

Qualitative Stellungnahme

zur möglichen Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Marktstraße 10 b,
26935 Stadland-Rodenkirchen

für die

Gemeinde Stadland
Am Markt 1
26935 Stadland

Ihr Kontakt:

Dipl.-Geogr. Oliver Ohm
(Regionalleitung Nord)

Dipl. Geogr. Andreas Weidmann
(Projektleitung)

Tel +49 40 1804106-23
E-Mail weidmann@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Steinhöft 5-7
20459 Hamburg
Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – 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 Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.

München · Hamburg · Köln · Leipzig · Münster · Erfurt

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung3

2. Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes4

 2.1. Vorbemerkungen 4

 2.2. Perspektivisches Einzugsgebiet 5

 2.3. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter 7

 2.4. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter 9

3. Einzelhandelszentralität / Kaufkraftbindung in der Gemeinde Stadland im Segment Nahversorgung 11

4. Fazit 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Perspektivisches Einzugsgebiet für einen Lebensmittelmarkt 6

Abbildung 2: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter 8

Abbildung 3: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter 10

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die BBE Handelsberatung GmbH hat im Jahr 2022 eine Auswirkungsanalyse erstellt, in der die geplante Verlagerung der ortsansässigen Netto-Filiale auf dem Grundstück Marktstraße 10b in Stadland-Rodenkirchen auf ein Nachbargrundstück bewertet werden sollte. Dabei kamen die Gutachter zu dem raumordnerischen Ergebnis, dass das Projektvorhaben im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

Vor diesem Hintergrund erfolgte von Seiten der Gemeinde Stadland eine 1. Änderung des Bebauungsplanes 44 "Rodenkirchen - Sondergebiet Handel" und somit die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der neuen Netto-Filiale. Aktuell befindet sich das Projektvorhaben im Bau und soll Ende 2024 eröffnet werden.

Perspektivisch soll nunmehr das vis-à-vis befindliche ehemalige Netto-Bestandsgebäude an der Marktstraße einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. In diesem Kontext wurden von Seiten der BBE Handelsberatung bereits im Jahr 2022 sowie im Juli 2024 zwei absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalysen erarbeitet, die die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Non-Food-Sortimenten im Kernsortiment gutachterlich bewertet haben.

Dabei wurde im Jahr 2022 zunächst eine maximale Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² und im Jahr 2024 von maximal 1.200 m² geprüft. Bei den festgesetzten Einzelhandelsnutzungen handelte es sich um folgende Varianten:

- Non-Food-Discounter /Sonderpostenmarkt
- Fachmarkt für Bau- und Heimwerkerbedarf / Heimtierbedarf (z. B. Raiffeisen-Markt)
- Getränkemarkt

Die Auswirkungsanalysen der BBE Handelsberatung haben in ihrem Ergebnis aufgezeigt, dass für den Realisierungsfall der angedachten Fachmärkte negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung in der Gemeinde Stadland oder in den Nachbarkommunen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus stehen die möglichen Einzelhandelsfachmärkte im Einklang mit den Zielen der Landesraumordnung sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wesermarsch.

Abschließend soll nunmehr auch die mögliche Nachnutzung des Netto-Bestandsgebäude durch einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² gutachterlich geprüft werden.

Dabei stehen in erster Linie die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Fokus, die im Rahmen einer qualitativen Stellungnahme durch die BBE Handelsberatung skizziert werden sollen.

2. Mögliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes

2.1. Vorbemerkungen

Im Hinblick auf die mögliche Nachnutzung des Netto-Gebäudekörpers an der Marktstraße 10 b in Stadland-Rodenkirchen durch einen möglichen Lebensmittelmarkt-Betreiber ist zunächst darauf hinzuweisen, dass der Netto-Markendiscouter zum Zeitpunkt der Berichtslegung noch am Markt agiert. Der Anbieter verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m² zzgl. einer Bäckerei/Café in der Vorkassenzone mit rd. 50 m² Verkaufsfläche, sodass insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² für eine Nachnutzung geprüft wird.

