



**Fortschreibung des Nahversorgungs-
konzeptes für die Stadt
Lauf an der Pegnitz**

Auftraggeber: Stadt Lauf

Mai 2016

1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK	4
2	DER NAHVERSORGUNGSBEDARF HEUTE UND MORGEN	8
2.1	Bevölkerungsentwicklung	8
2.2	Bevölkerungsdichten im Stadtgebiet	10
3	DIE ZENTRENSTRUKTUR 2010	11
3.1	Zentraler Versorgungsbereich	13
3.2	Subzentrum Lauf Links	14
3.3	Nahversorgungsbereich Lauf Ost	15
3.4	Nahversorgungsbereich Lauf West	16
3.5	Nahversorgungsbereich Lauf Süd	17
3.6	Nahversorgungsbereich Lauf Wetzendorf	18
3.7	Stadtteilzentrum Rudolshof	19
3.8	Stadtteilzentrum Kunigundenpark	20
3.9	Stadtteilzentrum Heuchling	21
3.10	Gewerbegebiete	22

3.11	Zwischenfazit Angebotssituation	23
4	DIE VERSORGUNGSQUALITÄT	24
4.1	Methodische Hinweise	24
4.2	Aktuelle Versorgungsdichte per Fuß und Rad	27
4.3	Handlungsstrategien	28
4.3.1	Waldluststraße	28
4.3.2	Kunigundensiedlung	29
4.4	Versorgungseffekte	30
5	WIRKUNGSANALYSE	31
6	KONZEPTVORSCHLAG 2016	33
6.1	Beschreibung der Zentralen Versorgungsbereiche nach Neuordnung	37

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage

Die Stadt Lauf an der Pegnitz orientiert sich in der Entwicklung des städtischen Einzelhandels weiterhin an dem Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010, das im Rahmen des ISEK erarbeitet wurde. Im Rahmen der damaligen Bestandaufnahme wurde auch die Verteilung der Nahversorgungsstandorte im Laufer Stadtgebiet untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich der Angebotschwerpunkt auf den Bereich von "Lauf Mitte" (zwischen den Bahnlinien) konzentriert. In "Lauf Links" wird die Versorgung im Ansatz noch als „zufriedenstellend“ bewertet. Dagegen wird in "Lauf Rechts", wie auch in kleineren Ortsteilen, weiterer Versorgungsbedarf festgestellt.

Zur Wertung der Nahversorgungsabdeckung wurden im Kapitel 6.5 Einzugsbereiche mittels 500 m-Radius um die Nahversorgungsstandorte gezogen und damit eine fußläufige Abdeckung der wohnortnahen Versorgung

veranschaulicht. Eine qualitative Bewertung, wie z.B. durch Nahversorgungsdichten anhand von m^2 Verkaufsfläche/Einwohner wurde hier nicht vorgenommen. In den Ansiedlungsempfehlungen innerhalb der drei ausgewiesenen Nahversorgungsbereiche (NVB Lauf-Ost, NVB Lauf-West und NVB Lauf-Süd) wurde festgehalten, dass Erweiterungen in einer Größenordnung von 15 % wünschenswert wären.

Seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes haben sich verschiedene Nahversorgungsentwicklungen in Lauf ergeben. Auch die Bevölkerung in Anzahl und Struktur hat eine Entwicklung genommen, wodurch zumindest eine Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zum Thema Nahversorgung zu empfehlen ist.

Gleichzeitig ist ein bedeutender Nahversorger in der Stadt, der EWS Kaufmarkt, 1996 an den Markt gegangen und seitdem nicht mehr grundlegend erneuert, deutlich in die Jahre gekommen. Hier sieht der Betreiber eine Neuanpassung an die veränderten Marktbedingungen zeitlich für dringend geboten, nachdem sich auch in der Stadt

selbst und im Umfeld von Lauf spürbare Angebotsveränderungen ergeben haben.

Zudem ergäbe sich derzeit eine Flächenoption auf dem ehemaligen MAN Roland-Gelände an der Waldluststraße, um die im Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010 ermittelten Nahversorgungslücken zu füllen.

Welche Spielräume sich für die Sicherung der städtischen Nahversorgung aus all diesen veränderten bzw. sich verändernden Bedingungen ergeben, ist eine der Hauptfragestellungen des geforderten Nahversorgungskonzeptes.

Damit gilt es insgesamt aus unserer Sicht folgende Fragen zu beantworten:

- Wie hat sich das Nachfragepotenzial in der Stadt Lauf seit 2010 entwickelt?
- Wie hat sich dagegen das Angebot in der städtischen Nahversorgung entwickelt?
- Welche Versorgungsqualität hat das bestehende Angebot?

- Wie werden damit die Bewohner in Lauf flächendeckend bestmöglich versorgt?
- Ist damit, auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung, eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet?
- Welche Angebotsdefizite ergeben sich daraus?
- Wie fügen sich in diese evtl. Angebotslücken mögliche Flächenerweiterungen und die Neufläche MAN-Roland ein?
- Welche Wirkungen ergeben sich auf den bestehenden Bestand in den Nahversorgungszentren?

Auftrag

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die Stadt Lauf, die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Dieses umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

Situation im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel

Erhebung des gesamten nahversorgungsrelevanten Einzelhandels¹ in der Stadt Lauf nach den betriebstypischen Merkmalen Lage, Branchenzugehörigkeit, Verkaufsflächen und Umsatz. Auf dieser Basis konnten räumlich differenziert Aussagen zu den jeweiligen Lagen (Versorgungszentren) getroffen werden.

Um die nötige Leistungskraft der Laufer Nahversorgung entsprechend 'einordnen' zu können, wurden die ermittelten Struktur- und Leistungsdaten mit den entsprechenden Werten von vergleichbar gelegenen, in einem ähnlichen räumlichen Kontext lokalisierten und vom Auftragnehmer bereits untersuchten Städten gegenüber gestellt.

Daraus ergaben sich: Bestands- und Umsatzdaten des nahversorgungsrelevanten

¹ Das sind die Warengruppen Lebens- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflege, Schreibwaren, Zeitschriften Blumen.

Einzelhandels in den relevanten Stadtteilen und ihren Zentren; Sortiments-, zentren- und lagenspezifische Erhebungsdaten; Versorgungskennziffern in den einzelnen Zentren; Aufdeckung von Sortimentslücken und -spielräumen; Bewertung der erforderlichen Angebotsstärke des Laufer nahversorgungsrelevanten Einzelhandels.

Soziodemographie

Zur Abschätzung der weiteren Entwicklung der Zentren und Stadtteile war es wichtig, die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zu ermitteln. Die Bevölkerungsprognosen wurden zur Bewertung der zukünftigen Entwicklung des Kaufkraftvolumens für den Einzelhandel in Lauf herangezogen.

Zur Bewertung und möglichen Ausrichtung der Angebotsqualität war es wichtig, die vorhandenen Bevölkerungsstrukturen in den angrenzenden Stadtteilen und in den evtl. neu in Lauf entstehenden Wohngebieten zu bewerten. Basis waren zum einen die vorliegenden Daten aus der Stadtverwaltung, strukturräumliche Kenntnisse der Gutachter

sowie vorhandene Entwicklungsprognosen der Stadt.

Zudem wurden mikrogeographische Daten auf Straßenebene der Stadt Lauf ausgewertet. Diese Daten waren dann auch für die Bewertungen der Nahversorgungskennziffern sehr dienlich.

Potenzialanalyse

Im Vordergrund steht die Eigenversorgung der Stadt. Daneben ist davon auszugehen, dass bestimmte Angebote im periodischen Bedarf in Lauf auch andere Orte in der Region mitversorgen. Es besteht also eine Raumwirkung des Angebotes. Durch die Gegenüberstellung von vorhandener Kaufkraft und den derzeit getätigten Umsätzen des Einzelhandels; konnte die aktuelle Zentralität im periodischen Bereich, das heißt die Kaufkraftbindungsquote, ermittelt werden. Die Kaufkraftanalyse erfolgte durch unsere langjährig erfahrenen Analysten.

Überprüfung der Zentrenstruktur

Auf Basis der bisherigen Ergebnisse stellte sich nunmehr die Frage, wo Entwicklungen und Potenziale ihre Berücksichtigung finden sollen. Um eine in Städten und Gemeinden grundsätzlich immer stärker werdende Streuung des Einzelhandels mit all ihren Folgen zu vermeiden, stellt die Ausweisung von Zentren ein probates Mittel dar. Die Stadt Lauf verfügt bisher über 3 Nahversorgungsbereiche. Durch die oben beschriebene Entwicklungsfläche könnte ein neuer Nahversorgungsbereich hinzukommen.

Zur Gesamtbeurteilung der Nahversorgungsfunktion wurden die einzelnen Zentren genauer beschrieben. Zur Bewertung der Bedeutung dieser Zentren wurde auf Daten der Einzelhandels- und Dienstleistungserhebung einer vorangegangenen Studie² zurückgegriffen. Damit konnten bisherige Erkenntnisse zur Einzelhandelsstruktur, zu

² Wirkungsanalyse zur Umgestaltung des EWS Kaufmarkt in Lauf 2016

Agglomerationen sowie bezüglich des Versorgungsauftrags des Stadtteils einbezogen werden. Darüber hinaus wurden die bereits bestehenden Zentrenabgrenzungen konstruktiv-kritisch einbezogen.

Vorschlag zum zukünftigen Nahversorgungsbesatz

Abschließend wurde eine Neustrukturierung des Zentrenkonzeptes vorgeschlagen und mit Vertretern der Stadtverwaltung und der Regierung vom Mittelfranken erörtert. In diesen Gesprächen wurde unser Vorschlag durchwegs positiv aufgenommen.

Wirkungsanalyse

Zu den sich abzeichnenden Veränderungen im nahversorgungsrelevanten Angebot musste abschließend geprüft werden, inwieweit dadurch bestehende Strukturen und damit die Nahversorgungssicherheit in „Schieflage“ kommen können. Nach Abschätzung des für die jeweiligen Vorhaben anzunehmenden

Brutto-Umsatzes (differenziert nach Warengruppen) auf Grundlage der Standorteigenschaften, der lokalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung sowie der Kaufkraft wurde eine städtebauliche Wirkungsanalyse vorgenommen. D.h. Basierend auf den vorgenannten Untersuchungsschritten wurden sodann mit Hilfe komplexer Modellrechnungen die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen der geplanten Nahversorger auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen in den benachbarten Zentren räumlich bzw. lagespezifisch differenziert und in einem ersten Schritt für jeden Nahversorger separat ausgewiesen. In einem zweiten Untersuchungsschritt wurde die Summenwirkung der Vorhaben insgesamt (Summenwirkung der Umsatzzumlenkungen) dargestellt und bewertet.

Methodik

Die nachstehenden Ausführungen basieren in erster Linie auf intensiven Vor-Ort-Recherchen des Gutachters. Hierbei wurden in Lauf und Umgebung sämtliche relevanten Angebotsformen aus dem Bereich Einzelhandel nach den Merkmalen Branchenzu-

gehörigkeit, Verkaufsfläche, Umsatzstärke erfasst.³

Die qualitative Bewertung des Mikro-Standorts sowie der projektrelevanten Angebotssituation erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung⁴ des Studienleiters. Darüber hinaus wurden sämtliche vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie alle relevanten amtlichen und externen Daten (z.B. der GfK GeoMarketing GmbH) aufbereitet und in die Untersuchung mit einbezogen.

³ Durchgeführt am vom 14. bis 16.12.2015.

⁴ Durchgeführt am 11.01.2016.

2 Der Nahversorgungsbedarf heute und morgen

Die Betreiberkonzepte der Nahversorger, aber auch das Einkaufsverhalten der Bevölkerung hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert. Autoorientierte Angebote, vielfach an den Stadträndern, dominieren die meist kleinflächigen Angebote in den Stadtteilzentren. Wobei grundsätzlich der Verkaufsflächenbedarf der jeweiligen Anbieter wächst, so dass bereits Discounter mit früher rd. 800 m² Verkaufsfläche nun etwa 1.000 m² Fläche benötigen. In ähnlicher Form, nur mit größeren Flächen gilt dies auch für die Vollsortimenter (Supermärkte). Diese Wettbewerbssituation erschwert die wirtschaftliche Existenz kleinerer, wohnortnaher Betreiber, die durch die städtebauliche Situation und durch ein begrenztes Nahpotenzial wenig Anpassungsspielraum besitzen.

Gleichzeitig ist feststellbar, dass seit Beginn der 1990er Jahre die Preis- und Erlebniseinkaufsorientierung der Verbraucher den rein

nahräumlichen Versorgungseinkauf bedrängt. Hierzu trägt vor allem die verbesserte Mobilität der Konsumenten bis ins hohe Alter bei. Daraus wird oft geschlossen, dass eine wohnortnahe Versorgung in ihrer Bedeutung verliert. Dies gilt sicher für sehr ländliche Räume. In kleinstädtischen Zentren ist aus unserer Sicht die wohnortnahe Grundversorgung ein wichtiger Bestandteil der Daseinsgrundfunktionen. Im kommunalen Wettbewerb der Standorte im Speckgürtel von Metropolen wie Nürnberg ist die Versorgungsqualität ein wichtiges Zuzugsargument in der Doppelfunktion Arbeiten und Wohnen. Deshalb sollte die Stadt Lauf sehr sorgfältig den Nahversorgungsbedarf der Bürgerinnen und Bürger im Auge behalten. Zur Beurteilung des zukünftigen Bedarfes ist die Bevölkerungsentwicklung ein wichtiger Gradmesser.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Lauf an der Pegnitz besitzt neben dem Kernort weitere 12 Orts- bzw. Stadtteile mit unterschiedlichster Größe und Versorgungsbedarf.

Abb. 1: Bevölkerung zum 31.12. des jeweiligen Jahres in der Stadt Lauf

Bevölkerung (31.12.)	Gesamt	Index Veränderung
2005	26232	100,0
2006	26245	100,0
2007	26176	99,7
2008	26164	100,0
2009	26090	99,7
2010	26127	100,1
2011	25716	98,4
2012	25912	100,8
2013	25993	100,3
2014	26122	100,5
2015	26300	100,7

Die Zeitreihe zeigt, dass die bisherige Entwicklung in der Stadt sich als sehr bevölkerungsstabil erwiesen hat. Dies und die positive Entwicklung der letzten Jahre führt dazu, dass das Landesamt für Statistik in der Bevölkerungsprognose eine positive Zukunft beschreibt:

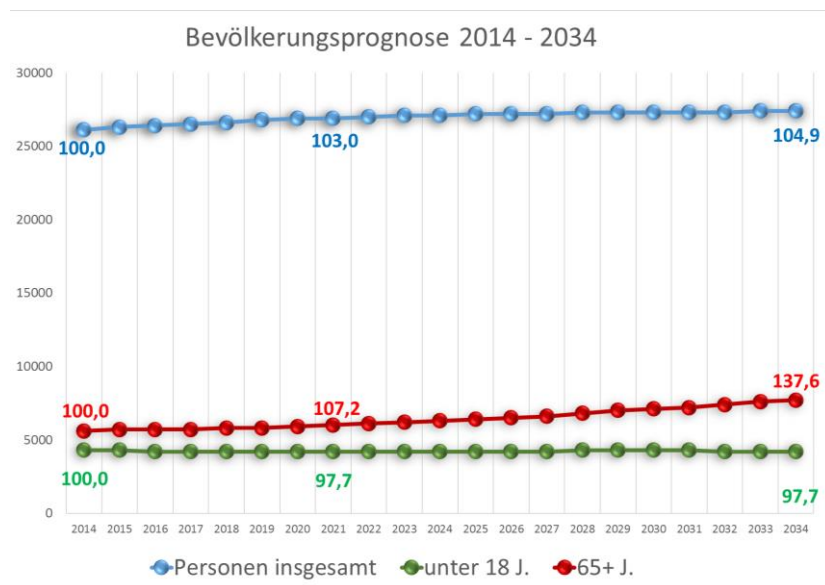


Abb.2.: Bevölkerungsprognose bis 2034

Dabei nimmt bereits heute der Bevölkerungszuwachs je nach Flächenverfügbarkeit stadtteil-spezifisch unterschiedliche Entwicklungen ein (s. Abb. 3). Insbesondere der Stadtteil Vogelhof zeichnet sich als sehr dynamisch aus. Durch Verdichtungsstrategien sind jedoch auch im Kernort gewisse Zuwächse erkennbar.

