



Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel ++49-(0)821/52 78 53
Fax ++49-(0)821/52 29 87
www.heider-swb.de
info@heider-swb.de

Stadt Neumarkt i.d.OPf.
Stadtplanungsamt
Herrn Ralf-Peter Hoffmann
Postfach 1540
92305 Neumarkt i.d.OPf.

Augsburg, 25.07.2018

Stellungnahme Neubau eines Geschäftshauses, Bebauungsplan "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße"

Sehr geehrter Herr Hoffmann,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage, die geplante Ansiedlung eines Geschäftshauses mit Einzelhandelsnutzungen in der Nürnberger Straße (Bebauungsplanverfahren Nr. 158) zu betrachten, darf ich Ihnen unsere fachliche Einschätzung – unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (BBE Handelsberatung GmbH April 2015) – folgendermaßen zusammenfassen:

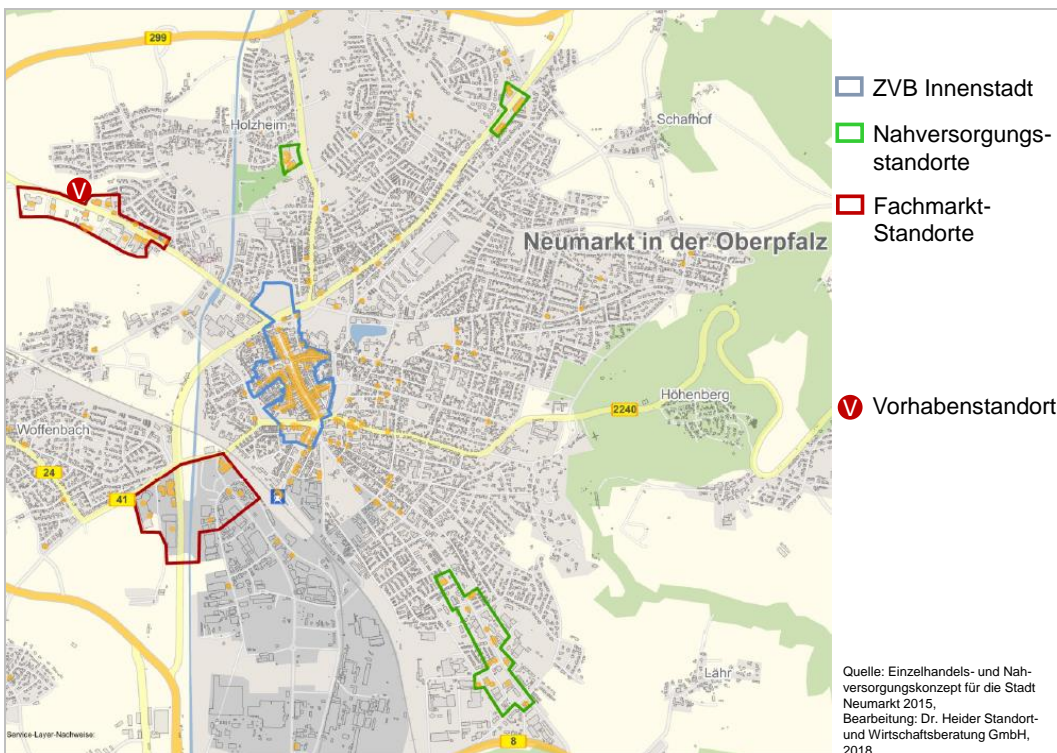
Vorhaben

In dem an der Nürnberger Straße geplanten Geschäftshaus sind unter Einzelhandelsaspekten folgende Nutzungen zu bewerten:

- ▶ Erweiterung des mit 800 m² Verkaufsfläche als Nahversorger genehmigten Norma-Lebensmitteldiscounters auf ca. 1.090 m² Verkaufsfläche
- ▶ Ergänzung um weitere Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte mit unbestimmten Nutzungen-/Branchenmix, deutlich unter der Großflächigkeitsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO

Bewertung

Der Vorhabenstandort liegt direkt angrenzend an den im Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes 2015 ausgewiesenen 'Fachmarktstandort – Nürnberger Straße' und kann diesem funktional zugeordnet werden (vgl. nachfolgende Karte). Am Standort des Vorhabens ist bereits ein Norma-Markt mit 800 m² Verkaufsfläche genehmigt. Aufgrund der nach Erstellung des Zentrenkonzeptes erfolgten Genehmigung des Norma-Marktes als Nahversorger, kann daraus geschlossen werden, dass dieser genehmigte Markt die im Fachmarktstandort Nürnberger Straße u.a. ausgeübte Nahversorgungsfunktion ergänzen soll.



- Zu den konzeptionell ausgewiesenen 'Fachmarktstandorten' heißt es im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept:

"Die Fachmarktzentren übernehmen wichtige gesamtstädtische Versorgungsfunktionen in Ergänzung zu den städtebaulich integrierten Lagen der Innenstadt bzw. der gewachsenen Ortskerne. Demgemäß werden der Erhalt und die bestandssichernde Weiterentwicklung der Geschäftsbereiche empfohlen. Zukünftig sollen die Fachmarktstandorte die Funktion von Ergänzungsstandorten für nicht-innenstadtrelevante Sortimente übernehmen.

Für die Weiterentwicklung der Fachmarktzentren sind folgende grundsätzliche Empfehlungen zu treffen:

- *Nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß Neumarkter Sortimentsliste sollen grundsätzlich zulässig sein,*
- *die genehmigten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen auf den Bestand festgeschrieben werden,*
- *maßvolle Sortimentserweiterungen bzw. -ergänzungen im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann. (...)"¹*

- Der Vorhabenstandort im Nordwesten der Kernstadt soll entsprechend der konzeptionellen Regelungen insbesondere als Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevante Sortimente weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist eine maßvolle Sortimentsergänzung im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit nahversorgungs-/innenstadt-relevanten Kernsortimenten im Einzelfall möglich, sofern der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann.

