitsgrenze können Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Auswirkungen im Einzelfall nicht vorliegen. Gleiches gilt auch bei einer Unterschreitung des Wertes. Diese Anhaltspunkte können sich insbesondere aus

- der Standortlage (= städtebaulich integrierte Lage) ,
- der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (= Verbrauchernähe) und
- dem Warenangebot des Betriebes (= Anteil zentrenrelevanter Sortimente) ergeben.

Die auch vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.11.2005[3] angesprochene Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel“ geht davon aus, dass von negativen Auswirkungen dann nicht ausgegangen werden kann, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort städtebaulich integriert bzw. verbrauchernah ist und das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung beiträgt. Damit ist nicht jeder großflächige Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Schwerpunkt lediglich in Kern- / Sondergebieten zulässig.

Der LEP NRW greift die besondere Bedeutung der Nahversorgung für die Zentrenentwicklung explizit auf. Grundsätzlich können großflächige Nahversorgungseinrichtungen nur innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden. Ausnahmsweise sind diese jedoch auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig, sofern sie bestimmte Voraussetzungen erfüllen.

[3] BVerwG (24.11.2005), Az: 4 C 10/04

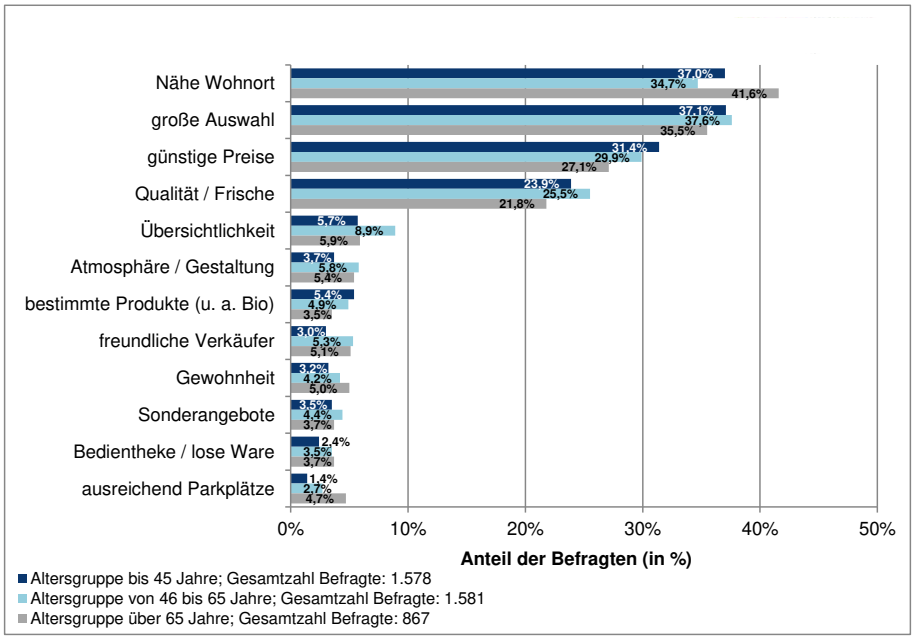
2.3 Qualität der Nahversorgung

Zur Beurteilung der örtlichen Versorgungsstrukturen werden in aller Regel quantitative Messgrößen wie Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner oder Bindungsquoten hinzugezogen und hieraus oftmals rechnerische Korridore für zukünftige Entwicklungen abgeleitet. Neben quantitativen Messgrößen spielt auch die Qualität der Nahversorgung eine entscheidende Rolle, wie etwa die Vielfalt der Versorgungsangebote, eine Magnetfunktion für andere Nutzungen, die Wettbewerbs- und Zukunftsfähigkeit der Angebotsstrukturen, die Feinmaschigkeit des Versorgungsnetzes und die städtebauliche Integration und Funktion der Einrichtungen.

Die obigen Merkmale machen zugleich deutlich, dass sich die Beurteilung einer Planung nicht allein an quantitativen Strukturen ableiten lässt und Regeln wie die sogenannte 35 %-Regel des Einzelhandelserlasses NRW (EHE NRW) lediglich erste Hinweise liefern können, zumal die örtlichen Siedlungsstrukturen sowie -dichte einer ortsindividuellen Beurteilung bedürfen.[4]

Wenngleich aus Sicht der Verbraucher die Nähe zum Wohnort sowie die Angebotsauswahl die wesentlichen qualitativen Aspekte bei der Wahl ihrer präferierten Angebotsstätten sind, unterscheiden sich die Einzugsgebiete unterschiedlicher Angebotsformen teilweise erheblich.

Abb. 3: Gründe für die Wahl des Haupteinkaufsortes

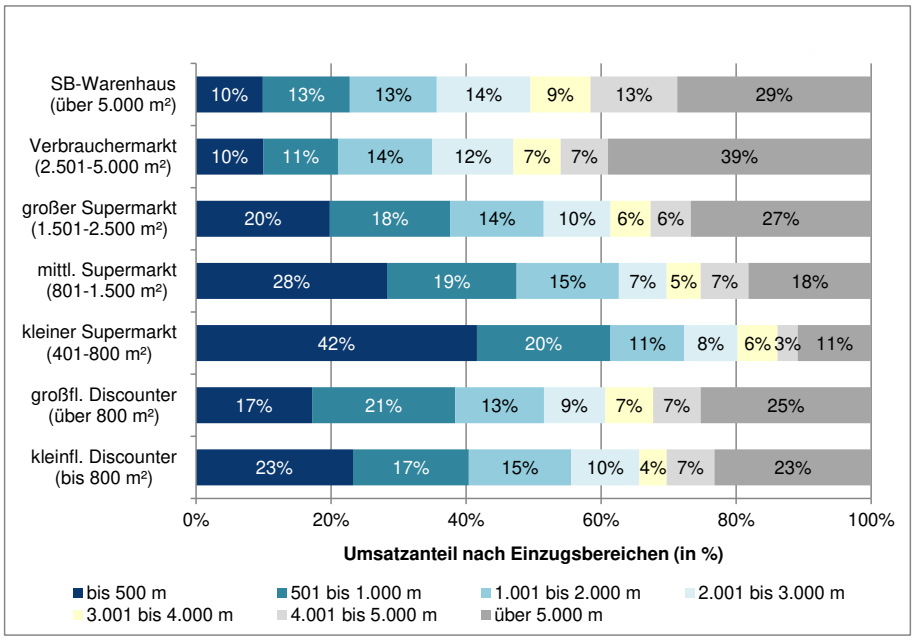


Quelle: BBE-Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

Während Discounter zwischen 38 % und 40 % ihrer Umsätze aus einem Nahbereich von maximal 1.000 Metern generieren, so sind dies bei SB-Warenhäusern lediglich 23 % der dort gebundenen Umsätze. Neben der Dimensionierung der Betriebsstätten spielen darüber hinaus die Siedlungsstrukturen eine bedeutende Rolle.

[4] Die 35 %-Regel ist im Bericht der AG „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ im Jahr 2002 genannt und in den Einzelhandelserlass NRW vom 02.09.2008 übernommen worden. Hier wird, sofern keine besonderen Siedlungs- und Konkurrenzstrukturen gegeben sind, angenommen, dass ein Vorhaben dann der Nahversorgung dient, wenn 35 % der projektrelevanten Kaufkraft im Nahbereich nicht durch das Vorhaben überschritten wird.

Abb. 4: Einzugsbereiche differenziert nach Betriebsformen



Quelle: BBE-Darstellung; Forschungsstudie „Qualifizierte Nahversorgung“, BVL, HDE, IRE BS, HCU, 2013

2.4 Online-Handel

Der Online-Einkauf ist zunehmend in den Fokus vieler Verbraucher gerückt, so dass der Online-Handel in den vergangenen Jahren ein kontinuierliches Wachstum verzeichnen konnte. Laut einer Studie des Bundesverbands E-Commerce und Versandhandel (bevh) werden mittlerweile vier von zehn Einkäufen online getätigt.

Die Online-Affinität richtet sich stark nach der jeweiligen Sortimentsgruppe. Während die Bedeutung des Online-Handels in Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik stetig wächst, konnte sich der Online-Handel in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen, wie beispielsweise Nahrungs- und Genussmittel, noch nicht in gleichem Maße etablieren. So werden Lebensmittel in Deutschland immer noch zu gut 93 % im stationären Einzelhandel gekauft.[5] Es gibt zwar zunehmend Möglichkeiten für den Online-Bezug von Lebensmitteln, insgesamt ist dieser Markt in Deutschland allerdings noch vergleichsweise schwach ausgeprägt. Gleichwohl bieten zahlreiche deutsche Lebensmittelketten (u. a. Rewe, Edeka, Real, Lidl) mittlerweile die Möglichkeit des Online-Einkaufs an. Zum Teil ist dieses Angebot noch auf einige Städte oder Teilbereiche des Sortiments (z. B. Randsortimente/Aktionswaren) beschränkt. Auch der Online-Anbieter AMAZON bietet über AMAZON PANTRY für Prime-Mitglieder einen Versand von Haushalts- und Haustierbedarf, Drogerie- und Kosmetikartikeln aber auch Lebensmitteln und Getränken an. In Berlin / Potsdam, Hamburg und München besteht über AMAZON FRESH die Möglichkeit der Lieferung auch von Produkten im Frischesegment, deren Versand als zumindest sensibel einzuordnen ist.

[5] vgl. Sommer-Umfrage 2015: Einkaufspräferenzen im Online-und Versandhandel sowie im klassischen Einzelhandel, bevh 2015

Die bis dato eher geringe Durchdringung des Lebensmittelmarktes durch den Online-Handel dürfte an dem vergleichsweise dichten Standortnetz von Lebensmittelsupermärkten und -discountern in Deutschland liegen. Online-Angebote im Lebensmittelbereich konzentrieren sich aktuell noch relativ stark auf deutsche Großstädte (z. B. Rewe-Lieferservice). In ländlichen Räumen, in denen eine zusätzliche Versorgung manchmal wünschenswert wäre, wird die Logistik vor größere Herausforderungen gestellt. Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen ist allerdings langfristig auch mit Veränderungen zu rechnen.

Bei Nischenprodukten im Lebensmittelbereich, die der stationäre Handel bislang nur bedingt oder gar nicht abdeckt, kann der Online-Handel hingegen ein stärkeres Wachstum verzeichnen. Dies zeigt sich u. a. an der Erfolgsgeschichte von MY MÜSLI. Ursprünglich als reiner Online-Vertrieb von individuellen Müslimix-Variationen kann das Unternehmen mittlerweile mit eigenen stationären Geschäften aufwarten und ist bei diversen Handelsketten vertreten. Diese Strategie, Online-Produkte in die Geschäfte zu bringen, bietet dem stationären Handel einen Weg auf den Online-Handel zu reagieren.

Neben den klassischen Betriebsformaten des stationären Einzelhandels oder dem reinen Vertriebskanal Online-Handel existieren bei der Nahversorgung mittlerweile diverse Spezial- und Mischformen der Vertriebswege. Weit verbreitet insbesondere im Nachbarland Frankreich ist seit einiger Zeit das Geschäftsmodell „drive through“, bei dem der Verbraucher seine Waren online bestellt, die Waren dann bei einem örtlichen Händler in einen separaten Durchfahrtsbereich oder Terminal abholt und somit den Laden selbst nicht mehr aufsucht.

Die Verbreitung eines solchen Abholservice ist in Deutschland nicht so weit fortgeschritten, allerdings sind bei einzelnen Anbietern vorrangig in deutschen Großstädten auch erste Ansätze erkennbar. So bietet die Firma Rewe beispielsweise in Berlin und Frankfurt einen entsprechenden Abholservice. Nach einer Onlinebestellung kann die vorkommissionierte Ware an einer separaten Abholstation mit extra gekennzeichneten „Drive-Parkplätzen" am Markt abgeholt werden.

Zukünftig ist davon auszugehen, dass auch im deutschen Lebensmitteleinzelhandel der Anteil des Online-Handels erheblich ansteigen wird. Der Sicherung eines möglichst attraktiven und flächendeckenden örtlichen Nahversorgungsnetzes kommt angesichts neuer Angebotsformen eine besondere Bedeutung im zukünftigen Wettbewerb zu.

3 Planstandort & Planvorhaben

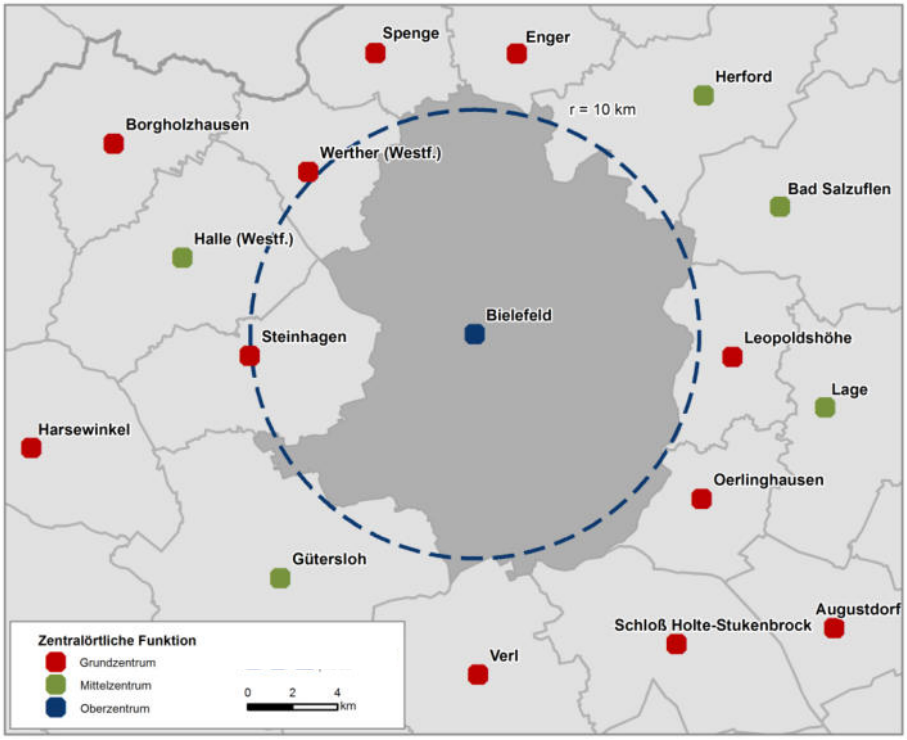
3.1 Makrostandort

Räumliche Einordnung

Die Stadt Bielefeld ist eine kreisfreie Großstadt im Regierungsbezirk Detmold. Mit ca. 337.000 Einwohnern ist Bielefeld die größte Stadt und das wirtschaftliche Zentrum der Region Ostwestfalen-Lippe. Der Stadt wird gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen (vgl. Abb. 4).