Einwohnerzahlen Lauf a.d.Pegnitz nach Ortsteilen

Gebiet	Entw.	Jahr 2015			Jahr 2010		
		Gesamt	EW + HW	NW	Gesamt	EW + HW	NW
Lauf links	1,03	8.732	8.439	293	8.469	8.165	304
Lauf rechts	1,02	8.087	7.638	449	7.946	7.500	446
Beerbach	0,98	184	177	7	187	179	8
Bullach	1,06	453	433	20	427	417	10
Dehnberg	1,02	185	179	6	182	176	6
Günthersbühl	0,97	356	337	19	367	341	26
Heuchling	1,00	2.576	2.492	84	2.588	2.487	101
Höflas	0,93	110	106	4	118	115	3
Kotzenhof	1,01	1.356	1.280	76	1.340	1.264	76
Kuhnhof	0,95	518	487	31	544	516	28
Letten	0,97	68	65	3	70	69	1
Neunhof	0,98	785	749	36	802	760	42
Nuschelberg	1,18	84	83	1	71	69	2
Oedenberg	0,82	55	48	7	67	60	7
Rudolfshof	0,99	910	844	66	921	853	68
Schönberg	1,00	1.345	1.292	53	1.349	1.293	56
Seiboldshof	0,91	10	10	0	11	11	0
Simmelberg	1,20	42	38	4	35	32	3
Simonshofen	1,03	712	683	29	689	667	22
Tauchersreuth	0,98	117	108	9	119	110	9
Veldershof	0,95	58	56	2	61	60	1
Vogelhof	2,18	225	215	10	103	96	7
Weigenhofen	0,99	465	445	20	472	456	16
Wetzensdorf	0,97	313	310	3	323	316	7
Gaisreuth	1,00	3	3	0	3	3	0
Hub	0,89	17	11	6	19	14	5
gesamt	1,02	27.766	26.528	1.238	27.283	26.029	1.254

Abb.3: Einwohnervergleich 2010 – 2015 nach Ortsteilen (Quelle: Stadt Lauf)

2.2 Bevölkerungsdichten im Stadtgebiet

Die nebenstehende Darstellung zeigt die Haushaltsdichten auf der Straßenebene der Stadt. Zusätzlich wurden hier die größeren Versorger eingezeichnet. Sofort auffällig ist die Enge der Altstadt mit kleinen Haushaltszahlen. An den Stadträndern nimmt die Straßendichte ab. Gleichzeitig steigert sich die Anzahl der Haushalte je Straßenabschnitt.

Vergleicht man diese Dichten mit den Standorten der Versorger dann wird bereits in dieser Darstellung erkennbar, dass es Bereiche in der Stadt gibt, die über eine hohe Bevölkerungsdichte und gleichzeitig über keine in unmittelbarer Nähe befindlichen Versorger verfügen.

Bereits 2010 wurde auf den Umstand hingewiesen, dass gerade nördlich der Bahnlinie (Lauf rechts der Pegnitz) und Lauf links zwischen Autobahn und S-Bahn sich Versorgungslücken auf tun. Hier ist insbesondere die Frage nach der Möglichkeit der fußläufigen Versorgung zu stellen.

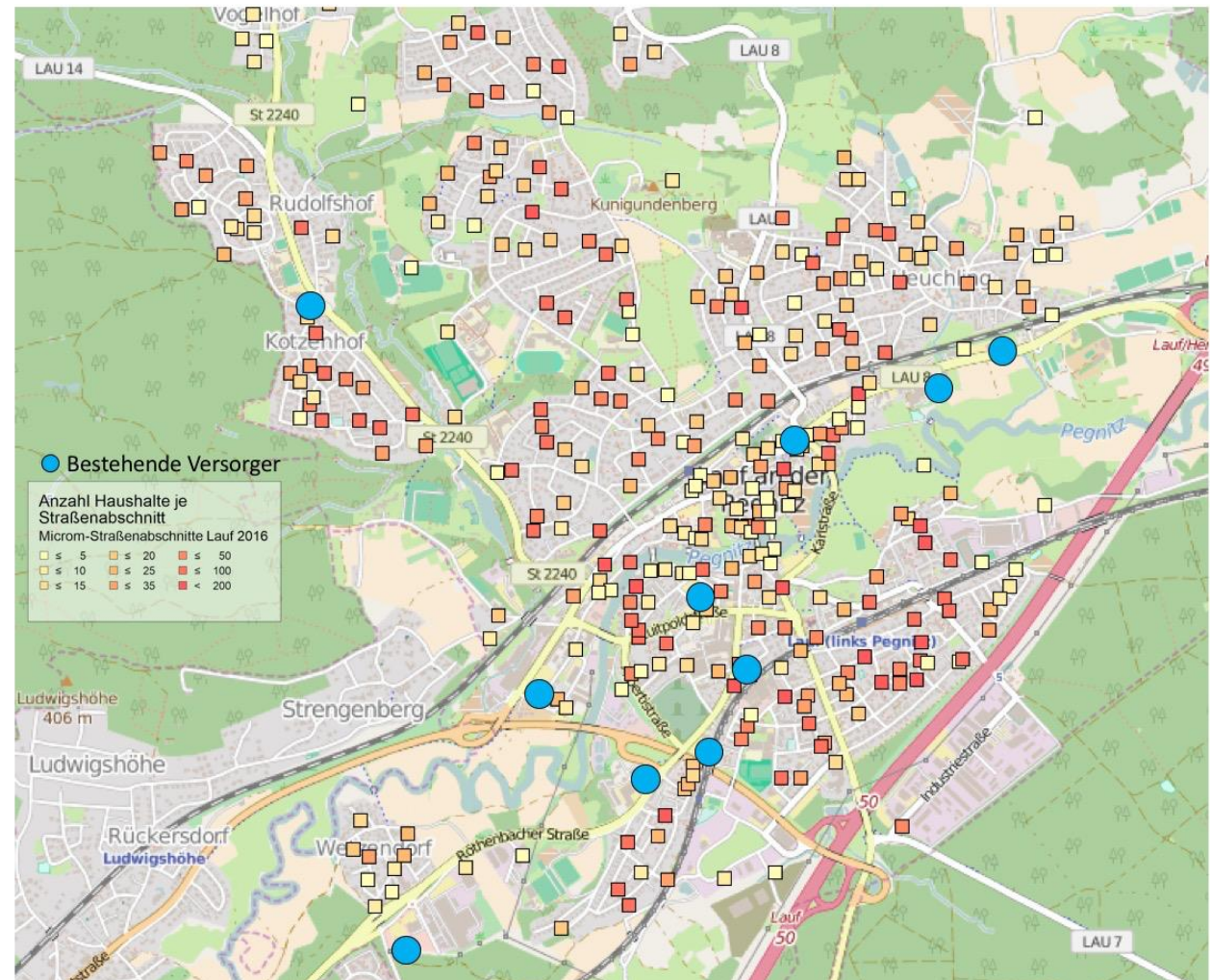


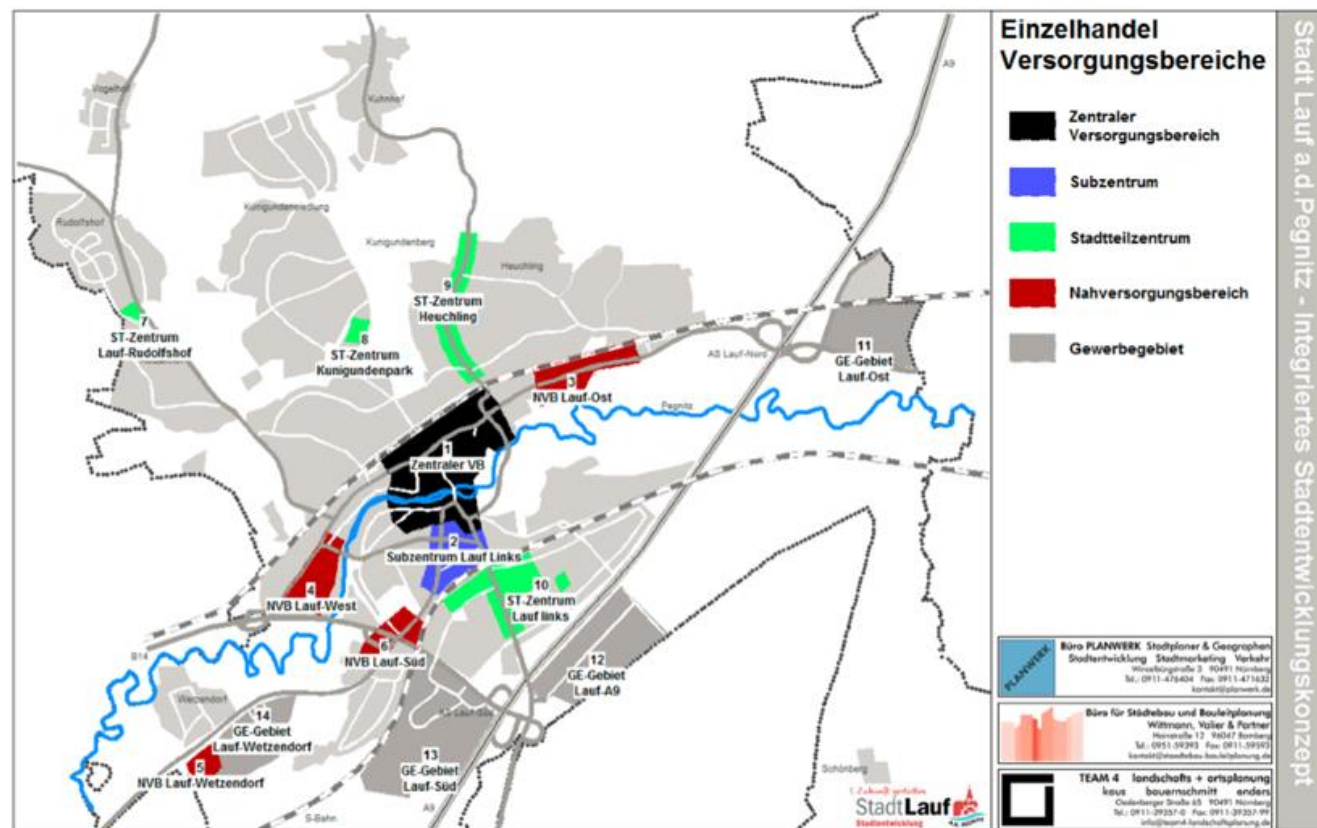
Abb. 4: Bevölkerungsverteilung im Stadtgebiet

3 Die Zentrenstruktur 2010

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2010 wurden vom Büro Planwerk Versorgungsbereiche des Einzelhandels abgegrenzt (s. Abb. 5). Neben dem Zentralen Versorgungsbereich und dem direkt angeschlossenen „Subzentrum Lauf Links“ wurden 4 Nahversorgungsbereiche, 4 Gewerbegebiete und 4 perspektivische Stadtteilzentren als weitere Zentren erkannt und festgelegt. Das Konzept 2010 gibt folgende Empfehlungen:

- Ansiedlung eines Nahversorgers im Innenstadtbereich;
- Stärkung der Stadtteilzentren in Lauf Rechts (Rudolfshof, Kunigundenpark) bzw. Entwicklung eines zusätzlichen Versorgungsstandorts in Heuchling an der Simonshofer Straße;
- Stärkung des Stadtteilzentrums in Lauf Links an der Altdorfer Straße. Dazu gehört neben der Stärkung der Achse Altdorfer Straße die „Wiederbelebung“ des Frische-Marktes im östlichen Bereich, sowie die Entwicklung eines kleinen Versorgungszentrums auf dem Sembach-Areal.

Für alle diese möglichen Ansiedlungen und damit verbundenen Verbesserungen der Nahversorgung gilt, dass insgesamt im Bereich der



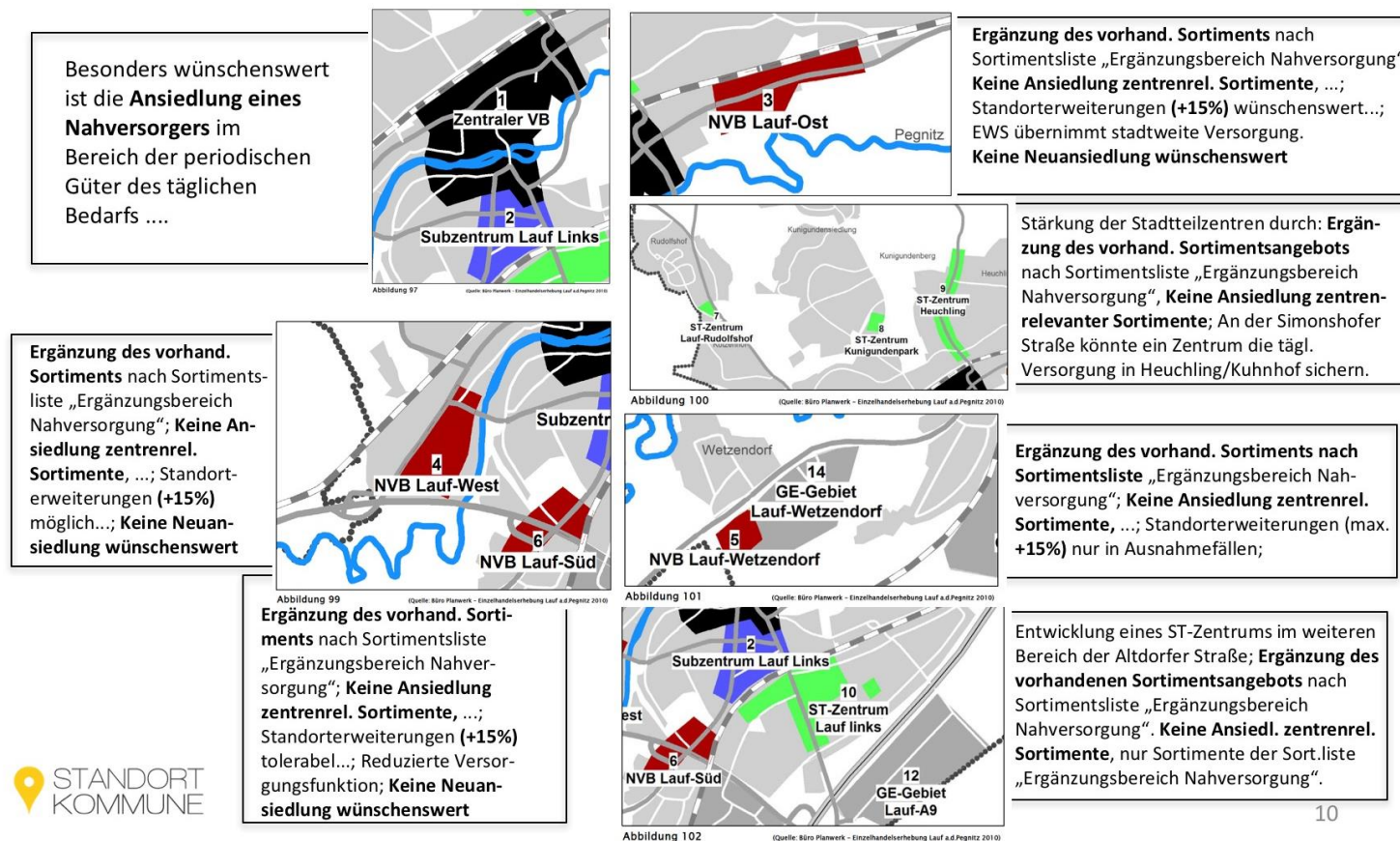
(Quelle: Büro Planwerk – Einzelhandelserhebung Lauf a.d.Pegnitz 2010)

Abb. 5: Zentrenstruktur des ISEK 2010

Güter des periodischen Bedarfs (tägliche Versorgung) ein Gesamtpotenzial von maximal zusätzlich 1.400 m² Verkaufsfläche ermittelt wurde.

