

GMA – GESELLSCHAFT FÜR MARKT-  
UND ABSATZFORSCHUNG MBH

allobjekt Gewerbeimmobilien  
GmbH & Co. KG  
Frau Claudia Roth  
Ottostraße 8  
97070 Würzburg

UNSER ZEICHEN  
WMA wym

DURCHWAHL  
Tel (0) 71 41 / 93 60 – 33

E-MAIL  
markus.wagner@gma.biz

Datum  
03.05.2021

## STELLUNGNAHME ZUR SITUATION AM ALTSTANDORT VON PENNY

Sehr geehrte Frau Roth,

zunächst vielen Dank für die Übermittlung der Informationen zur aktuellen Situation am Altstandort von Penny. So ist am alten Penny-Standort eine Baugenehmigung für die Nutzung des Objekts mit Lebensmitteln bis zu einer Verkaufsfläche von max. 799 m<sup>2</sup> vorhanden. Die Stadt Lauda-Königshofen möchte zwar an diesem Standort keinen Lebensmittelmarkt, kann es aber grundsätzlich wg. der Bestands-Baugenehmigung nicht verhindern.

Vor dem Hintergrund ihrer Planungen hatten Sie bei uns angefragt, die beiden folgenden Szenarien hinsichtlich ihrer Rückwirkungen aus unterschiedlichen Ebenen zu untersuchen:

- /// **Szenario 1:** Umzug des Norma-Lebensmitteldiscounters mit derzeit rd. 650 m<sup>2</sup> VK von der Altstadt an den alten Penny-Standort mit max. 800 m<sup>2</sup> VK.
- /// **Szenario 2:** Ansiedlung eines neuen Discounters im alten Penny-Markt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK.

Lassen Sie uns die beiden Szenarien kurz bewerten:

### **Szenario 1: Verlagerung Norma an den Penny-Standort**

Norma ist bereits seit Jahren am Rand der Altstadt in einem gemischt genutzten Objekt mit einer Verkaufsfläche von 650 m<sup>2</sup> angesiedelt. In den Obergeschossen befinden sich Wohnnutzungen. Bereits seit Jahren ist Norma mit dem Standort wirtschaftlich unzufrieden und möchte diesen verlagern. Durch den Standortwechsel von Penny besteht für Norma die Möglichkeit einer Verlagerung und damit einhergehenden deutlichen Verbesserung der Standortlage und Erweiterung von 650 m<sup>2</sup> auf max. 800 m<sup>2</sup> VK am derzeitigen Penny-Standort. Die Auswirkungen dieses möglichen Szenarios sind aus unterschiedlichen Perspektiven wie folgt einzuordnen:

