



Gutachterliche Analyse zur Verlagerung eines ALDI-Marktes am Standort Schulallee in der Gemeinde Bad Essen

Benjamin Kemper (Projektleitung)
Leonardo Schmidt (Beratung)

19.02.2024

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Auftrag, Aufgabenstellung, Methodik

Auftrag und Zielsetzung

- Darstellung des Planvorhabens und Bewertung des Vorhabenstandortes
- Darstellung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens und der vorhabenrelevanten Angebotssituation
- Umsatzschätzung des Planvorhabens
- Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gem. Kriterien LROP
- Raumordnerische Prüfung gemäß LROP
- Abschließende Ableitung von Empfehlungen

Auftraggebende Stelle

Frickenheim Immobilien GmbH & Co. KG
Am Schimbach 3
49152 Bad Essen

Bearbeitungszeitraum

Oktober - November 2023, Ergänzung im Februar 2024

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Auftrag, Aufgabenstellung, Methodik

Methodik

- Die Berechnung des vorhabenrelevanten Nachfragepotenzials erfolgt auf der Basis der gemeindeschaffen Bevölkerungszahlen und der spezifischen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern.
- Diese Beträge werden an das Kaufkraftniveau der jeweiligen Kommune mit Hilfe der Kaufkraftkennziffer angepasst.
- Die **Kaufkraftkennziffer der Gemeinde Bad Essen** beträgt nach Angaben der Firma MB Research für das zur Verfügung stehende Jahr 2023 104,9 (D = 100).
- Für die Warengruppen, die die Kernsortimente des Planvorhabens bilden, werden für das Jahr 2023 einzelhandelsbezogene Pro-Kopf Ausgabesätze (bundesweit) zugrunde gelegt. Für das Kernsortiment des Planvorhabens **Nahrungs- und Genussmittel** sind dies **rd. 2.640 €/Jahr** (Bundesdurchschnitt). Auf die Bad Essener Kaufkraftverhältnisse bezogen werden **rd. 2.769 € pro Jahr** für dieses Sortiment ausgegeben.

Die cima Branchen

cima Warengruppe
Periodischer Bedarf insgesamt
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheit und Körperpflege
Zeitschriften, Schnittblumen
Aperiodischer Bedarf insgesamt
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
Bücher, Schreibwaren
Spielwaren, Hobbybedarf
Sportartikel, Fahrräder
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik
Uhren, Schmuck
Optik, Akustik, Sanitätsartikel
Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat
Einrichtungsbedarf
Baumarktartikel, Gartenbedarf, Zooartikel

Quelle: cima 2023

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Makrostandort

- In der Gemeinde Bad Essen wird die **Verlagerung eines ALDI-Marktes** von der Lerchenstraße auf ein westlich gelegenes Grundstück zwischen der Schulallee und der Oststraße erwogen.
- Die Planungen sehen eine Verkaufsflächengröße von **rd. 1.050 m²** vor.
- Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen **Kernort** des Grundzentrums Bad Essen.
- Im Kernort der Gemeinde Bad Essen sind neben dem Planvorhabenmarkt die Lebensmittelmärkte K+K, EDEKA, LIDL und NETTO ansässig.