Die konkreten Empfehlungen für die einzelnen Zentren gibt folgende Übersicht wider:

Empfehlungen zu Versorgungsbereichen des EH-Konzeptes 2010



10

Abb. 6: Empfehlungen Konzept 2010

3.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die Abgrenzung des „Zentralen Versorgungsbereiches“ umfasst grob den südlichen Bereich der Innenstadt mit der Altstadt und über die Pegnitz hinweg in Richtung Süden durch das Wohngebiet westlich des REWE Marktes bis zum Parkplatz an der Luitpoldstraße.⁵

Die von SK erstellten Zentrenkarten umfassen die Grenzen der bisherigen Zentren und weisen neben den Einzelhandelsbetrieben auch den Besatz der Dienstleister inkl. Gastronomie und Freizeitangeboten aus.

Der zentrale Versorgungsbereich bietet im periodischen Bedarf (Definition s. Glossar) zum einen eine beachtliche Anzahl kleinerer Nahversorger aus dem Ladenhandwerk und zum anderen neben dem Drogeriemarkt MÜLLER auch den BIO MARKT an der Simonshofer Straße. Durch die Lage unterstützt er die Versorgung der nördlichen Teile der Stadt (z. B. Heuchling) und schließt eine poten-

⁵ Die von Planwerk vorgenommenen Abgrenzungen sind nicht straßengenau. Die in den Abbildungen dargestellten Grenzen sind dem Bericht 2010 entnommen.

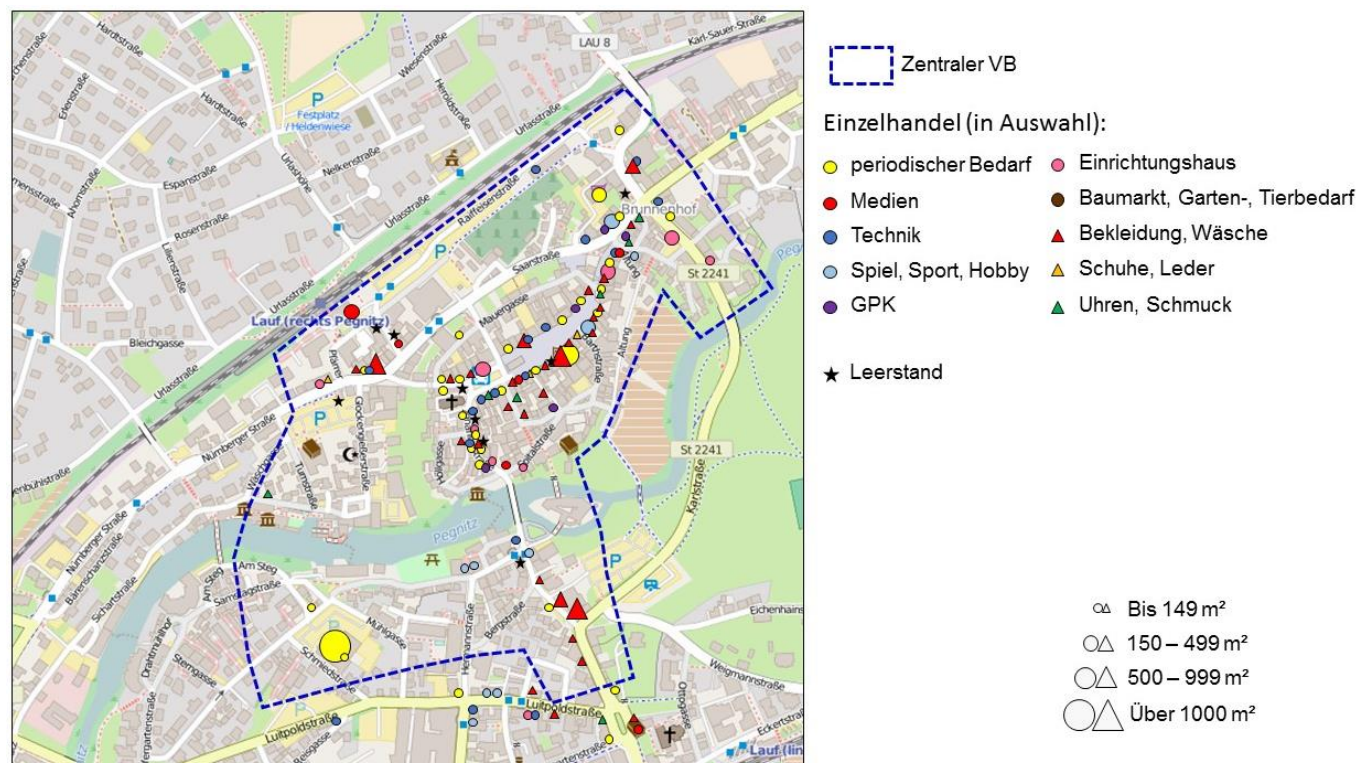


Abb. 7: Zentraler Versorgungsbereich Abgrenzung 2010

tielle Versorgungslücke zwischen REWE, Wetzendorfer Straße und EWS, Hersbrucker Straße. Südlich der Innenstadt befindet sich der REWE Markt, Wetzendorfer Straße. Dieser Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2100 m² befindet sich links der Pegnitz und inmitten des Wohngebietes. Zusätzlich zu den stationären Nahversorgungsmöglichkeiten bietet die Innenstadt außerdem die Möglichkeit, frische Lebensmittel am Wochenmarkt (jeden Mi. und Sa. von 7:00-13:00 Uhr) einzukaufen.

3.2 Subzentrum Lauf Links

Das „Subzentrum Lauf Links“ befindet sich südlich angrenzend zum „Zentralen Versorgungsbereich“. Die Abgrenzung umfasst den südlichen Teil der Hermannstraße bis einschließlich den Kreisverkehr in der Altdorfer Straße in Richtung Osten.

Prägend für diesen Versorgungsbereich ist ein Branchenmix mit unterstützenden Dienstleistungen. Vorhandene Leitsortimente geben diesem Bereich eine Art „Gateway“-Funktion hinführend zur Innenstadt. Einzelhandelsnahe Dienstleistungen (z. B. Friseur) und angesiedelte Gastronomie haben unterstützende Wirkung.

Am südlichen Ende der Hermannstraße befindet sich der ANTALYA Markt. Dieser Supermarkt bietet Lebensmittel und Waren aus der Türkei an und ist, bis auf einen Bäcker und einen Metzger, der einzige Versorger in diesem Bereich.

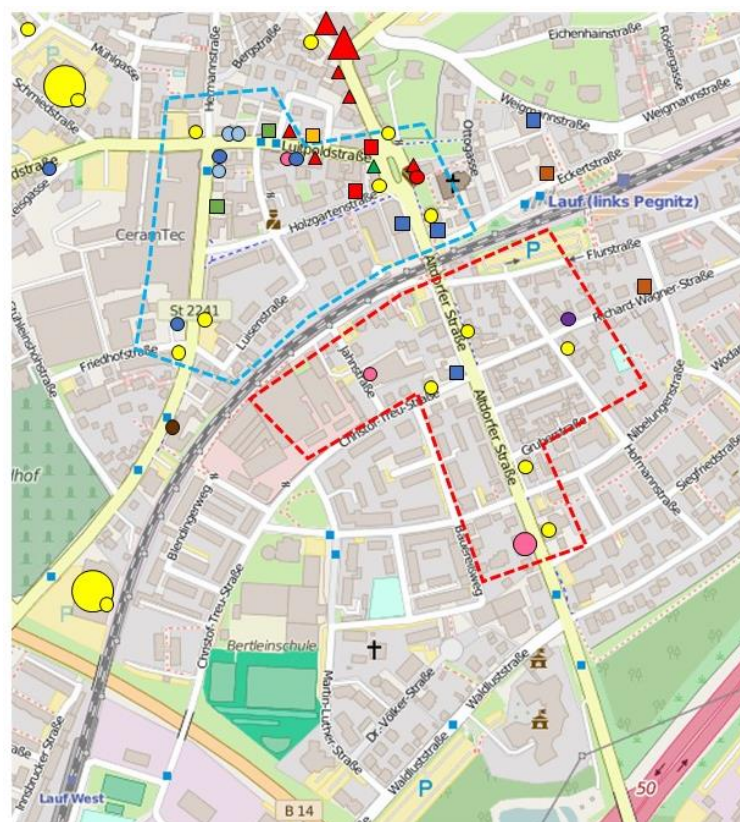


Abb. 8: Subzentrum Lauf Links

Subzentrum Lauf Links

ST-Zentrum Lauf Links

Einzelhandel (in Auswahl):

- | | |
|---------------------|-------------------------------|
| periodischer Bedarf | Einrichtungshaus |
| Medien | Baumarkt, Garten-, Tierbedarf |
| Technik | Bekleidung, Wäsche |
| Spiel, Sport, Hobby | Schuhe, Leder |
| GPK | Uhren, Schmuck |

Dienstleistungen (in Auswahl):

- | | |
|----------------------|----------------|
| Gastronomie | ○ Bis 149 m² |
| Einzelhandelsnahe DL | ○ 150 – 499 m² |
| Spielothek, Wettbüro | ○ 500 – 999 m² |
| Gesundheit | ○ Über 1000 m² |
| Sport und Freizeit | |
| Sonstige DL | |
| ★ Leerstand | |

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

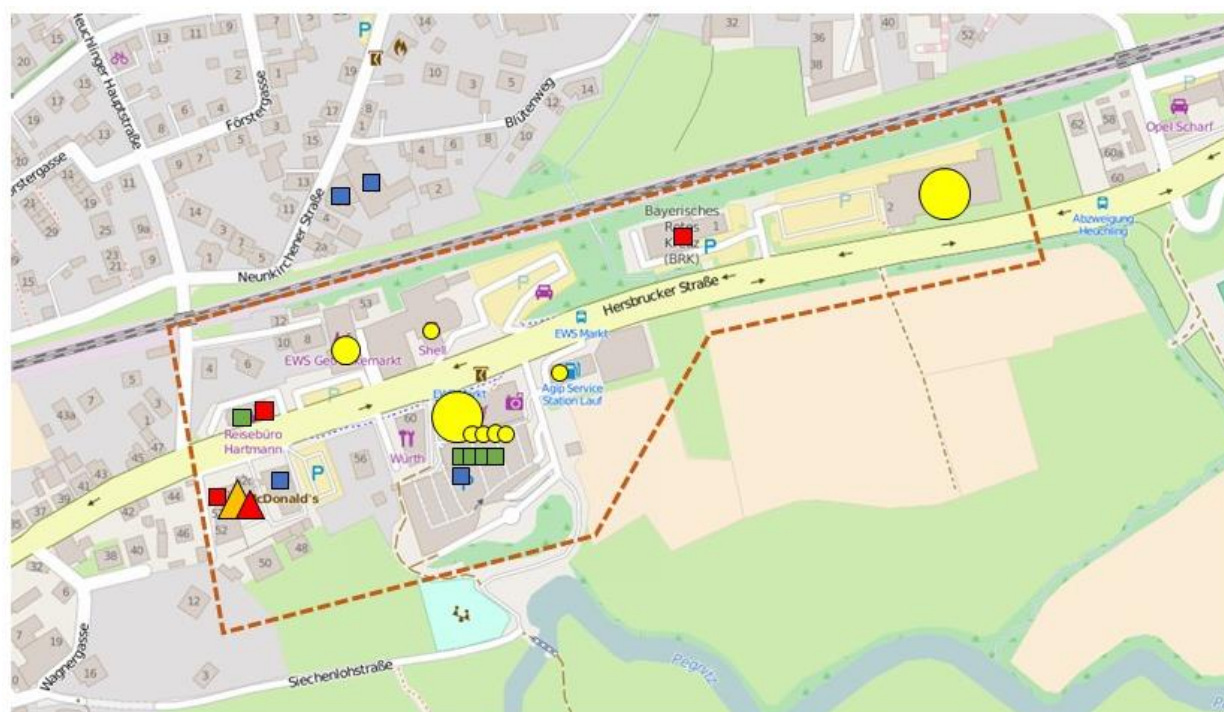
3.3 Nahversorgungsbereich Lauf Ost

Der „Nahversorgungsbereich Lauf Ost“ erstreckt sich von Heuchlinger Hauptstraße entlang der Hersbrucker Straße in Richtung Osten bis einschließlich des Discounters LIDL.

In diesem Bereich befinden sich in der Zahl wenige Anbieter, dafür aber individuell mit größerer Verkaufsfläche. Die Angebotenen Güter sind periodisch als auch aperiodisch. Es sind verschiedene Dienstleistungen und gastronomische Angebote vorhanden.

Mit der größten Verkaufsfläche von ca. 3100 m² befindet sich das EWS Kaufhaus zentral im Nahversorgungsbereich. Am östlichen Ende des Nahversorgungsbereiches befindet sich ein LIDL Discounter mit ca. 1250 m² Verkaufsfläche.

Durch ungünstige Überquerungsmöglichkeiten nach Norden hin in Richtung Heuchling, ist die fußläufige Bedeutung des Nahversorgungsbereiches eingeschränkt. Jedoch befindet er sich entlang einer der Hauptverkehrsadern und ist daher Signifikant für die Nahversorgung der umliegenden Laufer Wohngebiete.



Dienstleistungen (in Auswahl):

- Gastronomie
- Einzelhandelsnahe DL
- Sonstige DL

Einzelhandel (in Auswahl):

- periodischer Bedarf
- ▲ Bekleidung, Wäsche
- ▲ Schuhe, Leder

NVB Lauf-Ost

- Bis 149 m²
- ◐ 150 – 499 m²
- ◑ 500 – 999 m²
- ⊙ Über 1000 m²

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Abb. 9: NVB Lauf Ost

3.4 Nahversorgungsbereich Lauf West

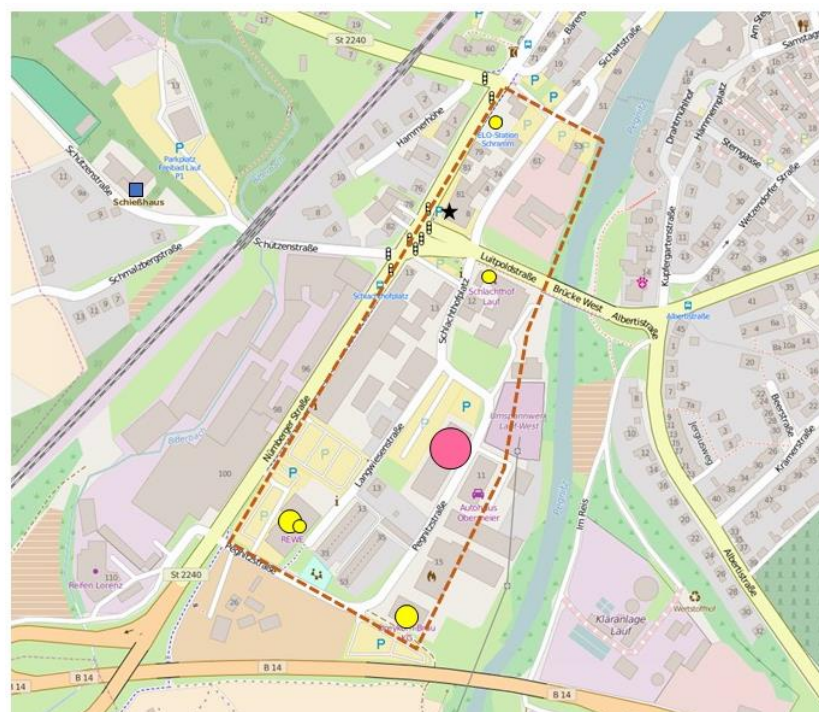
Die Abgrenzung verläuft entlang der Nürnberger Straße und umfasst grob das Gebiet von Pegnitzstraße, im Süden, bis zur Straße Zainersberglein, im Norden.