Eine bautechnische Prüfung, inwieweit ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m² am Standort erfolgreich umsetzbar ist, erfolgte nicht von Seiten der Gutachter.¹

In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich von Seiten der Gutachter darauf hinzuweisen, dass Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation in der Regel über eine Verkaufsfläche zwischen 1.200 bis 1.500 m² verfügen. Lebensmittelvollsortimenter der neuesten Generation benötigen in der Regel Verkaufsflächengrößen von 1.500 bis 2.200 m², um sich modern und marktgerecht präsentieren zu können.

Vor diesem Hintergrund dürfte insbesondere für die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters eine flächenseitige Restriktion am Alt-Standort des Netto-Marktes vorliegen.

Im Hinblick auf einen möglichen Betreiber eines Lebensmittelmarktes wurden nach Auskunft der Gemeinde Stadland bereits im Vorfeld Gespräche mit potenziellen Anbietern geführt (u.a. Aldi), die bislang zu keinen Ergebnissen geführt haben. Angesichts der Einwohnergröße der Gemeinde, der ortsansässigen Anbieterstrukturen (Edeka, Netto, Nah & Gut), der regionalen Wettbewerbssituation sowie den standort- und objektseitigen Rahmenbedingungen, bewerten die Gutachter die Bindung eines Betreibers für einen Lebensmittelmarkt als **sehr ambitioniert**.

Angesichts der ortsansässigen Lebensmittelmärkte können die Betreiber Edeka und Netto als mögliche 'Kandidaten' ausgeschlossen werden. Bewertet man zusätzlich die regionale Wettbewerbssituation in den benachbarten Mittelzentren Nordenham und Brake und die insgesamt in der Region agierenden Betreiber von Lebensmittelmärkten, so kommen für die mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters die Anbieter Aldi, Lidl, Penny oder Markant in Frage. Bei dem Betriebstyp Lebensmittelvollsortimenter wären potenziell die Anbieter Rewe oder Combi denkbar.

¹ Diese Prüfung kann nur von Seiten eines entsprechenden Fachgutachterbüros vorgenommen werden. Es ist jedoch anzunehmen, dass eine Realisierung nicht ohne Weiteres möglich ist, das der Betreiber Netto seinen neuen Markt mit rd. 1.200 m² Verkaufsfläche derzeit auf dem Nachbargrundstück realisiert.

2.2. Perspektivisches Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Berechnung des vorhabenrelevanten Kaufkraftvolumens stellen einen wichtigen Bezugspunkt für die nachfolgende Analyse der möglichen Auswirkungen der in der Diskussion stehenden Einzelhandelsvorhaben dar. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder stadträumlichen Gegebenheiten (auch Gemeindegrenzen).