- Auswirkungen auf Ihre Planung im Fachmarktzentrum:** Die mögliche Verlagerung von Norma wird in großen Teilen dazu führen, dass Umsatz vom bisherigen Standort Altstadt an den neuen Standort in der Nähe des geplanten Fachmarktzentrums „mitgenommen“ wird. Jedoch verspricht sich Norma durch den Standortwechsel und die deutlich bessere Lage ebenfalls eine höhere Umsatzleistung. In (geringen) Teilen wird diese höhere Umsatzleistung durch Umsatzverluste der Wettbewerbsstandorte wie beispielsweise dem Rewe-Lebensmittelvollsortimenter und dem Biomarktes Beeren Bauer realisiert werden. In Teilen ist jedoch davon auszugehen, dass auch Ihr Mieter Penny auf der neuen Fläche geringere Umsätze erzielen wird. Für die Auswirkungsanalyse und die damit einhergehende Bewertung haben diese Umsatzverschiebungen jedoch gegenüber den sonstigen Bestandsstandorten keine Relevanz, so dass bei diesem Szenario aus unserer Sicht ein „Nullsummenspiel“ zu erwarten ist.
- Raumordnerische Bewertung:** Da sich sowohl der bisherige Norma-Standort als auch der Altstandort von Penny innerhalb des Vorranggebietes für zentrenrelevante regionalbedeutsame Einzelhandelsgroßprojekte befinden, die Verkaufsfläche am neuen Standort nicht großflächig ist und die Agglomerationsregel aufgrund der Lage des Standortes im Vorranggebiet nicht greift, handelt es sich bei einer möglichen Verlagerung von Norma um eine Verlagerung innerhalb des Vorranggebietes, welche aus raumordnerischer Perspektive nicht von Relevanz ist. Auch hinsichtlich der Bestands-Baugenehmigungen bestehen in raumordnerischer Hinsicht bei einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> keine Eingriffsmöglichkeiten.
- Baurechtliche Bewertung:** Aus baurechtlicher Perspektive ist – ohne die genaue Baugenehmigung im Detail zu kennen – bei einem reinen Umzug von Norma ohne eine Überschreitung der Verkaufsfläche der derzeitigen Bestands-Baugenehmigung keine Eingriffsmöglichkeit vorhanden. Auch die kommunalpolitische Möglichkeit einer Veränderungssperre und einer Änderung des Bebauungsplans mit einem Ausschluss von Lebensmitteln am Standort wird rechtlich nicht haltbar sein, da sich der Standort in der planerisch definierten Innenstadt von Lauda-Königshofen befindet. Aus baurechtlicher Perspektive wird somit ein Leerstand innerhalb des Innenstadtbereichs geschlossen und ein anderer an anderer Stelle entstehen. Auch hier besteht dann grundsätzlich eine Nachnutzungsmöglichkeit für einen Lebensmittelmarkt, wenngleich durch die Lage des Standortes, die nach Realisierung aller Vorhaben starke Wettbewerbssituation und die noch geringere Verkaufsfläche am Altstadtstandort eine Wiedervermietung im Lebensmittelbereich unwahrscheinlich ist.
- Kommunalpolitische Bewertung:** Aus kommunalpolitischer Sicht hat sich die Stadt Lauda-Königshofen bereits positioniert und möchte am Altstandort von Penny keinen Lebensmittelmarkt, da der Norma-Lebensmitteldiscounter insbesondere für den Standort Altstadt einen wichtigen Magneten und Frequenzbringer darstellt. Mit einer möglichen Verlagerung von Norma würde ein weiterer Bedeutungsverlust der Altstadt westlich der Bahnlinie entstehen. Jedoch ist unabhängig von der möglichen Verlagerung von Norma zu konstatieren, dass der Standort am Rand der Altstadt in langfristiger Perspektive nicht zukunftsfähig ist und eine Schließung auch in Anbetracht der anstehenden Wettbewerbsveränderung ggf. zu erwarten wäre. Wie bereits zuvor skizziert, sind auch eine Veränderungssperre und ein Ausschluss von Lebensmitteln am Altstandort aus unserer Sicht rechtlich nicht haltbar.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass es sich bei einer raumordnerischen Perspektive bei der Verlagerung des Norma-Marktes unter Beibehaltung der Kleinflächigkeit um eine Verlagerung innerhalb der Innenstadt von Lauda-Königshofen handelt, welche raumordnerisch nicht von Belang ist. Für Ihr konkretes Vorhaben hätte dieses Szenario aus raumordnerischer und genehmigungsseitiger Perspektive keine Nachteile, wenngleich der Mieter Penny in Ihrem Fachmarktzentrum mit etwas geringeren Umsätzen zu rechnen hätte, was sich sicherlich auch auf die Mietvertragsverhandlungen mit dem Anbieter auswirken würde.

## Szenario 2: Neuansiedlung eines Discounters im alten Penny-Markt

Die Neuansiedlung eines weiteren Discounters am Altstandort von Penny ist wie folgt einzuordnen:

- /// **Auswirkungen auf Ihre Planung im Fachmarktzentrum:** Bei der zumindest theoretisch denkbaren Neuansiedlung eines bisher noch nicht in Lauda-Königshofen vertretenen Anbieters wäre zum einen ein Marktaustritt des Norma-Lebensmitteldiscounters im Altstadtbereich aufgrund hoher Umsatzverluste wahrscheinlich. Darüber hinaus würde dies jedoch stärkere Rückwirkungen gegenüber dem Penny-Neustandort in Ihrem Fachmarktzentrum nach sich ziehen. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit des neuen Standortes wäre hingegen aus unserer Sicht aufgrund der voraussichtlich zu erwartenden Schließung des Norma-Lebensmitteldiscounters noch verkraftbar, wenn auch nicht optimal.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass für die Fläche am Altstandort von Penny als „neuer“ Anbieter ausschließlich Aldi und Lidl in Frage kommen. Im Fall der möglichen Ansiedlung von Aldi und Lidl ist zunächst zu konstatieren, dass diese Anbieter eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> am Standort voraussichtlich nicht anmieten werden, da beide Anbieter eine deutlich größere Verkaufsfläche nachfragen.