Vorhaben Norma-Markt

- Im Hinblick auf die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes ist die geplante Erweiterung der genehmigten 800 m² Verkaufsfläche für einen Norma-Lebensmitteldiscounter auf 1.090 m² Verkaufsfläche nicht eindeutig einordenbar. So handelt es sich zwar, da der Norma-Markt noch nicht materiell realisiert wurde, nicht um eine konzeptionell in Betracht kommende Erweiterung eines Bestandsmarktes (sofern der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann), allerdings kann aus der begründeten Genehmigung des Norma-Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche geschlossen werden, dass der Norma-Markt am Standort Nahversorgungsfunktion übernehmen soll. Unter diesen Voraussetzungen wird nach vorliegender Einschätzung der Schluss gerechtfertigt, dass die aktuell angestrebte Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Norma-Marktes unter die Ausnahmeregelung einer zulässigen marktgerechten Modernisierung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße fällt, wenn der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann.

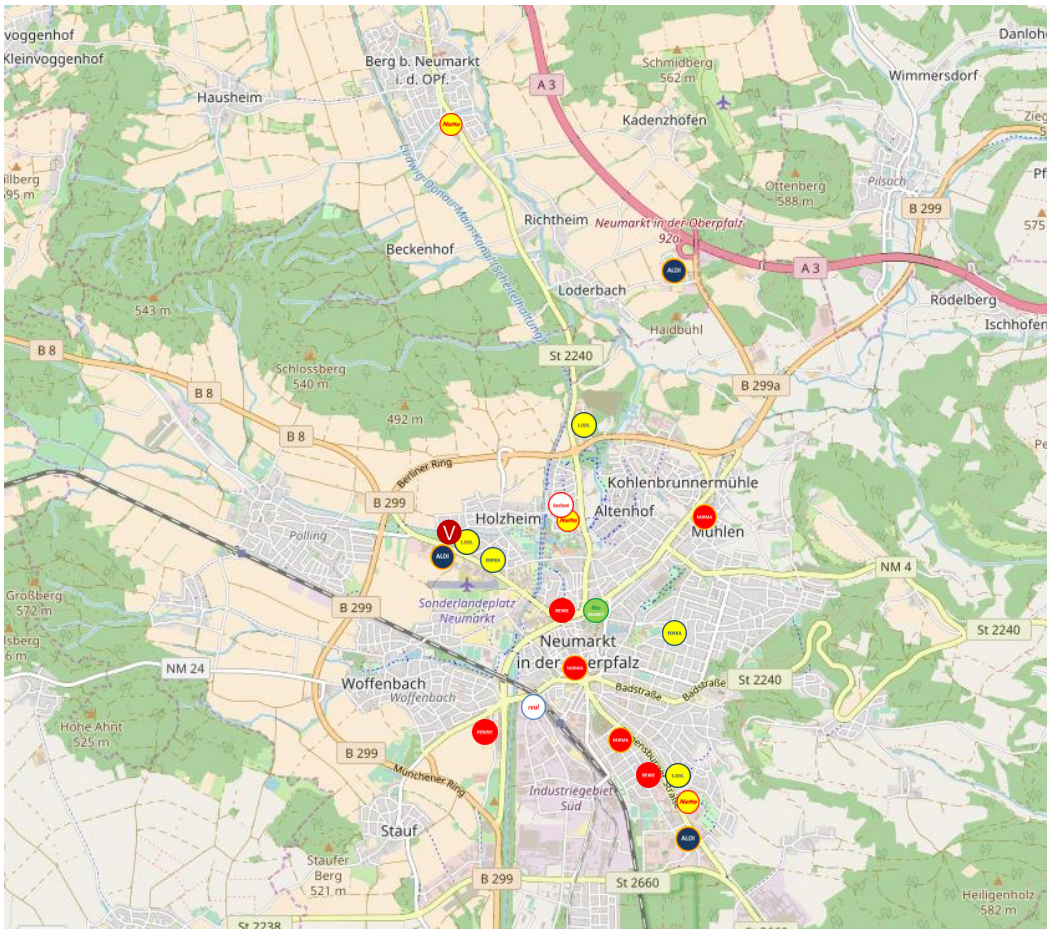
¹ Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 6.6.