Der „Nahversorgungsbereich Lauf West“ zeichnet sich durch wenig Besatz aus. Im Bereich der periodischen Güter befinden sich in dieser Abgrenzung: Ein REWE Markt mit ca. 1100 m² Verkaufsfläche, eine Brauerei, ein Schlachthof und ein Tankstellenshop.

Außerdem befindet sich hier ein Möbelkaufhaus mit ca. 3000 m² Verkaufsfläche.

Der Standort des Rewe Marktes liegt an einer strategisch günstigen Verkehrslage. Jedoch befinden sich nur wenige Haushalte in unmittelbarer Umgebung, sodass diesem Standort fußläufig nur wenig Bedeutung zuzusprechen ist.

Dienstleistungen sind in diesem Bereich keine vorhanden.



NVB Lauf-West

Einzelhandel (in Auswahl):

● periodischer Bedarf

● Einrichtungshaus

Dienstleistungen (in Auswahl):

■ Gastronomie

★ Leerstand

○ Bis 149 m²
 ○ 150 – 499 m²
 ○ 500 – 999 m²
 ○ Über 1000 m²

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Abb. 10: NVB Lauf West

3.5 Nahversorgungsbereich Lauf Süd

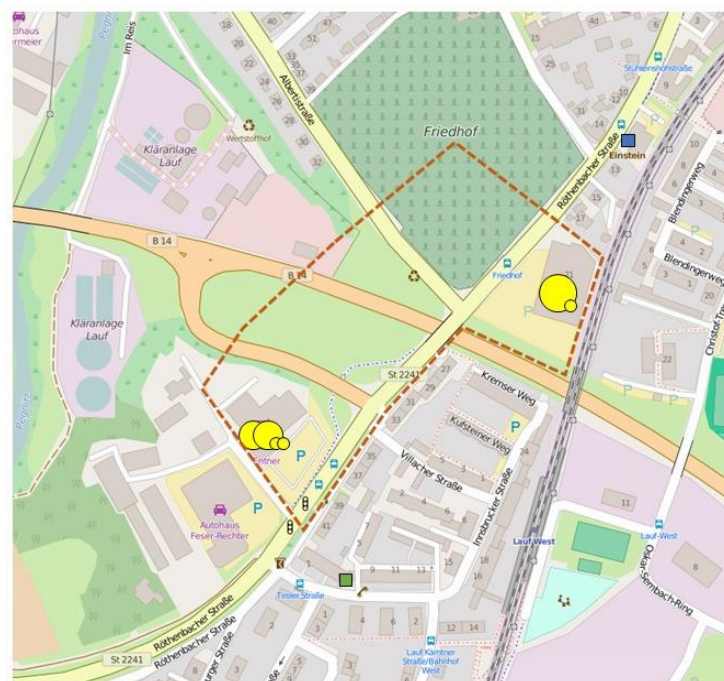
Der „Nahversorgungsbereich Lauf Süd“ befindet sich entlang der Röthenbacher Straße mit direkter Anbindung an die B14.

Der Besatz in diesem Bereich beschränkt sich auf zwei Standorte, einem im Nordosten und einem im Südwesten.

Im Nordosten befindet sich ein REWE inkl. Bäcker mit ca. 2000 m² Verkaufsfläche. Im Südwesten befindet sich ein NORMA mit ca. 660 m² Verkaufsfläche, inkl. Bäcker und Metzger, mit benachbartem DM (ca. 730 m² Vkf.).

Durch die Lage an angrenzende Wohngebiete der Stadt besitzen beide Standorte fußläufige Bedeutung für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete.

Dienstleistungen sind in diesem Bereich keine vorhanden.



NVB Lauf-Süd

Einzelhandel (in Auswahl):

● periodischer Bedarf

Dienstleistungen (in Auswahl):

■ Gastronomie

■ Einzelhandelsnahe DL

○ Bis 149 m²
 ○ 150 – 499 m²
 ○ 500 – 999 m²
 ○ Über 1000 m²

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Abb. 11: NVB Lauf Süd

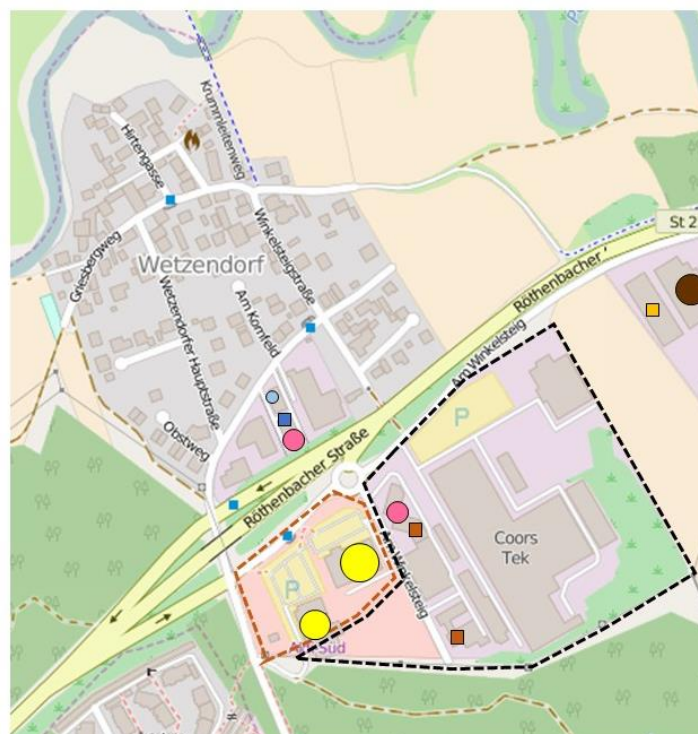
3.6 Nahversorgungsbereich Lauf Wetzendorf

Der „Nahversorgungsbereich Lauf Wetzendorf“ befindet sich im Ortsteil Wetzendorf, südlich der Röthenbacher Straße.

Die Abgrenzung beinhaltet einzig den Getränkemarkt FRÄNKY (ca. 1500 m² Vkf.) und die Discounterfiliale ALDI SÜD (ca. 950 m² Vkf.).

Das fußläufige Einzugsgebiet der beiden Anbieter erstreckt sich grob über ganz Wetzendorf. Durch die Lage bezieht sich dieser Nahversorgungsbereich auch auf Teile der Bevölkerung in Röthenbach.

Dienstleistungen sind in diesem Bereich keine vorhanden.



NVB Lauf-Wetzendorf
GE-Gebiet Lauf-Wetzendorf

Einzelhandel (in Auswahl):

- periodischer Bedarf
- Spiel, Sport, Hobby
- Einrichtungshaus
- Baumarkt, Garten-, Tierbedarf

Dienstleistungen (in Auswahl):

- Gastronomie
- Gesundheit
- Sport und Freizeit

★ Leerstand

- Bis 149 m²
- 150 – 499 m²
- 500 – 999 m²
- Über 1000 m²

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Abb. 12: NVB Lauf Wetzendorf

3.7 Stadtteilzentrum Rudolfshof

Dieses Stadtteilzentrum befindet sich zwischen der Eschenauer Straße und dem Heroldsberger Mühlweg.

Den flächenmäßig größten Besitz in diesem Bereich stellt die EDEKA Filiale mit ca. 800 m² Verkaufsfläche dar. Dies ist ein wichtiger Bestandteil in der Nahversorgung für die Ortsteile Rudolfshof und Kotzenhof. Durch die zentrale Lage wird ein großer Teil der ansässigen Bevölkerung fußläufig erreicht.

Zudem ist die Lage an der Eschenauer Straße günstig mit dem Auto zu erreichen. Dadurch ist eine Versorgung für periodische Güter nach Norden hin in Richtung Neunhof gegeben.

Zudem befinden sich ein Einrichtungshaus, ein Handyshop und einige Dienstleister innerhalb der Abgrenzung. Dadurch entstehen synergetische Wirkungen innerhalb des „Stadtteilzentrums Rudolfshof“.

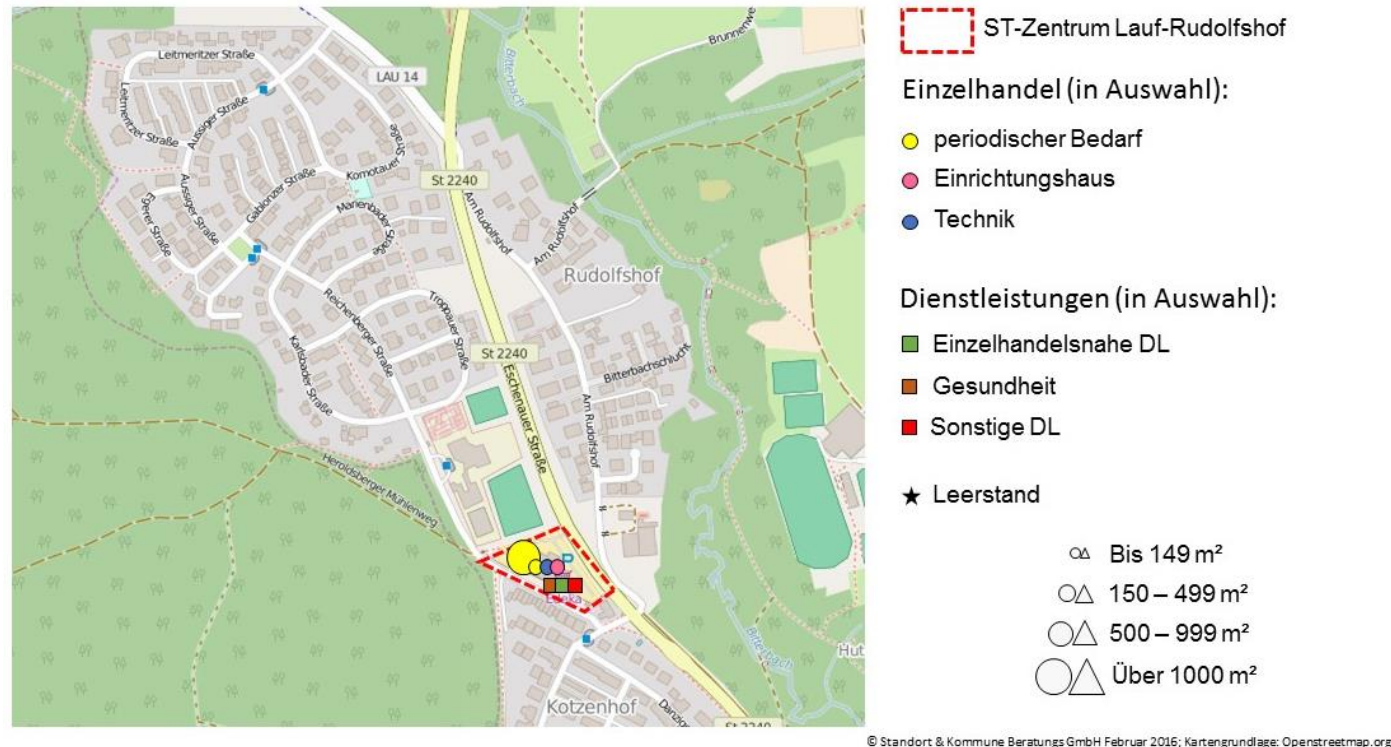


Abb. 13: Stadtteilzentrum Rudolfshof

3.8 Stadtteilzentrum Kunigundenpark

Die Abgrenzung des „Stadtteilzentrums Kunigundenpark“ umschließt die Stichstraße der Kunigundenstraße an der Hausnummer 23.

Die Lage des Standortes ist günstig in Bezug auf fußläufige Erreichbarkeit als auch auf radmobile Erreichbarkeit (s. S. 27).

Momentan befinden sich innerhalb der Abgrenzung ein Bäcker, ein Metzger und ein Schreibwarengeschäft.

Dienstleistungen sind in diesem Bereich keine vorhanden.



 ST-Zentrum Kunigundenpark

Einzelhandel (in Auswahl):

 periodischer Bedarf

 Bis 149 m²

 150 – 499 m²

 500 – 999 m²

 Über 1000 m²

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

Abb. 14: Stadtteilzentrum Kunigundenpark

3.9 Stadtteilzentrum Heuchling

Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Heuchling folgt der Simonshofer Straße. Angefangen von den Bahnschienen Lauf Rechts, in Richtung Norden bis zum Ortsausgang.

Dieses perspektivische Stadtteilzentrum war angedacht, um die Versorgung des Stadtteils Heuchling zu komplementieren. Jedoch befinden sich heute keinerlei Einzelhandel oder Dienstleistungen in diesem Bereich.

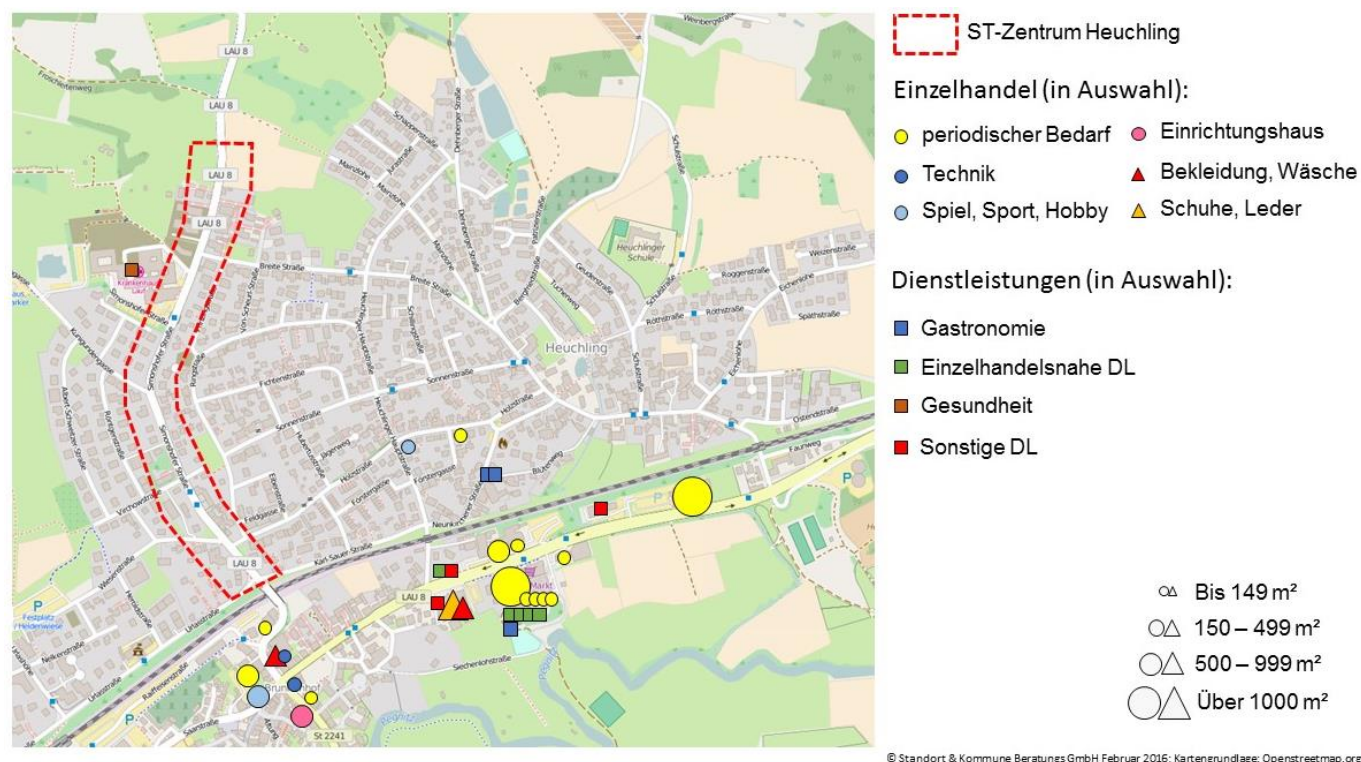


Abb. 15: Stadtteilzentrum Heuchling

3.10 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete in der Peripherie haben zu großen Teilen keine nahversorgungsrelevanten Eigenschaften.