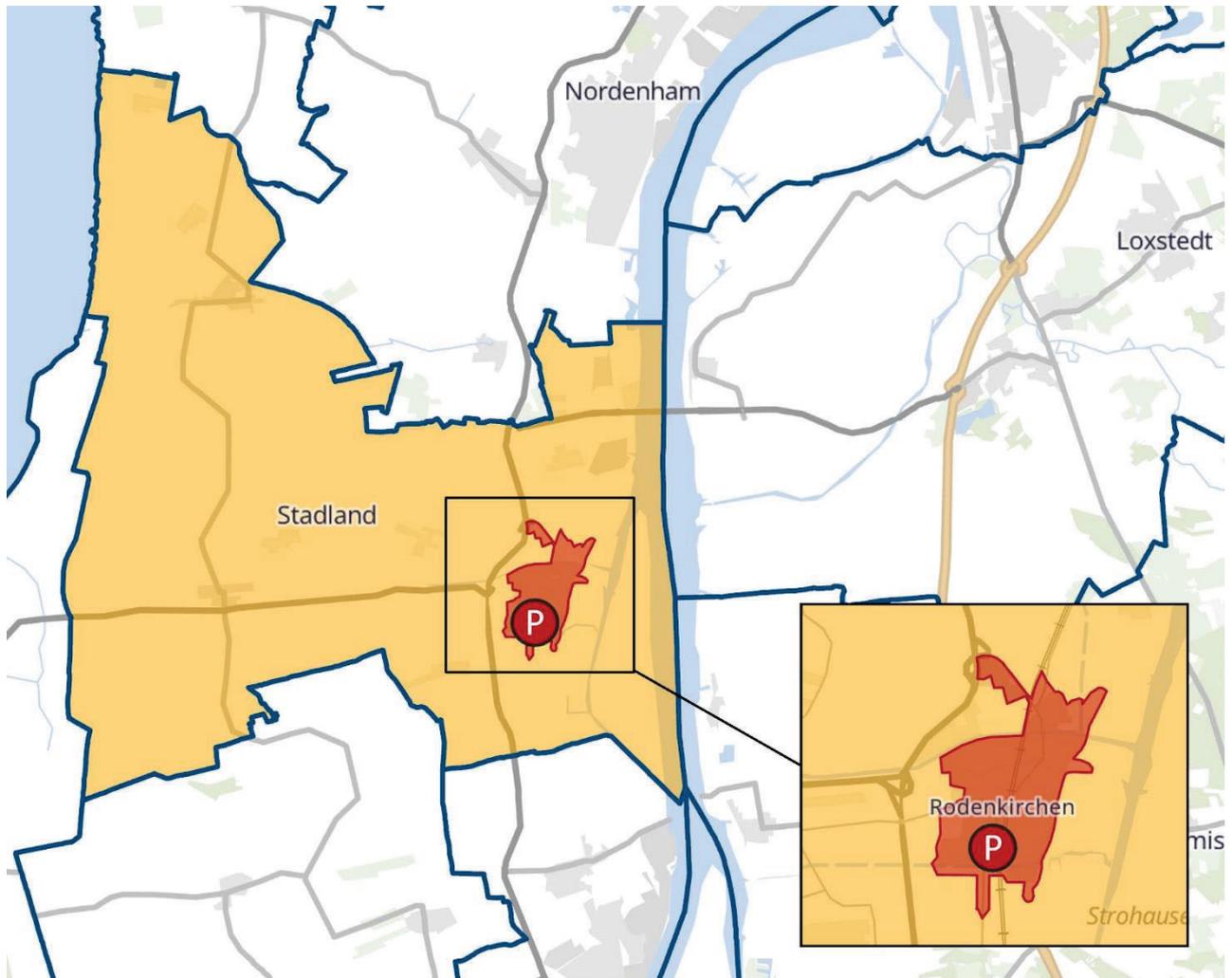
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung eines Einzelhandelsbetriebes ist neben der Erreichbarkeit und der umliegenden Siedlungsstrukturen die vorstehend dargestellte Wettbewerbssituation im Umfeld des Planstandortes in Rodenkirchen, welche eine realistische Kundenorientierung zum Vorhabenstandort begrenzt.

Aufgrund der Scheitellage der Gemeinde Stadland zwischen dem nördlich lokalisierten Mittelzentrum Nordenham sowie dem südlich gelegenen Mittelzentrum Brake und den dort vorhandenen leistungsstarken Lebensmittelmärkten, wird sich das perspektivische Einzugsgebiet des in der Diskussion stehenden Lebensmittelmarktes mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von 1.200 m² auf das Gemeindegebiet von Stadland fokussieren.

In diesem Zusammenhang wird sich das perspektivische Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes am Standort Marktstraße - unabhängig von der Betriebsform Lebensmitteldiscounter oder Lebensmittelvollsortimenter - in ein Kerneinzugsgebiet (Zone I), welches das gesamte Siedlungsgebiet von Rodenkirchen inkl. Tegelland/Strohausen/Hartwarden/Hiddingen mit rd. 3.400 Einwohnern umfasst, sowie ein erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) mit rd. 4.100 Personen zusammensetzen (= übriges Gemeindegebiet von Stadland). Somit verfügt das perspektivische Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes in Summe über eine Einwohnerplattform von 7.528 Personen.

Das im Einzugsgebiet zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag von aktuell ca. 7.392 Euro für den Einzelhandel, gewichtet mit der stadtspezifischen Kaufkraftkennziffer. Die Höhe der Kaufkraftkennziffer wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Stadtgröße das Verhältnis des in Stadland verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer liegt in Stadland bei 100,7 und damit marginal über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

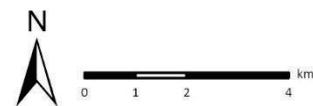
Abbildung 1: Perspektivisches Einzugsgebiet für einen Lebensmittelmarkt



Perspektivisches Einzugsgebiet

- Zone I (Kerneinzugsgebiet)
- Zone II (Gemeindegebiet Stadland)

- P Projektstandort
- Gemeindegrenze



Quelle: © OpenStreetMap contributors, Map layer by Esri, BBE Handelsberatung 2024

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht für die Realisierung eines Lebensmittelmarktes im abgegrenzten Einzugsgebiet ein sortimentspezifisches Nachfragevolumen (= Getränke/Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) in Höhe von rd. 23,5 Mio. Euro p.a. zur Verfügung.