Makrostandort in der Gemeinde Bad Essen



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Mikrostandort

- Insbesondere im **Süden** grenzen Wohnlagen in Form von Einfamilienhäusern u. a. entlang den Straßen Franz-Martin-Straße, Wittekindstraße und Lerchenstraße an.
- Im **Norden** grenzt der Marina-Jachthafen am Mittellandkanal inkl. eines neu geschaffenen Wohngebietes an. Unmittelbar nördlich des Kanals ist zudem im Ortsteil Harpenfeld ein neues Wohngebiet realisiert worden.
- Im **Westen** befindet sich die Grundschule Bad Essen sowie der Gemeindefriedhof neben weiteren Wohnnutzungen.
- **Östlich** angrenzend befinden sich u. a. die Einzelhandelsbetriebe TEDI, ERNSTINGS FAMILY, KIK und TAKKO sowie eine Bäckerei und ein Getränkemarkt in einer Fachmarktzeile. Weiter östlich sind zudem die Betriebe K+K und ROSSMANN sowie das Gymnasium der Gemeinde angesiedelt.
- **ÖPNV-Anbindungen** sind am Standort u. a. in jeweils rd. 300 Metern Gehdistanz gegeben (Grundschule im Westen und Gymnasium im Osten mit Fokus auf Schulbetrieb, sowie Lerchenstraße im Südosten).
- Die Schulallee als innerörtliche Ost-West-Achse gewährleistet eine verkehrliche Erreichbarkeit auch für den MIV.

Luftbild des Planvorhabens (Mikrostandort)



Kartengrundlage: © Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aerogrid, IGN, IGP, swisstopo und GIS-Anwender*innen-Community, 2023

Bearbeitung: cima 2023

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Nachfragesituation

- **Bevölkerungszahl** der Gemeinde Bad Essen

16.339 Personen

- **Kaufkraftkennziffer** der Gemeinde Bad Essen

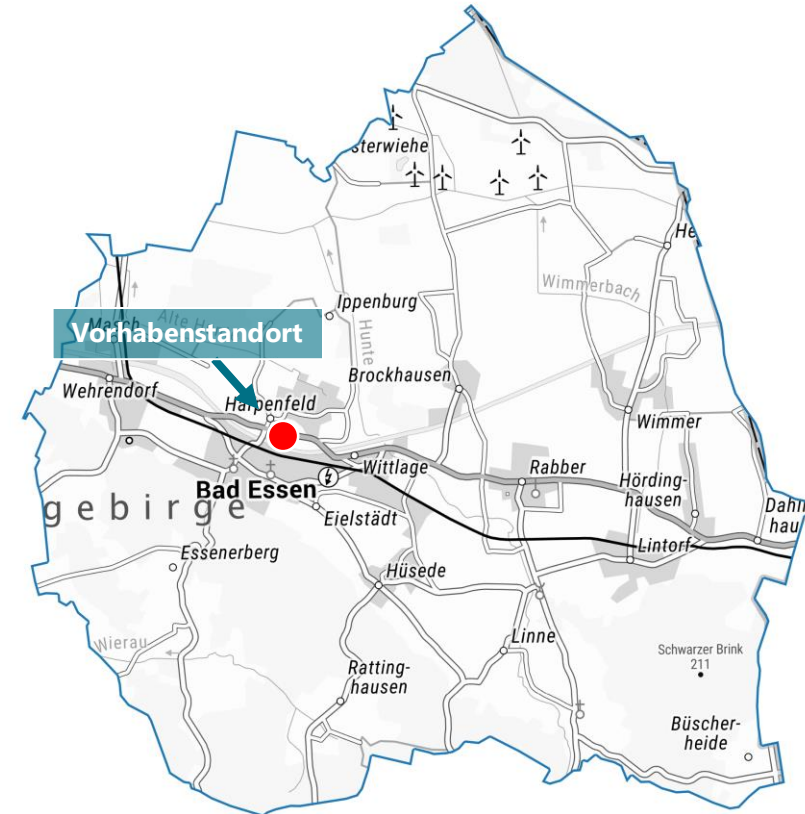
104,9 (D = 100)

- **Nachfragepotenziale** der in Bad Essen lebenden Personen im Hauptsortiment des ALDI-Marktes (Nahrungs- und Genussmittel):

rd. 45,2 Mio. € p.a. (brutto)

Bevölkerungsdaten LSN, 31.12.2022
Kaufkraftkennziffer: MB-Research 2023
Bearbeitung: cima 2023

