

Geplante Erweiterung des Netto-Marktes in Frankenthal (Pfalz), Elsa-Brändström-Straße

**Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse der GMA vom
22.10.2020**

erstellt im Auftrag der Stadt Frankenthal

15.01.2021

:marktforschung

Heinrich-Böcking-Str. 7
D-66121 Saarbrücken

fon: +49 (0) 6 81 9 36 46-10
fax: +49 (0) 6 81 9 36 46-33

mail: mafo@isoplan.de
internet: www.isoplan.de

isoplan

:marktforschung

Dr. Schreiber & Kollegen GbR
Saarbrücken Berlin

Vorbemerkung

Die Fa. Netto beabsichtigt die Erweiterung ihrer Lebensmittelmarkt-Filiale in der Elsa-Brändström-Straße in Frankenthal (Pfalz). Hierzu hat sie durch die Fa. GMA Ludwigsburg eine Auswirkungsanalyse erstellen lassen (Datum: 22.10.2020). Der dortige Markt umfasst heute eine Verkaufsfläche (VK) von 868 m² und soll durch einen Anbau auf zukünftig 1.038 m² VK erweitert werden.

Die Stadt Frankenthal hat isoplan-Marktforschung beauftragt, die Auswirkungsanalyse a) auf Korrektheit und Plausibilität und b) auf Übereinstimmung mit den im Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal (Pfalz) festgelegten und beschlossenen Zielen der Einzelhandelsentwicklung zu prüfen. Die Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Prüfung der Auswirkungsanalyse

Zitat GMA-Gutachten v. 22.10.2020	Stellungnahme
<p>S. 13, vorletzter Absatz: „Im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 ist der Netto-Markt an der Elsa-Brändström-Straße als Nahversorgungsstandort (Bestandsstandort ohne Entwicklung) eingestuft. Eine nähere Erläuterung der Einstufungskriterien für entwicklungs- oder nicht-entwicklungsfähige Standorte oder eine Begründung der Einstufung des Netto-Marktes erfolgt im Untersuchungsbericht nicht.“</p>	<p>Auf S. 42ff. des Einzelhandelskonzepts werden die Entwicklungsziele der Stadt Frankenthal für den Einzelhandel ausführlich erläutert. Um das strategische Teilziel einer flächendeckenden Nahversorgung der Wohnbevölkerung auch in bisher unterversorgten Bereichen zu erreichen, wird folgendes Ziel verfolgt: „Bisher unterversorgte Bereiche sollen durch einen neuen Nahversorger (Nebenzentrum Albert-Frankenthal-Quartier) und eine Verlagerung und Erweiterung (Sportplatz Schraderstraße) besser wohnungsnah versorgt werden. Das Albert-Frankenthal-Quartier soll zu einem neuen Standort für die Versorgung der westlich der Bahntrasse gelegenen Wohngebiete ausgebaut werden.“ (EH-Konzept Frankenthal 2020, S. 49)</p> <p>Zu den Bestandsstandorten heißt es dort (S. 50): „Darüber hinaus genießen die bestehenden Lebensmittelmärkte als Nahversorger Bestandschutz. Die Standorte sollen als Bestandsstandorte mit oder ohne Entwicklung mit der Funktion von Nahversorgungsstandorten im Sinne von Z 1.7.2.4 ERRN ausgewiesen werden. Erweiterungen sind in geringem Umfang an Bestandsstandorten mit Entwicklung akzeptabel, wo diese zum Erhalt der Nahversorger aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich sind. Diese sollen jedoch gegenüber dem Hauptziel einer stadtweiten wohnungsnahen Versorgung erst an zweiter Stelle realisiert werden, sofern hierfür noch Kaufkraftpotenzial nachgewiesen werden kann. Bei der Verteilung der Flächenpotenziale auf die einzelnen Vorhaben ist zu berücksichtigen, dass die Vorhaben kumuliert keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der schützenswerten Einzelhandelsstandorte</p>

