

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
z. Hd. Frau Growe
Daruper Str. 15
48653 Coesfeld

UNSER ZEICHEN DURCHWAHL
KST wym 0170 / 51 84 175

E-MAIL
katharina.staiger@gma.biz

Datum
13.10.2023

STELLUNGNAHME ZUR AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR GEPLANTEN ERWEITERUNG DER NETTO-FILIAL IN GRONAU, OCHTRUPER STRASSE

Sehr geehrte Frau Growe,

gerne nehmen wir Bezug auf die Stellungnahme der Bezirksregierung Münster vom 09. Februar 2023 zur Auswirkungsanalyse zur Erweiterung von Netto Marken-Discount in der Ochtruper Str. in Gronau (Westf.). Die Bezirksregierung bezieht sich insbesondere auf die Prognose der Umsatzhöhe beziehungsweise der durchschnittlichen Flächenproduktivität. Dazu nehmen wir wie folgt Stellung.

Einwand zur Umsatzprognose

„Dem Lebensmitteldiscounter wird nach Erweiterung ein Gesamtumsatz von 4,1 Mio. Euro prognostiziert, was einer Flächenproduktivität von 4.100 Euro / qm Verkaufsfläche entspricht. Dieser Wert liegt deutlich unter dem bundesweiten Durchschnittswert von 4.700 Euro / qm, wie er im Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023 für Netto angesetzt wird. Zwar gibt es einige Argumente wie die überdurchschnittliche Filialgröße oder das unterdurchschnittliche Kaufkraftniveau in Gronau, die für eine unterdurchschnittliche Flächenleistung sprechen. Demgegenüber stehen allerdings auch einige positive Standortfaktoren wie der Verbund mit einem Drogeriemarkt oder die gute verkehrliche Erreichbarkeit über die Ochtruper Straße. Von daher erscheint eine um deutlich mehr als 10 % unter dem Durchschnitt liegende Flächenleistung tendenziell zu tief gegriffen.“

„Für eine erhöhte Rechtssicherheit empfehle ich daher eine Worst-Case-Betrachtung mit einer etwas höheren Flächenleistung, aus der sich meiner Einschätzung nach auch weiterhin keine wesentlichen Beeinträchtigungen der zu betrachtenden zentralen Versorgungsbereiche ergeben sollten. Unter dieser Voraussetzung und

*sofern die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze im Bauleit-planverfahren aufgegriffen wird, kann die **Vereinbarkeit mit Ziel 6.5-3 in Aussicht gestellt werden.***

Antwort:

Bei einem Umsatz je Quadratmeter Verkaufsfläche von ca. 4.700 €, ergibt sich ein Umsatz für die geplante Nettofiliale (ca. 1.000 qm VK) von ca. 4,7 Million €. Basierend auf den Berechnungen in 2022 entspricht dies einem Mehrumsatz von ca. 1,1 Millionen € bei Nahrungs- und Genussmittel. Der überwiegende Teil der Umverteilung entfällt auf die sehr leistungsstarke Aldi-Filiale sowie den K + K Supermarkt in der Ochtruper Straße. Selbst wenn die Umsatzumverteilung nicht ca. 0,4 Millionen € (bisher zugrunde gelegt), sondern entsprechend ca. 0,8 Millionen € beträgt, führt dies nicht zu einer Betriebsschließung der Aldi-Filiale oder des K + K Supermarktes. Auch für die Standortbereiche außerhalb des Nahversorgungszentrums Ochtruper Straße sind bei einem Umsatzrückgang von ca. 0,2 Millionen € (bisher ca. 0,1 Millionen €) keine negativen Auswirkungen, i. S. von Betriebsschließungen, zu erwarten.

Fazit: Auch ein höherer Umsatz für die Netto-Filiale als bisher angenommen, zieht keinen nachteiligen städtebaulichen Folgewirkungen nach sich.

Sehr geehrte Frau Growe, 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