Bielefeld grenzt im Norden an den Kreis Herford (Spenge, Enger, Herford), im Osten an den Kreis Lippe (Bad Salzuflen, Leopoldshöhe, Oerlinghausen) und im Westen bzw. Südwesten an den Kreis Gütersloh (Schloß Holte-Stukenbrock, Verl, Gütersloh, Steinhagen, Halle (Westf.), Werther (Westf.)).

Abb. 5: Räumliche Lage und zentralörtliche Stellung in der Region



Quelle: BBE-Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Bevölkerungsdaten und Siedlungsstruktur

Die Stadt gliedert sich in die zehn Stadtbezirke Mitte, Schildesche, Gadderbaum, Brackwede, Dornberg, Jöllenbeck, Heepen, Stieghorst, Sennestadt und Senne, die wiederum amtlich in 92 statistische Bezirke unterteilt sind.

Durch das Stadtgebiet verläuft in Nordwest-Südost-Richtung der Gebirgszug des Teutoburger Waldes, der das Stadtgebiet deutlich gliedert. So befinden sich die Stadtbezirke Brackwede, Senne und Sennestadt südlich des Höhenzuges, der Stadtbezirk Gadderbaum im Bereich des Höhenzuges und die Stadtbezirke Mitte, Schildesche, Dornberg, Jöllenbeck, Heepen und Stieghorst nördlich des Höhenzuges in der angrenzenden Hügellandschaft.

Von den insgesamt rd. 337.000 Einwohnern der Stadt lebt mit knapp einem Viertel der Großteil im Stadtbezirk Mitte (rd. 80.400 EW). Der Stadtbezirk Sennestadt, in dem das Planvorhaben verortet ist, nimmt mit rd. 6 % der Einwohner einen deutlich geringeren Anteil ein (vgl. Abbildung 6).[1]

Abb. 6: Einwohner der Stadt Bielefeld nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner abs.	Einwohner in %
Mitte	80.402	23,9
Schildesche	41.895	12,4
Gadderbaum	10.340	3,1
Brackwede	40.304	12,0
Dornberg	19.215	5,7
Jöllenbeck	22.209	6,6
Heepen	47.447	14,1
Stieghorst	32.271	9,6
Sennestadt	21.701	6,4
Senne	21.067	6,3
Stadt Bielefeld	**336.851**	**100,0**

Quelle: Stadt Bielefeld, Stand: 30.06.2017 (nur Hauptwohnsitze), BBE-Darstellung

[1] Vgl. Stadt Bielefeld, Stand: 30.06.2017 (nur Hauptwohnsitze)

In den letzten Jahren hat sich in der Stadt Bielefeld **eine positive Bevölkerungsentwicklung** vollzogen (Zeitraum 2000 bis 2015: + 4,1 %). Damit verläuft die Einwohnerentwicklung deutlich positiver als im Regierungsbezirk Detmold (+ 0,1 %). Auch für die Zukunft prognostiziert IT.NRW ein weiteres Bevölkerungswachstum in der Stadt Bielefeld um 2,9 % bis zum Jahre 2030 (Basisjahr 2014), während die Einwohnerzahl im Regierungsbezirk Detmold im gleichen Zeitraum voraussichtlich um -1,4 % zurückgehen wird.[2]

Erreichbarkeit und Verkehr

Über die fünf Anschlussstellen Bielefeld-Süd, Bielefeld-Ost, Ostwestfalen/ Lippe, Ostwestfalendamm und Bielefeld-Senne sowie das Autobahndreieck Bielefeld weist die Stadt Bielefeld eine Anbindung an die Autobahnen A 2 (Dortmund – Berlin) und A 33 (Bielefeld – Paderborn) auf. Darüber hinaus verlaufen die Bundesstraßen B 61, B 66 und B 68 durch das Stadtgebiet und sichern die regionale Erreichbarkeit.

Den öffentlichen Personennahverkehr bedienen Stadtbahnlinien, Regionalbahnen und Busse.

Einzelhandelsstrukturen

Die Einzelhandelszentralität stellt das Verhältnis von einzelhandelsrelevanter Kaufkraft der Bielefelder Bevölkerung und getätigten Umsätzen des Bielefelder Einzelhandels dar. Eine Zentralität von über 100 bedeutet, dass die Stadt per Saldo von Kaufkraftzuflüssen profitiert. Die Stadt Bielefeld weist aktuell eine Einzelhandelszentralität von 118,0 auf,[3] sodass der Bielefelder Einzelhandel per Saldo Kaufkraftzuflüsse generieren kann.

Das Kaufkraftniveau in Bielefeld liegt aktuell bei rd. 96,9 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt.[4]

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld aus dem Jahr 2008[5] legt für das Stadtgebiet ein räumlich und funktional gegliedertes Zentrenmodell fest. Dabei wurde aufgrund der Funktionen, Ausstattung und Einkaufsorientierung für Bielefeld eine vierstufige Zentrenhierarchie mit der Innenstadt als A-Zentrum, der Hauptstraße in Brackwede als B-Zentrum (Nebenzentrum für Stadtbezirk), neun C-Zentren (Nebenzentrum für Stadtteil) und sechzehn D-Zentren (Nahversorgungszentrum) herausgearbeitet. Darüber hinaus wurden Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte definiert, denen unterschiedliche Funktionszuweisungen und Entwicklungsoptionen zugewiesen werden.

---

[2] Vgl. IT.NRW 2017

[3] Vgl. MB-Research, Einzelhandelszentralität 2018 in Deutschland

[4] Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2017

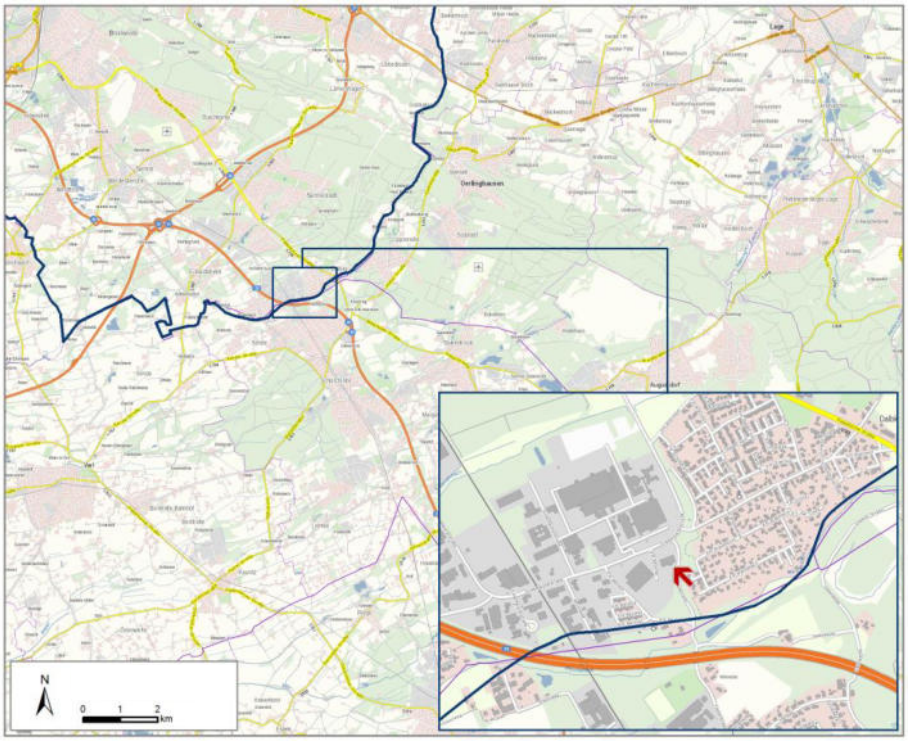
[5] Vom Rat der Stadt Bielefeld in 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch beschlossen. Mittlerweile liegt eine Fortschreibung des Konzeptes im Entwurf vor, die aktuell im Beteiligungsverfahren ist (Entwurf beschlossen am 26.06.2018). Bis zum Abschluss der Fortschreibung gilt aber weiterhin das beschlossene Konzept von 2009.

3.2 Mikrostandort

Lage im Raum

Der Standort des Planvorhabens befindet sich am südöstlichen Rande des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Nachbarstadt Schloß Holte-Stukenbrock.

Abb. 7: Lage im Raum



Quelle: BBE-Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Im Siedlungsrandbereich des Ortsteils Dalbke angrenzend an das Gewerbegebiet Beckhof nimmt der Vorhabenstandort eine aus städtebaulicher Sicht teilintegrierte Lage ein. Die Entfernung zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz beträgt rund 2,5 m Fahrdistanz.

Standortumfeld

Das nähere Standortumfeld wird in östlicher Richtung vorrangig durch eine aufgelockerte Wohnbebauung des Bielefelder Ortsteils Dalbke bestimmt. Im weiteren südlichen Umfeld, jenseits der Autobahntrasse der A33 schließen sich zudem der Siedlungsbereich Am Heideblümchen (Stadtgebiet Bielefeld) sowie im Weiteren auch die Wohngebiete des Schloß Holte-Stukenbrocker Ortsteils Sende an. Der Standort weist hiermit grundsätzlich eine fußläufige bzw. wohnortnahe Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete auf, ist aber gleichzeitig als autokundenorientiert einzuordnen. In westlicher Richtung befinden sich gewerbliche Nutzungen (u. a. Westfalen-Blatt Druckzentrum, VDW-Nachwuchsstiftung, DMG MORI) und

kirchliche Einrichtungen (russisch-/serbisch-orthodoxe Kirche). Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden, so dass der Standort eine solitäre Einzelhandelslage einnimmt.

Abb. 8: Fotos Standortumfeld

Quelle: eigene Fotos

Verkehrliche Einbindung

Aufgrund der Lage weist der Standort für den südlichen Siedlungsbereich eine fußläufige Erreichbarkeit auf, wenngleich er für den nördlichen Siedlungsbereich als autokundenorientiert einzuordnen ist. Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Hauptdurchgangsstraße (Holter Str.), die in ihrer jeweiligen Verlängerung einen Anschluss zur Stadtmitte von Bielefeld sowie an die nächstgelegenen Städte bzw. Versorgungszentren (u. a. Schloß Holte-Stukenbrock, Leopoldshöhe) herstellt.

Die verkehrliche Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über die Gildemeisterstraße als Haupterschließungsstraße des Gewerbegebietes Beckhof. In ihrer Verlängerung über die Morsestraße ist eine Anbindung an das nördlicher gelegene Bielefelder Stadtgebiet, über den Heideblümchenweg an den Siedlungsbereich Am Heideblümchen sowie über die Falkenstraße an die Wohnquartiere von Sende (Schloß Holte-Stukenbrock) gegeben. Neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht durch die benachbarte Haltestelle Morsestraße mit einem Zugang zu zwei Buslinien (Linien 46, 47 und 238) grundsätzlich auch ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Fußläufige Erreichbarkeit

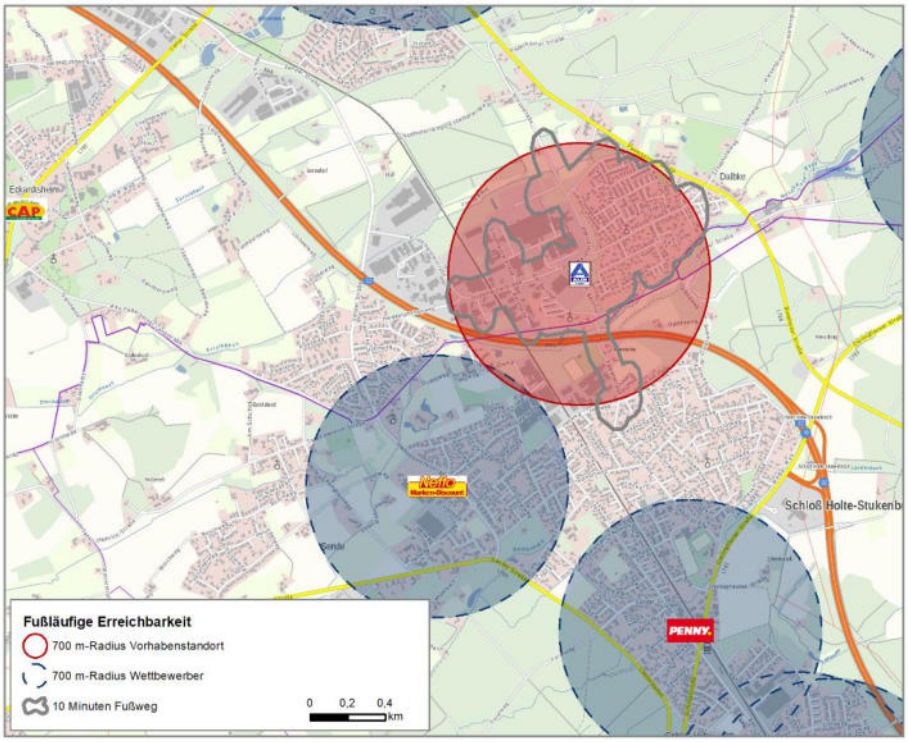
Die 10 Minuten-Gehzeitisochrone entspricht in etwa einem Radius von 700 m. Sie umschließt die in Abbildung 9 dargestellten Bereiche (graue Linie) und umfasst die östlich an den Standort angrenzenden Wohnquartiere zwischen Mörsestraße und Paderborner Straße (Stadtteil Dalbke). Hier sind insgesamt rund 2.128 Einwohner ansässig.

Aufgrund der räumlichen Lage, Erreichbarkeit und Wettbewerbssituation sind dem Nahversorgungsbereich des Aldi-Marktes aber auch das auf der westlichen Seite des Gewerbegebietes Am Beckhof liegende Wohnquartier Am Heideblümchen (Südosten des Stadtteils Eckardtsheim) zuzuordnen. Die maximale Entfernung zwischen diesen Wohngebieten und dem Aldi-Markt beträgt dabei ca. 1,5 km. In diesem Raum wohnen etwa 1.396 Einwohner.

Das Bevölkerungspotenzial in diesem gesamten, dem Aldi-Markt zuzuordnenden Nahbereich beläuft sich somit in der Summe auf etwa 3.520 Einwohner. Der Projektstandort übernimmt für diesen Randbereich

des Bielefelder Stadtgebiet als einziger Lebensmittelmarkt eine wesentliche Grundversorgungsfunktion. Es besteht keine Überschneidung mit den fußläufigen Versorgungsradien anderer Standorte.