- ▶ Die Frage der Innenstadtverträglichkeit des Norma-Vorhabens lässt sich abschließend nur im Rahmen einer differenzierten Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung klären. Allerdings lassen die Struktur des Vorhabens sowie die uns vorliegenden Daten und Erkenntnisse zur Markt- und Standortsituation des Einzelhandels in Neumarkt i.d.OPf. folgende Voreinschätzung des Norma-Vorhabens zu:
- Die Verkaufsflächenzunahme zwischen der genehmigten und der angestrebten Verkaufsfläche des Norma-Vorhabens um ca. 290 m² (wovon etwa 20 bis 25 % auf Nonfoodsortimente entfallen) zeigt, im Vergleich zum aktuellen Verkaufsflächenbestand im Lebensmittelbereich² in Neumarkt i.d.OPf. von ca. 22.000 m², den relativ geringen Umfang der Erweiterung gemessen am relevanten Einzelhandelsangebot der Gesamtstadt. Bei einem Gesamtumsatz im Neumarkter Lebensmittelbereich von rund 112 Mio. € jährlich (davon ca. 19 Mio. € im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt') sowie einer Umsatzmehrung von maximal rund 1 Mio. € in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Norma-Marktes ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten von rund 1-% gesamtstädtisch. Im Bereich des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße sind ca. 2.500 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, mit ca. 16 Mio. € Umsatz situiert. Unter Berücksichtigung, dass das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters, aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe, vergleichbarer Kundenbeziehungen und Lage-/Erreichbarkeitsbedingungen und des selben Betriebstyps, am ausgeprägtesten in Wettbewerb zu den im Standortbereich gelegenen Lebensmitteldiscountmärkten Aldi und Lidl treten wird, werden die deutlichsten Umsatzumlenkungen gegenüber diesen umliegenden Lebensmittel-Discountbetrieben erfolgen. In der Summe ist innerhalb des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße durch die Norma-Verkaufsflächenzunahme überschlägig von Umsatzumverteilungsquoten von ca. 4-5 % auszugehen. Über den Fachmarktstandort Nürnberger Straße hinaus, ist mit niedrigen Umsatzumverteilungen zu rechnen, so sind gegenüber den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt durch die Norma-Verkaufsflächenzunahme Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 1% abzuschätzen.
 - **Die gegenüber den genehmigten 800 m² erweiterte Verkaufsfläche des Norma-Marktes um ca. 290 m² lässt weder relevante betriebliche noch städtebauliche Auswirkungen erwarten.**
 - Bei Berücksichtigung der gesamten, marktwirksam werdenden Verkaufsfläche des Norma-Vorhabens, also genehmigte Verkaufsfläche 800 m² + zusätzlich angestrebte Verkaufsflächenzunahme ca. 290 m² - unabhängig davon ob dies angesichts der oben beschriebenen Situation bereits genehmigter Flächen planungsrechtlich Ge-

² D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche teils einen nicht unbedeutenden Teil der Verkaufsflächen ausmachen), aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich (z.B. der Drogeriemärkte).

genstand der Betrachtung sein muss - ist festzustellen: Das Gesamtvorhaben mit ca. 1.090 m² (wovon etwa 20 bis 25 % auf Nonfoodsortimente entfallen) Verkaufsfläche des Norma-Vorhabens zeigt wiederum, im Vergleich zum aktuellen Verkaufsflächenbestand im Lebensmittelbereich³ in Neumarkt i.d.OPf. von ca. 22.000 m², einen relativ geringen Umfang, gemessen an der Gesamtstadt. Bei einem Gesamtumsatz im Neumarkter Lebensmittelbereich von rund 112 Mio. € jährlich (davon ca. 19 Mio. € im 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt') sowie einem Umsatz des Norma-Marktes von rund 3 Mio. € im Lebensmittelbereich ergeben sich überschlägige Umsatzumverteilungsquoten von ca. 3% gesamtstädtisch. Im Bereich des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße sind ca. 2.500 m² Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich, mit ca. 16 Mio. € Umsatz situiert. Unter Berücksichtigung, dass das Vorhaben des Lebensmitteldiscounters aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe (vgl. nachfolgende Karte), vergleichbarer Kundenbeziehungen und Lage-/Erreichbarkeitsbedingungen und des selben Betriebstyps, am ausgeprägtesten in Wettbewerb zu den im Standortbereich gelegenen Lebensmitteldiscountmärkten Aldi und Lidl treten wird, werden die deutlichsten Umsatzumlenkungen gegenüber diesen umliegenden Lebensmittel-Discountbetrieben erfolgen. In der Summe ist innerhalb des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße durch das Norma-Gesamtvorhaben überschlägig von Umsatzumverteilungsquoten von ca. 15-16 % auszugehen. Diese Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben sind als durchaus betrieblich relevant werdende Umverteilungsquoten einzustufen. Angesichts der vorrangig betroffenen Betriebe Aldi und Lidl, die Marktführer im Lebensmitteldiscountbereich, ist allerdings weitgehend auszuschließen, dass es hier zu Betriebsgefährdungen käme. Unabhängig von etwaigen wirtschaftlichen Auswirkungen hätten diese Auswirkungen keine städtebauliche Relevanz, da die Lebensmittelmärkte im selben Nahversorgungsstandort Nürnberger Straße keine aus städtebaulichen Gründen oder Zielen zu bevorzugende Stellung gegenüber dem Norma-Vorhaben einnehmen.

³ D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche teils einen nicht unbedeutenden Teil der Verkaufsflächen ausmachen), aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich (z.B. der Drogeriemärkte).



Vorhabenstandort

Kartengrundlage:
 © OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright),
 Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2018.

- Außerhalb des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße, ist von deutlich niedrigeren Umsatzauswirkungen auszugehen, als innerhalb des Standortbereiches. So sind die vom gesamten Norma-Markt gegenüber den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgehenden Umsatzumverteilungen auf ca. 3-4% zu schätzen, so dass hier relevante Negativauswirkungen weder auf betrieblicher noch städtebaulicher Ebene plausibel zu erwarten sind.
- **Bei Betrachtung des Gesamtvorhabens Norma mit 1.090 m² Verkaufsfläche sind im Bereich des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße, schwerpunktmäßig bei den dort bereits angesiedelten Lebensmitteldiscountbetrieben merkliche betriebliche Umsatzwirkungen zu erwarten. Bei der vorliegenden städtebaulichen Bedeutung der betroffenen Betriebe innerhalb des Fachmarktstandortes ergäbe sich jedoch selbst im Fall kritischer betrieblicher Auswirkungen keine städtebauliche Relevanz. Über den Standortbereich der Nürnberger Straße hinaus, werden voraussichtlich Umsatzauswirkungen zu**

verzeichnen sein, diese liegen aber nicht so hoch, dass städtebaulich relevante Auswirkungen wahrscheinlich zu erwarten sind, dies gilt insbesondere auch für die Auswirkungen auf die Innenstadt.

