

---

Fachbereich : Planen, Bauen und Umwelt  
Verfasser : Michael Brandes  
Aktenzeichen : 61 26-213-V/Be.02

---

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung  
Bürgerversammlung am 13.09.2011, 19:00 Uhr, Wilbrandschule Clarholz**

---

**Teilnehmer:** Planungsausschussvorsitzender Mersmann  
Frau Schrooten, Büro Tischmann und Schrooten  
Frau Dinter, Büro Tischmann und Schrooten  
Herr Schlepphorst  
Herr Brandes

etwa 60 Zuhörer

Planungsausschussvorsitzender Mersmann eröffnet die Veranstaltung und begrüßt die Anwesenden. Er erläutert einleitend den geplanten Ablauf der Bürgerversammlung.

Frau Dinter stellt die Planung anhand eines Folienvortrages vor, der diesem Vermerk als Anlage beigefügt ist. Sie weist darauf hin, dass das verkehrliche Gutachten zu dem Plan bisher noch nicht vorliegt und das auch das Schallgutachten noch auf Grund verkehrlicher Immissionen insbesondere der B 64 sowie der Bahn im Bereich der Wohnnutzung der Überprüfung bedarf.

Die Planung diene der Verlagerung des bestehenden Marktes am Marktplatz bei gleichzeitiger Vergrößerung von ca. 1.200 qm Verkaufsfläche auf 1.500 qm Verkaufsfläche. Ergänzend zu dem Markt sei ein Backshop mit ca. 75 qm Größe sowie ein Cafe vorgesehen.

Einzelhandelsrelevanz

Auf Anfrage von Herrn Gildemeister hinsichtlich der Verwendung der Bestandsimmobilie weist Frau Dinter daraufhin, dass dieses nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sei, jedoch lägen Informationen vor, dass ggf. der Aldi-Markt bis hin zu einer Größe von 800 qm vergrößert werden könne. Des Weiteren solle die Festsaalnutzung aus dem abzubrechenden Gebäude am Marktplatz in das Bestandgebäude verlegt werden. Eine weitgehende Einzelhandelsnutzung des leer werdenden Bestandes sei somit zurzeit nicht wahrscheinlich.

Die Zuhörerfrage, ob mit der Maßnahme die Kaufkraft vollständig abgedeckt sei oder noch Reserven bestünden, beantwortet Frau Dinter dahingehend, dass nach dem Gutachten bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Kaufkraft vollständig ausgeschöpft sei und ein rechnerischer Spielraum für Erweiterungen im Ortsteil nicht mehr bestehe.

Frau Schrooten ergänzt hierzu, dass der zentrale Versorgungsbereich durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert sei. Beide Vorhaben befinden sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Somit gelte, dass ein Wettbewerb unter diesen, aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes möglich sei, soweit keine weiter gehenden Schädigungen insbesondere auch im Hinblick auf Umlandkommunen entstehen würden. Hier gelte der Grundsatz, dass das Zentrum sich nicht selbst schädigen könne. Bei Flächen außerhalb des zent-

ralen Versorgungsbereiches sehe dieses anders aus. Dortige Einzelhandelsansiedlungen dürften das Zentrum nicht schädigen. Daraus ergebe sich, dass lediglich eine wohnortnahe Grundversorgung über die Nachbarschaftsläden in diesen Bereichen denkbar sei.

Herr Göke weist darauf hin, dass die Kaufkraft mit 13,6 Mio. für Nahrungs- und Genussmittel falsch angenommen sei, da das Sortiment der Märkte darüber hinaus gehe. Somit müsste auch für diese Sortimente die Kaufkraft zugerechnet werden, so dass er von einer Kaufkraft oberhalb der 18 Mio. ausgehe.

Frau Dinter weist darauf hin, dass bereits im vorliegenden Gutachten berücksichtigt wurde, dass nur ein Teil der Verkaufsflächen den nahversorgungsrelevanten Sortiment vorbehalten sei. Dieses wurde insbesondere auch bei der Ermittlung des voraussichtlichen Objektumsatzes berücksichtigt. Somit sei nicht von einem fehlerhaften Gutachten auszugehen.

Herr Schlepphorst ergänzt, dass man darüber hinaus berücksichtigen müsse, dass die Zahlen im Wesentlichen auf den vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsmärkten beruhten. Das nahversorgungsrelevante Sortiment, sprich Nahrungs- und Genussmittel, würden aber auch anderen Orts verkauft, wie z. B. im Schlecker, auf dem Wochenmarkt, in den Bäckereien, einem kleineren Einzelhandelsmarkt an der Marienfelder Straße sowie bei der Genossenschaft an der Samtholzstraße. Alle diese Umsätze seien bislang in die gemeindliche Betrachtung nicht mit eingeflossen.

Ein Zuhörer weist darauf hin, dass nach seiner Kenntnis die Angaben zur Kaufkraft im Gutachtens voll umfänglich zutreffend seien und das Herbeireden einer größeren Kaufkraft den Vorhaben nicht zuträglich sei.

Auf Anfrage aus der Zuhörerschaft, ob die Anlieferung für den geplanten Markt über einen neuen Bahnübergang erfolgen solle, erklärt Frau Dinter, dass die Zufahrt der Anlieferung über die Lindenstraße vorgesehen sei. Die im Bereich des Marktes vorhandenen privaten Übergänge sollten geschlossen werden.

Auf Anfrage aus der Zuhörerschaft inwieweit es zur Veränderung der Lindenstraße komme, erklärt Herr Schlepphorst, dass die Kanalerneuerung im Ortsteil Clarholz fortgesetzt werden müsse. Die Gemeindewerke hätten bisher bis zur Gräfte den Kanal erneuert. Diese Maßnahme müsse durch wesentliche Teile der Lindenstraße fortgeführt werden, was die Notwendigkeit einer Oberflächenerneuerung und die Möglichkeit zu einer Neugestaltung der Lindenstraße, wie im angrenzenden Marktplatzbereich bereits erfolgt, mit sich bringe. In diesem Zusammenhang habe man in der Planung drei Varianten für einen möglichen zukünftigen Ausbau der Lindenstraße überprüft, um festzustellen, ob auch bei einem geänderten Ausbau mit ggf. geringeren Fahrbahnquerschnitt die Funktionsfähigkeit der Erschließung und auch Anlieferung gewährleistet wären. Dieses sei der Fall.

Auf Anfrage von Planungsausschussvorsitzenden Mersmann hinsichtlich der zu erwartenden Mehrbelastung der Straße weist Frau Dinter darauf hin, dass bisher nur eine Vorbetrachtung des Gutachters gebe, die zurzeit noch detailliert schriftlich ausgearbeitet werde. Jedoch sei die Belastungszahl von 170 Fahrzeugen in der Stunde als Ist-Zustand bekannt. Diese Fahrzeugbelastung werde nach Auffassung des Gutachters auf bis zu 200 Kfz pro Stunde nach Realisierung der Maßnahme ansteigen. Dieser relativ geringfügige Anstieg sei dadurch begründet, dass der Verkehr für den Markt bereits im Wesentlichen vorhanden sei und zusätzliche Verkehre lediglich auf Grund der Vergrößerung der Verkaufsfläche anzunehmen seien. Die Details seien jedoch im Verkehrsgutachten noch auszuarbeiten. Es sei aber auch weiterhin darauf hinzuweisen, dass der Richtwert für die mögliche Belastung einer Wohnstraße bei 400 Kfz pro Stunde liege. Dieser Wert bleibe selbst nach der Belastungssteigerung durch die Markterweiterung deutlich unterschritten.

Auf Anfrage aus den Zuhörern, ob die verkehrlichen Auswirkungen des Netto-Marktes bereits berücksichtigt seien und inwieweit sich Auswirkungen auf die Straßen im Bereich der Schule insbesondere die Holzhofstraße ergeben würden, erklärt Frau Dinter, dass die zu Grunde liegenden Verkehrszahlen aus dem Jahr 2008 resultierten und man zu den verkehrlichen Auswirkungen auf der Holzhofstraße zurzeit keine Aussage treffen könne, man aber hier gezielt beim Verkehrsgutachter nachfragen werde.

(Anmerkung zur Niederschrift: Der Verkehrsgutachter hat am 14.09.2011 seine Aussagen zur Mehrbelastung weiter konkretisiert. Er geht dabei von 24 zu- und abfahrenden Fahrzeugen aus. Davon wird 1/3 somit 9 Fahrzeuge in Richtung Bahnübergang Lindenstraße abfließen. Die zusätzliche Belastung für den südlichen Teil der Lindenstraße würde somit bei 15 Fahrzeugen pro Stunde liegen. Von den 9 Fahrzeugen, die den Bahnübergang Lindenstraße nutzen würden, würde wiederum nur ein geringerer Teil in die Holzhofstraße abfahren. Der größere Teil werde voraussichtlich über die B 64 in weitere Straßen abfließen, so dass die Mehrbelastungen der Holzhofstraße im einstelligen Bereich so gering sei, dass sie nicht wahrgenommen werden könne.)