Gemeindegebiet Bad Essen



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Angebotssituation

Versorgungskern Bad Essen*



EDEKA, Gartenstraße, in rd. 0,7 km Entfernung
- ca. 1.110 m² inkl. Bäcker, innerhalb des fußläufigen EZG

Sonstige Standorte in Bad Essen



K+K, Lerchenstraße, in rd. 0,3 km Entfernung,
- ca. 1.670 m² inkl. Getränkemarkt und Bäcker,
- innerhalb des fußläufigen EZG



LIDL, Gartenstraße, in rd. 0,8 km Entfernung
- ca. 975 m², innerhalb des fußläufigen EZG

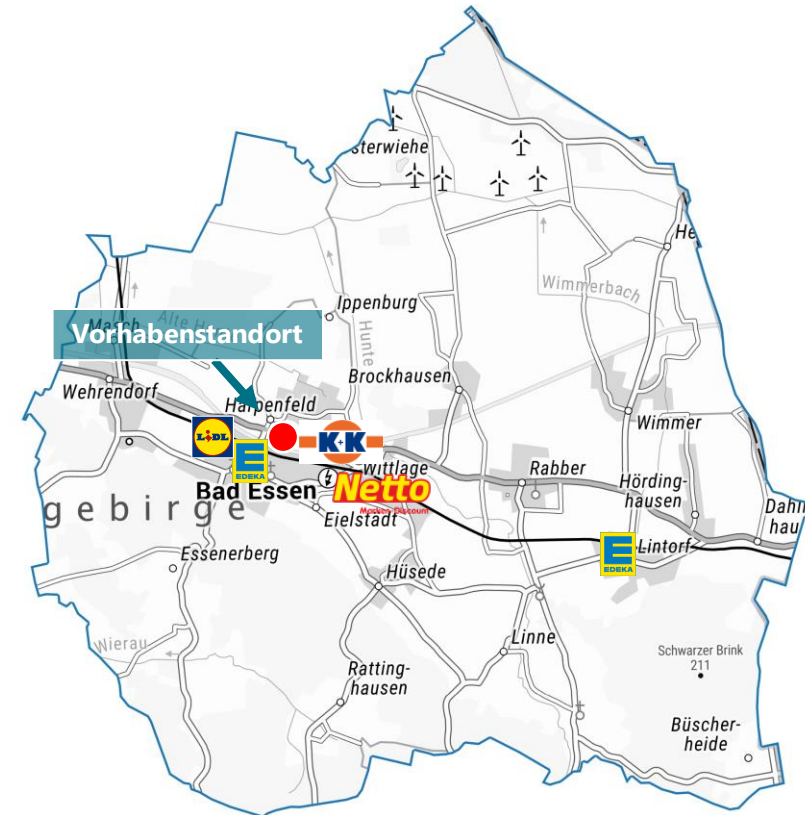


NETTO MARKEN-DISCOUNT, Lindenstr., in rd. 1,3 km Entfernung
- ca. 810 m² inkl. Backshop,
- außerhalb des fußläufigen EZG



EDEKA, Hartmannstraße, in rd. 6,7 km Entfernung
- ca. 950 m², im abgesetzten OT Lintorf

Angebotssituation in Bad Essen



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/BKG, 2023
Bearbeitung: cima 2023

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP

Einzugsgebiet des Vorhabens:

angrenzende Wohngebiete sowie restliches Siedlungsgebiet des Kernortes von Bad Essen sowie nahe gelegene Siedlungsgebiete in Lockhausen, Harpenfeld und Eielstädt

Umsatzerwartung:

Für das Planvorhaben ist eine Gesamtumsatzerwartung von **rd. 5,88 Mio. € brutto p.a.** realisierbar. **Davon entfallen rd. 5,16 Mio. € brutto p.a.** auf das Kernsortiment **Nahrungs- und Genussmittel**).