- ▶ **Zusammenfassend bewertet, kann bei der geplanten Norma-Erweiterung in Voreinschätzung von einer städtebaulichen Verträglichkeit bzw. speziell auch von einer Innenstadtverträglichkeit ausgegangen werden.**

Weitere Einzelhandelsflächen im Vorhaben

- ▶ Die Frage der Zulässigkeit / Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. für die außer dem Norma-Markt geplanten Einzelhandelsverkaufsflächen im projektierten Geschäftshaus an der Nürnberger Straße ergeben sich eindeutig gemäß den Bestimmungen/Regelungen des vom Stadtrat der Stadt Neumarkt i.d.OPf. beschlossenen Einzelhandelskonzeptes. So sind (vgl. obige Darstellung und Ausführungen zum Fachmarktstandort im Rahmen des Zentrenkonzeptes) am Standort lediglich nicht-innenstadtrelevante Sortimente (vgl. Neumarkter Sortimentsliste) zulässig, da es sich um keine bestehenden bzw. wie im Fall des Norma-Marktes bereits genehmigten Betriebe handelt, welche für Sortimentserweiterungen bzw. -ergänzungen im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Ausnahmefall zugelassen werden können. Die Ansiedlung weiterer Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten am 'Fachmarktstandort – Nürnberger Straße' würde nicht den festgesetzten städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Neumarkt entsprechen und wäre nicht mit der konzeptionell angestrebten Sicherung und Stärkung der Innenstadt vereinbar.
- ▶ **Weitere Einzelhandelsverkaufsflächen im Vorhaben kommen, den städtebaulichen Zielen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes folgend, nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente in Betracht.**

Fazit

- ▶ **Bei der geplanten Norma-Erweiterung kann in einer Ersteinschätzung von einer städtebaulichen Verträglichkeit bzw. speziell auch von einer Innenstadtverträglichkeit ausgegangen werden.**
- ▶ **Zusätzlich zum geplanten Lebensmitteldiscounter kommen am Standort lediglich nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß Neumarkter Sortimentsliste in Betracht.**

Augsburg, 13.09.2018**Stellungnahme Schreiben der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße" Einwendungen vom 16.08.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Öffentlichkeit wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes "153 – SO Amberger Str./Thüringer Str." im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf., welcher die Ansiedlung eines Edeka-Marktes ermöglichen würde, mit Schreiben v. 16.08.2018 Einwendungen vorgebracht. Zum Entwurf des Bebauungsplanes "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße", welcher die Erweiterung eines bereits genehmigten Norma-Marktes an der Nürnberger Straße im Nordwesten der Stadt ermöglichen würde, wurden, mit separatem Schreiben v. 16.08.2018, ebenfalls Einwendungen durch die Öffentlichkeit vorgebracht. Im Hinblick auf die zeitgleiche Auslegung der beiden Bebauungspläne sowie der etwaigen Realisierbarkeit beider Vorhaben in einem voraussichtlich nicht allzu weit auseinanderliegenden Zeitraum, wird in vorliegender Stellungnahme auch auf das geplante Vorhaben des in dieser Stellungnahme nicht gegenständlichen parallelen Bebauungsplanverfahrens eingegangen.

Die von der Öffentlichkeit vorgetragenen Bedenken hinsichtlich einer aus derer Sicht anzunehmenden Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie einer empfindlichen Störung der (Nah-)Versorgungsfunktion im Stadtgebiet sollen nachfolgend auf Basis unserer gutachterlichen Bewertung ("Stadt Neumarkt i.d.OPf. – Auswirkungenanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Thüringer Straße 2" v. 20.01.2018) bzw. Ersteinschätzung (Stellungnahme Neubau eines Geschäftshauses, Bebauungsplan "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße" vom 25.07.2018) betrachtet und bewertet werden. Ebenso sind die von der Öffentlichkeit massiv zu erwartenden Umlenkungen der Kaufkraft infolge der geplanten Ansiedlung bzw. Erweiterung von Norma und der nahezu zeitgleich erfolgenden/geplanten Ansiedlung des Edeka-Marktes hinsichtlich einer potenziell aus dieser Summenwirkung abzuleitenden Gefahr für das Nahversorgungsgefüge wie v.a. auch die Struktur der Innenstadt zu betrachten und bewerten.

1) Bebauungsplan "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße" - Norma

Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf.; Bedeutung für die lokale Nahversorgung

Antwort:

Die Ziele der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels sind im "Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz" aus dem Jahr 2015 bzw. im darin enthaltenen Zentrenkonzept definiert. Der Norma-Vorhabenstandort⁴ liegt direkt angrenzend an den im Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts 2015 ausgewiesenen "Fachmarktstandort – Nürnberger Straße" und kann diesem funktional zugeordnet werden. Der Vorhabenstandort im Nordwesten der Kernstadt soll entsprechend der konzeptionellen Regelungen insbesondere als Ergänzungsstandort für nicht-innenstadtrelevante Sortimente weiterentwickelt werden. Darüber hinaus ist eine maßvolle Sortimentsergänzung im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit nahversorgungs-/innenstadt-relevanten Kernsortimenten im Einzelfall möglich, sofern der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann.