Abb. 9: Fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes



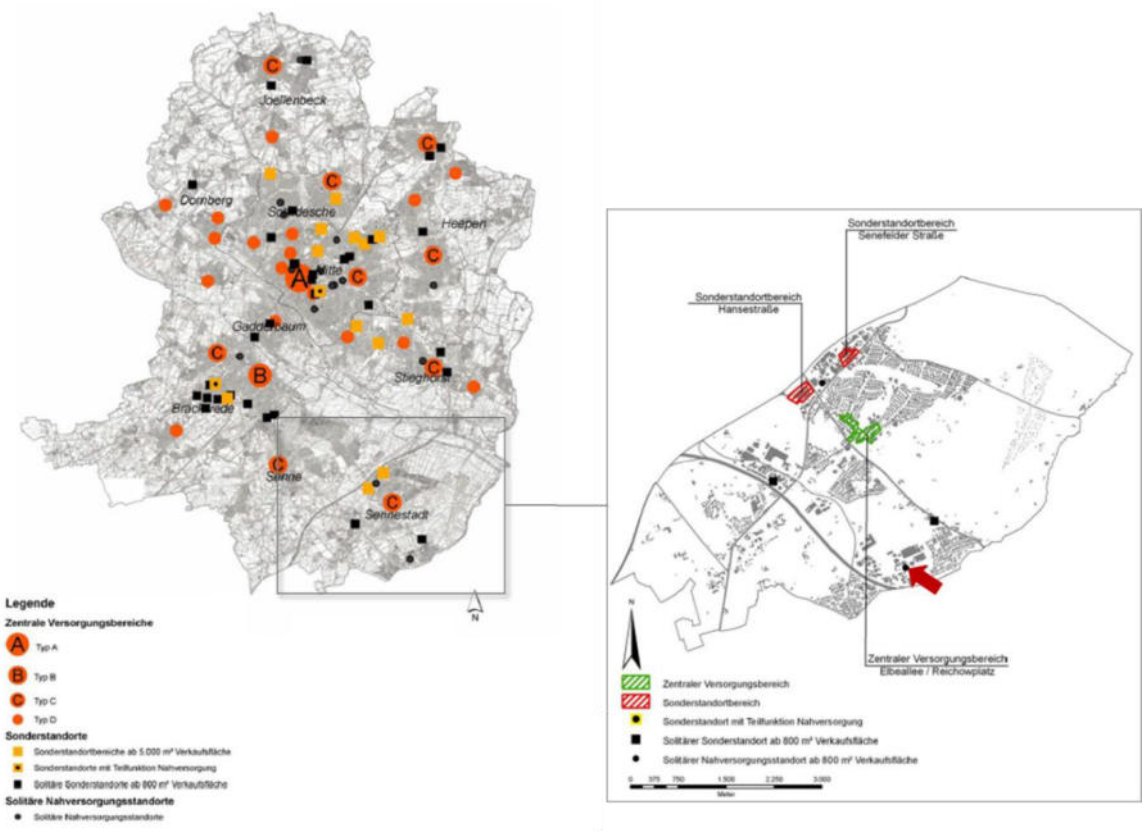
Quelle: BBE-Darstellung

Eine gewisse Nahversorgungsfunktion übernimmt der Standort zusammen mit dem Netto an der Beckersheide und dem Penny an der Sender Straße (beide Schloß Holte) auch für die räumlich nahegelegenen Siedlungsquartiere entlang der Falkenstraße der Nachbarstadt Schloß Holte Stukenbrock, welche nicht durch einen eigenen fußläufig erreichbaren Nahversorger abgedeckt werden.

Einordnung in das Einzelhandelskonzept für die Stadt Bielefeld

Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bielefeld ist der Standort des Vorhabens als solitärer Nahversorgungsstandort eingeordnet worden.

Abb. 10:Einordnung des Planstandortes in das Konzept



Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, 2009

Genehmigungsrechtliche Situation

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt für das Grundstück des Aldi-Marktes Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Der Planstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I / St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“. Gemäß den augenblicklichen Festsetzungen ist der Bereich als Sondergebiet (SO II a) definiert, wonach lt. Bebauungsplan ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 qm zulässig ist. Zur Realisierung der avisierten Aldi-Erweiterung ist es folglich notwendig diese Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern.

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Aldi-Grundstück als Sonderbaufläche für einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel den großflächigen Einzelhandel ohne weitere Spezifizierung der zulässigen Verkaufsfläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes und damit ein landesplanerisches Genehmigungsverfahren gemäß § 34 LPlG NRW ist somit nicht notwendig. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist aber gleichwohl gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

3.3 Objekteigenschaften des Planvorhabens

Wie einleitend bereits erläutert, ist am Standort „Am Beckhof“ in Bielefeld die Modernisierung und Erweiterung des ansässigen Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes von ca. 900 m² auf zukünftig ca. 1.270 m² Verkaufsfläche durch vollständigen Neubau vorgesehen. Im Zuge der Planung soll der Discountmarkt auf das aktuelle Filialkonzept der Firma Aldi umgestellt und auf eine mittlerweile übliche Dimensionierung erweitert werden, um hierdurch den Anforderungen an Sortiment und Gestaltung entsprechen zu können.

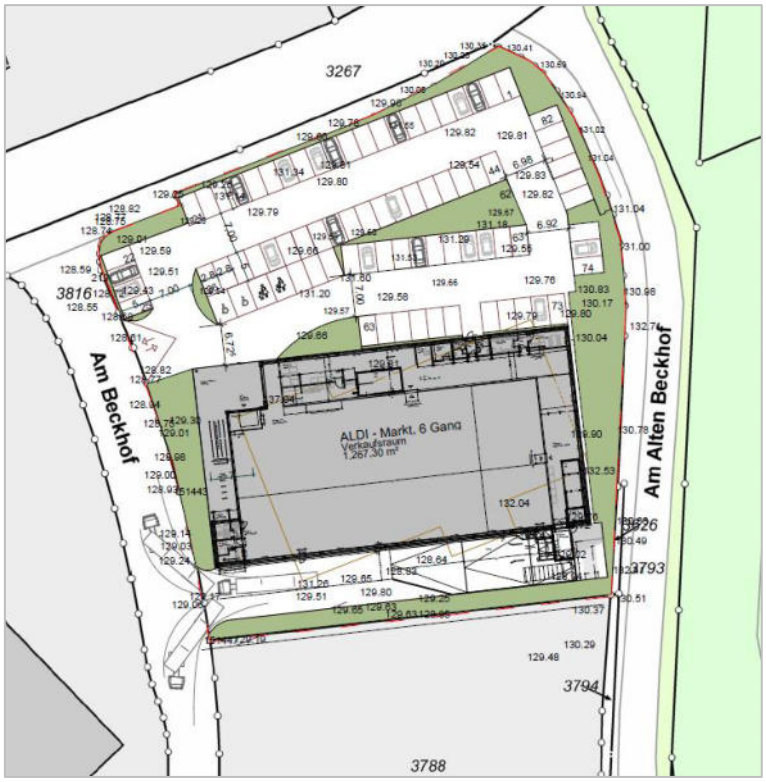
Abb. 11:Fotos Planstandort

Quelle: eigene Fotos

Die Ausrichtung der im Aldi-Markt vorgehaltenen Waren wird auch nach der Erweiterung insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren) liegen. So nehmen zwischenzeitlich die Frischeartikel (Obst und Gemüse, Backwaren und Fleisch- und Wurstwaren) im Sortimentsangebot der Discounter eine wesentlich größere Bedeutung ein als in früheren Filialkonzepten. Auch im Bereich der Tiefkühlartikel und im Drogeriewarenangebot wurden Sortimentsabrundungen vorgenommen werden, die sich auf den Verkaufsflächenbedarf auswirken.

Die ebenerdige Stellplatzanlage ist dem Baukörper vorgelagert, wobei die Parkflächen optimal in umfahrbaren Reihen (Rundumfahrten) angeordnet sind. Das quantitativ zur Verfügung stehende Stellplatzangebot ist mit zukünftig rd. 80 Parkflächen gut bemessen. Die Anbindung der Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum (Endanbindung) erfolgt von der Gildemeisterstraße aus über eine eigene Linksabbiegerspur und Zufahrtsstraße ohne weitere verkehrstechnische Reglementierungen.

Abb. 12:Objektplan



Quelle: Unterlagen des Auftraggebers

4 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

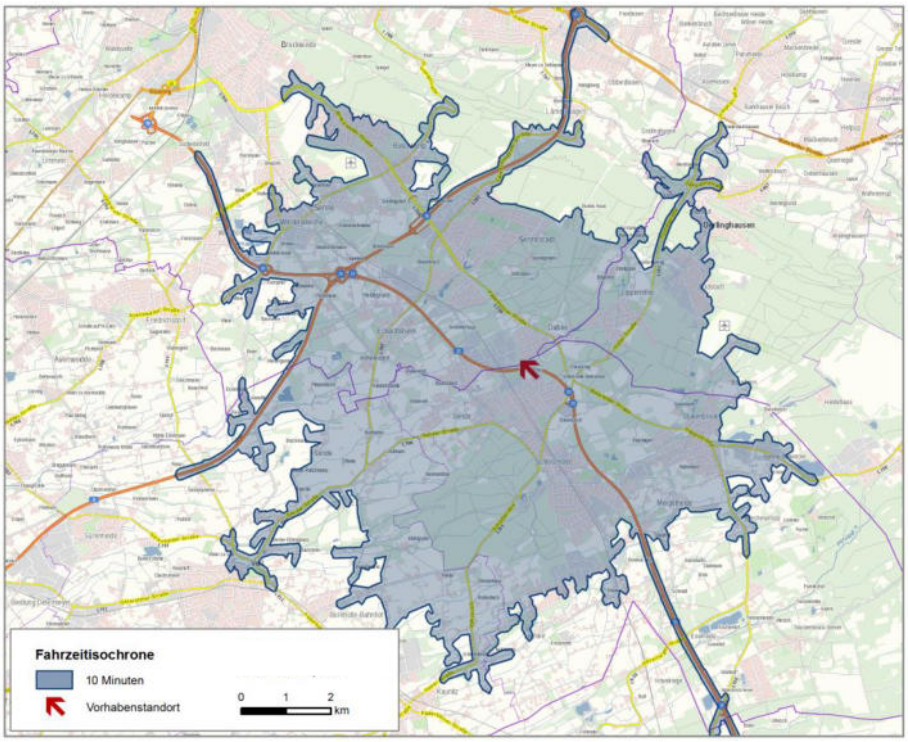
Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Die Wettbewerbssituation des Planvorhabens wird im Wesentlichen durch Lebensmittelmärkte geprägt, während der kleinteilige Facheinzelhandel (Lebensmittelfachgeschäfte) nur in begrenztem Maße von der geplanten Erweiterung des Discounters betroffen sein wird. Dies resultiert daraus, dass Systemwettbewerber (= Super- / Discountmärkte, Verbrauchermärkte / SB-Warenhäuser) als Betriebe, die dem Versorgungseinkauf dienen und eine große Sortimentsüberschneidung mit dem Vorhaben aufweisen, in einen stärkeren Wettbewerb mit dem Vorhaben treten als das Lebensmittelhandwerk oder spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. Weinhändler, Obst- und Gemüsehändler).

Die Darstellung der Wettbewerbssituation trägt diesem Umstand Rechnung, sodass in erster Linie die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Untersuchungsgebiet betrachtet werden.

Eine erste Annäherung an den Untersuchungsraum kann mittels der Zeitdistanzmethode gelingen, indem ein Fahrzeitradius von 10 Minuten zugrunde gelegt wird (vgl. Abbildung 13).

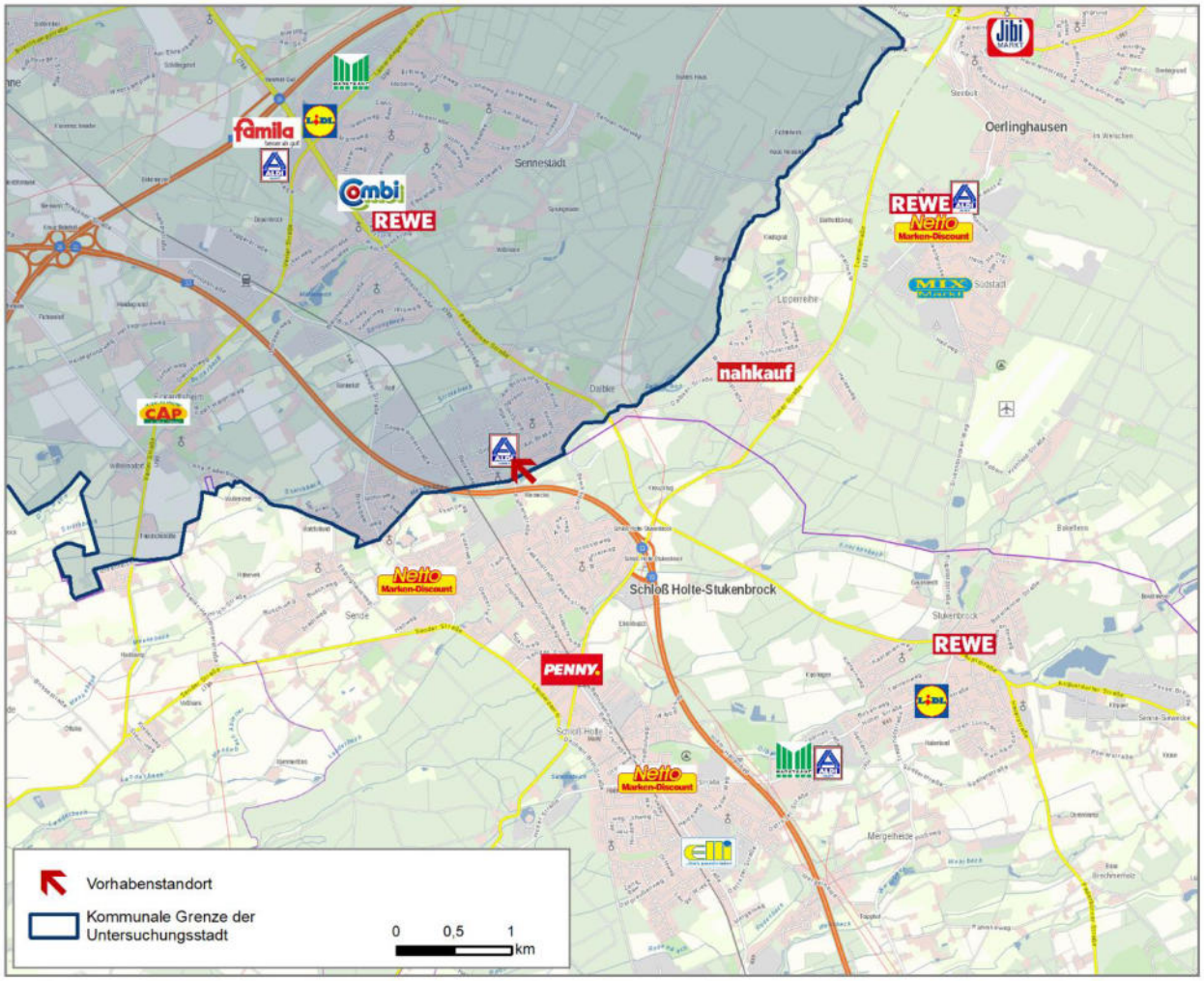
Abb. 13: 10-Min-Fahrzeitisochrone



Quelle: BBE-Darstellung; ArcGIS Online; © GeoBasis-DE / BKG 2017

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters handelt und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand für den (regelmäßigen) Einkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente begrenzt ist, konzentrieren sich die Wettbewerbsbetrachtungen im Wesentlichen auf die Lebensmittelmärkte in Bielefeld-Sennstadt und den Nachkommunen Schloß Holte-Stukenbrock (Ortsteil Schloss Holte) und Oerlinghausen (Ortsteil Südstadt).