### Schallimmissionen

Planungsausschussvorsitzender Mersmann bittet um eine Erläuterung inwieweit sich die Schallimmissionen auswirken würden. Hierzu erläutert Frau Schrooten, dass eine Steigerung von 3 dBA einer Verdoppelung der wahrgenommenen Lautstärke entspreche.

Frau Dinter weist darauf hin, dass wie im Schallgutachten dargestellt, die Immissionen des Marktes soweit beschränkt werden können, dass die zulässigen Werte im Umfeld eingehalten werden können.

Auf Anfrage von Herrn Schlösser hinsichtlich der Lärmimmissionen der B 64 und der Bahn erklärt Frau Dinter, dass diese hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung südlich des Marktes relevant seien und noch im Schallgutachten ergänzt würden.

Herr Schlepphorst weist an dieser Stelle darauf hin, dass der von dem Markt ausgehende Gewerbelärm getrennt von dem Verkehrslärm zu betrachten sei.

### Übergeordnete Erschließungsthematik/Bahnübergänge

Frau Nienaber weist darauf hin, dass die Erschließung des Marktes langfristig schwierig sei, da der Bahnübergang Lindenstraße wie dem Fernsehbericht zu entnehmen war, geschlossen werde. Wenn die Schließung erfolgt sei, sei von zentralen Lage dieses Marktes nicht mehr auszugehen. An der Erschließung des Bahnübergangs habe sie persönlich keinen Zweifel, da die Bahn diese Strecke als die gefährlichste Deutschlands bezeichnet habe.

Herr Schlepphorst nimmt hierzu wie folge Stellung: Zielsetzung der Bahn sei es, alle Bahnübergänge mit Schranken technisch zu sichern. Jedoch fehle hierfür am Bahnübergang Lindenstraße der Platz, da der Landesbetrieb Straßen NRW für die parallel liegende B 64 im Falle der Installation einer Schranke eine Abbiegespur verlange. Deswegen würden am Bahnübergang Lindenstraße keine bauliche Veränderung erfolgen.

Planungsausschussvorsitzender Mersmann weist ausdrücklich darauf hin, dass es gegenüber der Bahn deutlich geäußertes politisches Ziel sei, den Bahnübergang Lindenstraße offen zu halten und er keinerlei Anlass sehe anzunehmen, dass der Übergang geschlossen werde.

Herr Große Siestrup weist ergänzend darauf hin, dass selbst wenn irgendwann in Zukunft möglicherweise der Bahnübergang Lindenstraße geschlossen würde, dann die Aufrechter-

haltung des Bahnübergangs Letterstraße unvermeidbar sei, so dass die Zuwegung über diesen und die Straße „An der Dicken Linde“ erfolgen könne.

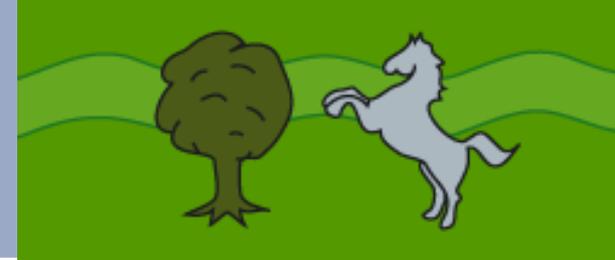
Herr Schlepphorst führt aus, dass die zuständige DB Netz AG deutlich gemacht habe, dass sie keine Planungen gegen die planerischen Zielsetzungen der Kommunen betreiben werde. Da es eine klare politische Aussage zur Offenhaltung des Bahnübergangs Lindenstraße in Verbindung mit der Verlegung des Bahnübergangs Letterstraße zur Nordstraße gebe, bestehe kein Anlass zur Annahme, die DB Netz könne die Schließung des Bahnübergangs planen.

Frau Dinter erklärt, dass man in der Planung auf Grund der vorgenannten Erkenntnisse zum Bahnübergang davon ausgegangen sei, dass dieser nicht geschlossen werde.

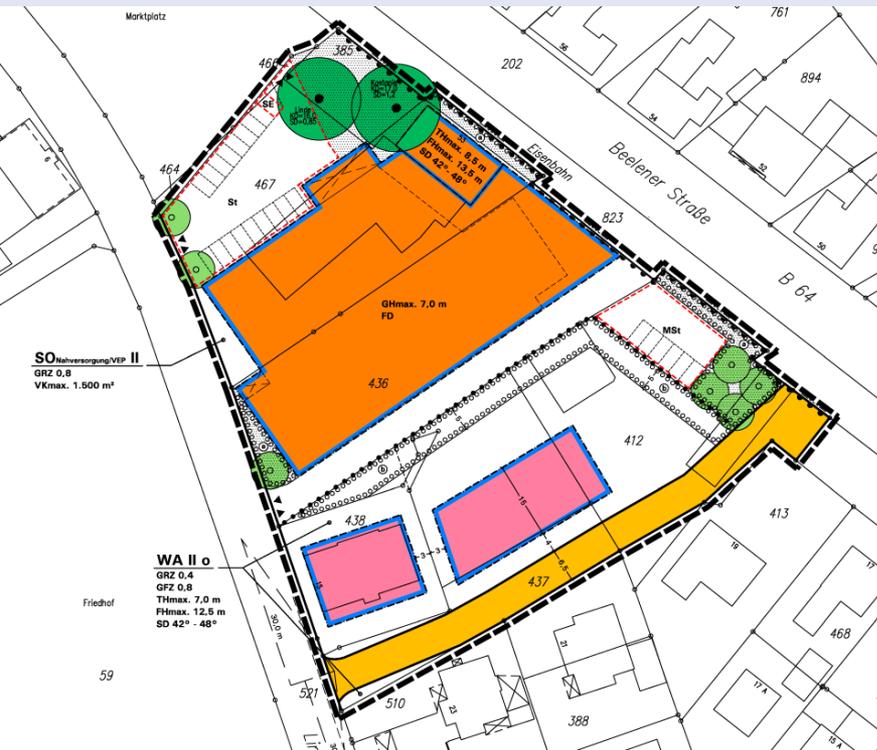
Zu den des Weiteren geäußerten Bedenken hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit sei darauf hinzuweisen, dass diese nach Auffassung des Einzelhandelsgutachters gut gegeben sei. Dieser Ansicht schließe man sich als Planer an.

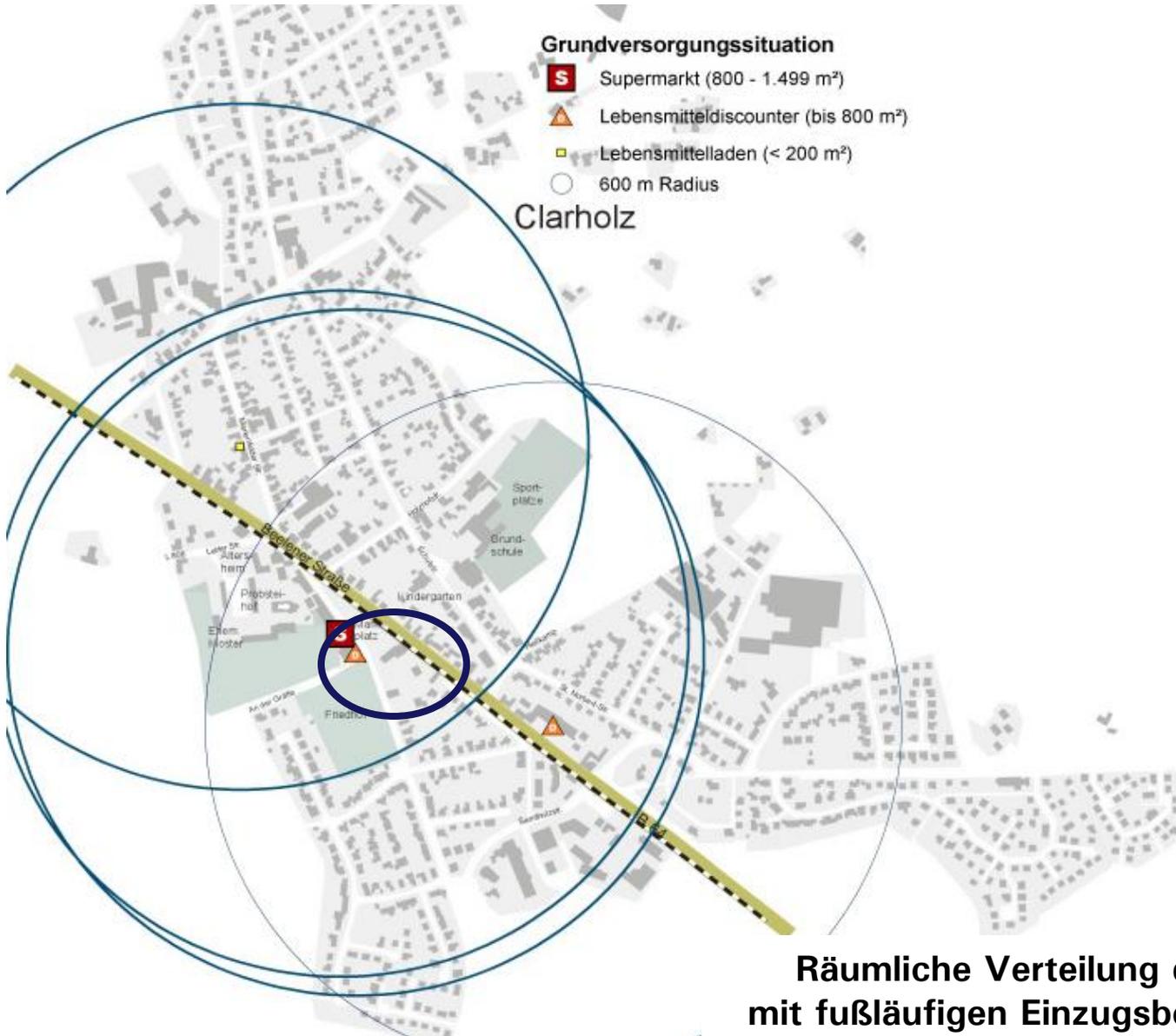
Herr Göcke zeichnet das Szenario auf, dass der Bahnübergang Lindenstraße nach einem Unfall auf Anordnung des Eisenbahnbundesamtes geschlossen werde und somit ein erhebliches Erschließungsproblem entstehen könne. Daher halte er einen Bahnübergang im Bereich der jetzigen Jibi-Planung für sinnvoll. Dieser könne nach seiner Ansicht dort auch entstehen, wenn über eine Einbahnstraßenregelung gesichert sei, dass über diesen nur als Rechtsabbieger auf die B 64 Zufahren werden könne.