Im Hinblick auf die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes ist die geplante Erweiterung der genehmigten 800 m² Verkaufsfläche für einen Norma-Lebensmitteldiscounter auf 1.090 m² Verkaufsfläche nicht eindeutig einordenbar. So handelt es sich zwar, da der Norma-Markt noch nicht materiell realisiert wurde, nicht um eine konzeptionell in Betracht kommende Erweiterung eines Bestandsmarktes (sofern der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann), allerdings kann aus der begründeten Genehmigung des Norma-Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche geschlossen werden, dass der Norma-Markt am Standort Nahversorgungsfunktion übernehmen soll. Unter diesen Voraussetzungen ist der Schluss gerechtfertigt, dass die aktuell angestrebte Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Norma-Marktes unter die Ausnahmeregelung einer zulässigen marktgerechten Modernisierung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße fällt, somit die Grundvoraussetzungen laut Einzelhandelskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. für den Standort erfüllt wären.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Antwort:

Die Frage der Innenstadtverträglichkeit bzw. der Verträglichkeit mit den bestehenden Nahversorgungsstrukturen des Norma-Vorhabens lässt sich, wie in der Kurzstellungnahme erläutert, nur im Rahmen einer differenzierten Auswirkungsanalyse und Verträglichkeits-

⁴ Am Standort des Vorhabens ist bereits ein Norma-Markt mit 800 m² Verkaufsfläche genehmigt.

prüfung abschließend klären. Eine plausible Vor-/Ersteinschätzung ließ sich jedoch aus der Struktur des Vorhabens sowie aus den vorliegenden Daten und Erkenntnissen zur Markt- und Standortsituation des Einzelhandels in Neumarkt i.d.OPf. treffen und erfolgte so auch im Rahmen der genannten Kurzstellungnahme.

Die Verkaufsflächenzunahme zwischen der genehmigten und der angestrebten Verkaufsfläche des Norma-Vorhabens um ca. 290 m² (wovon etwa 20 bis 25 Prozent auf Nonfood-Sortimente entfallen) lässt eine Umsatzmehrung von maximal rund 1 Mio. € in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Norma-Marktes erwarten. Hieraus ergibt sich eine überschlägige Umsatzumverteilungsquote von rund 1 Prozent gesamtstädtisch. Aufgrund der bestehenden Standort-/ Wettbewerbssituation werden von diesen Umsatzumverteilungen schwerpunktmäßig die im Standortbereich, also im "Fachmarktstandort – Nürnberger Straße", liegenden, betriebstypengleichen Lebensmitteldiscountmärkten Aldi und Lidl betroffen sein; gegenüber den außerhalb davon liegenden Lebensmittelmarkt-/Besatzstrukturen sind deutlich niedrigere Umverteilungswirkungen plausibel anzunehmen. Im Zuge der erfolgten Kurzstellungnahme konnte durch die Norma-Verkaufsflächenzunahme innerhalb des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße überschlägig von einer Umsatzumverteilungsquoten von etwa 4-5 Prozent und gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt von ca. 1 Prozent auf Basis einer plausiblen Ersteinschätzung ausgegangen werden. Die gegenüber den genehmigten 800 m² um ca. 290 m² erweiterte Verkaufsfläche des Norma-Marktes lässt somit weder relevante betriebliche noch städtebauliche Auswirkungen erwarten. Ergänzend dazu wurde ermittelt wie sich das Norma-Gesamtvorhaben (mit 1.090 m² Verkaufsfläche) auswirken würde. Das Norma-Vorhaben würde aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe, vergleichbarer Kundenbeziehungen und Lage-/ Erreichbarkeitsbedingungen und desselben Betriebstyps, am ausgeprägtesten in Wettbewerb zu den im Standortbereich gelegenen Lebensmitteldiscountmärkten Aldi und Lidl treten. In der Summe ist innerhalb des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße durch das Norma-Gesamtvorhaben überschlägig von Umsatzumverteilungsquoten von ca. 15-16 Prozent auszugehen. Diese Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben sind als durchaus betrieblich relevant werdende Umverteilungsquoten einzustufen. Angesichts der vorrangig betroffenen Betriebe Aldi und Lidl, die Marktführer im Lebensmitteldiscountbereich, ist allerdings weitgehend auszuschließen, dass es hier zu Betriebsgefährdungen käme. Unabhängig von etwaigen wirtschaftlichen Auswirkungen hätten diese Auswirkungen keine städtebauliche Relevanz, da die Lebensmittelmärkte im selben Nahversorgungsstandort Nürnberger Straße keine aus städtebaulichen Gründen oder Zielen zu bevorzugende Stellung gegenüber dem Norma-Vorhaben einnehmen. Über den Standortbereich der Nürnberger Straße hinaus, werden deutlich niedrigere Umsatzumverteilungen zu verzeichnen sein. Gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ist dabei von Umsatzumverteilungen von ca. 3-4 Prozent auszugehen, so dass auch hier relevante Negativauswirkungen weder auf betrieblicher noch städtebaulicher Ebene plausibel zu erwarten sind. Zusammenfassend bewertet, kann bei der geplanten Norma-

Erweiterung im Rahmen der schlüssig auf die bestehenden Standort-/Wettbewerbsbedingungen aufbauenden Voreinschätzung von einer städtebaulichen Verträglichkeit bzw. speziell auch von einer Innenstadtverträglichkeit ausgegangen werden.