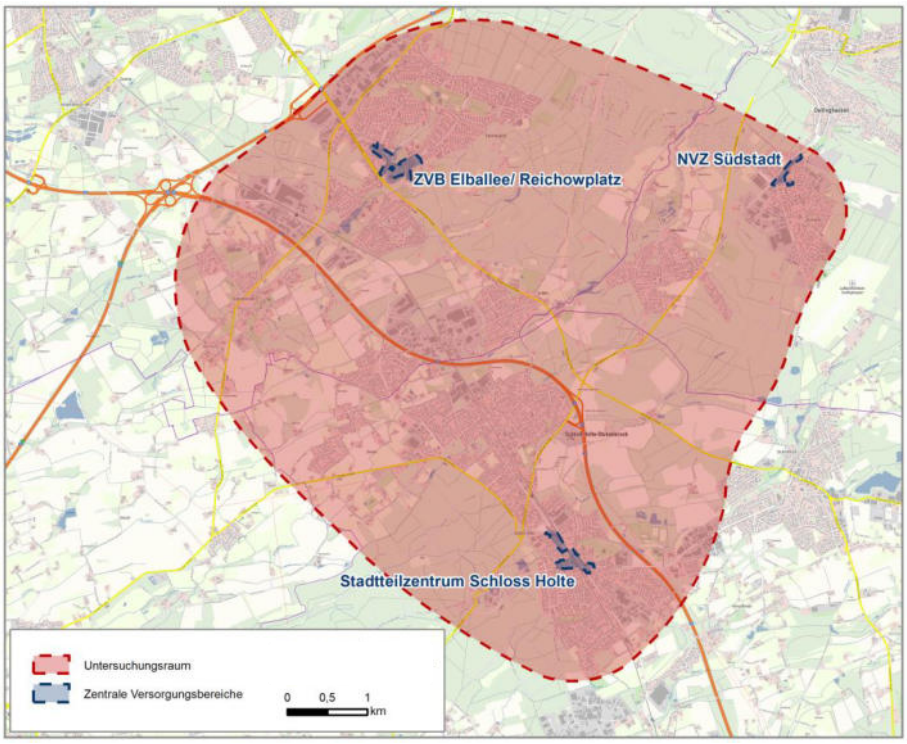
Abb. 14:Wettbewerbsstrukturen im Umland



Quelle: BBE-Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Schwerpunkt der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse ist die Ermittlung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die schützenswerten Bereiche innerhalb des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung der Auswirkungen wird im Folgenden nach städtebaulich schützenswerten sowie nicht schützenswerten Lagen innerhalb des Untersuchungsraumes differenziert. Schützenswerte Lagen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind die planerisch festgelegten oder tatsächlichen Zentren (zentrale Versorgungsbereiche) sowie die integrierten Standorte der wohnortnahen Versorgung.

Abb. 15: ZVB im Untersuchungsraum



Quelle: BBE-Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2018; Einzelhandelskonzepte der Kommunen im Untersuchungsraum

C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz

Das Nebenzentrum (C-Zentrum) Elbeallee / Reichowplatz im Stadtbezirk Senne erstreckt sich von der Vennhofallee im Westen über den Sennestadtring und Reichowplatz bzw. Lindemannplatz entlang der Elbeallee in östliche Richtung bis auf Höhe des Ramsbrockringes.[6]

Dem Zentrum ist die Versorgungsfunktion als Nebenzentrum mit nahversorgungsrelevanter Ausrichtung (C-Zentrum) für den Stadtbezirk Sennestadt zugewiesen worden und stellt den einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Bezirkes dar. Entsprechend der Funktionszuweisung liegt der Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich, wenngleich auch einzelne Angebote der übrigen Bedarfsstufen vorzufinden sind.

Der aufgelockerte, größtenteils kleinteilige Einzelhandelsbesatz erstreckt sich bandartig entlang der beiden Straßenzüge Vennhofallee und Elbeallee, die über den Reichowplatz räumlich miteinander verbunden werden. Funktional ist allerdings nur ein geringer Austausch zwischen den beiden Lagebereichen gegeben, so dass keine durchgehende Lauflage zu identifizieren ist. Ergänzt wird der Einzelhandelsbe-

[6] Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld soll zukünftig eine Potenzialfläche südlich der Elbeallee und westlich des Ramsbrockrings in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen werden.

satz durch Dienstleister (u. a. Geldinstitute, Versicherungen, Friseure), gastronomische Angebote, Gemeinbedarfseinrichtungen (u. a. Stadtteilbibliothek, Krankenhaus) und weitere komplementäre bzw. handelsaffine Nutzungen.

Die beiden Straßenzüge Vennhofallee und Elbeallee weisen aufgrund ihres Durchgangsverkehrs sowie auch zumindest in Teilbereichen vorhandene Gestaltungsdefizite und Leerstände (insbesondere Vennhofallee) nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf. Der Reichowplatz, z. T. auch als Wochenmarktplatz und durch Außengastronomie genutzt, verfügt mit seiner ansprechenden Platzgestaltung hingegen über eine höhere Verweilqualität und bildet einen städtebaulichen Mittelpunkt.

Wesentliche Magnetbetriebe für das C-Zentrum stellen die beiden Supermärkte der Betreiber Rewe und Combi dar. Ergänzt werden die großen Lebensmittelmärkte durch weitere Fachmärkte (z. B. Tedi, Kik) sowie kleinteilige Angebotsstrukturen aller Bedarfsstufen wie (z. B. Mode-Boutiquen, ein Sanitätshaus oder ein Hörgeräte-Akustiker).

Abb. 16: Angebotsstrukturen C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz

Quelle: eigenes Foto

Die Supermärkte der Betreiber Rewe und Combi übernehmen zum einen eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die im Umfeld ansässige Bevölkerung, sie profitieren zum anderen aber auch von ihrer integrierten Lage innerhalb des Zentrums in räumlicher Nähe zu den weiteren Handelsnutzungen sowie Dienstleistungseinrichtungen. Zugleich stellen sie innerhalb des Zentrums wichtige Frequenzbringer dar.

KURZBEURTEILUNG

- Mit den beiden örtlichen Lebensmittelmärkten sowie den ergänzenden Angebotsstrukturen unterschiedlicher Bedarfsbereiche kann das Zentrum seiner Versorgungsfunktion als C-Zentrum für den Stadtbezirk Sennestadt gerecht werden.
- Die versorgungsstrukturelle Ausgangssituation kann als stabil eingestuft werden.
- Das Zentrum verfügt mit dem Reichowplatz über eine attraktive Platzgestaltung und somit einen zentralen, städtebaulichen Mittelpunkt.
- Aus städtebaulicher Sicht bestehen insbesondere hinsichtlich der Gesamtstruktur des Zentrums (Verbindung der Lagebereiche) sowie auch einzelner Lagen mit Mindernutzungen aber auch noch Verbesserungspotenziale.

Stadtteilzentrum Schloß Holte

Das Stadtteilzentrum von Schloß Holte erstreckt sich von der Kreuzung der Bahnhofstraße mit der Pollstraße in südöstliche Richtung entlang der Bahnhofstraße. An der zentralen innerörtlichen Kreuzung mit der Holter Straße weitet sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches in westliche und östliche Richtung aus und schließt den Holter Kirchplatz sowie den Bereich rund um den Netto-Markt mit ein. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt etwa 3 km Fahrdistanz.

Das Stadtteilzentrum Schloß Holte stellt neben dem Stadtteilzentrum Stukenbrock den zentralen Versorgungsbereich der Stadt dar und übernimmt grundzentrale Versorgungsfunktionen. Das Angebot innerhalb des Zentrums ist überwiegend auf den Bereich der Nahversorgung mit ergänzenden Angeboten aus den übrigen Warengruppen gekennzeichnet. Die überwiegend kleinteiligen, inhabergeführten Handelsangebote befinden sich vor allem straßenbegleitend im südlichen Bereich der Bahnhofstraße (östlich der Bahngleise) sowie auch im einheitlich konzipierten Bereich rund um den Holter Kirchplatz und werden ergänzt durch frequenzerzeugende öffentliche und weitere handelsaffine Einrichtungen (Dienstleistungen, Gastronomie etc.).

Während die Lagebereiche entlang der Bahnhofstraße eher von Durchgangsverkehr geprägt sind, weist der Bereich des Geschäftszentrums am Holter Kirchplatz einen städtebaulich ansprechenden Charakter auf.

Wesentlicher Magnetbetrieb für das Stadtteilzentrum ist der Discountmarkt Netto, der über eine weitestgehend marktgerechte Betriebsstätte verfügt und in Teilen die Versorgungsfunktion für den Ortsteil Schloß Holte übernimmt. Am Holter Kirchplatz war lange Jahre ein Jibi-Markt ansässig, der den Betrieb jedoch mittlerweile eingestellt hat. Nachgenutzt wird der Standort durch eine Action-Filiale.

Abb. 17: Angebotsstrukturen STZ Schloß Holte

Quelle: eigenes Foto

KURZBEURTEILUNG

- Mit Schließung des Jibi-Marktes ist ein wesentlicher Magnetbetrieb entfallen. Das Zentrum kann damit seiner Versorgungsfunktion für den Ortsteil nicht mehr vollumfänglich gerecht werden, so dass die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangssituation zunehmend als sensibel einzustufen ist.

Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt

Das Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt erstreckt sich entlang der Holter Straße ausgehend von der Einmündung An der Bleiche im Norden bis zur Adolf-Sültemeier-Straße im Süden und hat eine räumliche Ausdehnung von etwa 300 Metern. Die Entfernung zum Vorhabenstandort beträgt knapp 6 km Fahrdistanz.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt sowohl eine Nahversorgungsfunktion für die Südstadt als auch ergänzende Versorgungsfunktionen für den Ortsteil Lipperreihe und die restlichen Siedlungsbereiche von Oerlinghausen. In der Agglomerationslage mehrerer Fachmärkte konzentriert sich der Angebotsbesatz auf den projektrelevanten Sortimentsbereich. Neben den Anbietern der Nahversorgung sind weitere kleinteilige Strukturen insbesondere handelsaffiner Dienstleister oder gastronomischer Nutzungen anzutreffen.

Durch die Verkehrsbelastung aufgrund des Durchgangsverkehrs entlang der Holter Straße ist der Bereich überwiegend funktional gestaltet und hat nur eine geringe Aufenthaltsqualität.

Als Anbieter nahversorgungsrelevanter Sortimente bestimmen die Discountmärkte der beiden Betreiber Aldi und Netto sowie der Getränkefachmarkt Löschdepot den Besatz innerhalb des Nahversorgungszentrums. Die Märkte befinden sich in betriebstypischen und überwiegend marktgerechten Betriebsanlagen, wobei zumindest die Firma Aldi auch hier ihren Markt perspektivisch auf das neuste Filialkonzept anpassen wird. Erst vor kurzem hat an der Holter Straße zwischen den beiden Discountmärkten ein Rewe-Supermarkt eröffnet, der entsprechend modern und leistungsfähig aufgestellt ist.

Abb. 18: Angebotsstrukturen NVZ Südstadt

Quelle: eigene Fotos

KURZBEURTEILUNG

- Das Nahversorgungszentrum Südstadt ist gekennzeichnet durch mehrere große Lebensmittelanbieter entlang der Holter Straße.
- Der Standortbereich kann seiner Versorgungsfunktion vollständig gerecht werden.

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Die untersuchungsrelevanten Sortiments- und Warengruppen werden unter anderem auch an sonstigen Standorten vorgehalten, die aufgrund ihrer siedlungsintegrierten Lage eine Funktion für die wohnortnahe Versorgung ausüben. Sie sind somit schützenswert im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Innerhalb des **Bielefelder Stadtgebietes** befinden sich im Stadtbezirk Sennestadt zwei als solitäre Nahversorgungsstandorte eingeordnete Angebotsstätten (Einzelhandelskonzept 2009). Dies sind zum einen der Vorhabenstandort selbst sowie eine weitere Discountbetriebsstätte des Betreibers Lidl an der Industriestraße. Diese Standorte übernehmen zusätzlich zum C-Zentrum des Stadtbezirkes ergänzende Versorgungsfunktion.

Abb. 19:Lidl, Industriestraße

Quelle: eigene Fotos

Auch in der Nachbarkommune **Schloß Holte-Stukenbrock** befinden sich in Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen und Fachmarktlagen solitäre Standorte der wohnortnahen Versorgung. Dies sind die beiden Discountanbieter Netto (Beckersheide) und Penny (Sende) im Ortsteil Sende, die sich in räumlicher Nähe und auch im wirtschaftlichen Einzugsgebiet des Vorhabenstandortes befinden. Beide verfügen über discount- und betreibertypische Betriebsanlagen und können eine wohnungsnahe Versorgungsfunktion für ihr Umfeld übernehmen. In einiger räumlicher Entfernung befindet sich mit dem ELLI-Markt an der Kaunitzer Straße im Untersuchungsraum zudem ein weiterer solitärer Nahversorgungsstandort, der im vergangenen Jahr modernisiert und erweitert wurde.

