



**Verträglichkeitsanalyse für die geplante Umstrukturierung des EWS-
Verbrauchermarktes in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße**

Auftraggeber: EWS Lauf Gbr

April 2016

1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK	4
2	KURZSKIZZE ZUM MIKROSTANDORT EWS-MARKT IN DER HERSBRUCKER STRAÙE 62 IN LAUF AN DER PEGNITZ	8
3	ERFASSUNG DES PROJEKTRELEVANTEN EINZELHANDELSBESATZES IM UNTERSUCHUNGSRAUM	12
3.1	Zentraler Versorgungsbereich Lauf	13
3.2	Subzentrum Lauf links	13
3.3	Nahversorgungsbereich (NVB) Lauf Ost	13
3.4	NVB Lauf West	13
3.5	ST-Zentrum Lauf links	13
3.6	NVB Lauf Süd	14
3.7	ST-Zentrum Rudolfshof	14
3.8	NVB Lauf Wetzendorf	14
3.9	Übriges Stadtgebiet Lauf	14
3.10	Neunkirchen am Sand, Ottensoos, Reichenschwand (ab 400 m ² VKF)	14
3.11	Schnaittach	14
3.12	Röthenbach an der Pegnitz	14

3.13	Eckental	14
3.14	Hersbruck	15
3.15	Leinburg	15
3.16	Schwaig bei Nürnberg.....	15
3.17	Rückersdorf	15
3.18	Fazit	16
4	EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT	17
5	BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG	19
6	ANALYSE DER UMSATZUMLENKUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN	23
6.1	Umsatzumlenkungen.....	23
6.2	Mögliche städtebauliche Auswirkungen.....	25
7	EXKURS ZUR BAURECHTLICHEN SITUATION DES EWS KAUFMARKTES IN LAUF.....	27
7.1	Veränderungen in der Nahversorgungsstruktur in Lauf und Umgebung	27
7.2	Verträglichkeitsanalyse auf Basis des genehmigten Verkaufsfächenbestandes des EWS Kaufmarkt in Lauf	28
8	FAZIT	30

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage

Der EWS Kaufmarkt in Lauf, Hersbrucker Straße 62, wurde 1996 eröffnet und zeichnete sich von Anfang an durch das herausragende Frischeangebot und die Fokussierung auf die Herkunft der Produkte aus der Region aus. Am Stadtrand der Kreisstadt Lauf an der Pegnitz (31.12.2014: 26.122 Einwohner) gelegen, ist das damalige Bemühen der Integration in das Stadtbild sofort zu spüren. Die flächensparende Bebauung ist für einen Verbrauchermarkt ungewöhnlich und führte zu bestimmten funktionalen Eigenheiten, die heute in der Wettbewerbslandschaft auf Dauer kurzfristig nicht mehr tragbar sind. Während die Parkflächen ebenerdig und obergeschossig angeboten werden, muss der Kunde entweder per Aufzug oder über das Treppenhaus den maßgeblichen Verkaufsraum im Kellergeschoss betreten. Dies haben die Kunden in der Vergangenheit akzeptiert, da neben der bereits oben erwähnten Angebotsstruktur gerade auch durch die hauseigene Metzgerei und die

ebenfalls hauseigene Bäckerei eine große Vertrauensbasis aufgebaut wurde.

Die Angebotslandschaft in der Nahversorgung der Bevölkerung hat sich in Lauf und in der Region in den letzten 15 Jahren stark verändert, so dass der EWS Kaufmarkt trotz seiner inneren Stärken zunehmend in erheblichen Wettbewerbsdruck gerät. Deshalb hat sich der Auftraggeber entschlossen, die Immobilie zeitnah in einen zeitgemäßen und zukunftsstabilen Marktauftritt zu versetzen.

Bei der Umsetzung sind nun aus der damaligen Genehmigungsphase und dessen Niederschlag in den Bebauungsplan Hindernisse aufgetreten, die die eine zeitnahe Umsetzung und den notwendigen Zeitplan in Bedrängnis bringen können.

Kurz zusammengefasst stellt sich folgende Situation:

Bereits 1985 attestierte ein GfK Einzelhandelsgutachten für die Stadt Lauf einen Bedarf für ein SB-Warenhaus im Innenstadtbereich. Um die Attraktivität und den nachhaltigen Bestand garantieren zu können, empfahl man eine Verkaufsfläche von ca. 4.400 m², wobei damals 1.800 m² für den Foodbereich und 2.600 m² für

den Nonfoodbereich als marktgängig gesehen wurden. Nach einer landesplanerischen Beurteilung der Regierung von Mittelfranken wurde 1991 die Gesamtfläche auf 3.600 m² VKF begrenzt. Dem wurde anteilig eine Fläche von 1.500 m² für den Foodbereich zugewiesen.