Da keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, schließt Planungsausschussvorsitzender Mersmann die Bürgerversammlung um 20:00 Uhr und bedankt sich bei allen Anwesenden.



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ - V. Änderung - Bürgerversammlung am 13.09.2011



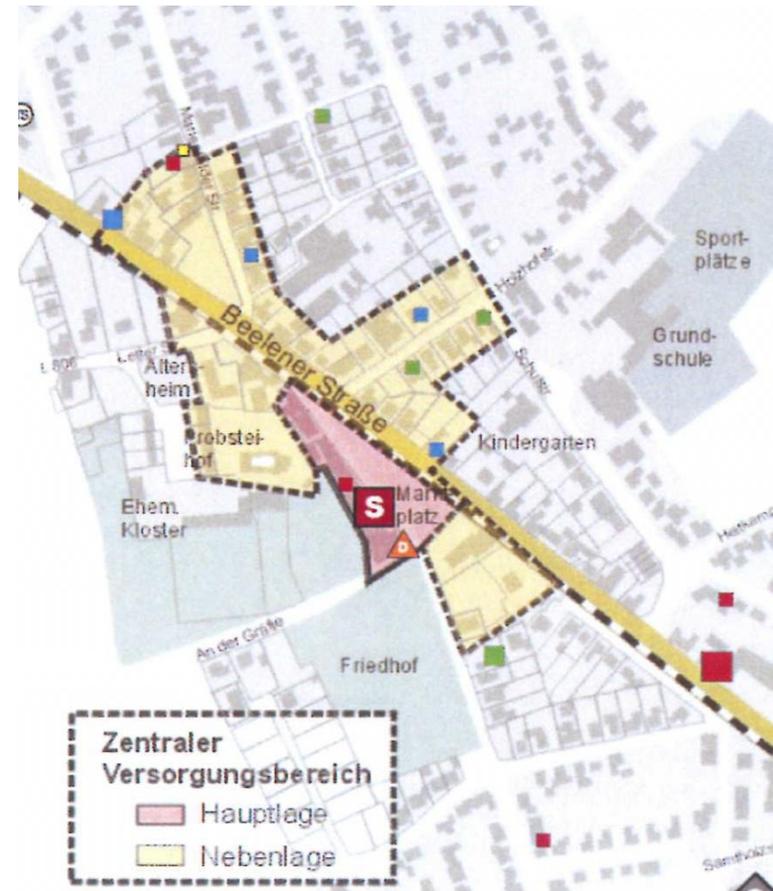


**Räumliche Verteilung der Lebensmittelanbieter mit fußläufigen Einzugsbereichen (600 m-Radius)**

**(Junker und Kruse, Dortmund, August 2011)**

## Aktuelle Einzelhandelssituation in Clarholz

- Kaufkraftvolumen Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel: ca. 13,6 Mio. €
- Verkaufsflächenausstattung von ca. 0,5 qm pro Einwohner über Bundesdurchschnitt
- Positive Bewertung der Konzentration der Magnetbetriebe auf das Ortsteilzentrum
- Gute fußläufige Erreichbarkeit trotz Barrierewirkung der B 64 und Bahntrasse
- Gute Angebotsausstattung, Nachfragebedarf quantitativ gedeckt
- Kein zusätzlicher rechnerischer Spielraum für Angebotsausweitungen
- Weitere Entwicklungen nur im räumlichen Kontext des zentralen Versorgungsbereichs

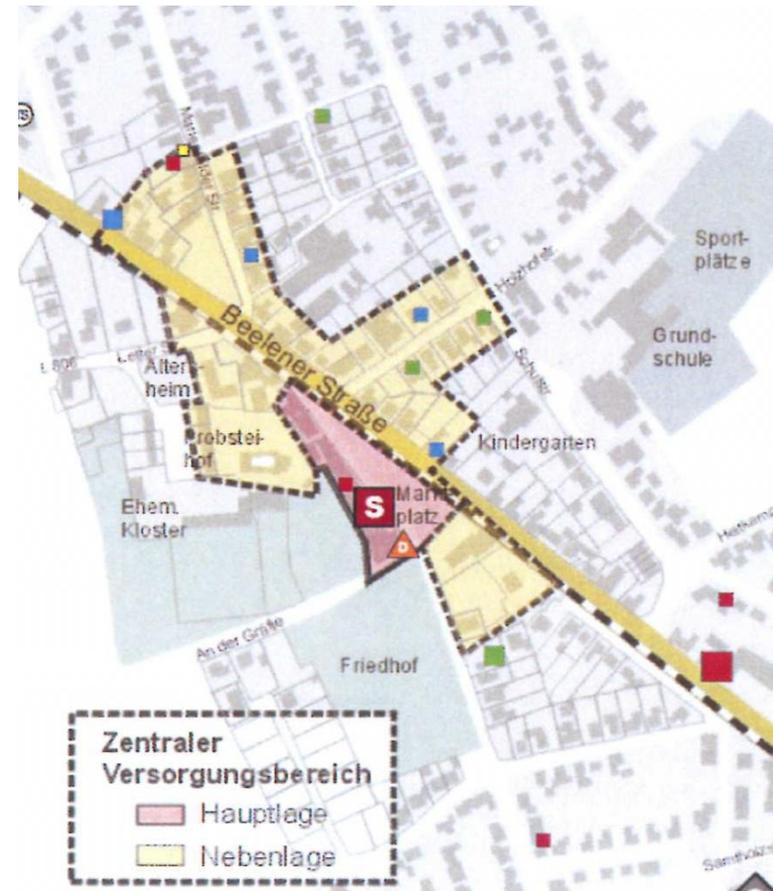


Einordnung und Bewertung weiterer  
Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz

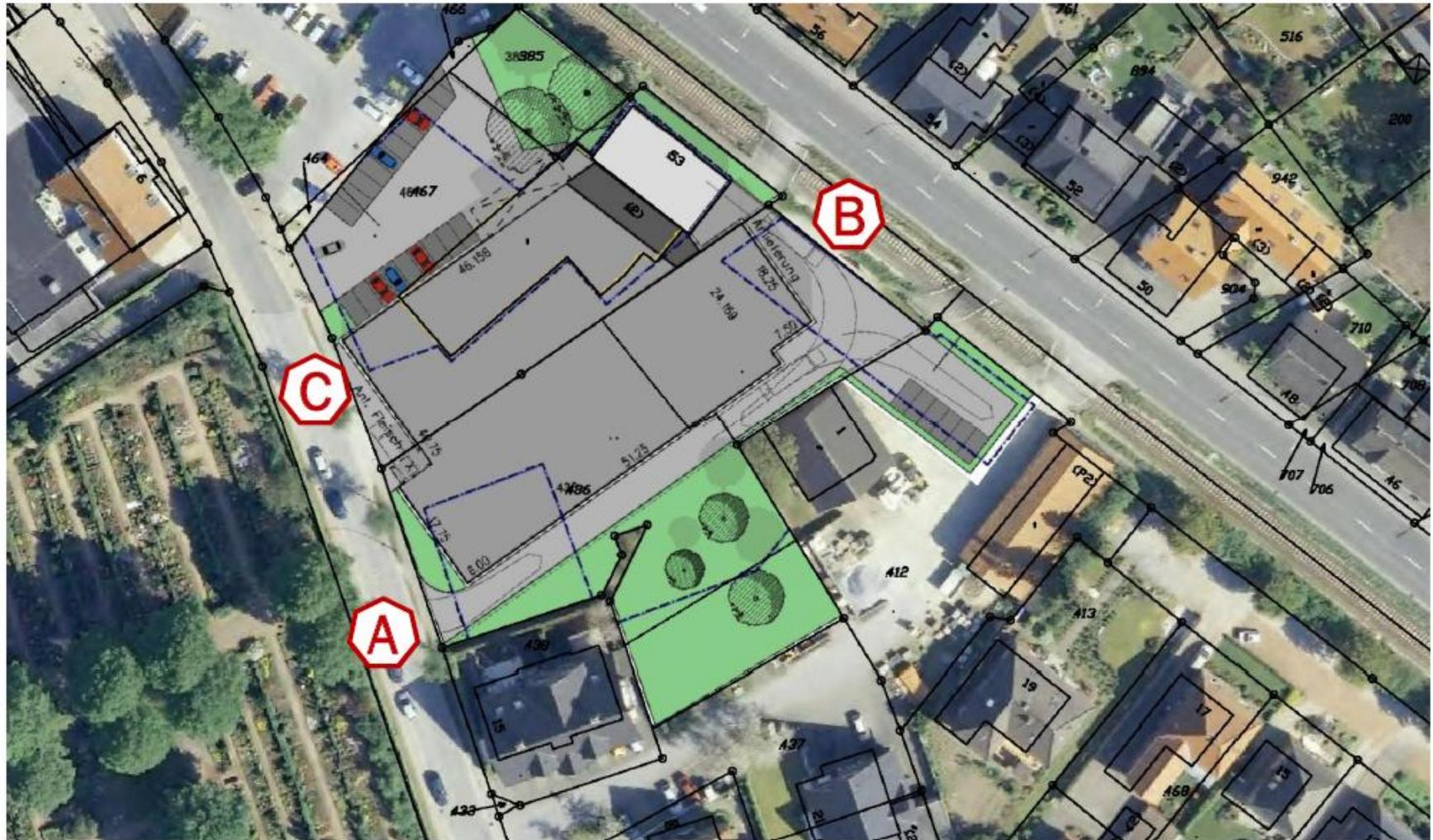
(Junker und Kruse, Dortmund, August 2011)

## Einschätzung des konkreten Planvorhabens

- Kompatibel mit Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Standort im zentralen Versorgungsbereich
- Kein Funktionsverlust mit schädlichen Auswirkungen auf das Zentrum
- Sicherung Ankerbetrieb im Ortsteilzentrum durch Erweiterung und Modernisierung
- Planvorhaben trägt zur Stabilisierung und Stärkung des Ortskerns bei



**Einordnung und Bewertung weiterer  
Lebensmitteleinzelansiedlungen im Ortsteil Clarholz  
(Junker und Kruse, Dortmund, August 2011)**



**Verkehrliche Einschätzung**  
 (Ing.-Büro Röver, Gütersloh, September 2011)

## A Erschließung der rückwärtigen Anlieferung

- die LKW-Anlieferung erfolgt zum Teil von der Lindenstraße aus über einen rückwärtigen Gebäudeteil
- => Die geplante Anlieferung ist für den Ist-Zustand und eine etwaige Umgestaltung der Lindenstraße nachzuweisen

## B Private Bahnübergänge

- die vorhandenen privaten Bahnübergänge liegen zum Teil im direkten Nutzungsbereich des Projektes
- => Die Bahnübergänge sind im Zuge der Umnutzung zu schließen

## C Lindenstraße

- aufgrund der heute bereits vorhandenen Nutzungen, sind die zu erwartenden Verkehre als unschädlich zu bewerten (die heutige Belastung der südlichen Lindenstraße liegt bei ca. 170 Kfz/h => Steigerung auf ~200 Kfz/h, Rest fließt über BÜ ab)
- die Erschließung der geplanten Parkplätze ist gesichert, alle Fahrbeziehungen sind möglich
- => Das Projekt ist vor dem Hintergrund einer möglichen Umgestaltung der Lindenstraße zu prüfen (6,00 m Fahrbahn gegenüber ~6,50 m heute)

**Verkehrliche Einschätzung**

**(Ing.-Büro Röver, Gütersloh, September 2011)**

## Schalltechnische Rahmenbedingungen

- Beschränkte Öffnungszeiten:  
8 Uhr bis 21 Uhr
- Durchgehend betriebene Kälteanlage
- Ca. 2.700 Kunden-PKW-Bewegungen pro Tag zwischen 8 Uhr und 21 Uhr – keine Parkplatznutzung in der Nachtzeit
- 1 Fleischanlieferung und 9 sonstige Anlieferungen pro Tag, 2 Anlieferungen für den Backshop pro Tag

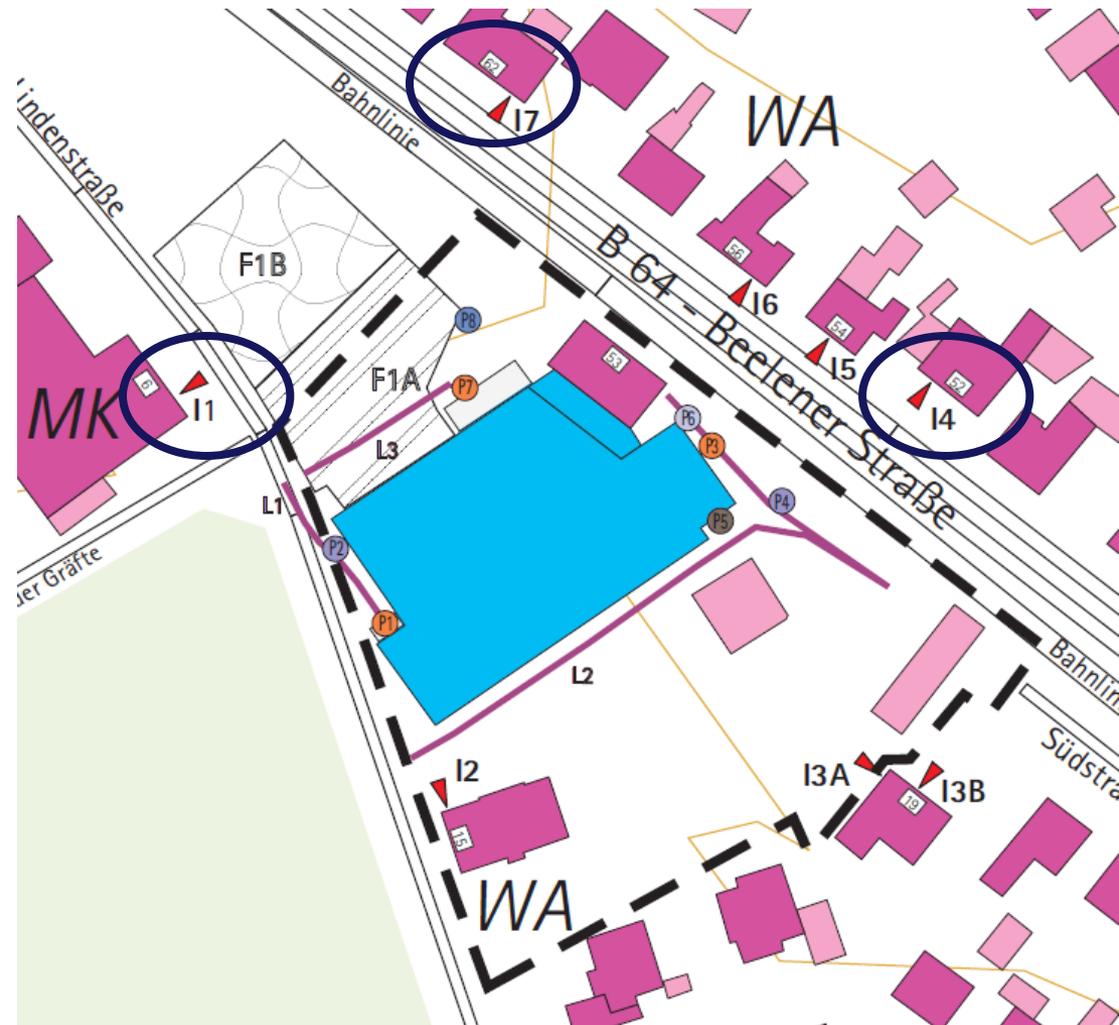


Schalltechnisches Gutachten

(AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)

## Schalltechnische Ergebnisse

- **Nachtzeit:** Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (WA 40 dB(A), MK 45 dB(A)) an allen Immissionsorten
- **Tagzeit:** Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (WA 55 dB(A), MK 60 dB(A)) an den Orten I1, I4, I7
- **Ursachen:** Ladetätigkeiten, Wechsel des Müllcontainers, Zusammenschieben der Einkaufswagen
- Keine maßgebliche Veränderung der Verkehrslärmsituation