2.3. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter

Da derzeit kein konkreter Betreiber für einen Lebensmitteldiscounter genannt werden kann und die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten je nach Anbieter deutlich unterschiedlich ausfallen können, wird im Folgenden ein "Worst-Case-Ansatz" gewählt, um die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen umfänglich abbilden zu können.

So rangieren die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten im Bundesdurchschnitt in einer Bandbreite von rd. 6.580 Euro pro m² Verkaufsfläche für einen Penny-Markt und liegen bei einem Lidl Lebensmitteldiscounter in einer Größenordnung von rd. 10.100 Euro pro m² Verkaufsfläche.²

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" wird im konkreten Fall der leistungsstärkste Betreiber (Lidl) zu Grunde gelegt. Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.200 m² am Standort des (ehem.) Netto-Gebäudekörpers eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von rd. 8,4 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 7.000 Euro pro m² Verkaufsfläche. Davon entfallen rd. 7,6 Mio. Euro auf die periodischen Bedarfsgüter (nahversorgungsrelevante Sortimente) und rd. 0,8 Mio. Euro auf die sog. Randsortimente/Aktionswaren.

Unter dem Gesichtspunkt der 'überschaubaren' Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

In nachstehender Abbildung 2 werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Lebensmitteldiscounters mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche prognostiziert. Dabei sind die im Jahr 2022 prognostizierte Umsatzleistung des im Bau befindlichen Netto-Marktes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente sowie die dabei prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt. Auswirkungsrelevant ist in erster Linie der nahversorgungsrelevante Umsatz in Höhe von rd. 7,6 Mio. Euro (= rd. 90 % des Gesamtumsatzes).

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Rodenkirchen prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro bzw. 31,6 %. Dabei ist insbesondere ein "Kannibalisierungseffekt" zwischen dem neu aufgestellten (im Bau befindlichen) Netto-Lebensmitteldiscounter sowie einem weiteren Lebensmitteldiscounter unmittelbar vis-à-vis zu erwarten. Aber auch der Edeka Lebensmittelmarkt, unweit des Projektstandortes, dürfte von hohen Umsatzumverteilungseffekten betroffen sein. Angesichts der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekten kann von gutachterlicher Seite nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Betriebsaufgabe kommen wird. Da sich Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation in ihrer Angebotsvielfalt immer stärker dem Betriebskonzept eines Vollsortimenters annähern (u.a. Bio-Produkte, Frische-Sortiment), sind die zu erwartenden Wettbewerbseffekte für den Edeka-Markt durchaus in einer existenzgefährdenden Größenordnung anzunehmen.

² Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024, S. 35

Abbildung 2: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmitteldiscounter

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) <i>(u.a. Edeka, Netto neu)</i>	9,8	3,1	31,6
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet <i>(u.a. Nah & Gut Seefeld)</i>	1,5	(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham <i>(u.a. Rewe, Penny)</i>	13,2	0,3	2,2
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham <i>(Markant, Lidl, Hol Ab, GP)</i>	18,6	1,2	6,4
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi <i>(E-Center, 2xAldi)</i>	26,4	0,8	3,0
ZVB Weserstraße Brake <i>(u.a. familia, Aldi)</i>	21,6	0,9	4,1
Sonstige Standorte in ZVBs Brake <i>(Netto)</i>	3,4	0,1	2,9
Standorte außerhalb ZVB Brake <i>(Lidl, Netto)</i>	14,3	1,2	8,4
Untersuchungsraum gesamt	108,9	7,6	7,0
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	7,6	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2024

- Weitere Umsatzumverteilungseffekte dürften insbesondere für die discountorientierten Anbieter in den Nachbarkommunen Nordenham und Brake zu erwarten sein. Diese werden mit einer deutlichen Intensivierung der Wettbewerbsbeziehungen einhergehen, wenngleich nicht in einer existenzgefährdenden Größenordnung von Einzelbetrieben.