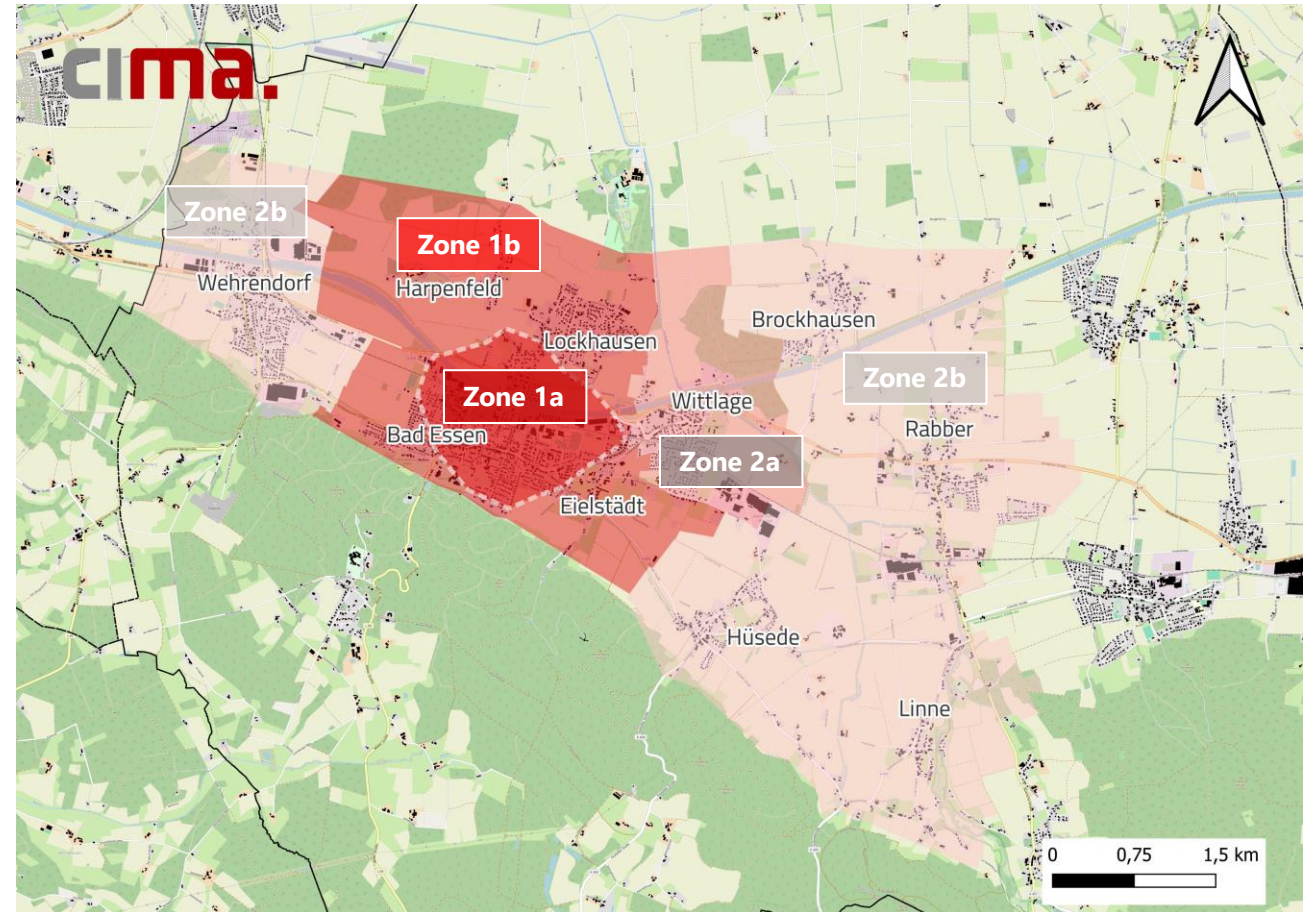
(bei Annahme einer Verkaufsfläche von rd. 890 m² und einer Raumleistung von 5.800 € pro m² im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel)

Aus den abgeleiteten erzielbaren Abschöpfungsquoten (auf Folie 11) sind demnach **vergleichsweise geringe Umsatzerwartungen für das Planvorhaben erzielbar**. Aus Sicht der cima ist eindeutig nicht zu erwarten, dass das Planvorhaben größere Kaufkraftanteile von außerhalb dieses Marktgebietes binden kann.