Der Besatz, falls vorhanden, beschränkt sich auf baumarktspezifische und zoologische Sortimente, sowie auf Outlet-Einzelhandel und Elektrofachmärkte.

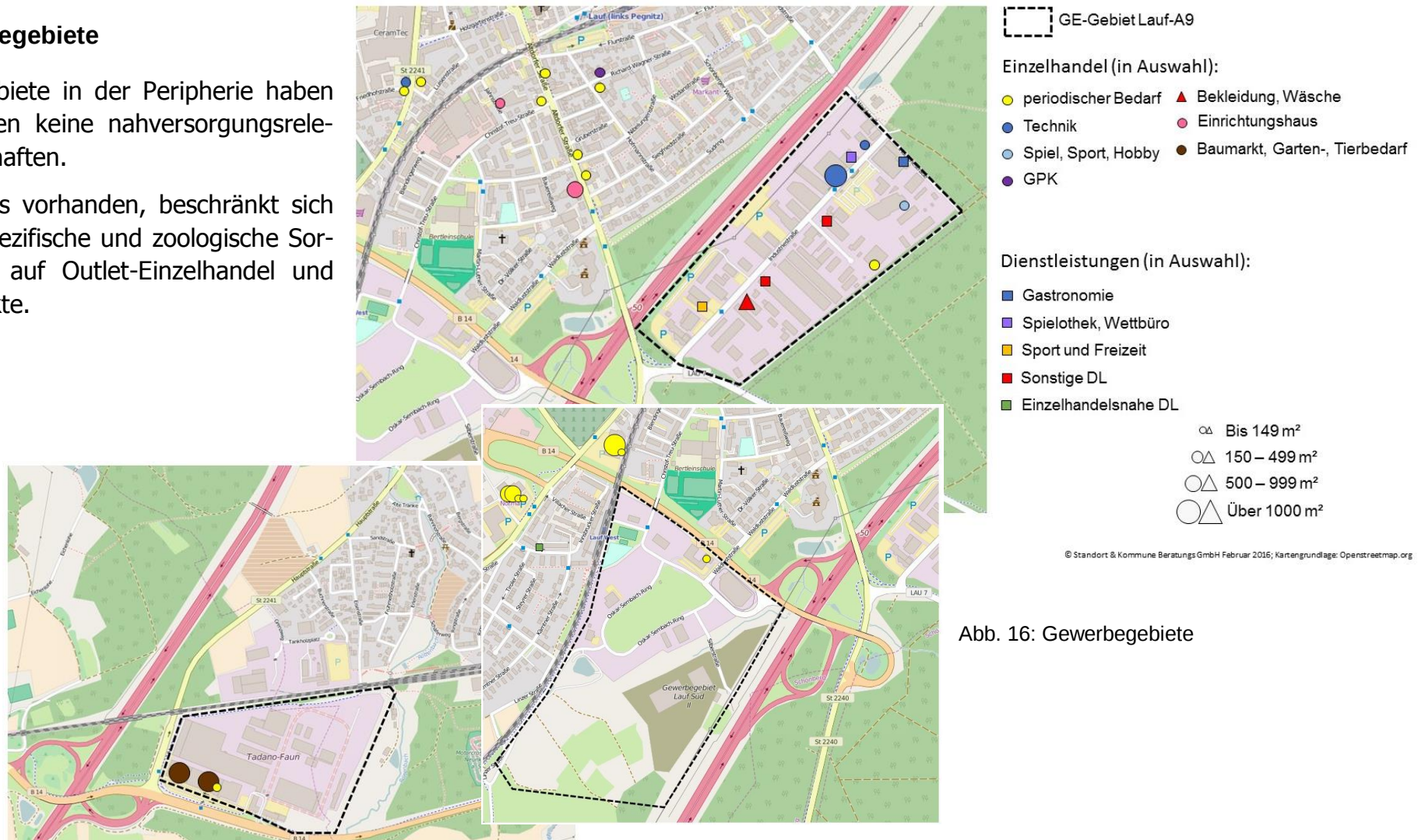


Abb. 16: Gewerbegebiete

3.11 Zwischenfazit Angebotssituation

Durch die Erhebungen unserer Experten in der Gesamtstadt konnte für die Sortimente des periodischen Bedarfs eine Verkaufsfläche von 17.114 m² ermittelt werden. Das ergibt 0,6 m² pro Einwohner. Dies liegt leicht unter dem Wert von 2010 (0,7). Gravierender ist der absolute Flächenunterschied, der 2010 nach Erhebungen von Planwerk bei 18.493 m² lag. Diese Unterschiede lassen sich nicht über Flächenveränderungen erklären, sondern sind aus unserer Sicht einer unterschiedlichen Erhebungsmethode geschuldet.⁶

Aus diesem Grund und aus den veränderten Pro-Kopf-Ausgaben weichen die Zentralitätskennziffern ebenfalls deutlich ab. Während SK für Lauf 2015 eine Zentralität im periodischen Bereich von 92 ermittelt, weist Planwerk 2010 einen Wert von 119 aus.

Zur Einordnung dieser Nahversorgungs-Ausstattung wurde der heutige Pro-Kopf-Wert

⁶ Während Planwerk lt. Anmerkung im Gutachten in erster Linie über Befragungen Verkaufsflächen ermittelt, werden bei SK alle Betriebe am Standort erhoben.

	Verkaufsfläche		Einwohner		Verkaufsfläche/Einwohner	
	2010	2015	2010	2015	2010	2015
Verkaufsflächen						
period. Bedarf	18493	17114	26029	26528	0,7	0,6
aperiod. Bedarf	35722	27527	26029	26528	1,4	1,0
Summe	54215	44641	26029	26528	2,1	1,7

	Umsatz in Mio. €		Zentralitätskennziffer	
	2010	2015	2010	2015
Nahrung- und Genussmittel	62,0	58,7	107	91
Gesundheits- u. Körperpflege	20,6	15,5	180	125
Periodischer Bedarf Gesamt	82,6	75,1	119	92

	Lauf an der Pegnitz	Röthenbach a.d. Pegnitz	Altdorf b. Nürnberg	Feucht	Roth
Zentralität per. Bedarf	92	102	83	90	109
Periodischer Bedarf Verkaufsfläche/Einw.	0,6	0,6	0,4	0,5	0,6
Verkaufsfläche insgesamt / Einw.	1,7	1,7	1,1	1,0	1,9

Abb. 17: Nahversorgungsdaten im Vergleich

mit anderen Orten der Region verglichen. Hier zeigt sich, dass die Stadt Lauf vergleichsweise gleichwertig mit anderen Städten ausgestattet ist. Zudem hat sich in den Zentren im Nahrungs- und Genussmittel-Sortiment wenig verändert.

4 Die Versorgungsqualität

4.1 Methodische Hinweise

Wie eingangs bereits erläutert, erschwert die harte Wettbewerbssituation in der Lebensmittelbranche, in wenig verdichteten Räumen, die wirtschaftliche Existenz kleinerer, wohnortnaher Betreiber, die durch die städtebauliche Situation und durch ein begrenztes Nahpotenzial wenig Anpassungsspielraum besitzen. Die großen Supermärkte wie REWE oder EDEKA versuchen deshalb, in potentialstarken Räumen mit Kleinkonzepten ihre Marktposition weiter zu festigen. Kleinere Discounter, z.T. mit ethnischer Orientierung, sind bemüht, hier ihre Lücken zu finden.

Die Abhängigkeit der Verfügbarkeit vom vorhandenen Potenzial belegt auch die Studie der BBSR⁷:

Der allgemeine Gradmesser der kommunalen Versorgungsqualität ist die fußläufige Nahversorgung. Nur Großstädte können annähernd

eine fußläufige Versorgung bieten. Je kleiner die Kommune desto problematischer wird die Versorgungsdichte.

Diese Versorgungsoption ist nicht nur aus Sicht des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung. Oft wird vergessen, dass bundesweit etwa **20% der Haushalte keinen Pkw besitzen**. Je städtisch verdichteter die Situation ist, kann dieser Anteil bis zu **50% der Haushalte**

ansteigen (s. Untersuchung Mobilität in Deutschland 2002).

Dies erklärt die zunehmende Beachtung der fußläufigen Abdeckung der Versorgung in den Kommunen. Wobei die Definition „fußläufige“ Erreichbarkeit mit einer Reichweite von etwa 500 Metern angenommen wird, die sich aus einer Zeitakzeptanz von ca. 10 Minuten bis zum nächsten Versorger ableitet. Eine Flächenabdeckung wird simuliert, indem 500 m – Luftlinien-Radien um Versorger gezogen werden. Decken diese Radien das Stadtgebiet ab, dann geht man von einer sehr guten wohnortnahen Versorgung aus.

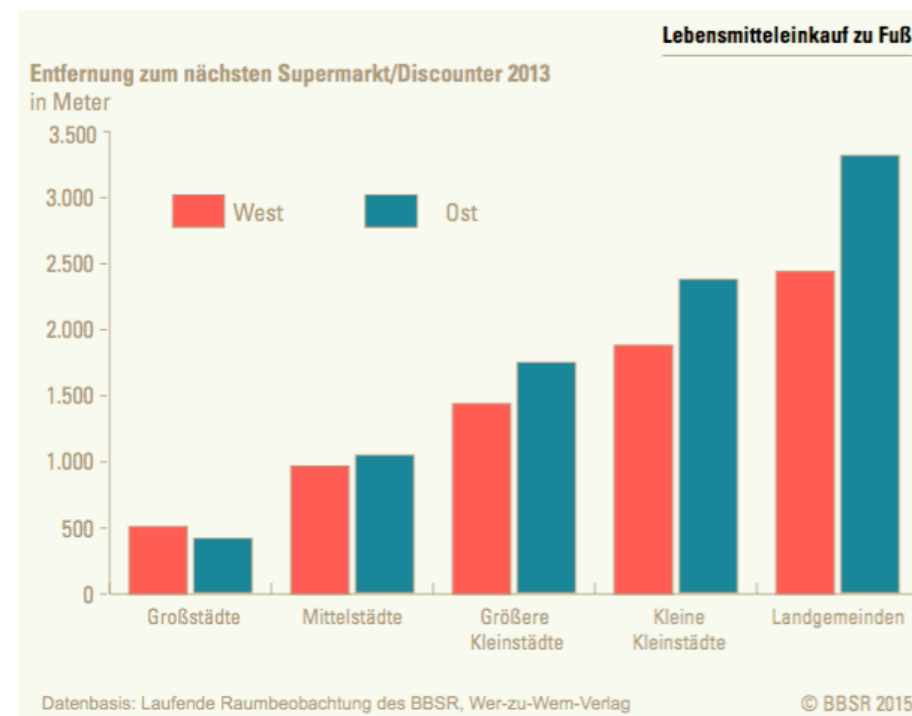


Abb. 18: Entfernung zum nächsten Supermarkt/Discounter (Quelle BBSR 2015)

⁷ BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015: Erreichbarkeit von Gütern und Dienstleistungen des erweiterten täglichen Bedarfs

Dabei werden 2 Aspekte außer Acht gelassen:

1. Problematisch wird diese Bewertung, wenn das Stadtgebiet von Barrieren (Bahnlinien, Flussläufe, Firmengelände, etc.) durchzogen ist. Dies ergibt nur eine scheinbare Abdeckung.

Der Unterschied zwischen der Zirkel- oder Kreismethode (Luftlinie) und der Reale-Wege-Methode wird in nebenstehender Karte deutlich. Gerade in der Stadt Lauf mit den vielen schwer überwindbaren Barrieren (Fluss und Bahn), aber auch in bergigem Gelände ist eine Kreismethode zur Bestimmung der Versorgungsqualität untauglich.

Deshalb verwendet SK reale fußläufige Strecken (entlang der Straßen) und keine Radien.

2. Es sind nur in hoch verdichteten Wohngebieten genügend Bevölkerungspotenziale im engsten Radius vorhanden um absatzwirtschaftlich erfolgreich agieren zu können. In kleineren Gemeinden/Städten wird es so immer nur zu geringen Abdeckungsquoten kommen können.

Durch gestiegenes Gesundheits- und Umweltbewusstsein und zunehmender Vitalität bis ins

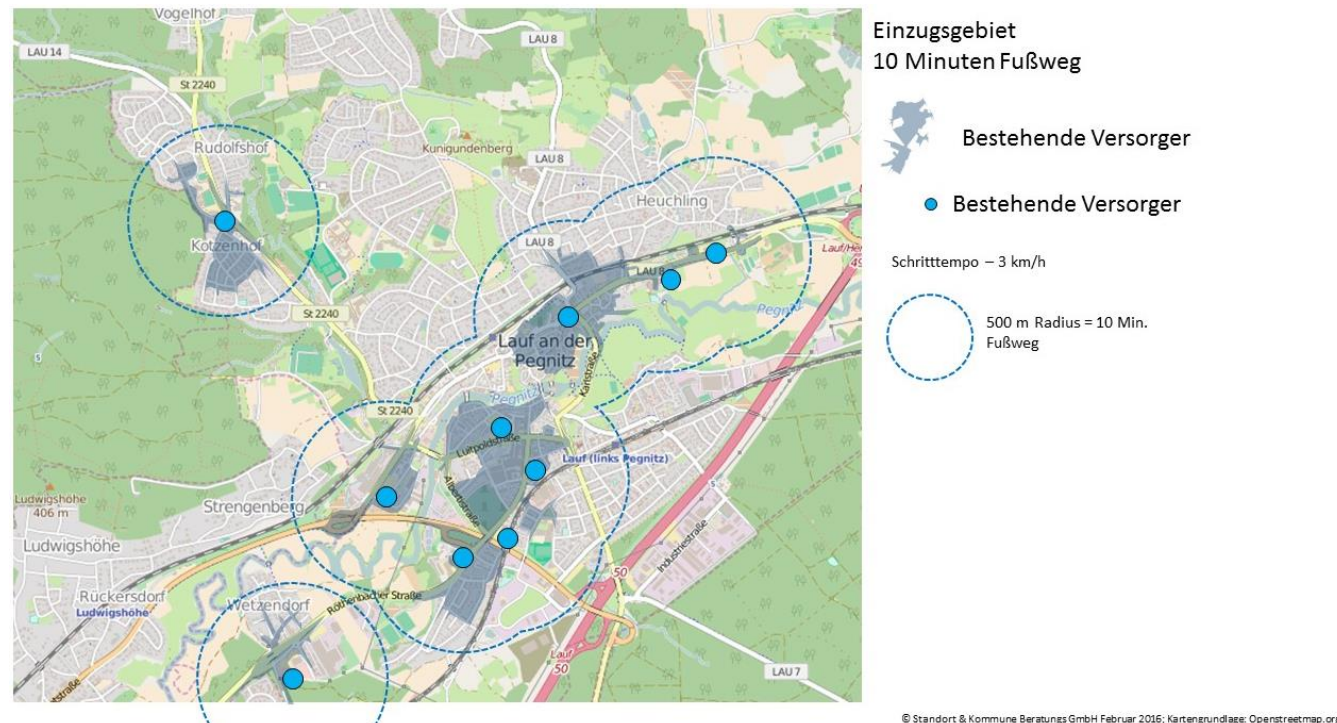


Abb. 19: Der Unterschied zwischen Kreismethode und Reale-Wege-Methode

hohe Alter findet das Fahrrad eine nun schon länger anhaltende neue Akzeptanz.

Während 20% der Haushalte kein Auto besitzen, verfügen annähernd **80% der Haushalte über mindestens 1 Fahrrad** (Fahrrad-Monitor-Deutschland-2015). Während in Orten von 20.000 – 100.000 Einwohner **78% der Befragten mindestens mehrmals pro Woche zu Fuß** unterwegs sind, sind dies mit dem Fahrrad immerhin 62%. Dabei nutzen **39 % das Fahrrad für Einkäufe und kleinere Erledigungen** mehrmals pro Woche. Mit zunehmendem Alter nimmt dies ab (z.B. 32% der 60-69-Jährigen).