Insgesamt betrachtet ist bei einer Realisierung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Marktstraße 10 b aller Voraussicht nach mit sehr hohen Umsatzumverteilungseffekten in Rodenkirchen zu rechnen. Angesichts der absoluten Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro können einzelbetriebliche Standortaufgaben nicht ausgeschlossen werden.

2.4. Umsatzprognose und Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter

Da derzeit kein konkreter Betreiber für einen Lebensmittelvollsortimenter genannt werden kann und die durchschnittlichen Flächenproduktivitäten je nach Anbieter unterschiedlich ausfallen können, wird im Folgenden ein "Worst-Case-Ansatz" gewählt, um die möglichen absatzwirtschaftlichen Auswirkungen umfänglich abbilden zu können.

Wie bereits dargestellt kommen derzeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Rodenkirchen die beiden Betreiber Combi oder Rewe in Frage. Aktuell liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität eines Rewe-Marktes in Deutschland bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächengröße von rd. 1.540 m² bei rd. 4.500 Euro pro m² Verkaufsfläche.³ Für die Combi-Märkte der Bunting Gruppe liegen keine offiziellen Statistiken vor, jedoch dürfte sich die durchschnittliche Flächenproduktivität aus Sicht der BBE Handelsberatung in einer vergleichbaren Größenordnung von rd. 4.500 Euro pro m² Verkaufsfläche bewegen.

Unter der Berücksichtigung der standort-, potenzial- und wettbewerbsseitigen Rahmenbedingungen prognostizieren die Gutachter für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsflächendimensionierung von rd. 1.200 m² am Standort des (ehem.) Netto-Gebäudekörpers eine Brutto-Umsatzleistung in Höhe von rd. 4,8 Mio. Euro p.a. Dies entspricht einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.000 Euro pro m² Verkaufsfläche. Davon entfallen rd. 4,4 Mio. Euro auf die periodischen Bedarfsgüter (nahversorgungsrelevante Sortimente) und rd. 0,4 Mio. Euro auf die sog. aperiodischen Randsortimente.

Unter dem Gesichtspunkt der 'überschaubaren' Einwohner- und Potenzialplattform im perspektivischen Einzugsgebiet sowie der vorhandenen Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum, ist die zugrunde gelegte Flächenproduktivität durchaus als ambitioniert zu bewerten und als Oberkantenwert ("Worst-Case-Ansatz") zu verstehen.

In nachstehender Abbildung 3 werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte eines Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche prognostiziert. Dabei sind die im Jahr 2022 prognostizierte Umsatzleistung des im Bau befindlichen Netto-Marktes im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente sowie die dabei prognostizierten Umverteilungseffekte auf die untersuchten Standortlagen berücksichtigt. Auswirkungsrelevant ist in erster Linie der nahversorgungsrelevante Umsatz in Höhe von rd. 4,4 Mio. Euro.

- Für die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Rodenkirchen prognostizieren die Gutachter Umverteilungseffekte in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro bzw. 23,4 %. Dabei ist in erster Linie ein Wettbewerb mit dem systemgleichen Anbieter Edeka zu erwarten. Dieser Anbieter dürfte schwer 'angezählt' werden und angesichts der Höhe der zu erwartenden Umsatzumverteilungen kann eine Aufgabe der Standortpräsenz gutachterlich nicht ausgeschlossen werden. Dabei kommt auch zum Tragen, dass der Edeka-Markt als Solitärstandort agiert und ein weiterer Lebensmittelvollsortimenter am Standort des Netto-Bestandsgebäude im Verbund mit dem neuen Netto-Markt steht (positive Synergieeffekte).

³ Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2024, S. 35

Abbildung 3: Umsatzumverteilungseffekte Lebensmittelvollsortimenter

Zentraler Versorgungsbereich/ Standort	derzeitiger Wettbewerberumsatz ¹	Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
Rodenkirchen (Gemeinde Stadland) <i>(u.a. Edeka, Netto neu)</i>	9,8	2,3	23,4
Sonstige Standorte im Gemeindegebiet <i>(u.a. Nah & Gut Seefeld)</i>	1,5	(*)	(*)
ZVB Innenstadt Nordenham <i>(u.a. Rewe, Penny)</i>	13,2	0,7	5,3
Sonstige Standorte in ZVBs Nordenham <i>(Markant, Lidl, Hol Ab, GP)</i>	18,6	0,1	(*)
Standorte außerhalb ZVB Nordenham: u.a. Fachmarkttagglomeration Nordsee-Center Nordenham Solitärstandort Aldi <i>(E-Center, 2xAldi)</i>	26,4	0,6	2,2
ZVB Weserstraße Brake <i>(u.a. familia, Aldi)</i>	21,6	0,7	3,2
Sonstige Standorte in ZVBs Brake <i>(Netto)</i>	3,4	(*)	(*)
Standorte außerhalb ZVB Brake <i>(Lidl, Netto)</i>	14,3	0,1	(*)
Untersuchungsraum gesamt	108,9	4,4	4,0
Diffuse Umsatzumverteilung	./.	(*)	(*)
Umverteilungseffekte insgesamt	./.	4,4	./.

¹ nur nahversorgungsrelevante Sortimentsanteile (Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren)
 (*) marginal
 Quelle: BBE-Berechnungen 2024

- Weitere Umsatzumverteilungseffekte dürften sich auf die vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter (u.a. Rewe, Edeka, familia) in den benachbarten Mittelzentren Nordenham sowie Brake fokussieren. Hier werden jedoch voraussichtlich nur wettbewerbliche Auswirkungen ausgelöst, die sich im Rahmen akzeptabler Umsatzumverteilungsquoten bewegen. Einzelbetriebliche Schließungen, infolge der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters in Rodenkirchen, können gutachterlich ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet ist bei einer Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters am Standort Marktstraße 10 b aller Voraussicht nach mit hohen Umsatzumverteilungseffekten in Rodenkirchen zu rechnen. Dabei dürfte in erster Linie der systemgleiche Edeka-Markt deutlich in Bedrängnis geraten, die seine zukünftige wirtschaftliche Tragfähigkeit in Frage stellt.

3. Einzelhandelszentralität / Kaufkraftbindung in der Gemeinde Stadland im Segment Nahversorgung

Die Gegenüberstellung des örtlichen Einzelhandelsumsatzes im Bereich der periodischen Bedarfsgüter (Nahrungs- und Genussmittel/Drogeriewaren) mit den nahversorgungsrelevanten Marktvolumina (Kaufkraftpotenzial) in der Gemeinde Stadland führt zu Bindungsquoten (Zentralitäten) der örtlichen Nachfrage. Diese stellen den entscheidenden Bewertungsmaßstab für die Leistungsfähigkeit des örtlichen Einzelhandels dar und sind ein Indikator für die Beurteilung weiterer Entwicklungsspielräume im Gemeindegebiet.

Bei einer Einzelhandelszentralität (Bindungsquote) mit einem Wert < 100 fließt die ortsansässige Kaufkraft aus dem Gemeindegebiet an andere Wettbewerbsstandorte ab, bei einem Wert > 100 fließt zusätzliche Kaufkraft von außerhalb in das Gemeindegebiet.

Aktuell (d.h. inkl. des im Bau befindlichen neuen Netto-Marktes) werden in der Gemeinde Stadland rd. 11,3 Mio. Euro p.a. Einzelhandelsumsatz im Bereich der periodischen Bedarfsgüter erwirtschaftet. Das Nachfragevolumen (Kaukraftpotenzial) im Gemeindegebiet beläuft sich derzeit auf rd. 23,5 Mio. Euro p.a., davon entfallen rd. 20,8 Mio. Euro auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie rd. 2,7 Mio. Euro auf das Angebotssegment Drogeriewaren.

Aus der Gegenüberstellung der derzeit erwirtschafteten Einzelhandelsumsätze von rd. 11,3 Mio. Euro in der Gemeinde Stadland mit dem zur Verfügung stehenden Kaukraftpotenzial in Höhe von rd. 23,5 Mio. Euro p.a. resultiert eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von 48.

Mit anderen Worten heißt das, dass - auch nach Fertigstellung des im Bau befindlichen Netto-Marktes - rein rechnerisch ein sortimentsspezifischer Kaufkraftabfluss in Höhe von rd. -12,2 Mio. Euro aus dem Gemeindegebiet von Stadland stattfindet.

Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität lässt auf den ersten Blick den Schluss zu, dass durchaus weitere Entwicklungspotenziale im Bereich der periodischen Bedarfsgüter im Gemeindegebiet vorhanden sind. Dabei ist jedoch aus gutachterlicher Sicht auf die räumlichen Besonderheiten der Gemeinde Stadland hinzuweisen, die den rein rechnerisch ermittelten Wert in einem 'anderen Licht' erscheinen lassen.

Dabei ist zunächst auf die räumliche Positionierung des Grundzentrums in einer Scheitellage zwischen den zwei deutlich größeren Mittelzentren Brake (rd. 15.000 Einwohner) und Nordenham (rd. 26.000 Einwohner) hervorzuheben. Beide Mittelzentren verfügen über eine differenzierte sowie leistungsstarke Angebotsstruktur im Bereich der Lebensmittel- und Drogeriemärkte, die ein Grundzentrum mit rd. 7.500 Einwohnern nicht abbilden kann. Darüber hinaus weisen die Mittelzentren einen differenzierten Besatz aus unterschiedlichen Einzelhandelsfachmärkten auf (u.a. Bau- und Gartenfachmarkt, Möbelanbieter, Textil- und Schuhfachmärkte) auf. Dementsprechend bestehen intensive Einkaufsverflechtungen der Stadlander Wohnbevölkerung in Richtung der beiden Mittelzentren, die mit hohen Kaufkraftabflüssen verbunden sind und auch zukünftig Bestand haben werden. Die Kaufkraftbindungsquoten (Einzelhandelszentralitäten) im Stadlander Einzelhandel fallen daher naturgemäß gering aus.

Darüber hinaus ist das Gemeindegebiet von Stadland siedlungsstrukturell zergliedert, mit einer Reihe von Ortschaften im stark ländlich geprägten Raum, die sich zum Teil in deutlicher Entfernung zum Kernort Rodenkirchen befinden. So erreichen z.B. die Bewohner der nördlich gelegenen Ortschaft Seefeld das Mittelzentrum Nordenham mit einem vergleichbaren Wege-Zeit-Aufwand wie den Kernort Rodenkirchen. Daher dürften die Bewohner der randseitig gelegenen Ortschaften bereits jetzt ihre wohnortnahe Grundversorgung zum größten Teil in den Mittelzentren abdecken bzw. auf dem Rückweg bspw. vom Arbeitsplatz zum Wohnort.

Lust but not least ist von Seiten der BBE Handelsberatung darauf hinzuweisen, dass in einem Grundzentrum i.d.R. keine Einzelhandelszentralitäten mit einem Wert > 70 erreicht werden, da angesichts der Einwohnergröße der Gemeinden/Städte nur ein eingeschränkter Einzelhandelsbesatz vorliegt. Dies trifft insbesondere für den Einzelhandel mit aperiodischen Bedarfsgütern zu, aber auch im Bereich der periodischen Bedarfsgüter, da für den Konsum spezifischer Lebensmittelangebote (z.B. zielgruppenorientierte Fachgeschäfte, Drogeriefachmärkte, großflächig dimensionierte Verbrauchermärkte, SB Warenhäuser) i.d.R. Städte mit einer höheren Zentralitätsstufe aufgesucht werden müssen.

Kommt es zur Realisierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² am Standort Marktstraße 10 b, so werden weitere rd. 8,4 Mio. Euro (siehe Seite 8) Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Stadland gebunden. Davon entfallen rd. 7,6 Mio. Euro auf die Warengruppe der periodischen Bedarfsgüter. Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Stadland würde demnach auf einen Wert von 80 ansteigen. Berücksichtigt man dabei die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte im Gemeindegebiet in Höhe von rd. 3,1 Mio. Euro, so errechnet sich eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von 67.

Unter der Berücksichtigung der o.g. räumlichen sowie siedlungsstrukturellen Besonderheiten der Gemeinde Stadland, wird daraus ersichtlich, dass bei einer weiteren Realisierung eines Lebensmitteldiscounters ein gewisses 'Überangebot' im Bereich des Lebensmittelangebotes im Grundzentrum entstehen würde. Diese Einschätzung wird auch durch die zu erwartenden sehr hohen Umsatzumverteilungseffekte unterstrichen, die eine mögliche Betriebsaufgabe nicht ausschließen.