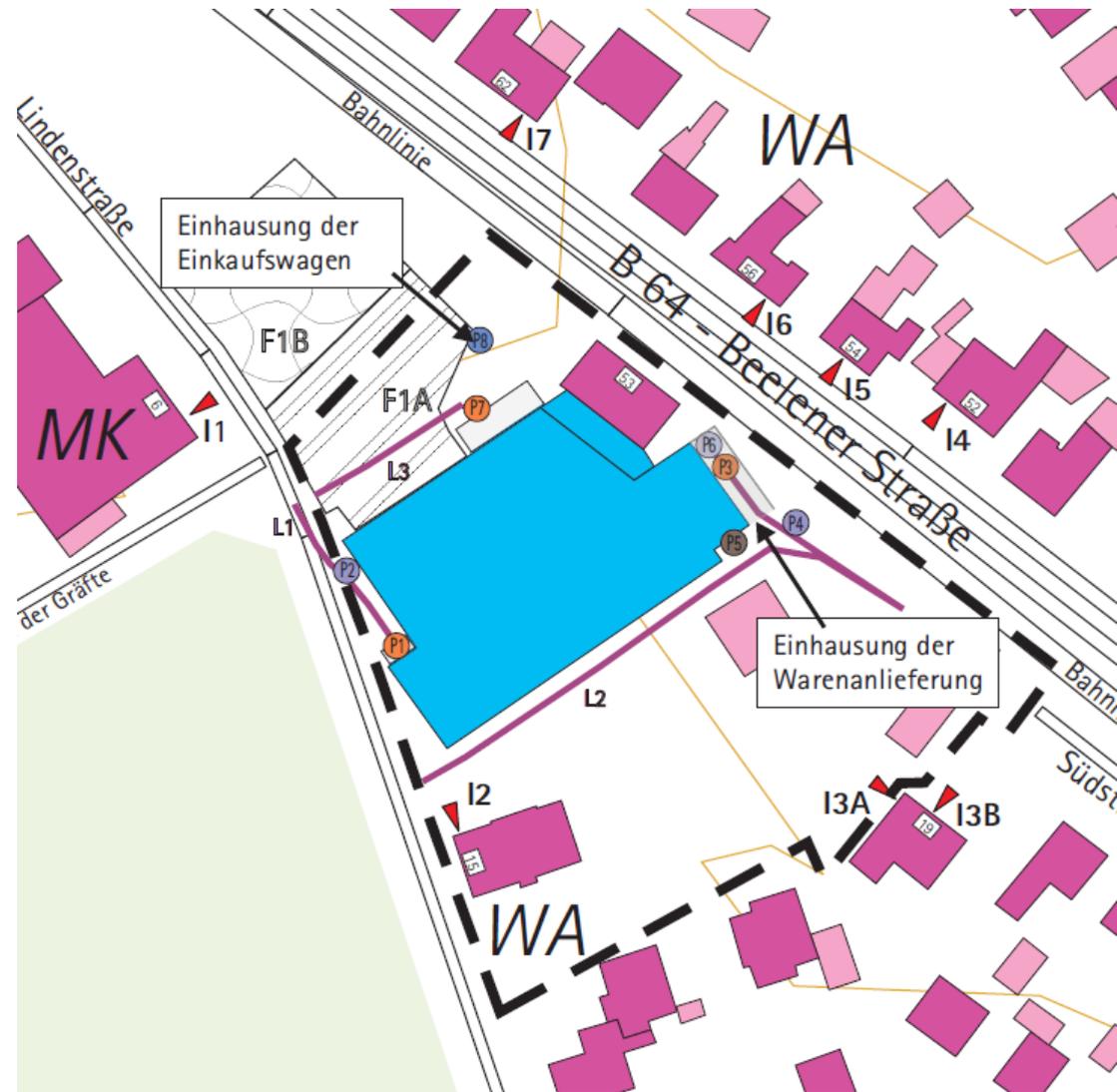


Schalltechnisches Gutachten

(AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)

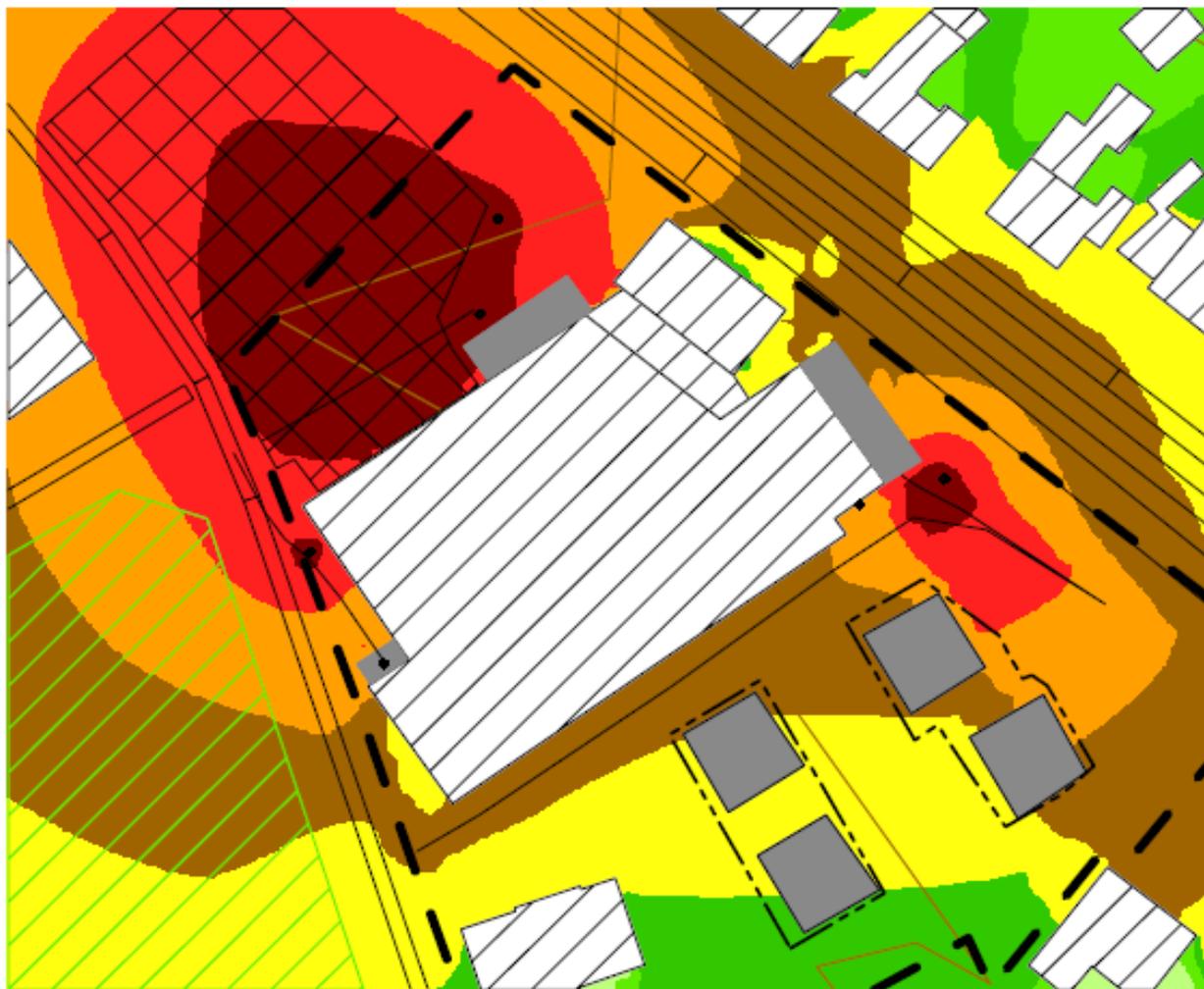
## Schallschutzmaßnahmen

- Kälteanlage:  
Schallschutzpegel  
70 dB(A)
- Einhausung der  
Warenanlieferung
- Einhausung des  
Sammelplatzes für  
Einkaufswagen
- Ausstattung der  
Einkaufswagen mit  
Kunststoffkörben
- Ausweisung der Stellplätze  
im Osten als  
Mitarbeiterstellplätze



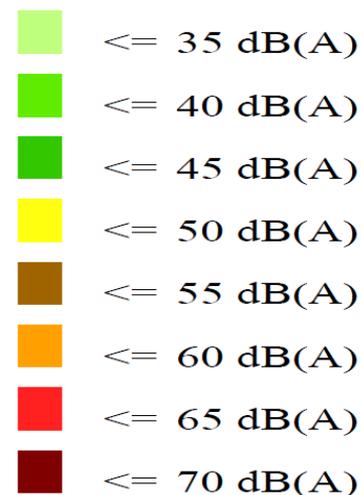
Schalltechnisches Gutachten

(AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)



## Lärmwerte im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA nach Realisierung der Schallschutzmaßnahmen (Tagzeit)