- /// Aus **raumordnerischer Sicht** ist grundsätzlich auf die Ausführungen in Szenario 1 zu verweisen. Da sich der Standort innerhalb des Innenstadtbereichs befindet und Auswirkungen innerhalb des Innenstadtbereichs grundsätzlich raumordnerisch neutral zu bewerten sind, wäre bei einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> aus raumordnerischer Perspektive keine Eingriffsmöglichkeit vorhanden. Anders wäre eine Verkaufsfläche von > 800 m<sup>2</sup> (Einzelhandelsgroßprojekt) zu bewerten. Durch die damit einhergehende notwendige Änderung des Bebauungsplans in ein Sondergebiet wären die Auswirkungen gegenüber dem Altstadtbereich im Detail zu bewerten. Da hier aktuell mit dem Norma-Lebensmitteldiscounter ein für die auch fußläufige Nahversorgung wichtiger Anbieter vorhanden ist, wäre voraussichtlich das Beeinträchtigungsverbot gegenüber der Altstadt gerissen. Nur bei einer Fallkonstellation wären aus raumordnerischer Perspektive Eingriffsmöglichkeiten vorhanden.
- /// Aus **baurechtlicher Perspektive** wäre bei diesem Szenario bei einer Verkaufsfläche von < 800 m<sup>2</sup> ebenfalls keine Handhabe am Standort vorhanden. Nur bei einer Änderung der Baugenehmigung durch eine Verkaufsfläche von > 800 m<sup>2</sup> und eine damit einhergehende Änderung des Bebauungsplans könnten in baurechtlicher Hinsicht Eingriffsmöglichkeiten bestehen.
- /// **Kommunalpolitische Bewertung:** Aus Sicht der Kommunalpolitik bleibt festzuhalten, dass wohl eine Ansiedlung von Aldi bei einem zeitgleichen Wegfall des Standortes in Königshofen nicht akzeptiert werden würde, da sonst der einzige Nahversorger in Königshofen schließen würde. Insofern würde die Ansiedlung von Aldi voraussichtlich kommunalpolitisch nicht durchsetzbar sein. Im Fall des Lidl-Lebensmitteldiscounters wäre aufgrund der dann zu erwartenden Rückwirkungen gegenüber dem Norma-Standort im Altstadtbereich voraussichtlich ebenfalls nicht mit einer Zustimmung zu rechnen.

Zusammenfassend lässt sich für dieses Szenario festhalten, dass nach unserer Ansicht eine kleinflächige Ansiedlung eines anderen Lebensmitteldiscounters wie der Fa. Norma bereits aufgrund der Standortanforderungen der beiden verbleibenden Anbieter scheitern würde. Für die baurechtliche bzw. raumordnerische Bewertung gelten jedoch die gleichen Ausführungen wie bei Szenario 1. Lediglich bei einem Überschreiten der Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wäre aufgrund der dann vorliegenden raumordnerischen Bedeutung als regionalbedeutsames Einzelhandelsgroßprojekt voraussichtlich das Beeinträchtigungsverbot gegenüber der Altstadt von Lauda-Königshofen „gerissen“ und das Vorhaben am Standort nicht genehmigungsfähig.

Sehr geehrte Frau Roth, so viel zu Ihren Fragestellungen am Standort Tauberstraße in Lauda-Königshofen. Gerne können wir die Thematik auch nochmals telefonisch diskutieren.

Mit freundlichen Grüßen

GMA Gesellschaft für  
Markt- und Absatzforschung mbH



---

ppa. Markus Wagner