

Stpl Nr.			
16 JULI 2015			
D		E	U R
3-2 H. M. 12			
L. K. Kalden hoff			

Auswirkungsanalyse EDEKA-Nürnberg-Eibach, Eibacher Hauptstraße

Hier: Stellungnahme WiF

- I. EDEKA möchte ihren Betriebsstandort in der Eibacher Hauptstraße 153 durch Integration einer leerstehenden ARO-Verkaufsfläche von derzeit 900 auf zukünftig 1.650 m² Verkaufsfläche vergrößern. Die Maßnahme dient der langfristigen Wettbewerbssicherung an diesem Standort. Dieser EDEKA-Supermarkt ist der einzige Vollsortimenter im Bereich Eibach und übt daher eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Eibach (Bezirk 53, 8.560 Einwohner) aus.

Zur Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ist u. a. eine Auswirkungsanalyse nötig, um mögliche städtebauliche Auswirkungen der Erweiterungsmaßnahme auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und sonstige relevante Nahversorgungsstrukturen im Vorhaben-einzugsgebiet einschätzen zu können. WiF gibt zu der vorliegenden Untersuchung der Fa. Standort & Kommune (S&K) nachfolgend eine Stellungnahme ab.

Das Vorhaben ist Bestandteil des „Sonderstandortes Eibach“ (gem. Einzelhandelskonzept Nürnberg). Er beherbergt das maßgebende Lebensmittelangebot im Nürnberger Südwesten (Würdigung auf S. 12 unten/13 oben). Dieses trifft auf einen gut dimensionierten Nahpotenzialsockel (Bezirke Eibach und Reichelsdorf), im Kerneinzugsgebiet wohnen 5.860 Einwohner (E), im Naheinzugsgebiet 15.850 E, in Summe sind dies 21.700 E. Das sortimentsbezogene Umsatzpotenzial im Einzugsbereich liegt bei 64 Mio. €, gebunden werden bislang jedoch nur 40 Mio. € (Auswirkungsanalyse S&K S. 16, 18 und 21); dies ist ein Hinweis auf aus dem Einzugsbereich nach außen abfließende Kaufkraft (ähnlich bei Acocella, Langfassung Zentrenkonzept Dezember 2012, Abb. 75, S. 300¹).

Die Flächenproduktivität des Vorhabens wird auf 3.800.-- € pro m² und Jahr (entspricht 6,2 Mio. € Jahresumsatz) geschätzt. Angesichts des – im Vergleich zur im Einzugsbereich vorhandenen Kaufkraft – unterdimensionierten Lebensmittel-Einzelhandelsangebots fügt sich das Vorhaben gut in die vorhandene Angebotsstruktur ein („aufnahmebereiter Markt“, S. 18).

In Tabelle 6 auf S. 22 der S&K-Untersuchung sind die Zahlenwerte aus der Prognose der Umsatzenlenkungen

- größte mit 6,4 Prozent im Sonderstandort Eibach selbst,
- mit 4,1 Prozent gefolgt vom übrigen Einzelhandel in Eibach, Reichelsdorf, Mühlhof, Krottenbach und des südlichen Teils von Röthenbach Ost,
- mit 3,5 Prozent wiederum gefolgt vom projektrelevanten Einzelhandel im C-Zentrum Eibach, hier insbes. Norma und Rossmann,
- mit 2,7 Prozent wiederum gefolgt vom projektrelevanten Einzelhandel im C-Zentrum Röthenbacher Einkaufszentrum, hier insbes. des SB-Warenhauses Marktkauf

¹ Die Bindungsquote im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genußmittel liegt bei 83 Prozent; hierbei ist die im Vergleich zur S&K-Untersuchung größere räumliche Abgrenzung des Untersuchungsbereiches zu beachten (so beinhaltet dieser bei Acocella etwa das C-Zentrum „Röthenbacher Einkaufszentrum“), sonst wäre die Bindungsquote deutlich kleiner als 83 Prozent und würde sich dem S&K-Wert (62,5 Prozent) annähern.

dargelegt. Aus dem Nahversorgungsstandort Reichelsdorf wird kein projektrelevanter Umsatz zu dem Vorhaben umgelenkt. Der Gutachter beziffert die Auswirkungen auf die Wettbewerber im unmittelbaren Standortumfeld des Vorhabens, also im Sonderstandort Eibach (Aldi und Netto), als am größten. Zugleich stellt er aber heraus, dass mit der Erweiterung des Vollsortimenters EDEKA nur ein Gleichstand mit den beiden zusammen ebenfalls rd. 1.700 m² Verkaufsfläche umfassenden Discounter erreicht und mit der insgesamt dann attraktiven Nahversorgungsagglomeration bislang abfließende Kaufkraft an Eibach gebunden wird.

Für die anderen zentralen Versorgungsbereiche und für die Nahversorgung wichtigen Streulagenstandorte im Vorhabeneinzugsbereich konstatiert der Gutachter angesichts von Umsatzzumlenkungswerten unter 5 Prozent keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen (textliche Erläuterung auf den Seiten 23f.).

Angesichts mangelnder Flächenverfügbarkeit im unmittelbaren Bereich des C-Zentrums Eibach, (aus auswirkungsanalytischer Sicht) gegebener Strukturverträglichkeit des Vorhabens und der Möglichkeit zur Bindung bislang aus Eibach abfließender lebensmitteleinzelhandelsrelevanter Kaufkraft bei Realisierung des Erweiterungsvorhabens empfiehlt der Gutachter, ausnahmsweise den generellen Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts, nahversorgungsrelevante Sortimente eines Sonderstandortes, hier des Sonderstandortes Eibach, nicht auszubauen oder sie gar zurückzubauen, nicht zu folgen, sondern das Erweiterungsvorhaben zu genehmigen.

WiF weist auf die Bedeutung des Erhalts des EDEKA-Vollsortimenters für die Nahversorgung in Eibach hin, die durch die Erweiterung wettbewerblich langfristig gesichert werden könnte, ist sich andererseits aber auch darüber im Klaren, dass eine Untersuchung nach der Methode der „standortgerechten Dimensionierung“ (Leitidee aus dem Einzelhandelskonzept) eine Vergrößerung des Supermarktstandortes im Ergebnis auf etwa 1.200 bis 1.400 m² Verkaufsfläche als ausreichend und auch wettbewerbsfähig erachtet hätte.

Da eine Verträglichkeit mit dem Einzelhandelskonzept jedoch insofern gegeben ist, dass hinsichtlich der Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels (Standortmatrix) das Kriterium der Versorgung angrenzender Wohnbevölkerung erfüllt wird, will sich WiF daher einer Genehmigung des Vorhabens in der beantragten Form nicht widersetzen.

II. Stpl/3-2 Herrn März z. w. V.

Am 14.07.2015

WiF



- 2998 / 2478 -

Bo

i. A. Ho