Gleichzeitig besteht gerade in diesen Altersgruppen ein steigendes Interesse an E-Bikes oder Pedelecs. In den akzeptierten Entfernungen orientieren wir uns an den Untersuchungsergebnissen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)⁸:

Bei den akzeptierten Wegedistanzen zur Nahversorgung geben rd. 90% noch eine fußläufige Entfernung von 0,6 bis 0,8 km an. Die radmobile Entfernung endet etwa bei 3 km.

Dies veranlasst SK neben der fußläufigen Erreichbarkeit nun auch eine **radmobile Erreichbarkeit** der Nahversorger zu berechnen und darzustellen. Grundsätzlich gehen wir von einem Radfahrtempo von 15 km/h aus. Zu Fuß setzen wir ein Schritttempo von 3 km/h an.

Modal Split bei Einkaufswegen nach Wegelänge und Pkw-Verfügbarkeit
Nur nicht-komplexe Wegeketten, die von der Wohnung ausgehen

	Wegelänge (km)												
	bis 0,2	0,2–0,4	0,4–0,6	0,6–0,8	0,8–1,0	1,0–1,5	1,5–2,0	2–3	3–5	5–7	7–10	10–20	>20
	kein Pkw im Haushalt												
zu Fuß	94	86	79	89	63	43	41	13	11	2	0	0	
Fahrrad	6	10	18	10	18	29	29	34	30	25	28	0	
MIV (Mitfahrer)	0	2	0	0	8	2	7	6	12	31	11	26	
MIV (Fahrer)	0	0	0	0	3	2	3	1	11	0	1	2	

Abb. 20: Modal-Split bei Einkaufswegen

⁸ BBSR: Werkstatt Praxis Heft 76 Berlin 2011

4.2 Aktuelle Versorgungsdichte per Fuß und Rad

Während wir innerhalb der Bahnlinien von einer sehr guten fußläufigen Erreichbarkeit der Versorger sprechen können, müssen die Bewohner an den Stadträndern deutlich weitere Strecken zu Fuß zurücklegen, um zu einem Nahversorger zu kommen. Durch den Einsatz des Rades sieht dies deutlich besser aus (hellblaue Flächen in der nebenstehenden Abbildung).

Aus fußläufiger Sicht gibt es somit Ergänzungsbedarf in den Stadtteilen Heuchling und in der Region in der Kunigundensiedlung. Auch Lauf links der Pegnitz, links und rechts der Altdorfer Straße, wäre gerade wegen der hohen Bevölkerungsdichte eine Ergänzung wünschenswert.

Die radmobile Erreichbarkeit gestaltet sich sicher in den eher topographisch schwierigen Räumen im nördlichen Stadtgebiet weniger bequem. Zudem zeigt sich bereits heute in der Kunigundensiedlung eine deutliche Abdeckungslücke.

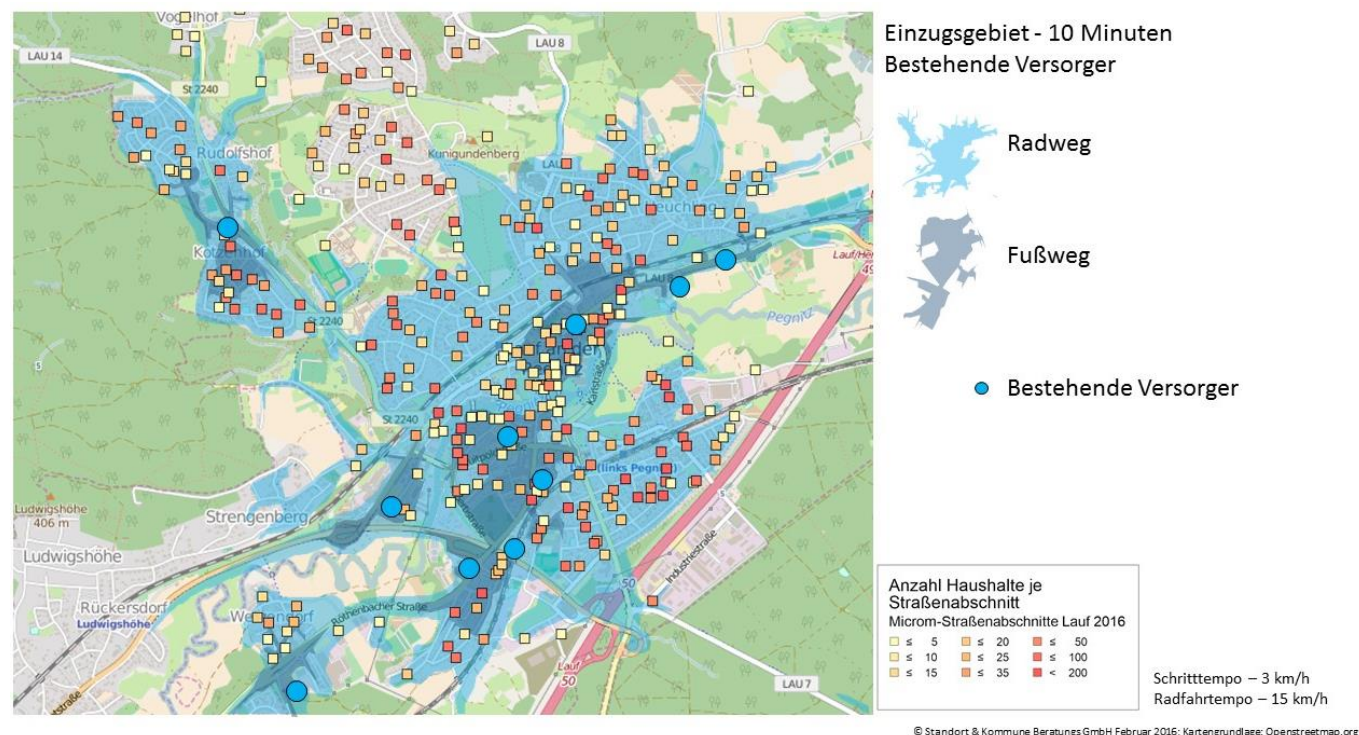


Abb. 21: Rad- und fußläufige Versorgungsdichte der Stadt Lauf

Aus unserer Sicht gibt es deshalb zwei räumliche Eingriffsoptionen zur Erreichung einer für die Stadt Lauf sehr guten Versorgungssituation.

4.3 Handlungsstrategien

4.3.1 Waldluststraße

Eine optionale Fläche konnte sich die Stadt bereits sichern. Es handelt sich um die ehemals gewerblich genutzte Fläche in der Waldluststraße, in unmittelbarer Nähe des Landratsamtes. Die nebenstehende Karte zeigt die Positionierung und den Bereich der sich fußläufig erschließen ließe (rote Darstellung).

Wie wichtig dieser Standort ist, zeigt auch die Auswertung der soziodemographischen Daten. Im fußläufigen Bereich des Standortes leben fast doppelt so viele Senioren wie im Durchschnitt der Stadt (Index 190,9). Dieser Wert ist eindrucksvoll, da kein anderer Bereich diesen Wert nur annähernd erreicht. Auch im Altstadt-bereich liegt dieser Wert nur bei 143,5.

Die Realisierung dieses Standortes scheint deshalb besonders angezeigt.

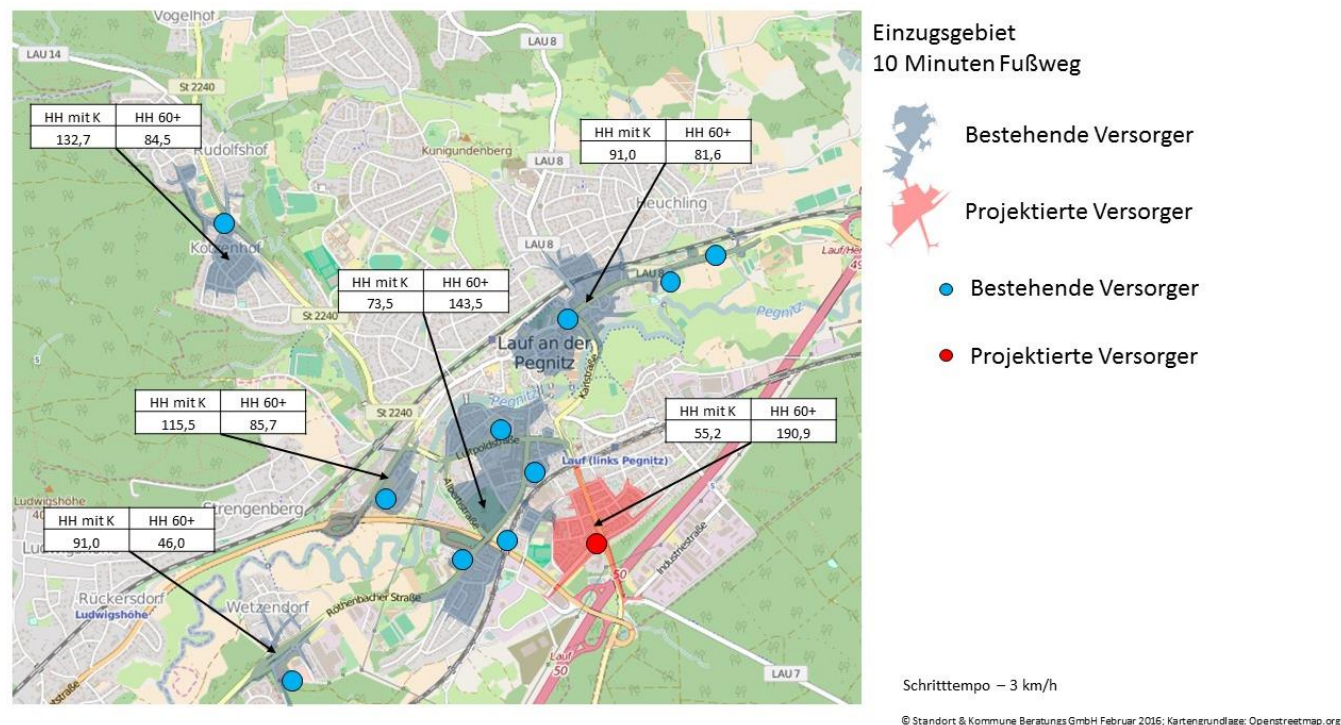


Abb. 22: Fußläufige und soziodemographische Bedeutung des projektierten Standorts Waldluststraße

4.3.2 Kunigundensiedlung

Wie die bisherigen Abbildungen gezeigt haben, besteht ein weiterer Versorgungsbedarf im Bereich südlich der Kunigundensiedlung. Zunächst stellte sich die Frage, ob im unmittelbaren Einzugsbereich eines Standortes ausreichend Potenzial vorhanden ist, um absatzwirtschaftlich nachhaltig wirtschaften zu können. Nachdem bislang keine konkrete Fläche für einen Standort zu benennen ist, nahmen wir fiktiv einen zentralen Standort der gelblichen Flächen (s. Karte) an. Wie Tabelle zeigt, würde sich hier ein Potenzial von fast 6.000 Einwohnern ergeben. Das ist als standortspezifisch auskömmliche Größe zu bezeichnen.

Nachdem der Standort bislang nicht genau zu benennen ist, haben wir auf einen fußläufigen Einzugsbereich in der Darstellung verzichtet. Die zentrale Positionierung ermöglicht eine radmobile Darstellung, bei der deutlich wird, dass damit zumindest radmobil eine vollständige Abdeckung des Stadtgebietes (ohne weiter entfernte Stadtteile) möglich ist.

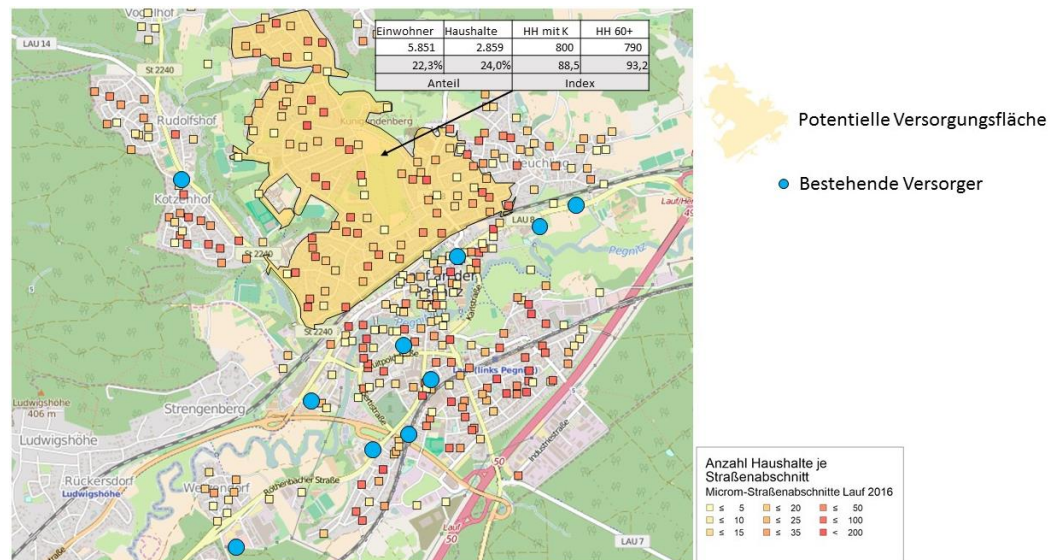


Abb.23: Mögliches Absatzpotenzial Region Kunigundensiedlung

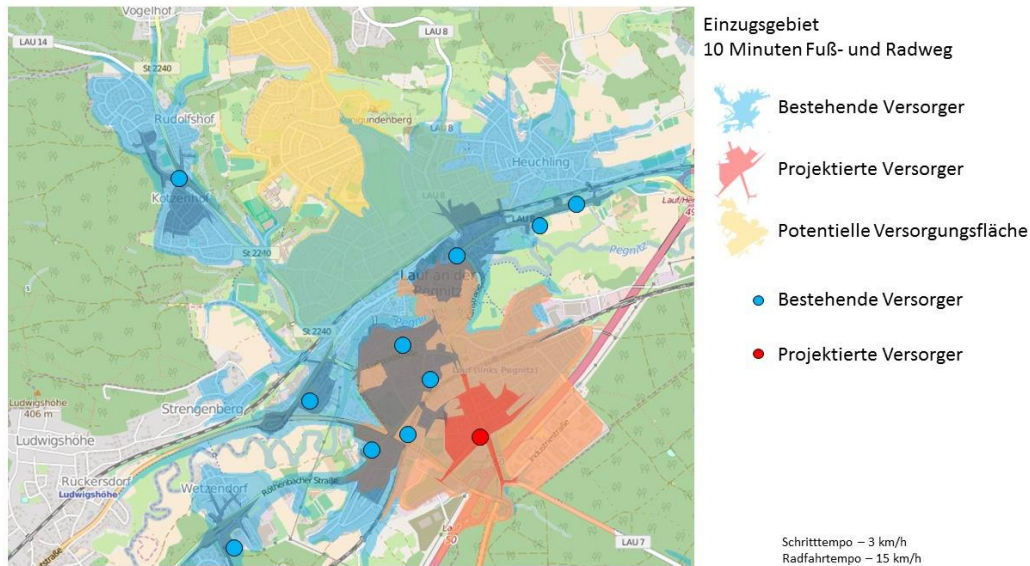


Abb.24: Lückenschluss

4.4 Versorgungseffekte

Abschließend bleibt die Frage nach den Effekten der vorgeschlagenen Anpassung des Versorgungsnetzes. Durch die bestehenden Betriebe können sich rd. 29 % der Laufer Bürgerinnen und Bürger fußläufig versorgen.