2) Bebauungsplan "153 – SO Amberger Str./Thüringer Str." - Vorhaben Edeka

Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf.; Bedeutung für die Nahversorgung, Weiterentwicklung des Standortbereiches

Antwort:

Unter Berücksichtigung der im "Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz" aus dem Jahr 2015 beschriebenen Leitziele sowie weiterer Aussagen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes kann der Standort des Edeka-Vorhabens an der Thüringer Straße 2 im Nordosten der Kernstadt funktional und versorgungsstrukturell dem im Zentrenkonzept ausgewiesenen "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" zugeordnet werden. Der vorliegende Standort wird im Einzelhandelskonzept bereits als geeigneter Standort aufgezeigt, an welchem die Nahversorgung des östlichen Kernstadtgebietes durch einen Lebensmittelvollsortimenter ergänzt werden sollte. Dem Vorhaben kommt durch die vorliegende Angebotserweiterung im Lebensmittelbereich die angestrebte Verbesserung der Nahversorgung im Osten der Stadt zu. Die Ansiedlung weiterer (Lebensmittel-)märkte ist konzeptionell nicht vorgesehen und auch nicht Gegenstand vorliegender Planung.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Antwort:

Für den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² wurde unter Berücksichtigung der gegebenen Standort-/Marktbedingungen ein jährlicher Prognose-Umsatz von ca. 7,6 Mio. € (davon ca. 6,5 Mio. € im Lebensmittelbereich und weitere ca. 1,1 Mio. € im Nonfood-Bereich) ermittelt. Um die maximal zu erwartenden Auswirkungen abzubilden, erfolgte eine Worst-Case-Betrachtung, welche zu Grunde legt, dass die Umsätze des möglichen Lebensmittelmarktes weitestgehend durch Umsatzumverteilungen im Bestand erwirtschaftet würden.

Die maximal zu erwartenden Umverteilungsquoten liegen zwischen ca. 9,3 Prozent (ggü. dem zentraler Versorgungsbereich Innenstadt) und ca. 5,0 Prozent (ggü. sonstigen Lagen, d.h. Streu-/Gewerbegebietslagen im überörtlichen Marktgebiet). Durch diese im Worst-Case-Ansatz zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind trotz der erwarteten Quoten und der zu erwartenden wirtschaftlichen Effekte für die betroffenen Wettbewerber in der Ge-

sambewertung der vorliegenden Strukturen und Standortbedingungen keine strukturgefährdenden oder gar städtebaulich relevant werdende Negativauswirkungen anzunehmen. Dies gilt sowohl in Bezug auf die aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren in Neumarkt und im Umland als auch auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen. U.a. wird auch der Rewe-Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum NeuerMarkt aufgrund des recht ähnlichen Vollsortimentsangebotes mit dem geplanten Edeka-Lebensmittelmarkt konkurrieren. Hier ist, trotz zu erwartender Umsatzauswirkungen, angesichts der vorliegenden Attraktivität des Rewe-Marktes sowie dessen zusätzlich durch die weitausstrahlende Anziehungskraft des NeuenMarktes gestützten Kundenherkunftsbereiche kein Verlust dieses Anbieters bzw. eine Einschränkung des bestehenden Versorgungsangebotes durch das Plan-/Ansiedlungsvorhaben plausibel zu erwarten. Der Rewe-Markt ist seit ca. 3 Jahren am Markt, bis ein etwaiger Edeka-Markt marktwirksam würde, wird der Rewe-Markt nahezu fünf Jahre am Markt sein, die Anlaufphase und Marktetablierung dürfte nach allgemeinen Erfahrungen bei Markteintritt des Edeka-Marktes abgeschlossen sein. Somit ist auch nach etwaiger Realisierung des geplanten Edeka-Marktes von einem Weiterbestand des Rewe-Marktes als Nahversorgungsleitbetrieb der Innenstadt plausibel auszugehen. Die zu erwartenden umsatzbezogenen Auswirkungen durch einen Edeka-Markt lassen auch in den konzeptionell ausgewiesenen "Nahversorgungsstandorten" Umsatzumverteilungen durch einen Edeka-Markt erwarten. Angesichts der dort als Leitbetriebe der Nahversorgung fungierenden, konkurrenzfähigen und leistungsfähigen Anbieter, ist kein Verlust der dortigen Nahversorgungsfunktion und damit keine relevanten städtebaulichen Auswirkungen in den betroffenen Standortbereichen zu erwarten. Es lässt sich feststellen, dass durch einen möglichen Edeka-Markt merkliche ökonomische Auswirkungen auf die Bestandsbetriebe wirken werden. Die vorliegenden Strukturen und Attraktivitäten der Innenstadt wie auch der vorrangig betroffenen Nahversorgungsstrukturen lassen allerdings nach vorliegender Bewertung keine strukturellen Gefährdungen oder Verlust der Funktionsfähigkeit der Innenstadt oder städtebaulich angestrebter Nahversorgungsfunktionen erwarten.

Zusammenfassend lässt sich somit feststellen: Der Standort des geplanten Edeka-Marktes kann wichtige Nahversorgungsaufgaben übernehmen, wie dies im Einzelhandelskonzept der Stadt durch einen dort anzustrebenden Lebensmittelvollsortimentsbetrieb bereits als Entwicklungsziel formuliert wurde. Der "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" wird durch das Vorhaben deutlich gestärkt, durch das Lebensmittelvollangebot des geplanten Lebensmittelmarktes in Ergänzung zum bestehenden Discountangebot sowie den Lebensmittelhandwerksbetrieben wird die Versorgung auch inhaltlich/qualitativ abgerundet werden. Eine weitere Entwicklung dieses Nahversorgungsstandortes durch künftige Märkte ist nicht vorgesehen und soll aus gutachterlicher Sicht auch nicht erfolgen. Trotz merklicher Umsatzauswirkungen auf die Wettbewerbsbetriebe ist eine Beeinträchtigung bestehender Zentren oder sonstiger Nahversorgungsstrukturen nicht zu

erwarten; relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht sind damit nicht zu erwarten.