Auf Basis der ländlichen Strukturen im Umfeld, der Standortbedingungen und Dimensionierung des Planvorhabens, sowie der Angebots- und Nachfragesituation im Einzugsgebiet sind darüberhinausgehende Umsätze für das Planvorhaben nicht erzielbar.

CIMA Sortiment	Planung ALDI-Markt Bad Essen	
	VK in m ²	Umsatz in Mio. €
Periodischer Bedarf gesamt	960	5,48
davon Nahrungs- und Genussmittel	890	5,16
davon übriger periodischer Bedarf	70	0,32
Aperiodischer Bedarf gesamt	90	0,40
Gesamt	1.050	5,88

Einzugsgebiet des Planvorhabens



Kartengrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, 2023
 Bearbeitung: cima 2023

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP

Die Ersteinschätzung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgt unter Beachtung der Ziele des LROP Niedersachsen.

Das Planvorhaben überschreitet mit einer Gesamt-VKF von rd. 1.050 m² die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m².

"Keine Einzelhandelsgroßprojekte sind Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung. Sie befinden sich auch in Siedlungsgebieten außerhalb der Zentralen Orte, sind Wohngebieten räumlich funktional direkt zugeordnet und dienen überwiegend der Versorgung im fußläufigen Nahbereich, auch für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen. [...]"

Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung dürfen die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche im Einzelfall auch überschreiten."

(Begründung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) zu Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 2 und 3).

Ein überwiegend fußläufiger Einzugsbereich liegt vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird.

Als Betriebe zur wohnortbezogenen Nahversorgung können nur solche gelten, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche periodische Sortimente anbieten.

Nachfolgend wird das Vorhaben auf die Einhaltung der Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung geprüft.



Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP



Zur Bestimmung der fußläufigen Erreichbarkeit ist gemäß LROP eine maximale Gehzeit von 10 Minuten zugrunde zu legen, dies entspricht einer Entfernung von 700 m bis maximal 1.000 m.*

Im Gegensatz zu höher verdichteten städtischen Räumen ist die Bevölkerungsdichte in Bad Essen wesentlich geringer und die bauliche Struktur lockerer. Damit erhöhen sich tendenziell auch die fußläufigen Distanzen, die benötigt werden, um vom Wohnort zu einem Einkaufsort zu gelangen.

Zur Prüfung, ob das Planvorhaben die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung erfüllen kann, wurde gemäß der im LROP benannten maximalen Gehdistanz somit zunächst der **fußläufige Einzugsbereich (max. 1.000 Meter Wegstrecke unter Berücksichtigung von städtebaulichen Barrieren)** ermittelt.

Die Wegstrecke berücksichtigt im Gegensatz zu einem Radius auch **städtebauliche Barrieren** wie die Bahnstrecke und den Mittellandkanal. Hier ist die Wegführung mit sämtlichen Querungsmöglichkeiten einbezogen.

Quelle: *Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen zu Abschnitt 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels, S. 107

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP

Wohnortbezogene Nahversorgung:

- Im **fußläufigen Einzugsbereich** wurden etwa **2.924 Personen mit den kleinräumigen Bevölkerungsdaten ermittelt**.¹
- Hinzu kommen **rd. 225 Personen**, die nun durch **Neubauentwicklungen im Umfeld in den letzten Jahren** im fußläufigen Einzugsbereich zugerechnet werden können.² Es soll nach Angaben der Gemeinde zudem ein neues Wohngebiet südlich des Kluswegs mit rd. 30 WE entstehen (Folie 10). Letzteres wurde dem neuen Bevölkerungspotenzial nicht zugerechnet, sollte aber qualitativ berücksichtigt werden.
- Der Bereich (Zone 1a) verfügt damit zusammengerechnet über eine Bevölkerungszahl von 3.149 und eine **Kaufkraft von rd. 8,7 Mio. €** im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel**.
- Diese **Kaufkraft** wird derzeit aufgrund des bestehenden Angebotes am Standort **z. T. bereits gebunden**. Aufgrund von Einkaufsgewohnheiten, Pendelverflechtungen und weiteren Faktoren kann die Kaufkraft allerdings nicht vollständig am Vorhabenstandort gebunden werden.
- Die Bevölkerung im **fußläufigen Einzugsbereich** des Vorhabens (Zone 1a) würde am ehesten dazu geneigt sein, nahversorgungsrelevante Sortimente wohnortnah am Vorhabenstandort nachzufragen. Insbesondere für die **nördlich des Mittellandkanals lebende Bevölkerung** wird eine **erhöhte Potenzialbindung** angenommen, zu den Außenbereichen des fußläufigen Einzugsbereiches in den südlich anschließenden Wohnlagen in Bad Essen nimmt die Potenzialbindung vereinzelt dort ab, wo Wettbewerbsbetriebe im nahen Umfeld präsent sind.
- Im **fußläufigen Einzugsbereich** befinden sich drei weitere Lebensmittelmärkte, die ebenfalls die Nachfrage im Segment Lebensmittel bedienen. Überschneidungen bestehen im südöstlichen Bereich des Bereiches zudem mit dem außerhalb der Abgrenzung gelegenen Netto-Marktes.

Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung*	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Zone 1a: Fußläufiger Einzugsbereich inkl. Wohnentwicklungen im Umfeld	3.149	8,7	31	2,66	52%
Zone 1a: Fußläufiger Einzugsbereich	2.924	8,1	30	2,46	48%
Zone 1a: Wohnentwicklungen im Umfeld an der Marina (Schätzung*)	110	0,3	40	0,12	2%
Zone 1a: Wohnentwicklungen im Umfeld am Apfelpark (Schätzung*)	115	0,3	25	0,08	2%
Zone 1b: OT Bad Essen, Harpenfeld, Eielstädt und Lockhausen	1.975	5,5	15	0,84	16%
Zone 2a: OT Wittlage	1.413	3,9	12	0,47	9%
Zone 2b: OT Wehrendorf, Brockhausen, Rabber, Linne, Hüsedde	3.694	10,2	8	0,78	15%
Zone 3: Restliche Gemeinde Bad Essen	5.200	14,4	2	0,27	5%
übrige Streuumsätze				0,14	3%
Summe				5,16	100%

Quelle: cima 2023;

Anmerkung: rundungsbedingte Abweichungen möglich;

Bevölkerungszahlen nach Zensus 2011, Schätzung der Wohnentwicklungen im Umfeld basierend auf

Angaben der Gemeinde Bad Essen und Presseberichten

Darstellung der Zonierung auf Folie 8, Darstellung der Zone 1a auf Folie 10

Gutachterliche Analyse zur ALDI-Verlagerung in Bad Essen

Prüfung auf wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP

Wohnortbezogene Nahversorgung:

- Auf Basis der Einschätzung des Planvorhabens und der bestehenden Wettbewerbsstrukturen im Umfeld wird eine erzielbare **Abschöpfungsquote** von rd. **30 %** für den **fußläufigen Einzugsbereich angenommen**.
- Für die realisierten Wohnlagen **An der Marina** (südlich des Mittellandkanals) wird eine Potenzialbindung von **40 %** für das Vorhaben angenommen, da diese unmittelbar im Umfeld des Standortes liegen. Für die Wohnlagen am **Apfelgarten** (nördlich des Mittellandkanals) wurde wiederum eine Potenzialbindung von **25 %** für das Vorhaben angenommen.
- **Ergebnis:** Rd. 2,66 Mio. € Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel können durch den Vorhabenstandort im fußläufigen Einzugsbereich gebunden werden (Zone 1a). **Dies gleicht einem Umsatzanteil des Planvorhabens von rd. 52 %.**

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von rd. 52 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht.