Durch den projektierten Standort in der Waldluststraße kommen rund 1.600 Einwohner hinzu. Damit könnte sich rd. 35 % der Bevölkerung fußläufig versorgen.

Nimmt man den Standort in der Region Künigundensiedlung hinzu, dann könnten je nach Standort bis zu 1035 weitere Einwohner fußläufig versorgt werden. Das entspräche einer Abdeckung von ca. 40 %.

Mit Blick auf die demographischen Veränderungen ist interessant, dass bisher etwa 32 % der Haushalte mit Personen ab 60 Jahre fußläufig erreicht würden. Allein durch den Standort Waldluststraße würde sich dies auf rd. 48% steigern. Durch den von uns fiktiv angenommenen Standort in der Region Künigundensiedlung kämen weitere 159 Seniorenhaushalte hinzu. Damit wären in etwa 52 % der Haushalte ab 60 J. fußläufig versorgbar.

Fußläufige Strukturen um Nahversorger

Bereich	Einwohner	%	Haushalte	%
bestehende Versorger	7.547	28,8	3.548	29,8
Waldluststraße	1.633	6,2	991	8,3
mögliche zusätzliche Abdeckung	1.035	3,9	519	4,4
Lauf Insgesamt	26.245	100	11.916	100

Bereich	HH mit Kind	%	Index
bestehende Versorger	1.091	29,0	97
Waldluststraße	173	4,6	55
mögliche zusätzliche Abdeckung	146	3,9	89
Lauf Insgesamt	3.768	100,0	100

Bereich	HH 60+	%	Index
bestehende Versorger	1.134	32,1	108
Waldluststraße	561	15,9	191
mögliche zusätzliche Abdeckung	159	4,5	103
Lauf Insgesamt	3.533	100,0	100

Abb. 25. Versorgungseffekte durch mögliche Projektstandorte

5 Wirkungsanalyse

Nachfolgend werden die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bekannten geplanten Veränderungen zur Laufer Nahversorgung berücksichtigt. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorhaben, deren Wirkung auf die bestehende Zentrenstruktur geprüft werden soll:

- Umstrukturierung des Standortes EWS Kaufmarkt in Lauf, Hersbrucker Straße 62;
- Erweiterung des Aldi-Standortes Wetzendorf;
- Ansiedlung eines Nahversorgers an der Waldluststraße (MAN-Roland-Fläche);
- Möglicher Ergänzungsstandort im Bereich Kunigundensiedlung.

Die nebenstehende Tabelle zeigt zum einen, wie sich durch die Vorhaben die Zentralität im periodischen Bedarf verändert. Zum anderen werden die Umsatzveränderungen des Projektes in den jeweiligen Zentren dargestellt und zum Schluss die Summenwirkungen auf die Zentren bei Eintreten aller Projekte aufgezeigt.

Zentralität Period. Bedarf	Erweiterung EWS Hersbrucker Straße (2.340 -> 2.900 VKF Food)	Zentralität Period. Bedarf	Erweiterung Aldi Wetzendorf (950 -> 1.100)	Zentralität Period. Bedarf	Neu- ansiedlung Discounter Waldluststr. 2 (1.100m ²) (Raumleistung lt. LEP Bayern)	Zentralität Period. Bedarf	Weiterer Ergänzungs- standort Nahversorger (800)	Zentralität Period. Bedarf
91,9		93,9		94,4		94,7		95,2
Zentraler Versorgungs- bereich	0,19 2,1%		0,07 0,8%	SUMME 0,26 2,9%	0,65 7,1%	SUMME 0,91 10,0%	0,5 6,1%	SUMME 1,41 16,1%
Sub- Zentrum	0 0%		0 0%	0 0%	0,07 3,5%	0,07 3,5%	0 0%	0,07 3,5%
NVB West	0,08 1,8%		0,06 1,3%	0,14 3,1%	0,17 4,1%	0,31 7,2%	0,33 8,3%	0,64 15,5%
NVB Süd	0,17 2,0%		0,2 2,4%	0,37 4,4%	0,65 8,0%	1,02 12,4%	0,11 1,5%	1,13 13,9%
NVB Ost	0,11 2,2%		0,24 0,9%	0,37 3,1%	1,35 6,5%	1,72 9,6%	0,5 2,7%	2,22 12,3%
NVB Wetzendorf & STZ Rudolfshof	0,16 1,3%		0,05 0,8%	0,21 2,1%	0,9 7,0%	1,11 9,1%	0,32 2,7%	1,43 11,8%

Abb. 26: Wirkungsanalyse der projektierten Vorhaben und vorgeschlagenen Maßnahmen

Zusammenfassend lässt sich erkennen, dass sich die Zentralität der Stadt Lauf trotz der verschiedenen geplanten bzw. angedachten Erweiterungsmaßnahmen oder Neu-Projekten nicht entscheidend erhöhen wird.

Der Zuwachs der Zentralitätskennziffer wird mit 95,2 nach den insgesamt hier untersuchten vier Maßnahmen (Umbau EWS, Erweiterung Aldi Süd, Neuansiedlung Waldluststraße 2 und weiterer Ergänzungsstandort Nahversorger) von derzeit 91,9 eher moderat ausfallen. Dies begründet sich aus dem Umstand, dass die hier unterstellten Maßnahmen in der Hauptsache innerhalb der Stadt Lauf zu Umsatzzumlenkungen führen werden und sich nur für den geplanten Umbau von EWS relevante Umsatzrekrutierungen von außerhalb Laufs ergeben werden, die zu einer Steigerung der Laufer Zentralität führen würden.

Hinsichtlich der kumulierten Umsatzzumlenkungen der dargestellten Projekte und Maßnahmen aus den einzelnen Laufer Zentren (gemäß Abgrenzungen 2010) ist festzuhalten, dass diese sich auf die Berei-

che Zentraler Versorgungsbereich bzw. die Nahversorgungsbereiche Ost, West und Süd bzw. Wetzendorf / Rudolfshof mit Werten von 11,8% bis 16,1 relativ gleichmäßig verteilen, d.h. trotz eines gewissen Schwerpunktes bei dem Zentralen Versorgungsbereich (hier v.a. Rewe in der Wetzendorfer Straße) wird kein Versorgungsbereich überproportional belastet.

Betrachtet man die einzelnen Schritte bzw. Projekte/Maßnahmen, so fallen die kumulierten Auswirkungen der Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen bei EWS und Aldi Süd naturgemäß weitaus moderater aus, als die beiden Neuansiedlungen in der Waldluststraße bzw. des nicht näher verorteten Nahversorgers. Die beiden Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen führen zusammen zu Umlenkungen, die für keinen Versorgungsstandort als relevant einzuordnen wären.

Addiert man hierzu die anzunehmenden Auswirkungen der angedachten Maßnahme in der Waldluststraße, so bewegen sich die zu erwartenden kumulierten Umlenkungen zwischen 7,2% für den NVB West und

12,4% für den NVB Süd. Auch diese deutlich signifikanteren Umsatzbewegungen würden aus gutachterlicher Sicht aufgrund der moderaten Gesamtausstattung der Stadt Lauf und der Standortqualitäten der einzelnen Wettbewerber nicht zu städtebaulich relevanten Auswirkungen führen, d.h. die vorhandenen Strukturen blieben erhalten.

Die noch wenig konkrete mögliche Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers auf ca. 800m² könnte jedoch – je nach konkretem Standort des Projektes – eventuell dazu führen, dass Standortkorrekturen der bestehenden Wettbewerber nicht mehr ganz auszuschließen wären. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die räumliche Gesamtstruktur der Laufer Nahversorgung nicht negativ beeinträchtigt würde, da die wenig wahrscheinliche Aufgabe eines bestehenden Standortes nur in Frage käme, wenn dieser in relativer Nähe zu dem Projektstandort gelegen wäre, der dann einen eventuellen Standortverlust gut kompensieren könnte.

6 Konzeptvorschlag 2016

Nach den Bestandsaufnahmen und Bewertung der flächendeckenden Versorgung kann nun über die bestehende Zentrenstruktur und über eine evtl. sinnvolle Weiterentwicklung befunden werden. Zum besseren Verständnis:

Unter **Nahversorgung** bzw. der **wohnungsnahen Grundversorgung** wird hier die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden zahlreiche Sortimente der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege, Zeitungen/ Zeitschriften sowie Blumen (Indoor) gezählt.

Zur **wohnungsnahen Grundversorgung** zählen wir das folgende Angebotsspektrum und deren Anbieter:

- Nahrungs- und Genussmittel, darunter auch Tiernahrung (Lebensmittelmärkte)
- Brot- und Backwaren (Bäckereien)
- Fleisch- und Wurstwaren (Metzgereien)

- Getränke (Getränkemärkte)
- Gesundheits- und Körperpflegartikel (Drogerien, Lebensmittelmärkte, Reformhäuser, Apotheken)

Ergänzende Dienstleister können sein: Post, Banken, Ärzte, Friseure, Zeitschriften-/Lotto-Geschäfte, Imbisse, Gaststätten, Reinigungen, Reisebüros)

Bereich	Einzelhandel				Dienstleister			
	Verkaufsfläche	Betriebe	Index VKF	Index Betrieb	Betriebe Gesamt	Gastronomie	Index Gesamt	Index Gastro
Zentraler VB	13445	127	448,9	902,5	49	32	902,6	1178,9
Subzentrum Lauf Links	815	17	27,2	120,8	7	2	128,9	73,7
ST-Zentrum Lauf Links	730	9	24,4	64,0	1	1	18,4	36,8
ST-Zentrum Lauf-Rudolfshof	880	4	29,4	28,4	2	0	36,8	0,0
ST-Zentrum Kunigundenpark	60	3	2,0	21,3	0	0	0,0	0,0
ST-Zentrum Heuchling	0	0	0,0	0,0	0	0	0,0	0,0
NVB Lauf-Ost	5960	12	199,0	85,3	10	2	184,2	73,7
NVB Lauf-West	4310	7	143,9	49,7	0	0	0,0	0,0
NVB Lauf-Süd	3390	6	113,2	42,6	0	0	0,0	0,0
NVB Lauf-Wetzendorf	2450	2	81,8	14,2	0	0	0,0	0,0
GE-Gebiet Lauf-Wetzendorf	1050	3	35,1	21,3	2	0	36,8	0,0
GE-Gebiet Lauf-A9	1040	3	34,7	21,3	5	1	92,1	36,8
GE-Gebiet Lauf-Ost	7750	3	258,8	21,3	0	0	0,0	0,0
GE-Gebiet Lauf-Süd	50	1	1,7	7,1	0	0	0,0	0,0

Abb. 27: Besatzstruktur der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben (BVerwG, Az.4 C 7/07).

Legt man diese Maßstäbe an, dann ist ersichtlich, dass nicht alle im bisherigen Zentrenkonzept benannte Nahversorgungsbereiche diese Anforderungen erfüllen:

Dies trifft insbesondere auf die **NVB Lauf-West, Lauf-Süd und Wetzendorf** zu. Diese Bereiche sind meist gekennzeichnet durch einen Magnetbetrieb. Daneben fehlen Dienstleistungsbetriebe.

Hierzu gibt es auch eine höchstrichterliche Entscheidung:

Ein zentraler Versorgungsbereich verlangt, dass die vorhandenen Betriebe einen Bereich bilden. **Ein einzelner Betrieb kann daher unabhängig von seiner Größe keinen zentralen Versorgungsbereich bilden.** (BVerwG, Az. 4 C 2.08) und:

Versorgungsbereiche sind nicht nur dann „zentral“, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der Gemeinde-weiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- oder Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB sein.

Demgemäß können als zentrale Versorgungsbereiche angesehen werden:

- **Innenstadtzentren,**
- **Nebenzentren,**
- **Grund- und Nahversorgungszentren.**
(OVG NW, 11.12.2006, 7 A 964/05)

Daraus lassen sich für die Stadt Lauf folgende Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche definieren:

Zentraler Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“

Dieser Zentrentyp kennzeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale:

- gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen - und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Fach-einzelhandel,
- breitgefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Dienstleistungen.

Zentraler Versorgungsbereich „Nahversorgungsbereich“

Dieser Zentrentyp kennzeichnet sich idealtypisch durch folgende Merkmale:

- Versorgungsfunktion für den Stadtteil bzw. umliegende Wohnsiedlungsbereiche,
- Vorhandensein von mindestens einem strukturprägenden Betrieb des kurzfristigen Bedarfsbereiches (v. a. im Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; hinsichtlich der gesamten Sortimentspalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Angebotsstandort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie.

Integrierte Nahversorgungsstandorte

kennzeichnen sich durch eine städtebaulich integrierte Lage, mit zumindest einem struktur-

prägenden Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich zur ergänzenden fußläufigen bzw. wohnortnahen Nahversorgung. Aus funktionaler und städtebaulicher Hinsicht werden die Kriterien eines Zentrums nicht erfüllt. Ergänzende kleinflächige Anbieter aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind nicht vorhanden; Grundsätzlich stellen die integrierten Nahversorgungsstandorte ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei der Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung im Sinne von § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich folgender Zentrenvorschlag:

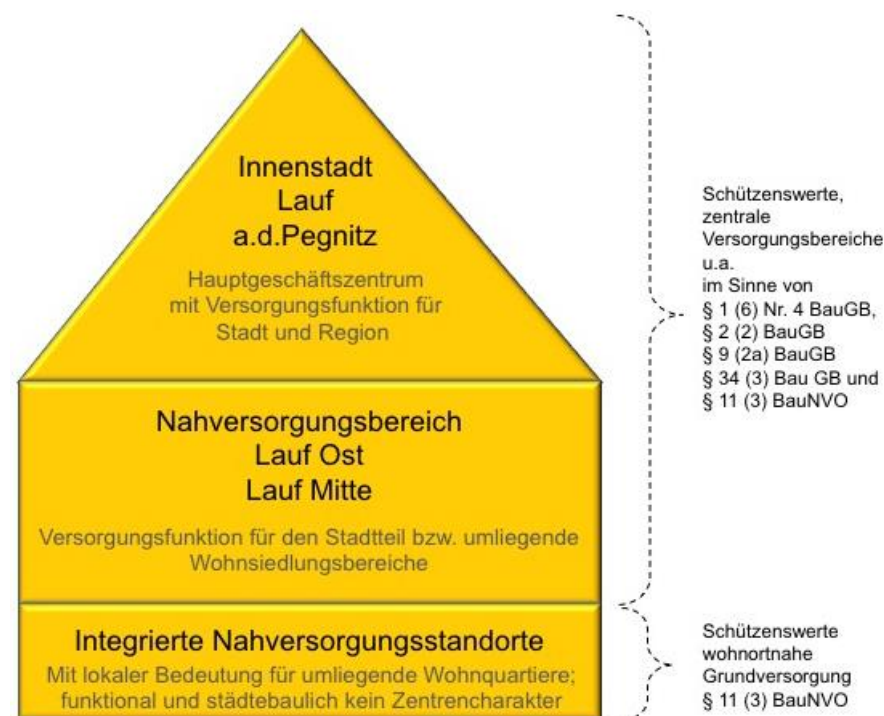


Abb. 28: Zentrenvorschlag 2016

Zum besseren Verständnis sind nebenstehend zwei Karten abgebildet. Die große Karte zeigt die vorgeschlagene Neuordnung. Die kleine Karte verweist auf die bislang gültige Zentrenstruktur.

Demnach würde das „Subzentrum Lauf Links“ aufgelöst werden. Dafür würde der **„Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt“** im Altstadt-bereich um die Turnstraße geschmälert bis zur Einmündung der Altdorfer Straße in die Umgehungsstraße weitergeführt werden.

Der Besatz der Altdorfer Straße bis zum Kreisel und die Luitpoldstraße inkl. Bereich REWE würde den neuen Nahversorgungsbereich **„Lauf Mitte“** bilden.

Daneben gäbe es nur noch den weiteren NVB **„Lauf Ost“**, der dominant vom Versorger EWS geprägt wird.

Alle anderen Standorte sind als **Integrierte Nahversorgungsstandorte** zu bezeichnen, zu denen auch die Dorfläden in Schönberg und Simonshofen gehören.