Flächen gleicher Klassen  
des Beurteilungspegels

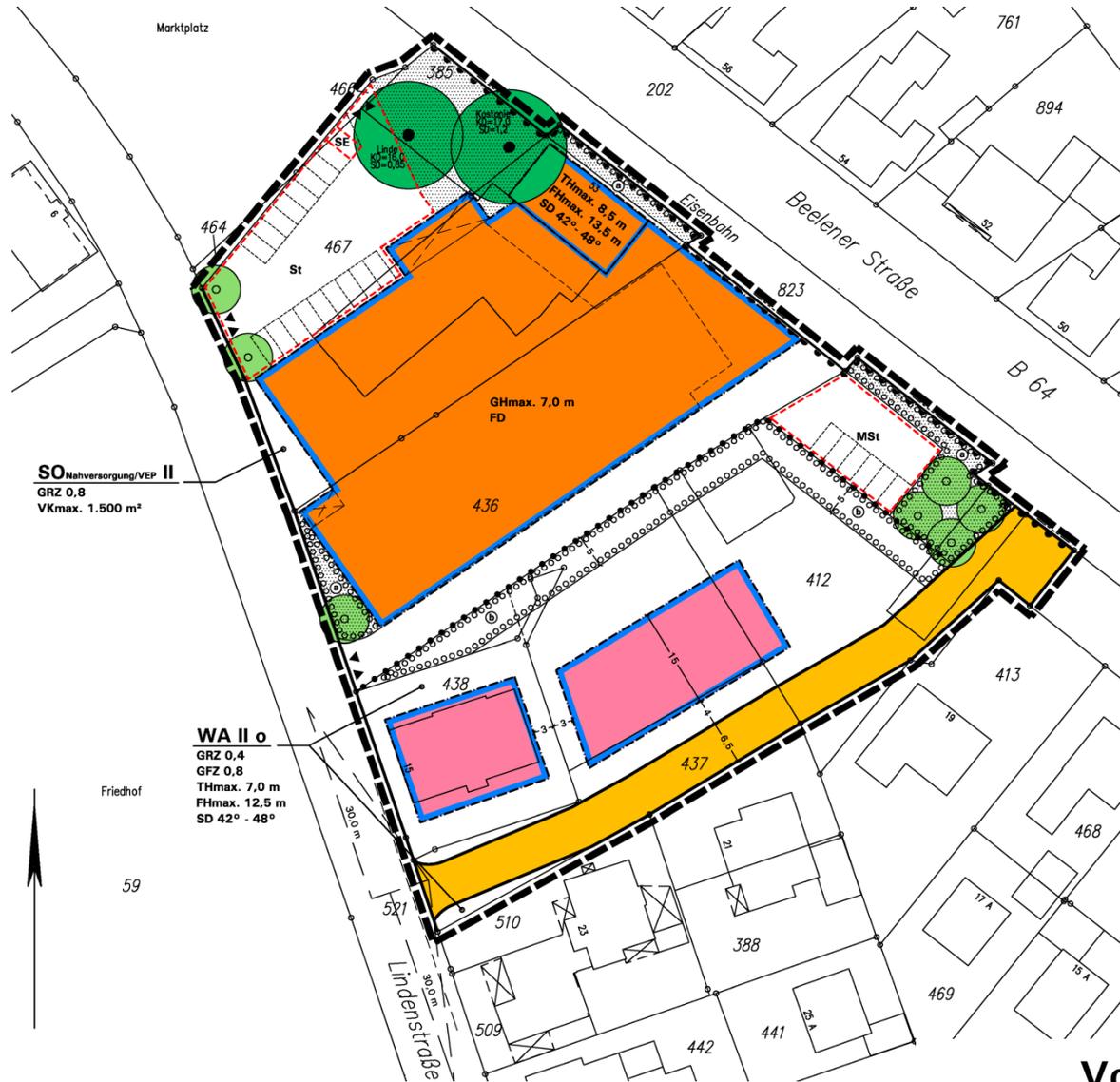


Immissionsrichtwerte  
nach TA-Lärm für WA:

55/40 dB(A) tags/nachts

Schalltechnisches Gutachten

(AKUS GmbH, Bielefeld, Juni 2011)



## Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung

- Ein Lebensmittelmarkt mit max. Verkaufsfläche von 1.500 qm
- Ein Backshop mit max. Verkaufsfläche von 75 qm und ein Café

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung  
(Vorentwurf, September 2011)**

- **Hauptsortiment:** nahversorgungsrelevante Sortimente nach Herzbrock-Clarholzer Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Zulässigkeit von zentrenrelevanten Sortimenten als **Rand- und Nebensortimente**, max. 20% der Verkaufsfläche
- **Öffnungszeiten:** 8 Uhr bis 21 Uhr
- **Liefertätigkeiten:** ausschließlich während der Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr)

| Zentrenrelevante Sortimente<br>(davon nahversorgungsrelevant, i.d.R. zentrenrelevant)  |
|--|
| Back- und Konditoreiwaren,<br>Fleischwaren,<br>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)<br>Getränke (inkl. Wein/Spirituosen) |
| Schnittblumen<br>Tierfutter  |
| Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)   |
| Körperpflegeartikel  |
| Parfümerie- und Kosmetikartikel  |
| Reformwaren  |
| Freiverkäufliche Pharmazeutika (Apothekenwaren)  |
| Schreib- und Papierwaren   |
| Zeitungen und Zeitschriften  |

## **5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)**

- 5.1.** Die Warenanlieferung und der Müllcontainer sind einzuhausen. Eine Öffnung der Warenanlieferung ist nur nach Südosten hin möglich. Die Einfügungsdämpfungsmaße der Wände und des Daches müssen bei  $De \geq 25$  dB liegen. Die Innenflächen dieser Außenbauteile sind zu mindestens 50 % hochabsorbierend auszuführen.
- 5.2.** Die Sammelplätze für Einkaufswagen sind einzuhausen. Es ist eine geschlossene Rückwand zu verwenden. Es dürfen nur Einkaufswagen mit Kunststoff-Körben verwendet werden.

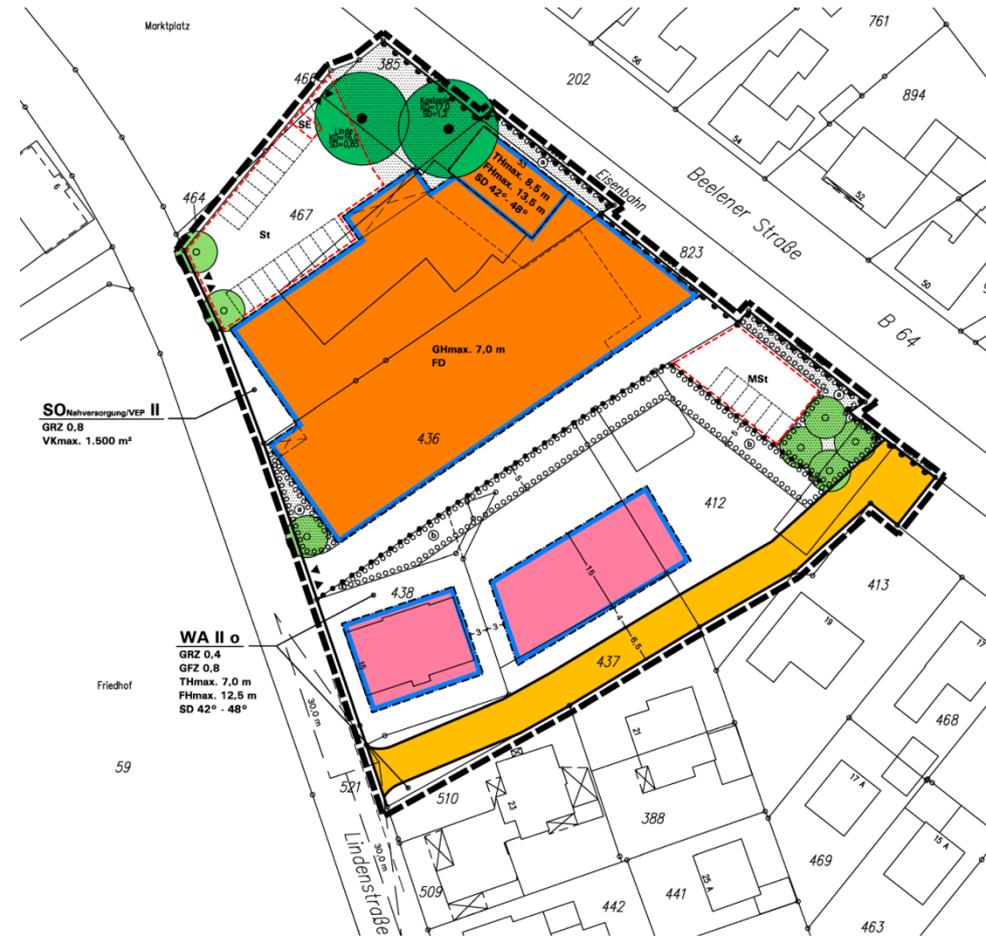
*Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 213 „Clarholz-Mitte“ – V. Änderung, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand 06.06.2011.*

## **6. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9(2) i.V.m. § 12(3a) BauGB)**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 385, 412 tlw., 436 tlw., 466, 467, Flur 21, Gemarkung Clarholz mit insgesamt rd. 5.180 m<sup>2</sup>. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## Weiterer Ausblick

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3(1) BauGB:  
**12.09.2011 – 04.10.2011**
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4(1) BauGB:  
12.09.2011 – 04.10.2011
- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen im Planungsausschuss und Rat



**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**



# Backup





**GRUNDSTÜCK**

Fläche:

ca. bis 5.600 m<sup>2</sup>

PKW-Stellplätze:

ca. 19 Stpl.

