

Gemeinde Barßel
Herrn Schulte
Theodor-Klinker-Platz 1
26676 Barßel

per E-Mail: schulte@barsel.de

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KST grc 0170 / 51 84 175

E-MAIL
katharina.staiger@gma.biz

Datum
22.08.2023

STELLUNGNAHME ZUR AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ANSIEDLUNG DES ROSSMANN DROGERIEMARKTES

Sehr geehrter Herr Schulte,

gerne nehmen wir Bezug auf die Stellungnahme der Oldenburgischen Industrie- und Handelskammer vom 17.08.2023 zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes am Standort Krumme Kamp (Bebauungsplan Nr. 81) in Barßel. Die IHK regt insbesondere zur Absicherung der Umsatzherkunft eine Kundenbefragung an und kritisiert die Umsatzhöhe. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung.

Einwand zur Kundenherkunft

„Der Gutachter nutzt zur Prognose der Umsatzhöhe und der Umsatzherkunft des Planvorhabens das sogenannte „Marktanteilkonzept“. Die Ergebnisse des Ansatzes basieren sehr stark auf gutachterlich gesetzten Annahmen zu erzielbaren Marktanteilen in verschiedenen Zonen des Einzugsgebiets. Die Herleitung der prognostizierten Marktanteile ist somit intransparent und die Nachvollziehbarkeit des Verträglichkeitsgutachtens nicht vollständig gegeben. Hieraus ergibt sich eine Rechtsunsicherheit für das Planvorhaben.

Wir regen deshalb an, die Auswirkungenanalyse um eine Kundenherkunftsuntersuchung - entweder durch eine klassische Kundenbefragung oder auf Basis von Mobilfunkdaten - zu ergänzen. So kann sowohl das vom Gutachter abgesteckte Einzugsgebiet als auch der prognostizierte Marktanteil nachvollziehbar bestätigt bzw. konkretisiert werden. „

Antwort:

Der Rossmann Drogeriemarkt ist in einem eingeführten Verbundstandort mit dem Edeka Supermarkt, dem Aldi Discounter und weiteren Geschäften geplant. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Barßel (2022) wurden seitens der GMA Gespräche sowohl der Regionalgesellschaft von Edeka als auch von Aldi Nord geführt. Hierbei ging es auch um das Einzugsgebiet. Aufgrund der Vielzahl von Supermärkten bzw. Lebensmitteldiscounter in allen Nachbargemeinden von Barßel beschränkt sich das Einzugsgebiet auf die Gemeinde Barßel. Auch für den Rossmann Drogeriemarkt ist davon auszugehen, dass aufgrund der intensiven Wettbewerbssituation und der Lage weiterer Filialen von Rossmann, so insb. in Apen, das Einzugsgebiet dem von Edeka und Aldi entspricht.

Wie auch an anderen Standorten wurden bei der Berechnung des Umsatzes und Umsatzherkunft über das Marktanteilkonzept die weiteren Umsätze mit Pendlern oder Besuchern berücksichtigt.

Eine Kundenbefragung oder die Verwendung von Mobilfunkdaten halten wir nicht für erforderlich.

Einwand zu den prognostizieren Flächenproduktivität

„Die von der GMA für den Drogeriemarkt und den Lebensmittelvollsortimenter angesetzten Flächenproduktivität liegen deutlich unter den Flächenproduktivität für Märkte der beiden Anbieter.

Im 17. Retail Real Estate Report der Hahn Gruppe für die Jahre 2022 / 2023 werden folgende Werte angegeben:

- Lebensmittelvollsortimenter (Edeka E-Center / Jahr 2021): 5.180 €*
- Drogeriemarkt (Rossmann / Jahr 2021): 5.822 €*

Wir empfehlen die Verträglichkeitsanalyse zu überarbeiten und dabei die von uns genannten höheren Raumleistungen anzusetzen.

Für die anderen im Einkaufszentrum angesiedelten Anbieter können wir die vom Gutachter angenommene Flächenleistung nicht ableiten. Wir empfehlen aber, im Zuge der Überarbeitung der Verträglichkeitsanalyse auch die für diese Anbieter durchschnittlichen Raumleistungen anzusetzen. Wir empfehlen hierbei folgende Werte:

- Lebensmitteldiscounter (Aldi Nord / Jahr 2021): 6.450 €*
- Schuhfachgeschäft (Fachmarkt / Jahr 2016): 2.100 €*
- Bäckerei (Durchschnitt über Dtl. / Jahr 2019): 5.000 €*
- Blumenladen (Durchschnitt über Dtl. / 2009): 3.500 €*
- Textildiscounter (Textilfachmärkte über Dtl. / 2016): 1.300 €*
- zu Mobilfunkdaten liege nuns keine Daten vor.“*

Antwort:

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau (2022) liegt in Barßel bei 85,2 und damit fast 15 % unter dem Bundesdurchschnitt. Insofern steht den Verbrauchern in Barßel nicht so viel Geld zur Verfügung, wie in anderen Städten mit einem höheren Einkommen und entsprechendem Kaufkraftniveau. Diese Tatsache ist bei der Umsatzberechnung zu berücksichtigen. Somit fallen die Umsätze in ländlich geprägten Gemeinden wie z.B. in Barßel nicht so hoch aus wie in verdichteten Zentren und in Orten mit einem weitaus höheren Kaufkraftniveau als in Barßel.

Wenn man für die bestehenden Betriebe Edeka und Aldi höhere Umsätze / m² Verkaufsfläche ansetzen würde, würde dies nichts an den Aussagen z.B. hinsichtlich des Kongruenzgebotes ändern. Das Kaufkraftvolumen ist im Grundzentrum Barßel sowohl für Edeka und Aldi als auch für einen Rossmann Drogeriemarkt ausreichend.

Die Umsatzberechnungen wurden nicht im Detail für die bestehende Betriebe Edeka, Aldi, Schuhfachmarkt sowie die Konzessionäre Edeka (Bäcker und Blumenfilialist) erstellt, da es sich um bestehende Betriebe handelt, welche auch nicht erweitert werden sollen.

Einwand zur Bewertung des Beeinträchtigungsverbotes

„Die Situation in Ramsloh bewertet der Gutachter bisher nicht. Wir empfehlen eine entsprechende Bewertung einzufügen.“

Antwort:

Zu Lasten bestehender Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Ramsloh wird eine Umsatzumverteilung von ca. 8 – 9 % prognostiziert. Dieser Umsatzrückgang verteilt sich auf die Lebensmitteldiscounter Aldi, Netto Marken-Discount und Lidl sowie den Markt Supermarkt. Diese Betriebe stellen die Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich in Ramsloh da. Auch wenn hier Umsatzrückgänge aufgrund der geplanten Rossmann Drogeriemarktes in Barßel anzunehmen sind, werden diese Magnetbetriebe nicht gefährdet. Insofern wird auch nicht die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Ramsloh durch die geplante Ansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes in Barßel gefährdet.

Sehr geehrter Herr Schulte, wir hoffen, dass unsere Ausführungen ausreichend sind und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für

Markt- und Absatzforschung mbH

Katharina Staiger
Projektleiterin

Monika Kollmar
Niederlassungsleiterin