3) Berücksichtigung kumulierender Effekte bei Realisierung Edeka-Vorhaben + Norma-Vorhaben

Antwort:

Aufgrund der weitgehend parallelen Planung und potenziell zeitähnlicher Realisierung beider Lebensmittelmärkte (Norma und Edeka) wurde von der Öffentlichkeit eingewendet, dass beide Vorhaben nicht isoliert, sondern zusammen zu betrachten sind. Dies würde aus Sicht der Öffentlichkeit auch bedeuten, dass die zu erwartenden Umverteilungsquoten zusammen zu rechnen sind und es dann sehr wohl zu relevanten Auswirkungen speziell auch gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit einer sich so ergebenden Quote von etwa 13-14 Prozent kommen könne. Dies ist folgendermaßen zu bewerten:

Grundsätzlich ist es zutreffend, dass sich die zu erwartenden Umsatzauswirkungen beider Vorhaben kumulieren dürften. Ein simples Zusammenrechnen beider Quoten ist aufgrund der sich unterscheidenden Kerneinzugsgebiete und räumlichen Wirkungszonen jedoch nicht sachgerecht. Vielmehr ist zu berücksichtigen, dass beide Vorhaben nicht nur räumlich unterschiedlich ausgerichtet sind sondern in der Realität (abweichend zur erfolgten Worst-Case-Betrachtung jedes Vorhabens für sich in den gutachterlichen Ausführungen) auch aufeinander wirken und sich dadurch nicht nur die in den beiden Vorhaben insgesamt zu erwartenden Umsätze reduzieren, sondern auch die daraus abzuleitenden Umverteilungsprozesse verändern würden. Dennoch ist festzustellen, dass sich bei gemeinsamer Betrachtung beider Vorhaben die Umsatzumverteilungsquoten u.a. gegenüber der Innenstadt - im Unterschied zu einer alleinigen Betrachtung des Norma-Vorhabens - erhöhen dürften, so dass Umverteilungsquoten gegenüber der Innenstadt zu erwarten wären, die mit ca. 10- 11 Prozent im Lebensmittelsortiment abschätzbar sind.

Diese Umsatzumverteilung ist als abwägungsrelevant einzustufen. Entscheidend für die den vorliegenden Planungen zu Grunde zu legenden städtebaulichen Kriterien ist eine standortgerechte fallspezifische Beurteilung potenzieller Auswirkungen. Die Wirkung der Vorhaben ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und in welchem Umfang wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.⁵

⁵ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

Der "zentrale Versorgungsbereich Innenstadt" Neumarkts weist insbesondere seit der Ergänzung des in der historischen Altstadt bestehenden, zwar überwiegend guten, aber durchwegs recht kleinteiligen Lebensmittelbesatzes durch den Rewe-Markt sowie ein attraktives Reformhaus (Vitalia) im Einkaufszentrum NeuerMarkt eine vergleichsweise umfassende (Lebensmittel-)Versorgung auf. Die unter Pkt. 2) festgestellte Einschätzung, wobei auch nach etwaiger Realisierung des geplanten Edeka-Marktes von einem Weiterbestand des Rewe-Marktes als Nahversorgungsleitbetrieb der Innenstadt plausibel auszugehen ist, kann auch bei Berücksichtigung der Wirkung von Edeka-Vorhaben + Norma-Vorhaben, mit der dann etwas erhöhten Umsatzauswirkung, für den Leitbetrieb Rewe mit dessen hoher Standort- und Angebotsattraktivität noch festgestellt werden. Im Altstadtbereich ist der "zentrale Versorgungsbereich Innenstadt" in seiner Gesamtbetrachtung als stabil, anziehungsstark und marktfähig einzustufen – was auch am weiterhin bestehenden Interesse von Investoren festgemacht werden kann. Auch die konzeptionell ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte sind durchwegs als robust und marktfähig einzustufen, so dass auch für diese bei Berücksichtigung der Wirkung von Edeka-Vorhaben + Norma-Vorhaben, mit der dann etwas erhöhten Umsatzauswirkung, keine strukturellen Gefährdungen oder Verluste der Funktionsfähigkeit oder städtebaulich angestrebter Nahversorgungsfunktionen plausibel zu erwarten wären.

Zusammenfassend bewertet kann bei einer gleichzeitigen Berücksichtigung der beiden geplanten Lebensmittelmarkt-Vorhaben im Geltungsbereich der Bebauungspläne "153 – SO Amberger Str./Thüringer Str." und "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße" davon ausgegangen werden, dass durch die Erhöhung des Wettbewerbsdrucks von merklichen wirtschaftlichen Auswirkungen im Sinne von Umsatzeinbußen in bestehenden Wettbewerbern auszugehen ist, dass jedoch ein Verlust der Versorgungsfunktion oder städtebaulich relevanter Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Augsburg, 21.09.2018

**Stellungnahme zur Stellungnahme Industrie- und Handelskammer Regensburg
Geschäftsstelle Neumarkt vom 24.08.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans für
das Gebiet "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer Regensburg Geschäftsstelle Neumarkt zum Entwurf des Bebauungsplans für das Gebiet "158 – Geschäftshaus Nürnberger Straße" vom 24.08.2018 mit den dort aufgezeigten Aspekten und Kritikpunkten kann ausgeführt werden:

Aspekt 1: "Städtebauliche Aspekte"

Kritische Betrachtung des Vorhabens, da die im Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts 2015 der Stadt Neumarkt i.d.OPf. für den vorliegenden Standortbereich "Fachmarktstandort – Nürnberger Straße" auf die dort genehmigten innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente auf den Bestand festgeschrieben werden sollten.