	<p>(Zentraler Versorgungsbereich und Nahversorgungsstandorte) haben.“</p> <p>Der Netto-Standort an der Elsa-Brändström-Straße versorgt einen vergleichsweise kleinen Wohnbereich westlich des Nordrings im Nordwesten der Kernstadt. Eine Erweiterung ist aus der Sicht der Stadt Frankenthal zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung hier nicht erforderlich. Bei der Auswahl der Bestandsstandorte mit Entwicklungspotenzial wurden diejenigen berücksichtigt, die in Wohngebieten mit einer höheren Einwohnerzahl im fußläufigen Einzugsbereich liegen.</p>
<p>Tatsächlich weist Netto dort entsprechend der Baugenehmigung vom 03.05.2006 (AZ 06/00044/61) aber im Bestand ca. 830 m² VK auf, weitere ca. 14 m² Windfang und ca. 24 m² VK Backshop kommen innerhalb des Gebäudes hinzu. Der Markt ist somit nicht kleinflächig, wie im Einzelhandelskonzept fälschlicherweise eingeordnet, sondern liegt bereits oberhalb der Großflächigkeit.“</p>	<p>Dies ändert nichts an der Einstufung als Bestandsstandort ohne Entwicklung. Diese ist auf die Prioritäten der Stadt Frankenthal bezüglich der Einzelhandelsentwicklung zurückzuführen, die sie im Rahmen ihrer Planungshoheit gewählt hat. Diese sehen Entwicklungen an anderen Standorten vor (Bestandsstandorte mit Entwicklung und Planstandorte).</p>
<p>S. 13, letzter Absatz: „Gemäß Einzelhandelskonzept tragen Bestandsstandorte – somit auch der Vorhabenstandort – zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bei; sie sind daher „für ein flächendeckendes Nahversorgungsnetz in der Stadt Frankenthal erforderlich und als wohnungsnaher Grund- oder Nahversorgung i. S. v. § 11 (3) BauNVO und Ziffer 1.7.2.4 ERRN schützenswert.“</p>	<p>Die Aussage „schützenswert“ auf S. 75 des Einzelhandelskonzepts bezieht sich bei den Bestandsstandorten ohne Entwicklung, zu dem der Vorhabenstandort gerechnet wird, auf den Bestandsschutz in der gem. Baugenehmigung genehmigten IST-Größe. Eine Erweiterung ist hier nicht vorgesehen.</p>
<p>S. 18: „Festzuhalten ist, dass den beiden Netto-Filialen an der Elsa-Brändström-Straße und Eisenbahnstraße tragende Funktionen für die dortige kleinräumige Nahversorgung zukommen. Dies wird auch im Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 so anerkannt, wo beide Netto-Märkte als Nahversorgungsstandorte eingeordnet sind. Allerdings ist der Netto-Markt an der Eisenbahnstraße als „Bestandsstandort mit Entwicklung“ eingestuft während die Netto-Filiale an der Elsa-Brändström-Straße als „Bestandsstandort ohne Entwicklung“ gilt, jedoch ohne dass für diesen Unterschied eine zwingende Begründung vorliegt.“</p>	<p>Der Standort Elsa-Brändström-Straße liegt in einem Gewerbegebiet in städtebaulich nicht integrierter Lage (s.a. GMA-Gutachten S. 16). Aus diesem Grund wurde er als Bestandsstandort ohne Entwicklung eingestuft (s.a. Schreiben der SGD Süd vom 23.09.2019 an die Stadtverwaltung Frankenthal).</p> <p>Der Standort Eisenbahnstraße ist ein integrierter Nahversorgungsstandort zur fußläufigen Versorgung der dichten Wohnbebauung der nördlichen Innenstadt. Er kann gem. Schreiben der SGD Süd vom 23.09.2019 als Bestandsstandort mit Entwicklung ausgewiesen werden.</p> <p>In Tabelle 14, S. 60ff. des Einzelhandelskonzepts, ist diese Einstufung aufgrund der integrierten Lage aufgelistet.</p>
<p>Tabelle 1, S. 19: Einstufung verschiedener Märkte als integrierte Standorte</p>	<p>Folgende Standorte werden im EH-Konzept nicht als integrierte Standorte eingestuft: Netto Mörscher Str. Norma, Alldrink, Schellers Obst + Gemüse Schraderstr.</p>
<p>Insgesamt wurden bei der Erhebung der GMA im Oktober 2020 bei Anbietern des Kernsortiments Nahrung-und Genussmittel ca. 28.325 m² VK im Stadtgebiet von Frankenthal erho-</p>	<p>Die Angaben sind im Rahmen der üblichen Schätzungen genauigkeiten plausibel und nachvollziehbar.</p>

