

Anlage 1

Anlage 1: Abschätzung zum Betrieb der Lebensmittel-Einzelhandelsmärkte im Nahversorgungszentrum Hassel-Polsumer Str. aufgrund der vorhandenen Kaufkraft

1. Ermittlung Kaufkraft im Bereich Nahversorgungszentrum

sortimentspez. Kaufkraft pro Kopf (Nahrungs- und Genussmittel)	2.000 €/Jahr
Fußläufiges Einzugsgebiet	10.500 Einwohner
Kaufkraft im Versorgungsgebiet	21,00 Mio €
abschöpfbares Potenzial (%) ¹⁾	35%
abschöpfbares Potenzial (€) ¹⁾	7,35 Mio €

2. Ermittlung der für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Umsätze:

	Bisheriges Angebot (Aldi, Netto, Yesil Market)	EDEKA, (geplant, singuläre Betrachtung)	Bisheriges Angebot inkl. EDEKA (geplant)
Gesamtverkaufsfläche	1.850 m ²	1.500 m ²	3.350 m ²
davon ca. 85% in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel	1.573 m ²	1.275 m ²	2.848 m ²
Flächenproduktivität	5.400 €/m ²	5.400 €/m ²	5.400 €/m ²
Soll-Umsatz (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	8,49 Mio €	6,89 Mio €	15,38 Mio €

3. Gegenüberstellung Potenzial zu Soll-Umsatz

abschöpfbares Potenzial (€) ¹⁾	7,35 Mio €	7,35 Mio €	7,35 Mio €
Soll-Umsatz (Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel)	8,49 Mio €	6,89 Mio €	15,38 Mio €
Anteil Soll-Umsatz am abschöpfbaren Potenzial	87%	107%	48%

Mit dem Planvorhaben (Bau eines EDEKA-Marktes) kann lediglich rund die Hälfte (7,35 Mio. Euro, rd. 48 %) des branchenüblichen Soll-Umsatzes (15,38 Mio. €) aus dem eigentlichen Versorgungsgebiet generiert werden. Ein wirtschaftlicher Betrieb aller Einzelhandelsbetriebe ist dann in erheblichem Maße auf Kaufkraftzuflüsse aus anderen Siedlungsgebieten angewiesen.

Gesamte Berechnung in Anlehnung an EHK Teil B, S. 51, Kap 2.5: Einordnung von Planvorhaben anhand der „35 % - Regel“

¹⁾ zusätzlicher Kaufkraftabfluss durch Überschneidung des fußläufigen Einzugsgebietes mit dem Penny-Markt an der Kreuzung Polsumer Str. / Valentinstr. wurde nicht berücksichtigt.