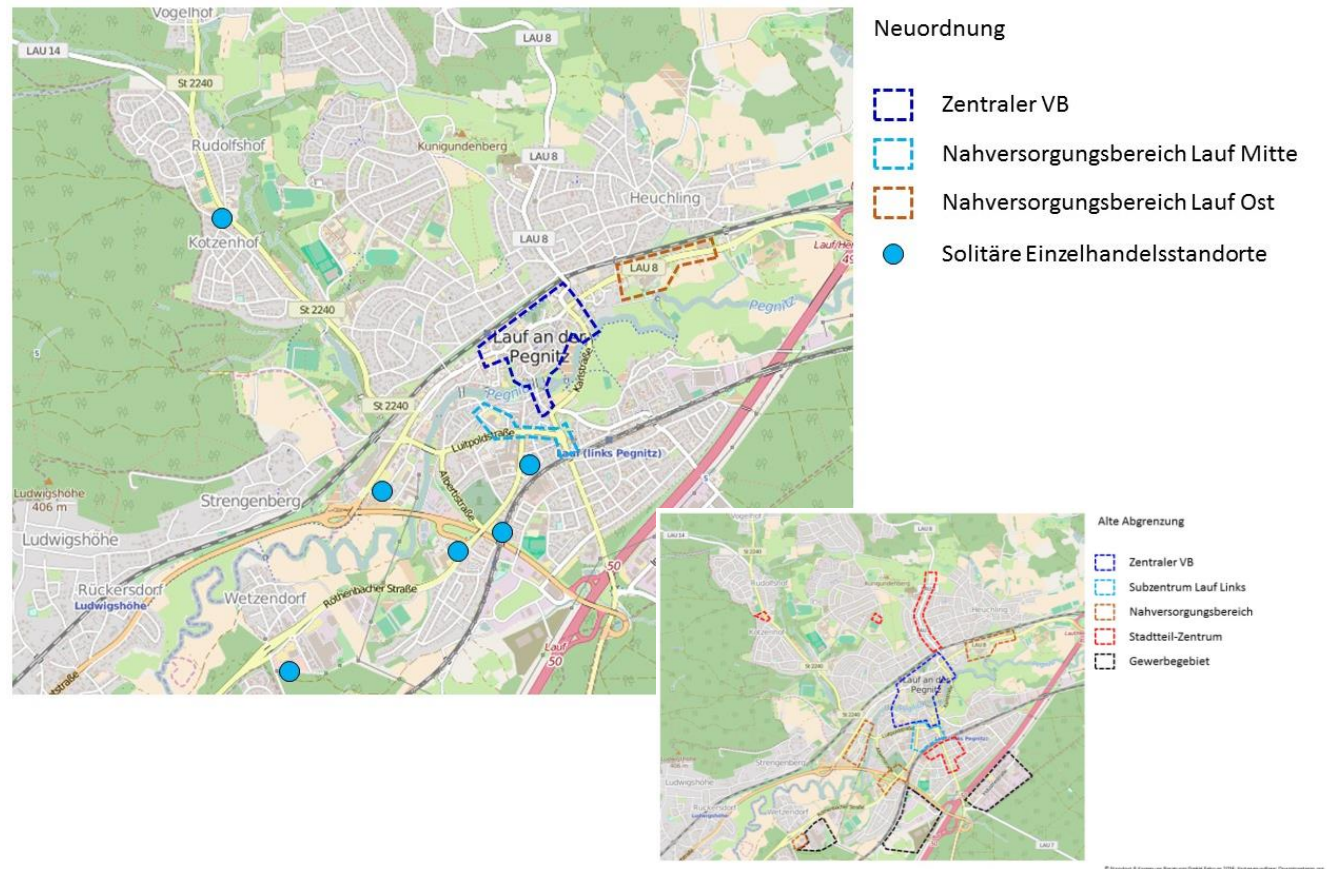


Abb. 29: Neuordnungsvorschlag „Zentrale Versorgungsbereiche“

6.1 Beschreibung der Zentralen Versorgungsbereiche nach Neuordnung

Demnach ergibt sich in den neu abgegrenzten Versorgungsbereichen folgender Angebotsmix:

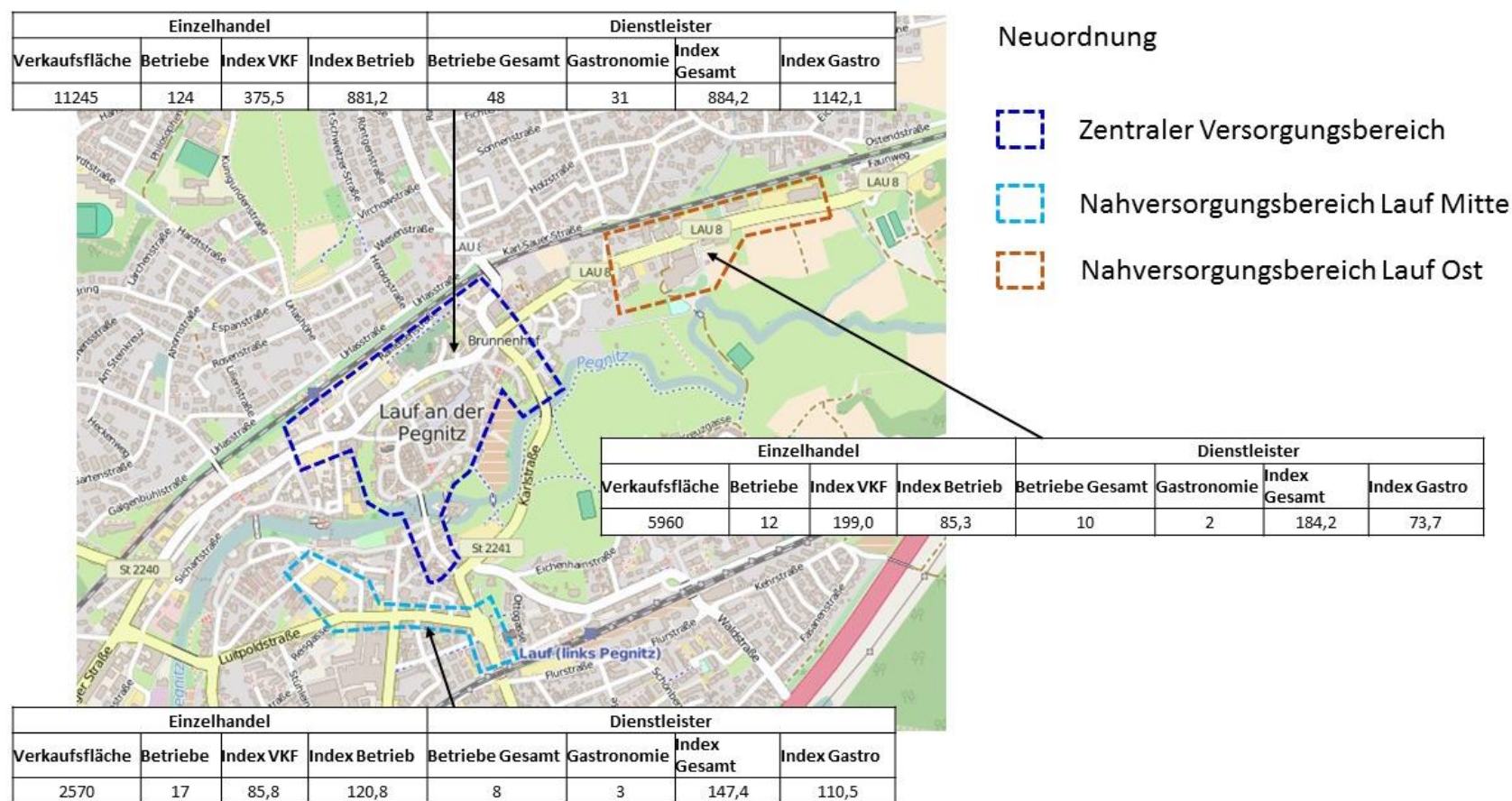


Abb. 30: Angebotsstruktur in den Zentralen Versorgungsbereichen

© Standort & Kommune Beratungs GmbH Februar 2016; Kartengrundlage: Openstreetmap.org

GLOSSAR

Aperiodischer Bedarf: alle Waren mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus wie bspw. Textilien / Bekleidung, Einrichtungsgegenstände, elektrotechnische / elektronische Erzeugnisse und sonstige Hartwaren.

Betriebsformen:

- **SB-Laden:** Nahrungs- und Genussmittel-Selbstbedienungsgeschäft unter 400 m².
- **Supermarkt oder Vollsortimenter:** Gemäß der Definition des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmitteleinzelhandels e. V. (BVLH) haben Supermärkte eine Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m² und führen ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I (Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und auf einem geringen Verkaufsflächenanteil Nonfood II Artikel (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.) (EHI, 2013; BVLH, 2013). Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche von Supermärkten 1.370 m² (BVLH, 2013). Pro Tag wird ein Supermarkt im Durchschnitt von 1.531 Kunden besucht, wobei der durchschnittliche Kunde für 14,75 € einkauft (BVLH, 2013). Der durchschnittliche Umsatz beträgt pro Jahr 6.250.000 € (BVLH, 2013). Insgesamt bietet ein durchschnittlicher Supermarkt ca. 10.500 Artikel an mit einem Schwerpunkt auf Frischwaren mit Bedienung und Selbstbedienung (Küpper, Eberhardt, 2013: 4)
- **Großer Supermarkt/Verbrauchermarkt:** hat eine Verkaufsfläche zw. 2.500 m² und 5.000 m² und bietet ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und II Artikel (BVLH, 2013). Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche 3.254 m² (BVLH 2013). Pro Tag wird ein Verbrauchermarkt im Durchschnitt von 2.773 Kunden besucht, wobei der durchschnittliche Kunde für 19,02 € einkauft (BVLH, 2013). Der durchschnittliche Umsatz beträgt pro Jahr 14.480.000 € (BVLH, 2013). Insgesamt bietet ein durchschnittlicher Verbrauchermarkt ca. 25.016 Artikel an (Küpper, Eberhardt, 2013: 4).
- **SB-Warenhaus:** SB-Warenhäuser besitzen eine Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m² und führen sowohl ein umfangreiches Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und II Sortiment (BVLH, 2013). Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche 7.449 m² (BVLH, 2013). Pro Tag wird ein SB-Warenhaus im Durchschnitt von 3.991 Kunden besucht, wobei der durchschnittliche Kunde für 31,10 € einkauft (BVLH, 2013). Der durchschnittliche Umsatz liegt bei 32,93 Mio. €/Jahr (BVLH, 2013). Insgesamt bietet ein durchschnittlicher Verbrauchermarkt ca. 50.979 Artikel an (Küpper, Eberhardt, 2013: 5).
- **Discounter:** Discounter haben eine Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 1.200 m² (Küpper, Eberhardt, 2013: 4). Im Durchschnitt haben Discounter eine Verkaufsfläche von 761 m² (Borutta, Neundörfer, Baum, 2012: 6). Discounter stellen eine besondere Betriebsform des Einzelhandels dar bei der

soweit möglich auf Nebenleistungen wie z. B. Beratung verzichtet wird, um im Wege der Selbstbedienung ein auf schnellen Warenumsatz ausgerichtetes Sortiment zu niedrigen Preisen anbieten zu können, wobei das angebotene Sortiment eng und flach ist (Wirtschaftslexikon24.com, 2013). Discounter zeichnen sich zudem durch eine weitgehende Standardisierung der Filialen, einen hohen Anteil an Handelsmarken im Sortiment und den Verkauf tendenziell grundnutzenorientierter Waren aus (Springer Gabler Verlag, 2013). Das durchschnittliche Warensortiment beträgt bei sogenannten Harddiscountern mit relativ begrenztem Warensortiment (z. B. Aldi, Norma) ca. 800 Artikel und bei sogenannten Softdiscountern (z. B. Lidl, Penny) ca. 1.700 Artikel (Küpper, Eberhardt, 2013: 4). Der Nonfood-Umsatzanteil beträgt bei Discountern 10 % (BBE Handelsberatung GmbH (BBE), 2011).

- **Fußläufige Erreichbarkeit:** akzeptierte Distanz zum Nahversorger etwa bei 500m, was einem Fußweg von 10 Minuten entspricht. Als standardmäßiges Schrittempo wird 3 km/h festgesetzt. Besonders in Städten ist die fußläufige Erreichbarkeit von besonderer Bedeutung, da hier bis zu 50% der Haushalte keinen PKW zur Verfügung haben. Die innerhalb von 500m erreichbare Fläche kann sich dabei aufgrund von Flussläufen oder Bahnlinien massiv von dem 500m-Radius unterscheiden.
- **Periodischer Bedarf:** Waren des täglichen Bedarfs. Dazu zählen Nahrungs- und Genussmittel sowie kurzfristige Verbrauchsgüter, wie z.B. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapierwaren, Parfümerie- und Drogerieartikel, frei verkäufliche Pharmaziewaren, Zeitungen und Zeitschriften sowie Schnittblumen und Heimtierfutter.
- **Radmobile Erreichbarkeit:** akzeptierte Distanz mit dem Fahrrad zum Nahversorger zwischen 0,8 und 3 km. Als standardmäßiges Fahrradfahrtempo wird 15 km/h festgesetzt. Ebenso wie bei der fußläufigen Erreichbarkeit ist hier ein Zeitraum von 10 Minuten relevant.
- **Verkaufsfläche:** Der Bereich eines Handelsbetriebs, der dem Kunden ständig zugänglich ist. Dazu zählen auch Treppen, Schaufenster und Konsumbereiche. Zusammen mit Lagerflächen und diversen Flächen der Angestellten zählt die Verkaufsfläche zur **Gesamtfläche**. Die Verkaufsfläche pro Einwohner wird als **Verkausflächenausstattung** bezeichnet. Wird der Umsatz durch die Verkaufsfläche dividiert, erhält man die **Raumleistung** oder **Flächenproduktivität**.

Quellen: Borutta A, Neundörfer M, Baum T (2012) Trendreport Discounter. URL: http://www.lebensmittelzeitung.net/studien/pdfs/432_.pdf (02.12.2013); BBE Handelsberatung (2011) Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel (2010). URL: http://www.stmwivt.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwivt/Publikationen/BBE_Struktur_und_Marktdaten_im_Einzelhandel_2010.pdf (01.10.2013); BVLH (2013): http://www.BVLH.net/infothek_daten-fakten.html (01.10.2013); Küpper P, Eberhardt W (2013): Nahversorgung in ländlichen Räumen. BMVBS-Online-Publikation, Nr. 02/2013 URL: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2013/DL_ON022013.pdf (01.10.2013), Neumeier Stefan; Modellierung der Erreichbarkeit von Supermärkten und Discountern; in Thünen working paper 16; Juni 2014

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

Wilfried Weisenberger
Tel. +49 (0)911 / 979079311
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail ww@standort-kommune.de

Dipl.-Geograph Jochen Stamm
Tel. +49 (0)911 / 9790793 44
Fax +49 (0)911 / 9790793 99
E-Mail js@standort-kommune.de

Redaktionsschluss: 10. Mai 2016

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Januar 2016

Karten erstellt mit Microsoft PowerPoint unter Verwendung von Kartenmaterial von Openstreetmap.org.

Titelfoto: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH

Diese Untersuchung fällt unter §2 Abs.2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte.
Weitergabe, Vervielfältigungen, Veröffentlichung und Vertrieb (auch auszugsweise)
nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung des Verfassers.

SK Standort & Kommune Beratungs GmbH | Geschäftsführer: Wilfried Weisenberger | Benno-Strauß-Straße 7 (B) | 90763 Fürth | Tel.: 0911 979079310 | Fax: 0911 979079399 | www.standort-kommune.de
| E-Mail: kontakt@standort-kommune.de | Bankverbindung: Stadt- und Kreissparkasse Erlangen - Kto.: 60033787 BLZ: 76350000 | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 27579206