<p>ben. (...) Die Angaben beziehen sich auf unreinigte Verkaufsflächen, d. h. einschließlich Nonfoodsortimenten in Lebensmittelmärkten. Die mit Nahrung und Genussmitteln derzeit erzielte Umsatzleistung beläuft sich nach GMA Einschätzung auf insgesamt 106,9 Mio. €. Hiervon entfallen ca. 9,0 Mio. € (ca. 8 % aller Umsätze) auf Anbieter in der Innenstadt, einschließlich fachfremde Anbieter wie den beiden Drogeriemärkten.</p>	<p>isoplan hat folgende Versorgung der Stadt Frankenthal mit Geschäften mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel ermittelt: Anzahl: 84 Verkaufsfläche gesamt: 27.867 m² Umsatz Nahrungs- u. Genussm.: 111,1 Mio. €, davon Anbieter im ZVB: 9,7 Mio. €</p>
<p>S. 21, 3., 1. Absatz, 2. Satz: „Die Versorgungsbereiche Deutung des REWE-Marktes bezieht sich überwiegend auf die Standortkommune Heßheim, ...“</p>	<p>Gemeint ist vermutlich: „Die versorgungsrelevante Bedeutung ...“.</p>
<p>S. 23, vorletzter Absatz, 2. Satz: „Innerhalb der Frankenthaler Innenstadt befinden sich keine direkten Wettbewerber (Lebensmittelmärkte am 400 m² VK).“</p>	<p>Gemeint ist vermutlich „... (Lebensmittelmärkte ab 400 m² VK)“.</p>
<p>S. 23, vorletzter Absatz, 3. Satz: Die dortige Wohnbevölkerung ist daher für ihre Versorgungseinkäufe zumeist auf Standorte im Osten der Innenstadt (Edeka, Norma, Penny, REWE) oder Norden (Lidl, Aldi, Kaufland) ausgerichtet.</p>	<p>Für die Wohnbevölkerung der Innenstadt spielt darüber hinaus die Netto-Filiale an der Eisenbahnstraße eine Rolle.</p>
<p>S. 28/29, Umsatzprognose: „Insgesamt addiert sich die Umsatzerwartung damit auf ca. 4,1 Mio. €.“ ... „Von der Gesamt-Umsatzerwartung am Standort stammen ... ca. 32 % von Kunden aus anderen Gemeinden im zugeordneten Mittelbereich (Zone III, Streukunden aus der VG Lamsheim-Heßheim)...“</p>	<p>Die Schätzung der Marktanteile in den drei Zonen wurde nicht begründet oder hergeleitet. In der Summe erscheint die Umsatzschätzung nach der Erweiterung etwas zu niedrig. Netto erzielt im bundesweiten Schnitt eine Brutto-Flächenproduktivität von 4.250 €/m² (Quelle: Hahn Retail Real Estate Report 2019/2020, Bergisch-Gladbach 2019, S. 31, wird auch von GMA zitiert). Bei einer Verkaufsfläche von 1.038 m² und einer bundesdurchschnittlichen Flächenproduktivität müsste der Standort (inkl. Backshop) einen Soll-Umsatz von rd. 4,4 Mio. € erzielen. Der von GMA angenommene Wert (4,1 Mio. €) liegt ca. 7 % niedriger. Von GMA wurde eine Aufteilung auf die Zonen des Einzugsbereichs angegeben, deren Herleitung oder Begründung wurde jedoch nicht offenlegt. Der angegebene Anteil von 32 % des zu erwartenden Umsatzes von Kunden aus anderen Gemeinden des zugeordneten Mittelbereichs erscheint sehr hoch; für diesen Wert wurde keine plausible Begründung angegeben.</p>
<p>S. 31: Umsatzumlenkung für Nahrungs- und Genussmittel: 0,4 - 0,5 Mio. €</p>	<p>Die Angaben zum Mehrumsatz erscheinen etwas zu niedrig (Schätzung isoplan: Mehrumsatz gesamt 0,7 Mio. €, davon NuG 0,6 Mio. €). Der Absolutwert ist aber so niedrig, dass dies keine entscheidende Änderung der Aussagen zur Umsatzumverteilung zur Folge hat.</p>
<p>S. 32: Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen</p>	<p>Obwohl die vermuteten Auswirkungen nur qualitativ beschrieben werden und keine Berechnungsgrundlage angegeben wird, sind die Aussagen in der Summe nachvollziehbar.</p>

