

cima Goethestr. 2 50858 Köln

H. u. K. Tacke GbR
Herrn Helmut Tacke
Hauptstraße 34

41366 Schwalmthal

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

Erweiterung der geplanten Neuaufstellung des NORMA-Marktes im Kranenbachcenter, Schwalmthal, auf 1.085 m² Verkaufsfläche

Sehr geehrter Herr Tacke,

wir beziehen uns auf das mit Ihnen geführte Telefongespräch vom 03. März 2021 über die veränderten Planungen zur Neuaufstellung des NORMA-Marktes im Kranenbachcenter (Gemeinde Schwalmthal). Nachdem bislang für das Vorhaben eine Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m² geplant und von uns gutachterlich begleitet worden war, sehen die aktuellen Planungen eine Verkaufsfläche von 1.085 m² vor.

Nachfolgend nehmen wir zu der Stadt- und Regionalverträglichkeit einer erweiterten Größe des Vorhabens wie folgt Stellung.

Hintergrund und Planungsstand

Die H. u. K. Tacke GbR verfolgt bereits seit längerem die Neuordnung des in ihrem Besitz befindlichen Kranenbachcenters in der Gemeinde Schwalmthal. Bereits die im Jahr 2017 vorgelegten Planungen sahen neben dem vorhandenen REWE-Markt die Neuaufstellung des bestehenden NORMA-Lebensmitteldiscounters in Verbindung mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche von 450 m² auf 1.000 m² vor. In das Nutzungskonzept einbezogen wurde die Ansiedlung eines Non-Food-Discounters (ACTION) mit einer Verkaufsfläche von 760 m², die im Jahr 2019 auf 1.050 m² VKF erhöht wurde. Die cima hat diese Planungen in Hinblick auf die Stadt- und Regionalverträglichkeit untersucht. Die „Untersuchung der Stadt- und Regionalverträglichkeit der geplanten Einzelhandelsentwicklung in Schwalmthal-Amern, Kranenbachcenter“ (Erstfassung vom März 2017, Aktualisierung Februar 2019) kam zu dem Ergebnis, dass die Planungen zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs Amern einen wesentlichen Beitrag leisten und keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren und die übrige wohnungsnahe Versorgung zu erwarten sind.

02.04.2021

Ihr Ansprechpartner:
Dr. Wolfgang Haensch
T 02234-92965-17
haensch@cima.de

CIMA Beratung + Management GmbH
Goethestr. 2
50858 Köln
T 02234 92965 17
F 02234 92965 18
cima.koeln@cima.de

Geschäftsführer Roland Wölfel
Registergericht München
HRB 85796
Gerichtsstand München
UID DE129314570
Steuernummer 14312470390

Bankverbindungen
Postbank München
IBAN DE18 7001 0080 0305 5228 05
BIC PBNKDEFF
Volksbank Forchheim
IBAN DE15 7639 1000 0000 0777 80
BIC GENODEF1FOH

**Fokussiert auf die Zukunft
von Städten und Regionen.
Seit 1988.**

www.cima.de

Die Gemeinde Schwalmtal hat das Vorhaben begrüßt und auf der Grundlage des Verträglichkeitsgutachtens die Änderung des Bebauungsplans Am/36 "Erweiterung Kranenbachcenter" sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Der Rat der Gemeinde Schwalmtal hat in seiner Sitzung vom 31.03.2020 sowohl den Bebauungsplan Am/36 „Erweiterung Kranenbachcenter“ als auch die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Im März 2021 legte die Eigentümerin der Gemeinde Schwalmtal die konkretisierte Planung für die Neuordnung vor, gegenüber den früheren Planungen ist nun eine Verkaufsfläche von 1.085 m² für den NORMA-Lebensmittelmarkt vorgesehen.

Da das Vorhaben somit die nach dem Bebauungsplan zulässige Verkaufsfläche von 1.000 m² um 85 m² überschreitet, hat die Gemeinde Schwalmtal angeregt, im Rahmen einer gutachterlichen Kurzstellungnahme die Stadt- und Regionalverträglichkeit dieser Planung überprüfen zu lassen.

Gegenüberstellung der zulässigen Verkaufsfläche und der geplanten Verkaufsfläche

Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig. Dieser Einzelhandelsbetrieb war auch Gegenstand der cima-Verträglichkeitsuntersuchung (2019). In Abb. 1 werden der Bestand mit der lt. Bebauungsplan maximal zulässigen Verkaufsfläche und der aktuellen Planung gegenübergestellt.