Antwort:

Der Vorhabenstandort liegt direkt angrenzend an den im Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts 2015 ausgewiesenen "Fachmarktstandort – Nürnberger Straße" und kann diesem funktional zugeordnet werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben dem Standortbereich "Fachmarktstandort – Nürnberger Straße" zugeordnet werden kann.

Laut Zentrenkonzept des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts 2015 sind, über die Zielsetzung keiner weiteren Entwicklung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente hinaus, in diesem Standortbereich "*...maßvolle Sortimentserweiterungen bzw. -ergänzungen im Rahmen der Modernisierung von Betrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann. (...)*".

Im Hinblick auf die Regelungen des Einzelhandelskonzeptes ist die geplante Erweiterung der bereits genehmigten 800 m² Verkaufsfläche für einen Norma-Lebensmitteldiscounter auf 1.090 m² Verkaufsfläche nicht eindeutig einordenbar. So handelt es sich zwar, da der

hier geplante Norma-Markt noch nicht materiell realisiert wurde, nicht um eine konzeptionell in Betracht kommende Erweiterung eines Bestandsmarktes (sofern der Nachweis der Innenstadtverträglichkeit erbracht werden kann), allerdings kann aus der begründeten Genehmigung des Norma-Marktes mit 800 m² Verkaufsfläche geschlossen werden, dass der Norma-Markt am Standort Nahversorgungsfunktion übernehmen soll. Unter diesen Voraussetzungen ist der Schluss gerechtfertigt, dass die aktuell angestrebte Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche des Norma-Marktes unter die Ausnahmeregelung einer zulässigen marktgerechten Modernisierung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten des Fachmarktstandortes Nürnberger Straße fällt, somit die Grundvoraussetzungen laut Einzelhandelskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. für den Standort erfüllt wären.

Die Verkaufsflächenzunahme zwischen der genehmigten und der angestrebten Verkaufsfläche des Norma-Vorhabens lässt eine Umsatzmehrung erwarten, welche weder relevante betriebliche noch städtebauliche Auswirkungen erwarten lässt. Auch eine etwaige Gesamtbetrachtung des Vorhabens mit 1.090 m² Verkaufsfläche würde aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe, vergleichbarer Kundenbeziehungen und Lage-/ Erreichbarkeitsbedingungen und des selben Betriebstyps, am ausgeprägtesten in Wettbewerb zu den im Standortbereich gelegenen Lebensmitteldiscountmärkten Aldi und Lidl treten. Hier sind durch die Umsatzumverteilungen durchaus betrieblich relevant werdende Umverteilungsquoten möglich. Angesichts der vorrangig betroffenen Betriebe Aldi und Lidl, die Marktführer im Lebensmitteldiscountbereich, ist allerdings weitgehend auszuschließen, dass es hier zu Betriebsgefährdungen käme. Unabhängig von etwaigen wirtschaftlichen Auswirkungen hätten diese Auswirkungen keine städtebauliche Relevanz, da die Lebensmittelmärkte im selben Standortbereich keine aus städtebaulichen Gründen oder Zielen zu bevorzugende Stellung gegenüber dem Norma-Vorhaben einnehmen. Über den Standortbereich der Nürnberger Straße hinaus, werden Umsatzauswirkungen zu verzeichnen sein, welche insbesondere für die Innenstadt keine städtebaulich relevanten Negativauswirkungen erwarten lassen.

Kritische Betrachtung des Vorhabens, da die weitere Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort die Nahversorgungssituation insgesamt noch stärker in Richtung Randstandorte verschieben würde.

Antwort:

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in diesem Standortbereich erfolgt eine Stärkung der Marktposition dieses randlichen Standortbereiches, mithin die beschriebene tendenzielle Stärkergewichtung der Versorgungsbedeutung von Standortbereichen außerhalb der für die Entwicklung der Nahversorgung konzeptionelle angestrebten Zentren,

auch wenn daraus keine Gefährdung von konzeptionell angestrebten Zentren zu erwarten ist.

Aspekt 2: "Landesplanerische Aspekte"

Der Standort des Vorhabens ist im Hinblick auf das landesplanerische Integrationsgebot (*Anmerkung: Ziel 5.3.2 Lage in der Gemeinde lt. LEP Bayern 2013*) nur bedingt als integrierter Standort zu bewerten.

Antwort:

Um als städtebaulich integriert i.S.d. LEP Bayern 2013 eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort ...

- ▶ innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- ▶ über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- ▶ eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Die unmittelbar anschließende Lage des Vorhabenstandortes an die bestehende Bebauung nördlich der Nürnberger Straße, sowie die vorliegende Bebauung südlich der Nürnberger Straße, welche dem Standort gegenüberliegt, und die nördlich des Standortes gelegene Bebauung "Am Pöllinger Weg" sprechen dafür, dass ein baulich verdichteter Siedlungszusammenhang oder direkt daran angrenzend vorliegt. Für das Vorliegen wesentlicher Wohnanteile des Siedlungszusammenhangs sowie für einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sprechen die nahegelegene umfangreiche Wohnbebauung, welche an der Wulfertstraße etwa 100 Meter entfernt beginnt und insgesamt ausgedehnt im Bereich des Bebauungsplanes "Klägerweg" mit dessen Allgemeinem Wohngebiet vorliegt. Die ÖPNV-Anbindung wird durch die Bushaltestellen "Nürnberger Straße" und "Pöllinger Höhe", je ca. 150-200 Meter vom Vorhabenstandort entfernt, vor. Die Zusammenschau dieser Faktoren, lässt die Einschätzung zu, dass eine städtebauliche Integration i.S.d. des LEP Bayern 2013 erreicht werden kann.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Heider