**OBJEKT (Neubau)**

Bruttogrundfläche:

ca. 2.260 m<sup>2</sup>

Nettogrundfläche:

ca. 2.035 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche:

ca. 1.700 m<sup>2</sup>

Nebenraunfläche:

ca. 335 m<sup>2</sup>

**Lageplan Jibi**

(Wiese Architekten, Bielefeld,  
Stand: November 2010)



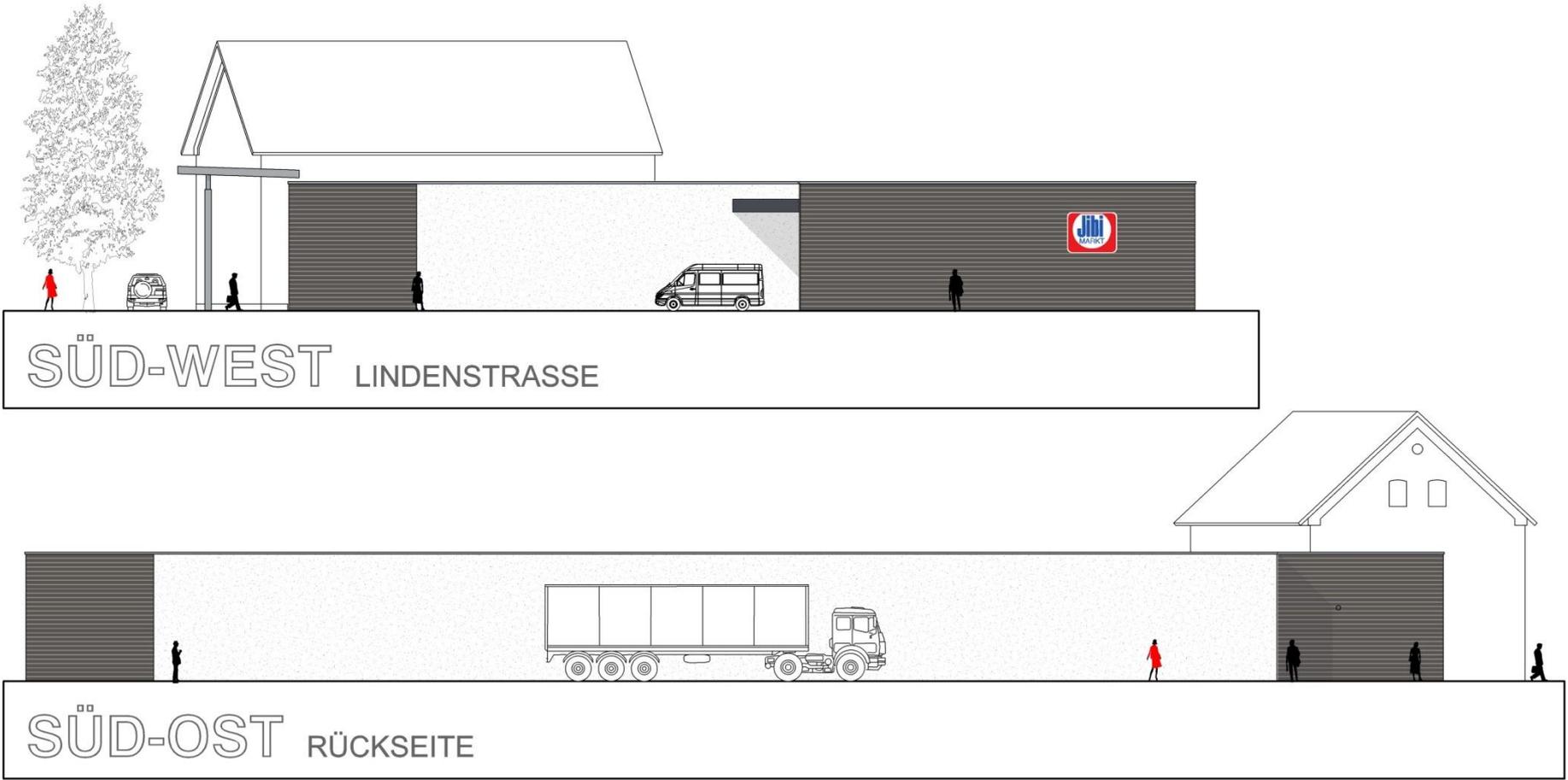
NORD-OST BEELENER STRASSE



NORD-WEST MARKTPLATZ

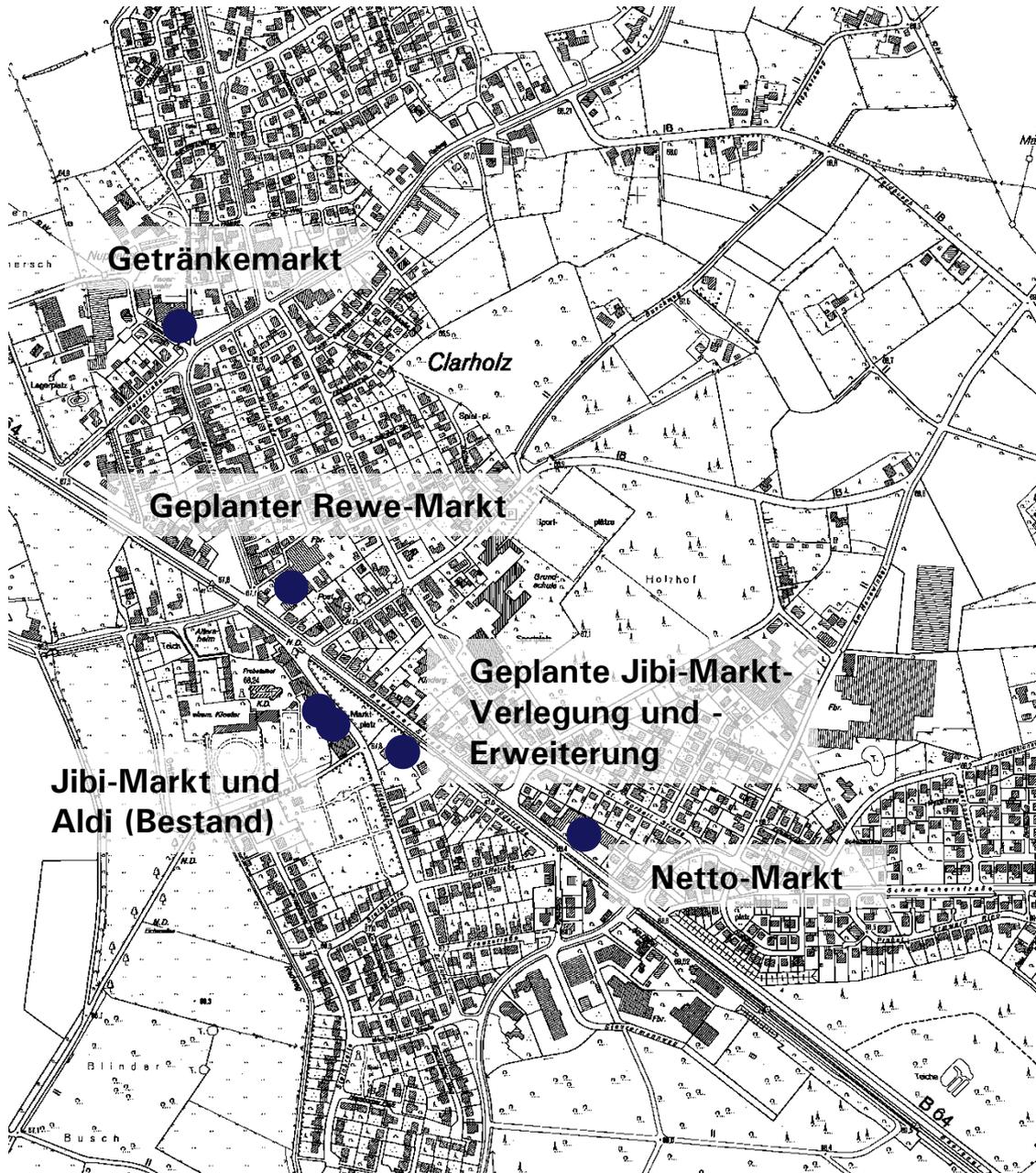
**Ansichten Jibi**

**(Wiese Architekten, Bielefeld,  
Stand: November 2010)**



**Ansichten Jibi**

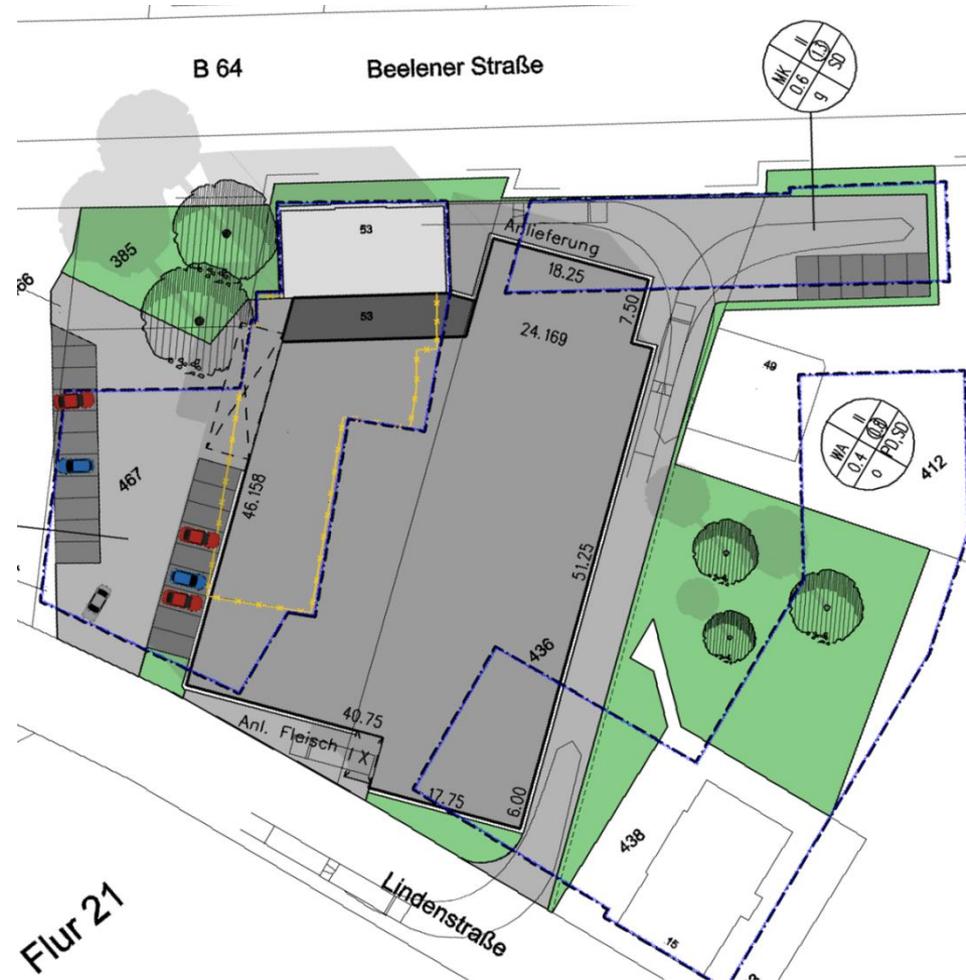
**(Wiese Architekten, Bielefeld,  
Stand: November 2010)**

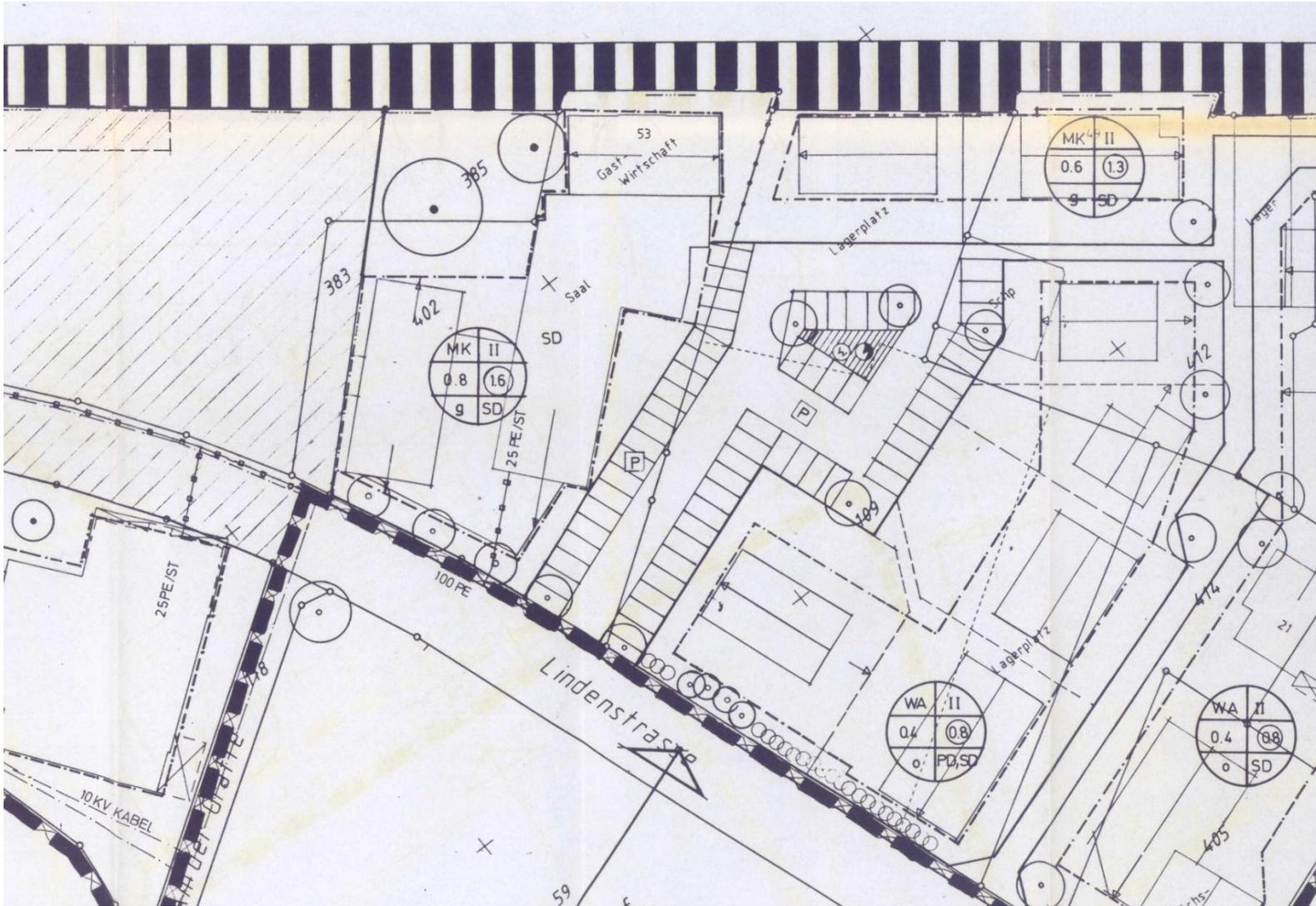


**Übersicht Marktstandorte  
(Planung und Bestand)**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)

- Projektbezogene Festsetzungen über Katalog gemäß § 9(1) BauGB hinaus möglich
- **vB-Plan** begründet die Zulässigkeit eines oder mehrerer Vorhaben
- **VEP** wird Bestandteil des vB-Plans
- **Durchführungsvertrag** mit fristgebundener Verpflichtung zur Durchführung – muss bis zum Satzungsbeschluss vorliegen