Kommt es zur Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² am Standort Marktstraße 10 b, so werden weitere rd. 4,8 Mio. Euro (siehe Seite 10) Einzelhandelsumsatz in der Gemeinde Stadland gebunden. Davon entfallen rd. 4,4 Mio. Euro auf die Warengruppe der periodischen Bedarfsgüter. Die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität für die nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Gemeinde Stadland würde demnach auf einen Wert von 67 ansteigen. Berücksichtigt man dabei die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte im Gemeindegebiet in Höhe von rd. 2,3 Mio. Euro, so errechnet sich eine sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von 57.

Auch hier signalisiert die sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität, unter der Berücksichtigung der spezifischen Scheitellage der Gemeinde zwischen zwei Mittelzentren sowie der siedlungsstrukturellen Gliederung, eine gewisse 'Überausstattung' mit Betrieben des Lebensmitteleinzelhandels. Dies dokumentiert sich auch durch die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen mit negativen städtebaulichen Konsequenzen (ggf. Betriebsaufgabe Edeka).

4. Fazit

Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² am Standort Marktstraße 10 b in Rodenkirchen (ehem. Netto-Markt) ist aus Sicht der BBE Handelsberatung als sehr ambitioniert zu bewerten. Diese gutachterliche Einschätzung beruht auf folgenden Faktoren:

- Inwieweit sich ein moderner und marktgerechter Lebensmittelmarkt bautechnisch auf der Fläche des ehem. Netto-Marktes realisieren lässt, ist abschließend nicht geklärt.
- Lebensmitteldiscounter der neuesten Generation werden i.d.R. auf Verkaufsflächengrößen zwischen 1.200 bis 1.500 m² realisiert. Für einen Lebensmittelvollsortimenter der neuesten Generation werden i.d.R. Verkaufsflächengrößen zwischen 1.500 bis 2.200 m² angestrebt. Damit bewegt sich die derzeit zur Verfügung stehende Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscounter am unteren Ende, für einen Lebensmittelvollsortimenter ist die Fläche 'zu knapp' bemessen.
- Nach Auskunft der Gemeinde Stadland wurden bereits Gespräche mit potenziellen Betreibern aus der Lebensmittelbranche geführt, die jedoch bislang zu keinem Ergebnis geführt haben.
- Das Grundzentrum Stadland befindet sich in einer räumlichen Scheitellage zwischen dem nördlich gelegenen Mittelzentrum Nordenham sowie dem südlich gelegen Mittelzentrum Brake. Beide Städte verfügen über ein differenziertes sowie leistungsstarkes Angebot an Lebensmittelmärkten sowie sonstigen Einzelhandelsfachmärkten, mit deren Einkaufsattraktivität sich die Gemeinde Stadland nicht messen kann. Vor diesem Hintergrund finden derzeit spürbare Kaufkraftabflüsse aus dem Gemeindegebiet von Stadland statt, die sich auch mit der Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen nicht grundlegend umkehren lassen.
- Durch die siedlungsstrukturelle Zergliederung der Gemeinde Stadland mit einer Reihe von Ortschaften im ländlich geprägten Raum, tendieren bereits jetzt schon die Bewohner einiger Ortschaften (z.B. Seefeld) in ihrer Konsumneigung in Richtung der Mittelzentren, da hier mit einem vergleichbaren "Wege-Zeitaufwand" ein deutlich attraktiveres Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Auch diese Wegebeziehungen würden mit Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes in Rodenkirchen nicht umgekehrt.
- Vor diesem Hintergrund verfügt das Grundzentrum Stadland über ein 'überschaubares' Marktpotenzial, welches im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bereits durch einen Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie einen Lebensmitteldiscounter (Netto) gebunden wird.
- Daher würde die Realisierung eines weiteren großflächigen Lebensmittelmarktes deutliche Wettbewerbsverschiebungen im ortsansässigen Einzelhandel auslösen, die u.U. auch mit einer Betriebsschließung einhergehen könnten, da der Markt mit Lebensmittelangeboten zum größten Teil bereits 'gesättigt' ist. Es finden derzeit zwar spürbare Kaufkraftabflüsse in die umgebenden Mittelzentren statt, diese lassen sich jedoch nicht durch die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes grundlegend umkehren.

Hamburg, im Oktober 2024

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Andreas Weidmann



i. V. Oliver Ohm