Das Planvorhaben kann in der geplanten Dimensionierung als wohnortbezogener Nahversorgungsbetrieb gemäß LROP eingeordnet werden. Voraussetzung ist hierzu die Nicht-Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel.

Abschöpfungsquote,- potenzial und Umsatzherkunft des Planvorhabens im Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Ort der Kaufkraftherkunft	Bevölkerung*	Kaufkraft-potenzial in Mio. €	Potenzial-bindung in %	Umsatzanteil	
				in Mio. €	in %
Zone 1a: Fußläufiger Einzugsbereich inkl. Wohnentwicklungen im Umfeld	3.149	8,7	31	2,66	52%
Zone 1a: Fußläufiger Einzugsbereich	2.924	8,1	30	2,46	48%
Zone 1a: Wohnentwicklungen im Umfeld an der Marina (Schätzung*)	110	0,3	40	0,12	2%
Zone 1a: Wohnentwicklungen im Umfeld am Apfelgarten (Schätzung*)	115	0,3	25	0,08	2%
Zone 1b: OT Bad Essen, Harpenfeld, Eielstädt und Lockhausen	1.975	5,5	15	0,84	16%
Zone 2a: OT Wittlage	1.413	3,9	12	0,47	9%
Zone 2b: OT Wehrendorf, Brockhausen, Rabber, Linne, Hüsedde	3.694	10,2	8	0,78	15%
Zone 3: Restliche Gemeinde Bad Essen	5.200	14,4	2	0,27	5%
übrige Streuumsätze				0,14	3%
Summe				5,16	100%

Quelle: cima 2023;

Anmerkung: rundungsbedingte Abweichungen möglich;

Bevölkerungszahlen nach Zensus 2011, Schätzung der Wohnentwicklungen im Umfeld basierend auf

Angaben der Gemeinde Bad Essen und Presseberichten

Darstellung der Zonierung auf Folie 8, Darstellung der Zone 1a auf Folie 10

Fazit zum Vorhaben

In der Gemeinde Bad Essen wird die Verlagerung eines ALDI-Marktes von der Lerchenstraße auf ein westlich gelegenes Grundstück zwischen der Schulallee und der Oststraße erwogen. Die Planungen sehen eine Verkaufsflächengröße von rd. 1.050 m² für den Markt vor.

Damit würde die Verkaufsfläche des geplanten Marktes im Vergleich zum Bestandsmarkt geringer dimensioniert. Der geplante Markt wird durch einen modernen Marktauftritt zwar zu einem gewissen Maße an Attraktivität für Kundschaft gewinnen, aber voraussichtlich keine übermäßigen Umsatzsteigerungen erzielen können.

Aus diesem Grund ist anzunehmen, dass das Vorhaben keine schädigenden Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Standorte wohnortnaher Grundversorgung im Umfeld entfaltet.

Die Schwelle von 50 % des Vorhabenumsatzes durch Kaufkraft aus dem fußläufigen Einzugsbereich wird mit einem Umsatzanteil von rd. 52 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erreicht.

Das Planvorhaben erfüllt demnach in der geplanten Dimensionierung die Kriterien zur Einordnung als wohnortbezogene Nahversorgung gemäß LROP. Voraussetzung ist hierzu die Nicht-Nachnutzung des Altstandortes durch Lebensmittelhandel.

Diskussionsgrundlage des Planvorhabens



Quelle: © Auftraggebende Stelle, 2023

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Die auftraggebende Stelle kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der cima als Urheberin zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstaltende von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeitenden. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber der auftraggebenden Stelle im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.