Abb. 1: Flächenproduktivität und Umsatzerwartung Bestand – Planung 2019 – Planung 2021

| | Verkaufs- fläche (in m ²) | Flächen- produk- tivität (in €/ m ²) | Umsatz (in Mio. €) |
|--|---|---|-----------------------|
| NORMA (Bestand) | 450 | 3.570 | 1,6 |
| NORMA (Planung 2019 (= max. VKF lt. Bebauungsplan)) | 1.000 | 3.570 | 3,6 |
| NORMA (Planung 2021) | 1.085 | 3570 | 3,9 |

Quelle: cima (2021)

Nach Warengruppen differenziert ergeben sich folgende Kennwerte für den Bestand, die lt. Bebauungsplan maximal zulässige Nutzung und die aktuell verfolgte Planung:

Abb. 2: Verkaufsfläche NORMA Bestand – Planung 2019 – Planung 2021

| | Verkaufs- fläche NuG (in m ²) | Verkaufs- fläche Droge- rie- / Par- fümerie- waren (in m ²) | Verkaufs- fläche übrige Sortimente (in m ²) | Verkaufs- fläche gesamt (in m ²) |
|----------------------|--|---|---|---|
| NORMA (Bestand) | 380 | 35 | 35 | 450 |
| NORMA (Planung 2019) | 850 | 75 | 75 | 1.000 |
| NORMA (Planung 2021) | 925 | 80 | 80 | 1.085 |

Quelle: cima (2021)

Abb. 3: Umsatz NORMA Bestand – Planung 2019 – Planung 2021

| | Umsatz NuG (in Mio. €) | Umsatz Droge- rie- / Par- fümerie- waren (in Mio. €) | Umsatz übrige Sortimente (in Mio. €) | Umsatz gesamt (in Mio. €) |
|----------------------|----------------------------------|---|---|---------------------------------|
| NORMA (Bestand) | 1,4 | 0,1 | 0,1 | 1,6 |
| NORMA (Planung 2019) | 3,2 | 0,2 | 0,2 | 3,6 |
| NORMA (Planung 2021) | 3,5 | 0,3 | 0,2 | 3,9 |

Quelle: cima (2021)

Abb. 2 und Abb. 3 verdeutlichen, dass die aktuelle Planung eine Überschreitung der planungsrechtlich zulässigen Gesamtverkaufsfläche um 85 m² darstellt, darunter 75 m² Nahrungs- und Genussmittel sowie 10 m² übrige Sortimente. Gemessen am bislang prognostizierten Umsatz bedeutet dies einen zusätzlichen Umsatz von insgesamt rd. 0,3 Mio. €.

Beide Tabellen zeigen, dass sich sowohl nach der Verkaufsfläche als auch nach dem Umsatz abwägungsrelevante Veränderungen ausschließlich für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergeben (+ 75 m² VKF bzw. + 0,3 Mio. € Umsatz). Nachfolgend beschränkte sich die gutachterliche Stellungnahme daher auf diese Warengruppe.

Auswirkungen für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

In der cima-Verträglichkeitsuntersuchung (2019) wurden nach Warengruppen differenziert die Umsatzherkunft eines auf insgesamt 1.000 m² VKF erweiterten Marktes auf der Grundlage des ökonometrischen Modellansatzes nach HUFF ermittelt. Zusammen mit dem NuG-Umsatz in Form der Randsortimente des geplanten Non-Food-Discounters ACTION (0,1 Mio. €) wurde ein NuG-Zielumsatz von 3,3 Mio. € zugrunde gelegt.

In der Begutachtung 2019 wurde davon ausgegangen, dass der bereits heute durch den bestehenden NORMA-Markt gebundene Umsatz vollständig auch in Zukunft gebunden wird und somit 1,4 Mio. € des NuG-Zielumsatzes von 3,3 Mio. € bereits heute durch den Betreiber erwirtschaftet wird. Die Auswirkungsanalyse 2019 kam zu dem Ergebnis, dass die prozentualen Umsatzverluste zu Lasten der Wettbewerbsstandorte in allen Fällen unter 6 % des derzeitigen Umsatzes dieser Standort liegen.