Abb. 20:Netto (Beckersheide) und Penny (Sender Straße) in Schloß Holte

Quelle: eigene Fotos

In der Stadt **Oerlinghausen** ist zudem der Ortskernbereich von Lipperreihe mit dem Anbieter Nahkauf als solitärer Nahversorgungsstandort für die wohnortnahe Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung zu nennen.

Abb. 21:Nahkauf, Lipperreihe

Quelle: eigene Fotos

Sonstige Lagen im Untersuchungsraum

Außerhalb der schützenswerten Lagen werden auch die sonstigen Angebotsstätten in der Modellrechnung berücksichtigt, wenngleich mögliche absatzwirtschaftliche Betroffenheiten zunächst wettbewerblicher Art sind.

Im Bielefelder Stadtbezirk Sennestadt sind zwei weitere großformatige Angebotsstandorte zu identifizieren: dies sind die **Sonderstandortbereiche Hansestraße und Senefelder Straße**. Die großflächigen Betriebsstätten der Betreiber Famila (Hansestraße) und Marktkauf (Senefelder Straße) nehmen eine verkehrsorientierte bzw. gewerbegebietsintegrierte Lage ein und zielen aufgrund von Standortlage und Dimensionierung in erster Linie auf „Fahrkundschaft“ ab. Auch aufgrund der weiteren ergänzenden Anbieter und Fachmärkte (Aldi, Rossmann, Decathlon) strahlen sie zudem eine hohe Attraktivität deutlich über die Grenzen des Stadtbezirkes Sennestadt hinaus aus.

Auch die Nachbarstadt Schloß Holte-Stukenbrock verfügt mit dem **City-Center am Rathaus** über eine Einzelhandelsagglomerationslage in verkehrsgünstiger Lage zwischen den beiden Siedlungsschwerpunkten Schloß Holte und Stukenbrock. Positioniert haben sich hier neben den nahversorgungsrelevanten Anbietern Marktkauf, Aldi und Rossmann weitere Fachmärkte auch zentrenrelevanter Art. Die hier ansässigen Anbieter übernehmen eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion und weisen zudem einen darüber hinausgehenden Einzugsbereich auf.

5 Nachfragesituation und Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet des erweiterten Lebensmittelmarktes umfasst den Raum, aus dem dieser den überwiegenden Teil seines Umsatzes generiert und dadurch einen hohen Marktanteil erreicht. Es markiert somit denjenigen Teilraum, in dem das Erweiterungsvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung für die wohnungsnahe Versorgung übernimmt.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt prognostiziert. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,[7]
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Ortsteils.

Ein Einzugsgebiet ist grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Für den zu untersuchenden Aldi-Markt sind folgende Faktoren für die Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung:

- Aufgrund des nahversorgungsbezogenen Angebotsschwerpunktes (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) des zu erweiternden Aldi-Marktes stellt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand grundsätzlich einen begrenzenden Faktor dar.
- Aufgrund dessen und unter Berücksichtigung des Nahversorgungsnetzes im Untersuchungsraum wird sich das Marktgebiet des Aldi-Marktes maßgeblich auf die Stadt Bielefeld (Stadtteile Dalbke,

[7] Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Teile von Eckardtsheim und Südstadt) sowie südlich angrenzende Siedlungsquartiere von Schloß Holte konzentrieren.

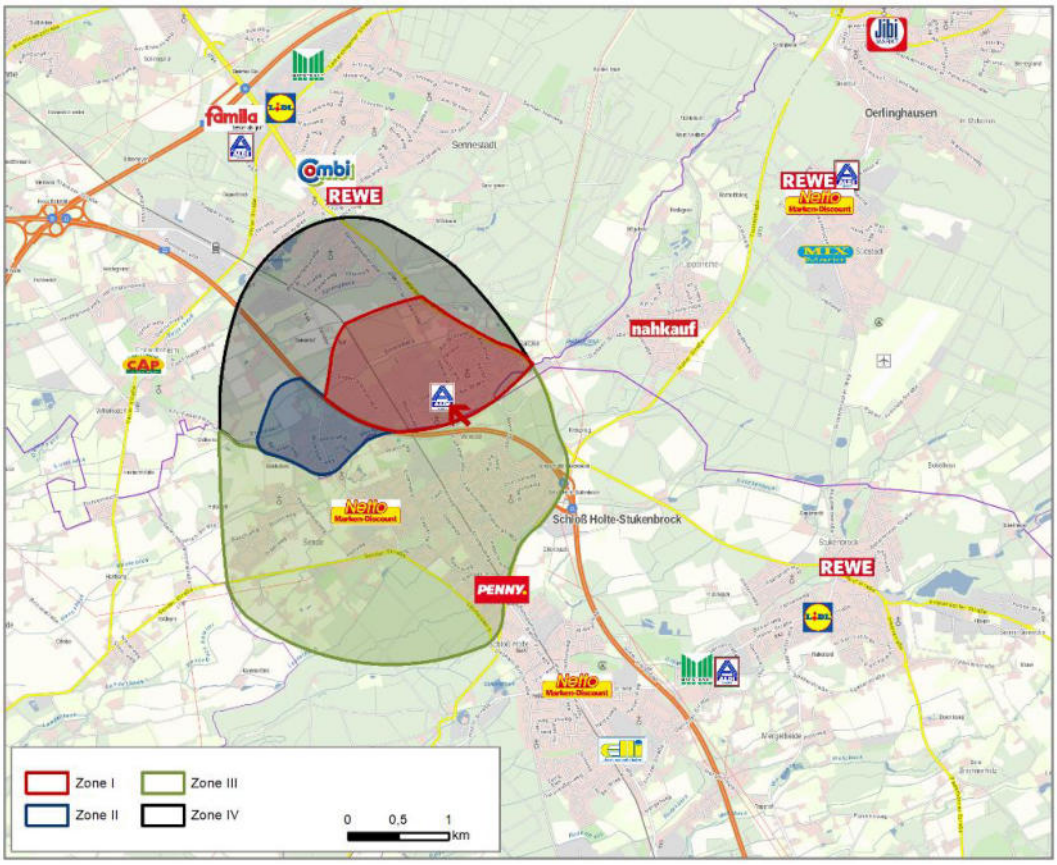
- Da in den umliegenden Siedlungsbereichen und Nachbarkommunen ansonsten umfassende Versorgungsstrukturen vorzufinden sind, ist von dort keine wesentliche Orientierung auf die Untersuchungsfiliale anzunehmen. Dies gilt für die Aldi-Filiale umso mehr, als in Oerlinghausen und Schloß Holte-Stukenbrock sowie auch in den weiteren Teilen von Bielefeld jeweils eigene Aldi-Märkte vertreten sind (Eigenkonkurrenz). Diese Märkte begrenzen entsprechend die Ausstrahlkraft des neu aufzustellenden Aldi-Marktes zusätzlich.
- Den Angebotsstrukturen in den umliegenden Stadtbezirken und zentralen Versorgungsbereichen kommt bei der Abgrenzung des Einzugsgebiets daher eine limitierende Bedeutung zu.

Demnach ist vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen ein Einzugsgebiet abzugrenzen, welches sich im Wesentlichen auf den südlichsten Teil des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt konzentriert. Dabei weist das Einzugsgebiet des zu erweiternden Aldi-Discountmarktes vier Zonen unterschiedlich ausgeprägter Einkaufsintensitäten auf.

Für die beiden Nahbereichszonen (Zone 1 & 2), die die Stadtteile Dalbke und den Siedlungsbereich Am Heideblümchen (Eckardtheim) umfassen und über ein Bevölkerungspotenzial von zusammen rd. 3.524 Einwohnern verfügen (Zone 1: 2.128 EW; Zone 2: 1.396 EW), übernimmt der Planstandort eine wichtige Funktion für die wohnortnahe Versorgung.

Hinzu kommt ein **erweitertes Einzugsgebiet** (Zone 3: 6.981 EW; Zone 4: 6.263 EW), welches sich auf die Siedlungsquartiere von Bielefeld Südstadt sowie einen Teil des Siedlungsgebietes von Schloß Holte (entlang Falkenstraße) erstreckt. Für die Bevölkerung im erweiterten Einzugsgebiet handelt es sich beim Planstandort – neben den lediglich zwei weiteren ansässigen Lebensmittelmärkten in Schloß Holte – um einen immer noch gut erreichbaren, attraktiven Versorgungsstandort.

Abb. 22:Abgrenzung des wirtschaftlichen Einzugsgebiets



Quelle: BBE-Darstellung; © GeoBasis-DE / BKG 2018

Das Einzugsgebiet des Planvorhabens weist insgesamt ein **Bevölkerungspotenzial von rd. 16.768 Einwohnern** auf.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Einwohner aus den Nachbarkommunen. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 2.737 €[8] für nahversorgungsrelevante Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren), gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Ortsgröße das Verhältnis des in Bielefeld verfügbaren Nettoeinkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfü-

[8] BBE/IFH-Verbrauchsausgaben 2018

gung steht. Die Kaufkraftkennziffer für nahversorgungsrelevante Sortimente in Bielefeld liegt bei 96,8 und somit leicht unter dem Bundesdurchschnitt (= 100). Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter errechnet sich für das abgegrenzte Einzugsgebiet ein zur Verfügung stehendes **Kaufkraftvolumen** in Höhe von insgesamt **ca. 45,4 Mio. €** im Jahr für die nahversorgungsrelevanten Sortimente.

6 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

6.1 Marktabschöpfung und Umsatzleistung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Erweiterung zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Vor diesem Hintergrund ist aufbauend auf der Angebots- und Nachfrageanalyse eine Umsatzprognose für das Planvorhaben zu errechnen. Die Berechnung erfolgt auf Basis einer Marktanteilsprognose, mit der die am Vorhabenstandort unter Beachtung der Wettbewerbssituation bindungsfähigen Kaufkraftanteile (= Kaufkraftbindungsquoten) ermittelt werden.

Die Umsatzerwartung hängt dabei zunächst von der Marktbedeutung der zu betrachtenden Betriebsform (Lebensmitteldiscountmarkt) sowie des Betreibers (Aldi) ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes, das ansprechbare Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet sowie die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren kann der Aldi-Markt nach der geplanten Neuaufstellung rd. 30 % von dem in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren verfügbaren Kaufkraftpotenzial im fußläufigen Nahbereich (Zone 1: ca. 5,7 Mio. €) binden. Im erweiterten Nahbereich (Zone 2: ca. 3,7 Mio. € Kaufkraft) wird das Planvorhaben aufgrund fehlender Einkaufsalternativen im näheren Umfeld ebenfalls eine hohe Kaufkraftbindung von rd. 25 % erreichen. In den beiden weiteren Zonen des Einzugsgebietes fällt die Marktbindung aufgrund zunehmender Entfernung hingegen deutlich geringer aus. So ist für die Siedlungsbereiche von Schloß Holte (Zone 3: ca. 19,2 Mio. €) eine Bindungsquote von rd. 10 % zu erwarten, in der Zone 4 (rd. 16,8 Mio. €) liegt sie bei maximal 8 %.

Der Aldi-Markt dient somit auch nach der Erweiterung zu einem hohen Anteil der Versorgung der in den angrenzenden Siedlungsbereichen lebenden Bevölkerung und kann insgesamt ca. 13 % der verfügbaren nahversorgungsrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet binden.

Damit kann mit Kunden aus dem gesamten Nahbereich (Zone 1 & 2) nach der geplanten Neuaufstellung voraussichtlich ein Umsatz von rund 2,6 Mio. € mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzielt werden. Gemessen am prognostizierten nahversorgungsrelevanten Gesamtumsatz des geplanten Lidl-Marktes entspricht dies einem Umsatz- bzw. Kundenanteil von rund 41 %. Ein Anteil von rd. 30 % des Umsatzes (ca. 1,9 Mio. €) wird mit Kunden aus der Zone 3, weitere 20 % des Umsatzes (ca. 1,3 Mio. €) mit Kunden aus der Zone 4 erzielt. Die (diffusen) Streuumsätze belaufen sich auf etwa 9 % des Prognoseumsatzes und resultieren aus Zufallskäufen von außerhalb des Einzugsgebiets lebenden Kunden.

Laut sekundärstatistischen Daten beträgt der durchschnittliche Umsatz einer Aldi-Filiale in Deutschland rd. 5,5 Mio. €.[9] Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Filialgröße von rd. 860 m² Verkaufsfläche einer Flächenproduktivität von ca. 6.380 € je m² Verkaufsfläche. Grundsätzlich gilt für die Aldi-Märkte, dass unabhängig von der Filialgröße in allen Märkten dasselbe Angebot vorgehalten wird. Damit geht tenden-

[9] vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2017/2018

ziell einher, dass die kleineren Filialen (mit einem höheren Personalaufwand) einen auf die Fläche bezogenen höheren Umsatz erzielen können als die Filialen, die dasselbe Angebot auf einer größeren Fläche präsentieren (und damit weniger häufig Ware nachlegen müssen).

Der erzielbare Umsatz einer Aldi-Filiale steigt damit nicht linear mit der Verkaufsfläche. Auch ist zu berücksichtigen, dass dieser Durchschnittswert starke Schwankungen überdeckt, die aus der Wettbewerbssituation, dem Nachfragepotenzial und der konkreten Standortsituation resultieren.

Abb. 23:Marktanteile und Umsatz des Planvorhabens (nach Erweiterung)

Bereich	Erwarteter Umsatz	Umsatzanteil	Kaufkraft-potenzial	Kaufkraftbin-dungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Zone 1 (Fußläufiger Nahbereich)	1,7	27	5,7	30
Zone 2 (Erweiterter Nahbereich)	0,9	14	3,7	25
Zone 3 (Schloß Holte)	1,9	30	19,2	10
Zone 4 (BI-Südstadt)	1,3	20	16,8	8
Diffuse Umsatzzuflüsse	0,6	9	./.	./.
Nahversorgungsrelevante Kernsortimente gesamt	**6,4**	**100**	**./.**	**./.**
Nonfood-Sortimente	1,0	./	./.	./.
Summe	**7,4**	**./.**	**./.**	**./.**

Quelle: BBE-Berechnungen 2018; Rundungsdifferenzen möglich

Die bestehende Aldi-Filiale erzielt nach Einschätzung der BBE-Gutachter vor dem Hintergrund des ansprechbaren Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet, der lokalen Wettbewerbssituation sowie einer innerhalb des Aldi-Filialnetz aktuell durchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung[10] einen Umsatz von ca. 5,3 Mio. €, was in etwa dem aktuellen Aldi-Durchschnittsumsatz entspricht.

Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen hiervon etwa 4,6 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,7 Mio. €. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren. Der Angebotsschwerpunkt der Aldi-Filiale liegt somit eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Da die Aktionsware eines Lebensmittel-Discountmarktes häufig wechselt, sind Zuordnungen der Fläche und Umsätze auf einzelne Warengruppen nur bedingt möglich. Grundsätzlich ist festzustellen, dass das

[10] Die durchschnittliche Filialgröße beläuft sich innerhalb des Aldi-Filialnetzes auf rd. 860 m² (Quelle: vgl. Hahn-Gruppe, Retail Real Estate Report – Germany 2017/ 2018)

Aktionswarenprogramm sämtliche Warengruppen des Einzelhandels umfasst, wobei insbesondere folgende Sortimentsbereiche regelmäßig im Angebot zu finden sind:

- Bekleidung/ Textilien
- Schuhe/ Lederwaren
- Papier/ Schreibwaren/ Bücher
- Haushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Elektrogeräte und Unterhaltungselektronik
- Heimwerker-/ Gartenbedarf.

Nach gutachterlichen Berechnungen auf Basis von Branchenveröffentlichungen und Ergebnissen der BBE-Marktforschung stellt das Textilsortiment unter den Nonfood-Artikeln von Lebensmittel-Discountmärkten das umsatzstärkste Teilsortiment dar. Im Durchschnitt über alle Discountmärkte entfallen demnach ca. 6,0 % des Gesamtumsatzes auf das Textilsortiment. An zweiter Stelle folgt mit ca. 3,5 % des Umsatzes das Segment (Unterhaltungs-) Elektronik. Für die sonstigen Nonfood-Sortimente liegen die durchschnittlichen Umsatzanteile bei ca. 0,5 - 1,0 %. Eine tiefergehende Flächen- bzw. Sortimentsdifferenzierung ist darüber hinaus nicht möglich.

Durch die projektierte Verkaufsflächenerweiterung um ca. 370 m² auf ca. 1.270 m² wird im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes von einem Umsatzzuwachs ausgegangen, der bei einem unveränderten Sortiment ausschließlich aus der mit der Erweiterung einhergehenden Attraktivitätssteigerung resultiert.

Demgemäß wird im Folgenden ein Umsatz von max. 7,4 Mio. € für das Planvorhaben nach erfolgter Verkaufsflächenerweiterung berücksichtigt. Dies entspricht einem jährlichen Mehrumsatz von max. 2,1 Mio. €. Damit wird unterstellt, dass die Filiale nach erfolgter Erweiterung einen im Aldi-Filialnetz überdurchschnittlichen Umsatz erzielen kann. Angesichts der überdurchschnittlichen Filialgröße wird die Flächenproduktivität der Filiale nach gutachterlicher Prognose zukünftig bei rd. 5.820 € je m² Verkaufsfläche liegen.

Abb. 24:Umsatzentwicklung des Planvorhabens (Bestand – Planung)

Sortiment	Discountmarkt (vorher)	Discountmarkt (nachher)	Veränderung
	Umsatzerwartung in Mio. €		
Nahrungs- und Genussmittel/ Drogeriewaren	4,6	6,4	+ 1,8
Sonstige Sortimente	0,7	1,0	+ 0,3
Summe	**5,3**	**7,4**	**+ 2,1**

Quelle: BBE-Berechnungen 2018

Höhere Umsatzzuwächse als vorab dargelegt, sind aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

- Die geplante Erweiterungsmaßnahme dient nicht der Ausweitung des Sortimentsangebotes. Vielmehr hat die Erweiterung den Zweck, die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation, verbesserte Kundenführung und Optimierung der internen Logistikabläufe zu schaffen.
- Die Aldi-Filiale ist bereits lange Zeit am gegenwärtigen Standort etabliert, sodass sich die Einkaufsorientierungen und damit das Einkaufsverhalten der Verbraucher im Untersuchungsraum bereits im Wesentlichen herausgebildet haben.
- Mit der Erweiterung werden daher keine signifikanten Veränderungen des Marktgebietes einhergehen. Gleichwohl kann die projektierte Erweiterung die Rentabilität der Filiale deutlich verbessern.

Aus absatzwirtschaftlicher Sicht bedeutet dies, dass das veränderte Filialkonzept bundesweit zu einem Rückgang in der Flächenproduktivität führt, sodass der Flächenzuwachs vertriebsseitig tatsächlich nicht in einen deutlich höheren Filialumsatz überführt werden kann. Der gewählte Untersuchungsansatz eines um ca. 1,8 Mio. € gestiegenen Umsatzes (nur nahversorgungsrelevant) ist damit als „Worst-Case-Betrachtung“ anzusehen.

Der Aldi-Markt dient somit auch nach der Erweiterung vor allem der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im südlichen Bereich des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Damit resultiert der zu erwartende Umsatz vor allem aus einer höhten Kaufkraftbindung im heutigen Einzugsgebiet, eine räumliche Ausdehnung des Marktgebietes ist angesichts der Siedlungs- und Wettbewerbsstrukturen nicht zu erwarten.

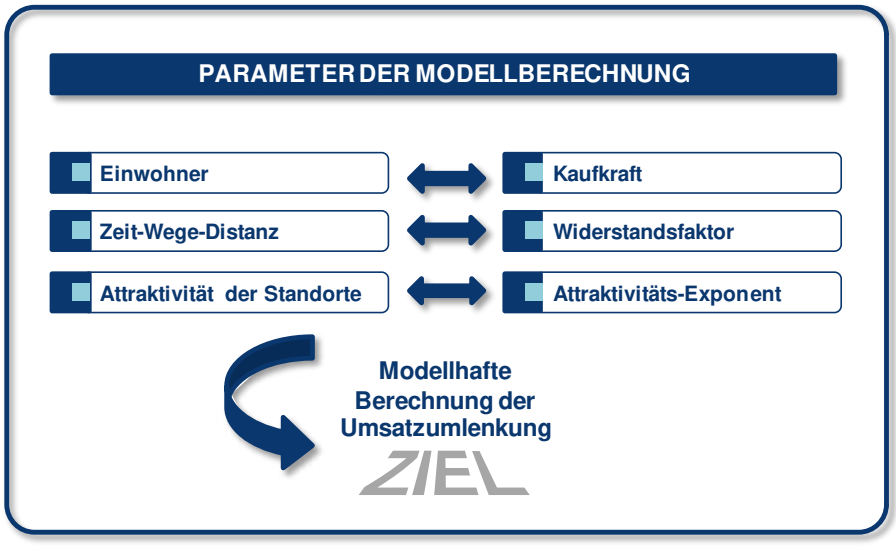
6.2 Umsatzumverteilungseffekte

Bei einer Bewertung von Planvorhaben stellen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eine zentrale Messgröße dar[11], wenngleich sie ohne städtebauliche Beurteilung nicht alleiniger Maßstab einer Bewertung sein können.

In der Prognose der von Einzelhandelsvorhaben ausgehenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Wirkungen hat sich in der gutachterlichen Praxis der Gravitationsansatz bewährt. Das am häufigsten verwendete Verfahren ist das Modell von D.L. HUFF, welches auch in der vorliegenden Untersuchung angewendet wird. Das HUFF-Modell ist ein ökonometrisches Interaktions- und Prognosemodell zur Herleitung von Kaufkraftströmen. Es berücksichtigt die Attraktivität der Einkaufsstätten ebenso wie die Zeitdistanzen zwischen Wohn- und Einkaufsorten. Das Modell wird auf Grundlage der örtlichen Einzelhandels- und Umsatzstrukturen im Untersuchungsraum kalibriert, um eine Prognose der Umsatzverlagerungen bei einer Realisierung des Vorhabens vornehmen zu können.

Durch das Gravitationsmodell wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage der absatzwirtschaftlichen Untersuchung kann dann eine Beurteilung und Folgenabschätzung städtebaulicher Auswirkungen durch das Vorhaben erfolgen.

Abb. 25:Parameter der Modellberechnung (vereinfacht)



Quelle: BBE-Darstellung

Die Ergebnisse der Modellberechnung ermöglichen eine erste Einschätzung prognostizierter Auswirkungen. Darauf aufbauend ist eine städtebauliche Bewertung der Auswirkungen notwendig.

[11] Vgl. BVerwG, 03.08.2011-4 BN 15/11

Daneben können auch andere Methoden angewendet werden, sofern sie sich im Einzelfall unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse als geeignet erweisen, um zu beurteilen, ob die ökonomischen Fernwirkungen eines Vorhabens zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen können.

Weitere Indikatoren oder Hinweise für die Verträglichkeit von Einzelhandelsansiedlungen bzw. -erweiterungen können Verkaufsflächen- bzw. Umsatzrelationen geben. Hierbei wird die Verkaufsfläche eines Vorhabens bzw. deren prognostizierte Umsatzwirkung mit den Bestandswerten in Relation gesetzt. Allerdings liegt bis heute keine Rechtsprechung[12] vor, die eindeutige Schwellenwerte festlegt, ab denen von einer Schädigung ausgegangen werden kann.

Der (prognostizierte) Umsatz eines Planvorhabens wird aus unterschiedlichen Quellen generiert. Dies sind zum einen die Umverteilungswirkungen, die sich innerhalb des Untersuchungsraumes aus Umlenkungen gegenüber bestehenden Betriebs- oder Angebotsstätten ergeben.

Zum anderen schafft ein Vorhaben durch seine zusätzliche Anziehungskraft oftmals aber auch neue Verflechtungen, die sich aus der Rückholung bislang abfließender Kaufkraft generieren. Allerdings sind für das vorliegende Planvorhaben derartige Effekte nicht zu erwarten und dementsprechend nicht in die Modellrechnung eingegangen.

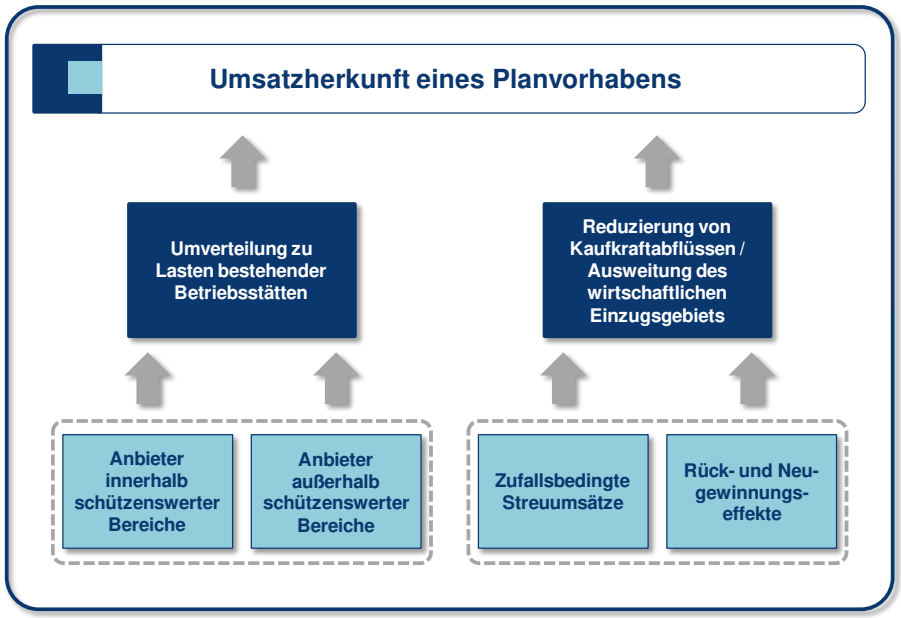
Neben den obigen Effekten sind, wenn auch in geringem Umfang, sogenannte Streuumsätze zu berücksichtigen. Es handelt sich um überwiegend zufallsbedingte Umsätze durch Pendler, Touristen oder sonstige Ortsfremde.

Die unterschiedlichen Quellen der Umsatzherkunft können der nachfolgenden Grafik entnommen werden.

---

[12] Das Bundesverwaltungsgericht stützt allerdings die Ansicht, dass bei einem Vorhaben mit einer Größe von 75 % der im Versorgungsbereich bestehenden Verkaufsfläche bzw. einem erwarteten Umsatz von 60 % des Umsatzes negative städtebauliche Folgen bei Realisierung des Vorhabens wahrscheinlich sind (BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07).

Abb. 26:Umsatzquellen von Planvorhaben



Quelle: BBE-Darstellung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Lagen sowie Betriebsstätten sind folgende Zusammenhänge festzustellen:

- Der Wettbewerb zwischen betreiber- oder betriebsformengleichen Anbietern ist in der Regel intensiver als zu sonstigen Angebotsformen.
- Filialisierte und somit nicht inhabergeführte Betriebe sind in der Regel anfälliger als oftmals flexible Individualkonzepte.
- An Standorten mit hohem Angebotsbesatz sind die Auswirkungen in der Regel höher als bei solchen mit Rückholeffekten.

In der städtebaulichen Bewertung des Vorhabens sind ausschließlich die Auswirkungen auf schützenswerte Bereiche abwägungsrelevant.

Bei einer Realisierung des Planvorhabens werden Umsätze am Untersuchungsstandort generiert, so dass eine räumliche Umverteilung der Umsätze gegenüber Wettbewerbsstandorten prognostiziert wird. Nachfolgend werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf die Standorte im Untersuchungsraum dargestellt. Bei der absatzwirtschaftlichen Einordnung der Umsatzumlenkungen werden durch den Ansatz maximaler sowie wahrscheinlicher Werte die für eine sachgerechte Abwägung erforderlichen Spannweiten möglicher Auswirkungen aufgezeigt. Umsatzumverteilungen von weniger als 100 T€ (=

Messbarkeitsschwelle) lassen sich dabei nicht mehr hinreichend genau in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten und sind damit methodisch nicht valide herleitbar[13].