<p>S. 35, 2. Absatz: „Der Einzugsbereich des Vorhabens reicht nicht wesentlich über den zugeordneten Verflechtungsbereich der Standortkommune Frankenthal hinaus. Der größte Teil des Umsatzes, etwa 63 %, wird mit Bewohnern aus Frankenthal erzielt. Weitere ca. 32 % der Umsatzerwartung stammen von Bewohnern der Gemeinden der benachbarten VG Lamsheim-Heßheim, welche ebenfalls zum Mittelbereich Frankenthal gehört. Das Vorhaben entspricht deshalb dem Kongruenzgebot des ERP.“</p>	<p>Das Vorhaben dient der Grundversorgung, nicht der Versorgung mit Waren des mittelzentralen Bedarfs. Insofern sollte auch nur der grundzentrale Einzugsbereich von Frankenthal betrachtet werden, um die Grundversorgung des Grundzentrums Lamsheim-Heßheim nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Üblicherweise wird ein Zufluss von unter 30 % aus Nachbargemeinden als unschädlich angesehen. Der vom Gutachter angegebene Wert von 32 % liegt darüber.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird unter diesen Annahmen durch das Vorhaben nicht eingehalten.</p>
<p>S. 35, 3. Absatz: „Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens liegt zwar außerhalb eines im ERP festgelegten „zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsprojekte“, jedoch ist der Markt an dieser Stelle bereits seit Langem ansässig. Es handelt es dabei um eine bestandsorientierte Erweiterung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebs, welcher auch heute schon großflächig ist. Als langjährig in der Versorgungsstruktur der Standortkommune etablierter Anbieter ist er auch im kommunalen Einzelhandelskonzept Frankenthal 2020 gewürdigt (Lage in einem ausgewiesenen „Nahversorgungsstandort“). Schädliche Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und auf die verbraucher-nahe Versorgung der Standortkommune oder anderer Gemeinden und deren Ortskerne wurden bei der Prüfung des Erweiterungsvorhabens nicht festgestellt.“</p>	<p>Zu prüfen ist Ziel 58 des LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot). Hierzu fehlen Aussagen im GMA-Gutachten. Auf S. 16 wird der Vorhabenstandort als nicht-integrierte Lage bezeichnet.</p> <p>Das Vorhaben mit seinem Standort in einem Gewerbegebiet erfüllt das städtebauliche Integrationsgebot nicht.</p> <p>Eine weitere Erweiterung in die Großflächigkeit ist daher abzulehnen.</p>
	<p>Im Einzelhandelskonzept wird der Bestandsstandort als Nahversorgungsstandort ohne Entwicklung gewürdigt. Damit war intendiert, an diesem Standort einen kleinflächigen Nahversorger für die umgebende Wohnbevölkerung zu erhalten. Eine Erweiterung auf über 1.000 m² entspricht nicht dem im Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenthal geäußerten Planungswillen der Stadt.</p> <p>Grund für die Begrenzung auf einen kleinflächigen Markt ist neben den landesplanerischen Vorgaben des LEP IV (städtebauliches Integrationsgebot) die Planungsabsicht der Stadt Frankenthal, das Albert-Frankenthal-Quartier als neues Nebenzentrum zu entwickeln. Hierfür wird Verkaufspotenzial benötigt, das nicht an anderen Standorten eingesetzt werden soll.</p> <p>Die Tatsache, dass der Vorhabenmarkt im Bestand die Großflächigkeitgrenze bereits um 68 m² überschreitet, ändert an der Planungsabsicht der Stadt Frankenthal nichts und rechtfertigt nicht eine weitere Erweiterung auf 1.038 m².</p>
	<p>Empfehlung: Erstellung eines B-Plans mit Ausweisung eines Sondergebiets für den Bestandsmarkt Erweiterung auf 1.038 m² nicht genehmigen</p>