Abb. 4: Auswirkungsanalyse einer Erweiterung des NORMA-Marktes auf 1.000 m² VKF für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

| Sortiment | Aktueller Umsatz | Umsatzumverteilung | |
|---|------------------|--------------------|-------------------------------|
| | in Mio. € | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Schwalmtal - NVZ Amern (Bestand NORMA) | 1,4 | 1,4 | / |
| Schwalmtal - NVZ Amern (v. a. REWE, Bäcker) | 5,5 | 0,3 | 5,9 |
| Schwalmtal – HZ Waldniel | 9,2 | 0,4 – 0,5 | 5,1 |
| Schwalmtal – übriges Gemeindegebiet | 24,5 | 1,0 | 4,2 |
| Außerhalb der Gemeinde gelegene Standorte | - | 0,1 | - |
| SUMME | | 3,3 | |

Quelle: cima (2019)

Auf der Grundlage mehrerer Rechtsurteile ist davon auszugehen, dass bei warengruppenspezifischen Umsatzverlagerungen ab ca. 10 % des in einem Versorgungsbereich vorliegenden Umsatzvolumens die Entwicklungsperspektiven des ansässigen Einzelhandels deutlich beeinflusst werden können. Es ist darauf hinzuweisen, dass auch bei Umverteilungsquoten von 7 % wesentliche Wirkungen eintreten können, etwa bei einer entsprechenden Vorschädigung eines Standortes. Gleichzeitig führen auch Umverteilungswirkungen von mehr als 10 % nicht zwangsläufig zu negativen Auswirkungen auf bestehende Strukturen. Dies ist jeweils im Einzelfall im Hinblick auf die Stabilität und Leistungsfähigkeit der betroffenen Lagen gutachterlich zu bewerten.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben und der Beurteilung der konkreten Wettbewerbssituation kam die cima 2019 zu dem Ergebnis, dass eine Er-

weiterung des NORMA-Marktes auf 1.000 m² VKF als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist. Auf der Grundlage dieses Gutachtens wurde daraufhin das 2020 abgeschlossene Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Zu Bewertung der aktuellen Planung wurde mit Rückgriff auf die Methodik und die Bestandsdaten aus der Verträglichkeitsuntersuchung 2019 eine HUFF-Modellrechnung für einen auf 1.085 m² Gesamtverkaufsfläche erweiterten Markt durchgeführt (Abb. 5). Gegenstand der Prüfung ist ein insgesamt erwarteter NuG-Umsatz von 3,6 Mio. € (3,5 Mio. € NuG-Umsatz NORMA, 0,1 Mio. € NuG-Umsatz in Form der Randsortimente des ACTION-Marktes).

Abb. 5: Auswirkungsanalyse einer Erweiterung des NORMA-Marktes auf 1.085 m² VKF für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel

| Sortiment | Aktueller Umsatz in Mio. € | Umsatzumverteilung | |
|---|-------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| | | in Mio. € | in % des derzeitigen Umsatzes |
| Schwalmtal - NVZ Amern (Bestand NORMA) | 1,4 | 1,4 | / |
| Schwalmtal - NVZ Amern (v. a. REWE, Bäcker) | 5,5 | 0,4 | 6,9 |
| Schwalmtal – HZ Waldniel | 9,2 | 0,5 – 0,6 | 6,0 |
| Schwalmtal – übriges Gemeindegebiet | 24,5 | 1,2 | 4,9 |
| Außerhalb der Gemeinde gelegene Standorte | - | 0,1 | - |
| SUMME | | 3,6 | |

Quelle: cima (2021)

Die in Abb. 5 dokumentierten Ergebnisse der neuen Modellrechnung zeigen, dass weiterhin die Umsatzverlagerungen zu Lasten der vorhandenen Zentralen Versorgungsbereiche unterhalb des unteren Schwellenwertes der Abwägungsrelevanz von 7 % liegen. Auswärtige Zentren sind mit einem Umsatzverlust von insgesamt 0,1 Mio. € weiterhin durch das Vorhaben nicht gefährdet.

Die ökonomische Modellrechnung nach HUFF ergibt damit auch für ein insgesamt um 85 m² Verkaufsfläche erweitertes Vorhaben keine Hinweise auf abwägungsrelevante schädliche Auswirkungen des Vorhabens.