**Bebauungsplan Nr. 213 „Clarholz-Mitte“**

**– Ausschnitt Ursprungsplan**

|  | Mittlere Umsatzumverteilungen<br>(Moderate-Case-Variante):<br>konstante Flächenproduktivität Jibi,<br>keine Einzelhandelsnutzung Alt-Standort |   | Maximale Umsatzumverteilungen<br>(Worst-Case-Variante)<br>gesteigerte Flächenproduktivität Jibi,<br>Erweiterung Aldi um 175 m <sup>2</sup> |   |
|--|---|---|--|---|
|  | Monetäre Umsatz-<br>verluste  | Anteil am Gesamt-<br>umsatz der betref-<br>fenen Betriebe | Monetäre Umsatz-<br>verluste   | Anteil am Gesamt-<br>umsatz der betref-<br>fenen Betriebe |
| Anbieter im<br><b>Ortsteilzentrum</b>            | rd. 0,7 Mio. Euro   | bis zu 7 %  | rd. 1,5 Mio. Euro  | bis zu 15 %   |
| Anbieter in<br><b>Streulagen</b>                 | rd. 0,6 Mio. Euro   | bis zu 10 %   | rd. 1,2 Mio. Euro  | bis zu 22 %   |
| Anbieter in <b>nicht-<br/>integrierten Lagen</b> | -*  | -*  | -*   | -*  |
| <b>Summe</b>                                     | 1,3 Mio. Euro   | -   | 2,7 Mio. Euro  | -   |

**Potenzielle Umsatzverteilungen durch die  
Verlagerung und Vergrößerung des Jibi-Markts**

**(Junker und Kruse,  
Dortmund, August 2011)**