Die sonstigen Sortimente / Aktionswaren, für die ein Mehrumsatz von max. 0,3 Mio. € zu erwarten ist, stellen eine Abrundung des nahversorgungsbezogenen Angebotes am Standort dar. Bei den Randsortimenten des zu betrachtenden Lebensmitteldiscountmarktes handelt es sich ausschließlich um Waren, die auf vergleichsweise kleinen Verkaufsflächen angeboten werden. In den meisten Sortimenten erreichen die Umsätze aufgrund sehr geringer Verkaufsflächenanteile nur marginale Größenordnungen. Für die Randsortimente des Aldi-Marktes ist davon auszugehen, dass die entsprechende Kaufkraft derzeitig bereits überwiegend von Lebensmittelmärkten gebunden wird. Somit kann unterstellt werden, dass die hierdurch hervorgerufenen Umsatzverlagerungen in erster Linie die im Untersuchungsgebiet ansässigen strukturprägenden Lebensmittelmärkte betreffen. Vor diesem Hintergrund werden in der weiteren Untersuchung ausschließlich die nahversorgungsrelevanten Kernsortimente (Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren) einer genaueren Untersuchung unterzogen.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Erweiterung eines Aldi-Marktes und den damit einhergehenden zu erwartenden Umsatzumverlagerungen nach der BBE-Prognose folgende Konsequenzen (vgl. Abbildung 27):

[13] Umverteilungseffekte unterhalb bestimmter Werte und Quoten lassen sich nicht mehr hinreichend genau ermitteln sowie in ihrer städtebaulichen Relevanz bewerten, da sich das (prognostizierte) Einkaufsverhalten auch von nicht quantitativen Parametern wie Image, Geschäftspolitik, Liquidität oder Anpassungsfähigkeit des Betreibers beeinflussen lassen kann.

Abb. 27:Umverteilungseffekte des Planvorhabens (Nahversorgung)

Zentraler Versorgungsbereich/ Standorte	Derzeitiger Wettbewerbe-rumsatz[1]	Umsatzumverteilung	
	Mio. €	Mio. €	%
Bielefeld			
C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz *nur Combi, Rewe*	8,6	0,1	1
Sonderstandorte Stadtbezirk Sennestadt[2] *nur Famila, Aldi, dm und Marktkauf*	42,2	0,4	1
Solitäre Nahversorgungsstandorte[3] *nur Lidl*	5,8	0,1	2
Sonstige Standorte *nur CAP-Markt*	1,3	(*)	(*)
Schloss Holte-Stukenbrock			
STZ Schloss Holte *nur Netto*	3,1	0,1	3
Solitäre Nahversorgungsstandorte *nur Netto, Penny, Elli*	11,7	0,5	4
Ergänzungsstandort „City am Rathaus“ *nur Aldi, Marktkauf, Rossmann*	18,4	0,3	2
Oerlinghausen			
NVZ Südstadt *nur Aldi, Netto, Rewe*	13,9	0,1	1
Solitäre Nahversorgungsstandorte *nur Nahkauf*	1,8	(*)	(*)
Sonstige Standorte *nur Mix-Markt*	2,0	(*)	(*)
Diffuse Umverteilung (sonstige Betriebe/ Standorte)	./.	0,2	./.
Umverteilungseffekte insgesamt	**./.**	**1,8**	**./.**

[1] nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
[2] SO Hansestraße und SO Senefelder Straße;
[3] ohne Planvorhaben
(*) marginal, d. h. < 0,1 Mio. € bzw. < 1 %
Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: BBE-Berechnungen 2018

7 Städtebauliche Bewertung

Zur Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens werden die prognostizierten absatzwirtschaftlichen Umlenkungswirkungen einer städtebaulichen Bewertung unterzogen.

Eine erste Orientierung zur Bewertung der Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsansiedlungsvorhaben liefert der sogenannte Schwellenwert von 10 %. Hierbei wird angenommen, dass eine von Einzelhandelsgroßvorhaben erzeugte Umsatzumverteilung in den zentralen Strukturen der Ansiedlungskommunen bzw. der benachbarten Städte und Gemeinden von weniger als 10 % keine negativen städtebaulichen bzw. zentrenschädlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nach sich zieht. Demnach sind die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit betroffener zentraler Versorgungsbereiche bzw. schützenswerter Standortbereiche lediglich wettbewerblicher bzw. wirtschaftlicher, nicht jedoch städtebaulicher Art.

Wenngleich eine quantitative und operationalisierbare Bemessungsgröße wünschenswert ist, muss die Herleitung, aber auch der Schwellenwert als solcher, als alleiniger Maßstab zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen kritisch betrachtet werden. Der Schwellenwert basiert auf den Ergebnissen einer Langzeit-Studie[14] zu unterschiedlichen Ansiedlungsvorhaben, wonach sich für innenstadtrelevante Sortimente erhebliche städtebauliche Folgen zwischen 10 % und 20 % Umsatzumverteilung ableiten lassen. Einschränkend angemerkt wurde allerdings in der Studie, dass die Auswirkungen im Einzelfall zu verifizieren und nicht ohne weiteres pauschal bei anderen Fallkonstellationen anzuwenden seien.

In der Rechtsprechung in Nordrhein-Westfalen sind beispielsweise Umverteilungseffekte von bereits 7 % bis 11 % als abwägungsrelevant eingeordnet worden, da von diesen negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche erwartet werden können.[15] Andere Urteile benennen Auswirkungen erst bei Werten oberhalb von 20 %.[16] In der gerichtlichen Rechtsprechung wird somit die Schwelle eines „Umschlagens“ von absatzwirtschaftlichen Umsatzumlenkungen in städtebaulich negative Auswirkungen mit unterschiedlichen Ergebnissen erörtert.

Es wird deutlich, dass absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte als alleiniger Maßstab zur Beurteilung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen nicht genügen können. Die Verträglichkeit großflächiger Planvorhaben ist vielmehr aus den konkreten lokalen Gegebenheiten betroffener Versorgungsbereiche abzuleiten.[17]

Insbesondere die Bedeutung absatzwirtschaftlich betroffener Magnetbetriebe für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich ist ausschlaggebend dafür, ob aus absatzwirtschaftlichen negative städtebauliche Auswirkungen werden, die eine Funktionsstörung der zentralen Versorgungsstrukturen und damit eine

---

14 Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft der Industrie- und Handelskammern in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg, 1997

15 OVG Münster (07.12.2000), Az.: 7A D 60/99.NE

16 VGH München (07.06.2000), Az: 26 N 99.2961

17 BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Zentrenschädlichkeit bewirken. Zur Bewertung städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen gilt es daher zu untersuchen, wie die vom Vorhaben betroffenen Betriebsstätten in die Einkaufslagen eingebunden sind und welche Funktionen sie dort erfüllen.

Mit Hilfe eines Gravitationsmodells wird die durch das Einzelhandelsvorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung ermittelt. Auf Grundlage dieser absatzwirtschaftlichen Untersuchung erfolgt eine Beurteilung und Folgenabschätzung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Folgende Parameter finden Eingang in die Berechnungen:

- Die sortimentsspezifische Verkaufsflächenausstattung
- Die absatzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Untersuchungsvorhabens sowie der sonstigen Betriebsstätten
- Die räumliche Lage bzw. Entfernung der Mitbewerber und Angebotsstandorte zum Untersuchungsstandort
- Die Objekteigenschaften (z. B. Stellplätze) und Attraktivität des Untersuchungsvorhabens sowie der wettbewerbsrelevanten Anbieter
- Die siedlungsstrukturelle Einbindung der untersuchten Betriebsstätten in das städtische Verkehrsnetz (Erreichbarkeiten)
- Die Angebotsvielfalt

Wie dargelegt, ist der 10 %-Schwellenwert absatzwirtschaftlicher Umverteilungswirkungen nicht allein maßgeblich für die Bewertung städtebaulicher Auswirkungen. Während teilweise Umverteilungswirkungen unterhalb von 10 % in einigen Einkaufslagen städtebaulich negative Auswirkungen hervorrufen, können aber auch oberhalb von 10 % negative Auswirkungen ausbleiben. Die Schwellenwerte stellen lediglich einen Anhaltspunkt dar, anhand derer die möglichen städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens näher zu untersuchen sind.

Wesentliche Anhaltspunkte städtebaulicher Unverträglichkeiten können sein[18]:

- Wenn ein Vorhaben das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in den Einkaufslagen absinken lässt, weil es dort zu Leerständen von Geschäften kommt – mit der Folge einer substanziellen Funktionsstörung der Einkaufslagen. Dies bedeutet, dass die Funktionsfähigkeit nachhaltig gestört wird und die Versorgungsfunktion generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr wahrgenommen werden kann. Damit gehen in der Regel flächendeckende Geschäftsaufgaben einher, so dass die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gesichert ist.
- Wenn sich in der betroffenen Einkaufslage bereits zahlreiche Leerstände befinden, so dass der Einkaufsbereich und damit die städtebauliche Ausgangssituation in besonderem Maße empfindlich gegenüber Umsatzabflüssen reagiert. Parameter der Beurteilung sind u. a. die städtebauliche

[18] BVerwG (11.10.2007), Az: 4 C 7.07

Qualität betroffener Bereiche in Hinblick auf die Verweilqualität oder Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Qualität und Dichte der dortigen Angebotsstrukturen.

- Wenn Magnetbetriebe betroffen sind, deren unbeeinträchtigter Fortbestand maßgebliche Bedeutung für die weitere Funktionsfähigkeit der Einkaufslage hat. Deren Beeinträchtigung zieht in besonderem Maße die o. g. Störung der städtebaulichen Ausgangssituation nach sich.

Letztlich entscheidend ist, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vor dem Hintergrund der örtlichen städtebaulichen Situation reflektiert werden. Es ist somit zu prüfen, inwieweit durch das Vorhaben absatzwirtschaftliche Umlenkungen in städtebaulich schädliche Auswirkungen umschlagen.

Bei der Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen sind grundsätzlich die folgenden städtebaulich negativen und damit rechtlich relevanten Auswirkungen zu unterscheiden:

- Nicht nur unwesentliche Auswirkungen i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO auf städtebauliche Belange sind abwägungsrelevant. Sie unterliegen der einfachen Abwägung.
- Unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art erfordern eine qualifizierte Abwägung der Interessen der Standortgemeinde einerseits und der Interessen der betroffenen Nachbargemeinden andererseits.
- Unzumutbare, zentrenschädliche Auswirkungen verletzen in jedem Fall das interkommunale Abstimmungsgebot sowie das raumordnerische Verbot wesentlicher Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche und entziehen sich einer bauleitplanerischen Abwägung.

Städtebauliche Auswirkungen sind dann zu konstatieren, wenn die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen „umschlagen“.

Angesichts der absatzwirtschaftlichen Umverteilungseffekte innerhalb des Einzugsgebiets ist Folgendes festzustellen:

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der geplanten Erweiterung führen gegenüber dem **C-Zentrum Elbeallee** / **Reichowplatz** zu Umlenkungseffekten von maximal 1 % der Bestandsumsätze. Eine Betroffenheit der strukturprägenden Betriebsstätten von Rewe und Combi innerhalb des Nebenzentrums im Bezirk Sennestadt und damit einhergehende zentrenschädliche Folgewirkungen lassen sich aus diesem geringen Wert nicht ableiten.

- Die Umsatzumlenkungen gegenüber den beiden **Sonderstandortbereichen Hansestraße und Senefelder Straße** finden sich ebenfalls in einer maximalen Größenordnung von 1 % der Bestandsumsätze. Absatzwirtschaftlich betroffen ist hiervon insbesondere die Betriebsstätte von Aldi selbst als nächsten betreibergleichen Anbieter. Auch zukünftig bleiben die am Standort vorhandenen Agglomerationseffekte mit den weiteren Fachmärkten allerdings erhalten, so dass hier mit nur geringen Umsatzeinbußen zu rechnen ist. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der städtebaulichen Strukturen lassen sich hieraus nicht herleiten, zumal diese Standortbereiche aus städtebaulicher Sicht nicht als schützenswert einzuordnen sind.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den Bielefelder **solitären Nahversorgungsstandorten** im Einzugsgebiet (hier Lidl an der Industriestraße) belaufen sich mit einer Größenordnung von maximal 2 % ebenfalls deutlich unterhalb der Schwellenwerte. Negative Folgewirkungen für eine wohnortnahe Versorgung sind auch hier auszuschließen.

- Umlenkungseffekte gegenüber **sonstigen Standorten**, wie dem solitären CAP-Markt im Stadtteil Eckardtsheim liegen unterhalb der Messbarkeitsschwelle, so dass auch hier keine negativen Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung herzuleiten sind.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen führen gegenüber dem **Stadtteilzentrum von Schloß Holte** zu Umlenkungen in Höhe von maximal 3 % der Bestandsumsätze. Betroffen ist hiervon insbesondere der im Zentrum ansässige Netto-Markt als betriebsformengleicher Wettbewerber dortiger Hauptversorger nach Aufgabe des Jibi-Marktes. Da dieser aber insbesondere auf die Versorgung des Ortsteils Schloß Holte ausgerichtet ist, sind nur begrenzte absatzwirtschaftliche Umverteilungseffekte gegeben, so dass sich hieraus keine Zentrenschädlichkeit ergibt.

- Die höchsten absatzwirtschaftlichen Umlenkungen im Untersuchungsraum entfallen sowohl absolut als auch prozentual auf die solitären Nahversorgungsstandorte in Schloß Holte-Stukenbrock. Sie befinden sich mit einer Größenordnung von maximal 4 %, aber immer noch deutlich unterhalb des Schwellenwertes 10 %. Absatzwirtschaftlich betroffen sind hier in erster Linie der dem Vorhabenstandort nächstgelegene Anbieter Netto an der Beckersheide sowie der ebenfalls in räumlicher Nähe liegende Penny-Markt an der Sender Straße als betriebsformengleiche Anbieter. Beide Märkte können sich aber bereits heute im Wettbewerb mit dem Aldi-Standort sowie den weiteren großformatigen Angebotsstätten im Umfeld (u. a. City Center) behaupten. Durch die Erweiterung des bereits bestehenden Anbieters sind gewisse absatzwirtschaftliche Beeinträchtigungen somit nicht auszuschließen, es ist allerdings nicht von einem Marktaustritt der Mitbewerber auszugehen.

- Hinsichtlich des **Ergänzungsstandortes „City am Rathaus“** in der Nachbarkommune Schloß Holte-Stukenbrock ergeben sich Umlenkungen von etwa 2 % der bestehenden Umsätze. Genauso wie bei den Sonderstandortbereichen im Bielefelder Stadtgebiet entfallen die höchsten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hier auf die Aldi-Filiale selbst. Negative städtebauliche Auswirkungen lassen sich aufgrund der geringen Umlenkungseffekte aber auch hier nicht herleiten.

- Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Vorhabenplanung führen gegenüber dem **Nahversorgungszentrum Oerlinghausen-Südstadt** zu Umlenkungseffekten von maximal 1 % der Bestandsumsätze. Nachhaltige Beeinträchtigung der ansässigen Anbieter Aldi und Netto sowie hieraus resultierende negative städtebauliche Folgewirkungen im Sinne einer Schädigung der wohnortnahen Versorgungsstrukturen der Nachbarkommune lassen sich hieraus nicht ableiten. Erst die jüngste Ansiedlung des Rewe-Marktes hat zu einer weiteren Stärkung des Versorgungsbereiches geführt.

- Die absatzwirtschaftlichen Umlenkungen gegenüber den **solitären Nahversorgungsstandorten** (Nahkauf, Lipperreihe) und **sonstigen Standorten** in Oerlinghausen (Mix-Markt) belaufen sich

unterhalb der Messbarkeitsschwelle, so dass negativen Folgewirkungen für die wohnortnahe Versorgung auszuschließen sind.

ZWISCHENFAZIT

- Für die schützenswerten Bereiche sowie sonstigen Lagen können aus den absatzwirtschaftlichen Betrachtungen keine städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne einer Zentrenschädlichkeit oder einer Beeinträchtigung der wohnortnahen Versorgung abgeleitet werden.
- Auch die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum wird nicht eingeschränkt. Der Vorhabenstandort weist zum einen eine relativ große Distanz zu den nächsten zentralen Versorgungsbereichen auf, zum anderen könnten etwaige Entwicklungen in diesen Bereichen keine wohnortnahe Versorgung für die südlichsten Wohnquartiere von Bielefeld leisten. Für den nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz ist in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzept explizit eine Potenzialfläche aufgeführt, deren Entwicklung aus gutachterlicher Sicht aber absolut unabhängig von der avisierten Planung erfolgt.

8 Bewertung weiterer Fragestellungen

Zur Einordnung des Vorhabens soll darüber hinaus eine Beurteilung weiterer Fragestellungen erfolgen, wenngleich einer abschließenden Bewertung durch die planende Kommune oder einer raumordnerischen Stellungnahme durch die Träger öffentlicher Belange nicht vorgegriffen werden soll.

8.1 Einordnung in das Einzelhandelskonzept der Stadt Bielefeld

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Stand 2009) mit seinen Steuerungselementen (als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) bildet den Rahmen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Einzelhandels. Auf Grundlage einer räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind für die zentralen Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchieebenen sowie für die weiteren Standortlagen spezifische Zielvorstellungen abgeleitet worden.

Nachfolgende, gesamtstädtische Ziele sind im kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept u. a. definiert worden[19]:

- Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes in Bielefeld
- Sicherung und ggf. Ausbau eines Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet
- Sicherung und Stärkung der funktional gegliederten Versorgungs-struktur
- Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe
- Planungs- und Investitionssicherheit für bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Sicherung einer „nachhaltigen“ Stadtentwicklung, d. h. einer langfristig angelegten Entwicklung des Einzelhandels

Im Modell der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung sind neben spezifischen Zielen und Grundsätzen für die zentralen Versorgungsbereiche sowie weiteren Standortkategorien unterschiedlicher Hierarchieebene auch Empfehlungen für die Sicherung der Grund- und Nahversorgungsstruktur abgeleitet worden. Dies sind u. a.[20]:

- Lokale Versorgungslücken identifizieren und beseitigen
- Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung

Der Grundsatz 1 für die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gibt u. a. vor, dass Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien A-C (Haupt- und Nebenzentren)

---

19 Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 11 ff

20 Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld 2009, S. 25 f.

oder aber, wenn sie der Grundversorgung dienen, auch in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorie D angesiedelt werden sollen.

Als eine Ausnahme von diesem Grundsatz wird eine atypische Fallgestaltung definiert, nach der im begründeten Einzelfall großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig sein können. Hierfür ist im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Steuerung im Einzelfall ein Nachweis zu führen. Gemäß den Ausführungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt eine atypische Fallgestaltung vor, *„wenn der Einzelhandelsbetrieb aufgrund betrieblicher Besonderheiten oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu der Art Betriebe gehört, die von der Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden.“* [21]

Eine mögliche Abweichung der konkreten städtebaulichen Situation von der typischen Fallgestaltung besteht darin, *„dass der Einzugsbereich des Betriebes im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereiches des Betriebes zentrale Versorgungsbereiche an anderen Standorten (i. S. d. Einzelhandelskonzeptes) nicht vorgesehen sind […]“.* Geprüft werden muss hier gemäß dem Prüfschema für großflächige Lebensmittelmärkte die Nahversorgungsrelevanz sowie Zentrenverträglichkeit.[22]

Der Vorhabenstandort übernimmt aufgrund seines Wohngebietsbezuges zum Stadtteil Dalbke und den südlichen Teilen von Eckardtsheim eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die dort lebende Bevölkerung. Bei einem vollständigen Wegfall der Betriebsstätte entstände für den südlichsten Siedlungsbereich von Bielefeld-Sennestadt eine Versorgungslücke. Der Standort verfügt somit über eine hohe Nahversorgungsrelevanz im wohnortnahen Versorgungsnetz der Stadt Bielefeld. Es liegt zudem keine Überschneidung mit den (Nah-)Versorgungsradien benachbarter Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen schützenswerten Lagen vor. Abgesehen von der Nahversorgungsrelevanz sind gemäß dem vorliegenden Gutachten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen herleitbar, so dass auch die Zentrenverträglichkeit der Planung gegeben ist (vgl. Kap. 7). Das Planvorhaben entspricht damit den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen.

Letztlich ist im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Standort bereits als solitärer Nahversorgungsstandort eingeordnet worden. Dies unterstreicht die Bedeutung und Versorgungsfunktion des Standortes im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

Exkurs: Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bielefeld 2018

Der Planstandort ist im aktuellen Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld als „Grundversorgungsstandort nicht integrierte Lage“ eingeordnet worden. Ihm kommt ergänzend zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten in integrierter Lage eine Bedeutung für die ergänzende Grundversorgung der Bielefelder Bevölkerung zu. Auch im Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist für nahversorgungsrelevante Betriebe als Ausnahme von

---

21 Ebd., S. 48 f.

22 Ebd., S. 50 f.

der Zentrenpflicht auch weiterhin noch eine atypische Fallgestaltung vorgesehen. Für das Planvorhaben kann diese aus der oben beschriebenen, besonderen städtebaulichen Situation abgeleitet werden, die eine moderne, bedarfsgerechte Ausrichtung der für die wohnortnahe Versorgung wichtige Betriebsstätte begründet.

8.2 Bewertung der Vorgaben der Landesplanung

Mit dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen bestehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung beachtet (Ziele) bzw. berücksichtigt (Grundsätze) werden müssen:

- **Ziel 6.5-1: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen**

  Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

  Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar, das landesplanerische Ziel wird somit gewahrt.

- **Ziel 6.5-2: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen**

  Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO 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 Abs. 3 BauNVO 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 Einhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und
  - die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnungsnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und

- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Planstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, insofern ist zu prüfen, ob die **Ausnahmeregelung für den Lebensmitteleinzelhandel** anzuwenden ist:

Die geplante Neuaufstellung des ansässigen Discountmarktes ist als Sicherung der Nahversorgung im südlichen Randbereich des Bielefelder Stadtgebietes zu bewerten. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz (C-Zentrum) kann die wohnortnahe Versorgung dieses Teilraumes aufgrund der räumlichen Distanz (> 2 km) nicht sicherstellen.

Der Standort des projektierten Aldi-Marktes hingegen bietet für die rd. 3.520 Einwohner im erweiterten Nahbereich (Dalbke und südliches Eckardtsheim) die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Bielefelder Stadtgebiet. Immerhin rd. 41 % des Umsatz stammt aus diesem Raum (vgl. Kap. 6.1). Auch für angrenzende Siedlungsquartiere in Schloss Holte (Falkenstraße) kann der Standort zusammen mit den ebenfalls nahegelegenen Anbietern Netto und Penny eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

- **Ziel 6.5-3: Beeinträchtigungsverbot**

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse konnte nachgewiesen werden, dass von dem Vorhaben keine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen und keine Gefährdung städtebaulich schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereiche und deren Entwicklungsfähigkeit ausgehen werden. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit von dem Vorhaben gewahrt.

9 Zusammenfassung

Die vorliegende Untersuchung dient der Abwägung eines großflächigen Erweiterungsvorhabens (Erweiterung einer Aldi Filiale von 900 m² um 370 m² auf max. 1.270 m² Verkaufsfläche) in der Stadt Bielefeld. Die Untersuchungen und Bewertungen der Erweiterungsplanung kommen zu folgenden Ergebnissen:

- Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG mit Sitz in Schloß Holte-Stukenbrock plant eine Modernisierung ihrer Aldi-Filiale am Standort „Am Beckhof“ in Bielefeld, damit die Filiale dem aktuellen Filialkonzept entspricht. Heute verfügt der Markt über eine Verkaufsfläche von etwa 900 m². Vorgesehen sind der Abriss des Bestandsgebäudes und die Errichtung eines Neubaus mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.270 m².

- Die Angebotsausrichtung wird auch nach der Erweiterung primär bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen (min. 90 % der Verkaufsfläche). Die geplante Erweiterungsmaßnahme zielt nicht auf eine Ausweitung des Sortimentsangebotes ab. Vielmehr sollen durch die Erweiterungsmaßnahme die Voraussetzungen für eine Diversifizierung des Nahversorgungsangebotes, eine großzügigere Warenpräsentation, eine verbesserte Kundenführung und eine Optimierung der internen Logistikabläufe geschaffen werden.

- Der Standort des Aldi-Marktes befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes für einen Lebensmittelmarkt mit max. 900 m² VKF. Die Realisierung bedarf somit der Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche. Die beabsichtigte Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- Der Planstandort dient im Schwerpunkt der wohnortnahen Versorgung für die südlichsten Wohnquartiere des Bielefelder Stadtbezirkes Sennestadt. Das Einzugsgebiet umfasst zusammen ein Einwohnerpotenzial von rd. 16.770 Einwohnern. Darüber hinaus sind nur eingeschränkt Streuumsätze durch zufallsbedingte Einkäufe von außerhalb des Einzugsgebiets lebenden Kunden zu erwarten.

- Gemäß den Prognoseberechnungen erreicht das Gesamtvorhaben eine jährliche Umsatzleistung von max. 7,4 Mio. €. Durch die Erweiterung wird unter Berücksichtigung von „Worst-Case-Annahmen“ eine jährliche Umsatzsteigerung von rd. 2,1 Mio. € prognostiziert. Auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) entfallen bei der Erweiterung rd. 1,8 Mio. € und auf Nonfood-Sortimente rd. 0,3 Mio. € Mehrumsatz. Bei den Nonfood-Sortimenten handelt es sich vornehmlich um die wöchentlich wechselnden Aktionswaren.

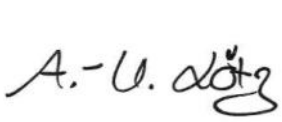
- Nach der Erweiterung wird der Aldi-Markt voraussichtlich mehr als ein Drittel des zu erwartenden Umsatzes durch Kunden aus dem erweiterten Nahbereich (Zone 1 & 2) generieren. Mit Kunden aus dem angrenzenden Schloß Holte beläuft sich der Umsatzanteil auf rd. 30 %, aus der Bielefeld-Südstadt stammen rd. 20 % der Kunden. Der Anteil an diffusen Umsätzen mit sonstigen Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes ist auf rd. 9 % anzusetzen. Somit wird auch der er-

weiterte Lebensmitteldiscounter vornehmlich eine wohnortnahe Versorgungsfunktion für die angrenzenden Siedlungsquartiere übernehmen.

- Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen beziehen sich in erster Linie auf die größeren Lebensmittelmärkte und hier insbesondere auf die systemgleichen (Lebensmitteldiscountmärkte) bzw. räumlich nahegelegenen Wettbewerber. Dies sind insbesondere der nächstgelegene Discountmarkt Netto und Penny in Schloß Holte, die Anbieter Bielefeld Sennestadt (Aldi Hansestraße, Lidl Industriestraße) sowie der Aldi am Ergänzungsstandort „City am Rathaus“ in Schloß Holte Stukenbrock.
- Im Rahmen der Auswirkungsanalyse konnte aufgezeigt werden, dass die durch die Neuaufstellung bzw. das Erweiterungsvorhaben maximal zu erwartenden Wettbewerbswirkungen in keinem Fall die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Betriebe infrage stellen werden. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten und auch die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (insbesondere C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz) wird durch die bestandsichernde Erweiterung des Aldi-Marktes nicht tangiert. Vielmehr würden zusätzliche Entwicklungen im C-Zentrum Elbeallee / Reichowplatz aufgrund der räumlichen Distanz keinen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der südlichsten Bielefelder Wohnquartiere leisten können.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO können nach den Ergebnissen der Analyse somit ausgeschlossen werden.
- Im Sinne der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (auch im Entwurf der Fortschreibung enthaltenen) atypischen Fallgestaltung für eine besondere städtebauliche Situation entspricht die avisierte Erweiterung des bestehenden Nahversorgers den definierten Zielvorstellungen und Grundsätzen.
- Im Hinblick auf die Ziele der Landesplanung kann aus gutachterlicher Sicht die Wahrung der Ausnahmeregelung von Ziel 6.5-2 LEP NRW geltend gemacht werden. Die Lage eines bedarfsgerechten Versorgers für die Stadtteile Dalbke und Eckardtsheim (südlicher Teil) ist aus siedlungsstrukturellen Gründen nicht innerhalb eines der definierten zentralen Versorgungsbereiche möglich. Die geplante Neuaufstellung des ansässigen Discountmarktes ist als Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung für diesen südlichen Randbereich des Bielefelder Stadtgebietes zu bewerten. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich Elbeallee / Reichowplatz (C-Zentrum) kann die wohnortnahe Versorgung dieses Teilraumes aufgrund der räumlichen Distanz (> 2 km) nicht sicherstellen. Der Standort des projektierten Aldi-Marktes hingegen bietet für die rd. 3.520 Einwohner im erweiterten Nahbereich (Zone 1 & 2) die nächstgelegene Versorgungsmöglichkeit im Bielefelder Stadtgebiet. Immerhin rd. 41 % des Umsatz stammt aus diesem Raum (vgl. Kap. 6.1). Auch für angrenzende Siedlungsquartiere in Schloss Holte (Falkenstraße) kann der Standort zusammen mit den ebenfalls nahegelegenen Anbietern Netto und Penny eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Köln / Hamburg, im September 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Ann-Kathrin Lötz

i. V. Jörg Lehnerdt