Städtebauliche Bewertung eines erweiterten NORMA-Marktes und Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des Einzelhandelskonzeptes Schwalmtal

Die gegenüber der ursprünglichen Planung um 85 m² erweiterte Gesamtverkaufsfläche für den NORMA-Markt resultieren aus der Ausführungsplanung, die auf der Grundlage des seit 2020 rechtskräftigen Bebauungsplans vorgenommen wurde. Aus der aktuellen Planung ergeben sich aus städtebaulicher Sicht keine Hinweise für eine von der bisherigen Beurteilung abweichenden Bewertung. Der vorgesehene Baukörper fügt sich weiterhin in die Gesamtstruktur des Kranenbachcenters und seines Umfeldes in geeigneter Form ein, maßgebliche Veränderungen der verkehrlichen Situation werden von der cima nicht erwartet.

Die veränderte Planung steht im Übrigen weiterhin im Einklang mit den Zielen und sonstigen Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzeptes. Wir verweisen auf folgende Punkte:

- Das Plangebietes befindet sich innerhalb des Zentralen Versorgungsbezirks für das Nahversorgungszentrum Amern. Die Stärkung der Zentren und die Sicherung der Nahversorgung gehört zu den zentralen Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes (cima (2016, S. 26)).
- Das Einzugsgebiet und die Marktposition des neu aufgestellten Marktes werden sich gegenüber dem bisherigen Konzept nicht wesentlich ändern.
- Der Schwerpunkt des Angebotes bildet unverändert das nahversorgungsrelevante Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel; auch bei den Randsortimenten entfällt der überwiegende Anteil auf nahversorgungsrelevante Sortimente aus der Schwalmtaler Sortimentsliste.

Fazit und gutachterliche Empfehlungen

Aufgrund der im Rahmen der vorliegenden Kurzstellung durchgeführten Analysen und Bewertungen kann der aktuellen Planung für einen auf 1.085 m² VKF erweiterte Neuaufstellung des NORMA-Lebensmitteldiscounters innerhalb des Kranenbachcenters in der Gemeinde Schwalmtal eine Stadt- und Regionalverträglichkeit sowie eine Übereinstimmung mit den Zielen und sonstigen Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes bescheinigt werden.

Die cima empfiehlt eine Überprüfung, ob dem Vorhaben im Zuge einer Befreiung die Baugenehmigung erteilt werden kann.

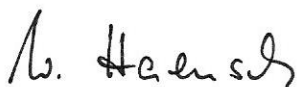
Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Urteil vom 14.03.2007 - Aktenzeichen: 8 S 1921/06) hat in einem Streitfall zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounter um 55,25 m² auf 831 m² VKF einer Befreiung zugestimmt. Die Gemeinde hatte zunächst den Bauantrag mit dem Hinweis abgelehnt, in dem Gebiet ist nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nur ein Markt bis 800 m² zulässig.

In der Begründung führt das Gericht u.a. aus:

- „Auch der Sache nach erscheint es nicht gerechtfertigt, jede noch so kleine Abweichung von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter den Vorbehalt einer Planänderung zu stellen. Eine solche Inflexibilität würde dieses Instrument städtebaulicher Planung in nicht unerheblichem Umfang seiner Vorteile berauben, weil Investoren befürchten müssten, notwendige Änderungen bei der Detailplanung ihrer Vorhaben durch ein - auch unter Berücksichtigung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB - zähes Bauleitplanverfahren schleusen zu müssen.“
- „Die Abweichung von der vorgegebenen Verkaufsfläche von 800 m² fällt auch nicht ins Gewicht, denn mit ihr soll keine Erweiterung des Sortiments verbunden sein und es gibt keine Anzeichen dafür, dass die Einbeziehung einer bisherigen Lagerfläche mit einer Größe von etwa 55 m² in den Verkaufsbereich die Plankonzeption der Beklagten grundlegend in Frage stellen würde.“
- „Deshalb spricht nichts für die Annahme, die Ausweitung der Verkaufsfläche um etwa 7 % könne derart tief in das Interessengeflecht der Abwägung eingreifen, dass die Grundzüge der Planung nicht mehr gewahrt wären.“

Ersatzweise ist die Durchführung eines erneuten Bebauungsplan-Änderungsverfahrens zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wolfgang Haensch
Partner und cima-Büroleiter Köln