Aktuell ist für die Umstrukturierung des EWS Kaufmarktes in Lauf auf Basis der aktuell genehmigten 3.600 m² Verkaufsfläche eine Aufteilung auf ca. **2.907 m² für Food-Sortimente und ca. 562 m² für Non-Food-Sortimente** geplant. Diese Flächen erstrecken sich auf das bislang als Verkaufsflächen genutzte Untergeschoss und beinhalten ca. 20 m² Verkaufsfläche für eine Bäckereifiliale im Erdgeschoss.

Daraus lassen sich folgende Fragestellungen ableiten:

- Wie groß ist die tatsächliche aktuelle Verkaufsfläche und wie stellt sich deren Sortimentsnutzung tatsächlich dar?
- Hat sich in der Vergangenheit durch Umnutzungen und allgemeine Struktur- sowie Einzelhandelsentwicklungen etc. die Verkaufsflächengröße des Food-Anteils verändert?

- Welche Wirkungen hat die Nichteinhaltung der zugedachten Food-Verkaufsfläche in der Vergangenheit, soweit nachträglich feststellbar, gehabt?
- Welche ökonomischen und städtebauliche Wirkungen hätte die geplante Erweiterung für das bestehende Nahversorgungsangebot und
- wären damit Nahversorgungszentren in ihrem Bestand perspektivisch gefährdet?

Auftrag

Vor dem Hintergrund der geschilderten Ausgangslage hat die EWS Lauf gBR, Nürnberg, die SK Standort & Kommune Beratungs GmbH mit der Erstellung einer Wirkungsanalyse beauftragt. Diese umfasst folgende Untersuchungsbausteine:

- **Kurzskizze zum Mikro-Standort Hersbrucker Straße 62 in Lauf an der Pegnitz**

Kurzskizze zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und

Nutzungsstrukturen, zur verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger) inkl. kartografischer Darstellung.

Erfassung und Bewertung der Mikro-Standortsituation erfolgten im Rahmen einer persönlichen Begehung des Projektleiters vor Ort.

- **Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in der Stadt Lauf an der Pegnitz sowie in den umliegenden Mittel- und Unterzentren**

Grundlegende Voraussetzung für die Ausarbeitung der Wirkungsanalyse war zunächst die Erfassung des gesamten projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes in der Standortgemeinde Lauf (Totalerhebung), d.h. alle Warengruppen und alle Verkaufsflächen, da im Markt auch ca. 1.500 m² Nonfood vorhanden sind.

Bei den Nachbargemeinden Röthenbach, Schwaig, Heroldsberg, Eckental (Siedlungsschwerpunkte) sowie Leinburg (Kleinzentrum), Schnaittach (Unterzentrum) und Hersbruck (Mittelzentrum) jeweils die Innenstadt/Ortskern total und im

übrigen Stadt-/Gemeindegebiet nur die Betriebe ab 400 m² VKF. Hinsichtlich der Nahversorgung wurden in Reichen- schwand, Ottensoos und Speikern ebenfalls die Anbieter ab 400 m² aufgenommen.

Dies umfasst alle zentralen Orte lt. Regionalplan Industrieregion Mittelfranken um Lauf herum sowie wichtige wohnortnahe Anbieter in einem Fahrzeitradius von 15 bis max. 20 Minuten.

Die Untersuchungsergebnisse wurden in tabellarischer Darstellung und mit kurzer prägnanter Wertung festgehalten.

- **Einzugsgebiet und Kaufkraft**

Unter der Berücksichtigung der projektrelevanten Einzelhandelsausstattung, der lokalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Vorhabens wurde das Einzugsgebiet des in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62 gelegenen und für eine Umstrukturierung vorgesehenen Verbrauchermarktes abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des

Einzugsgebietes wurde unter Verwendung aktueller GfK-Zahlen (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, differenziert nach den relevanten Warengruppen Food (Lebensmittel/ Genussmittel/ Reformwaren) und Nonfood (übrige Einzelhandelssortimente) ermittelt.

- **Marktentwicklung im Nahversorgungsbereich in den vergangenen Jahren in der Region**

Auf Basis bestehender Datenbanken der SK und Recherchen im Internet, sowie bei der Stadt Lauf werden historische Veränderungen im Markt aufgezeigt.

- **Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung**

Abschätzung des für das Planvorhaben anzunehmenden Bruttoumsatzes auf Grundlage der Standorteigenschaften, der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung sowie der Kaufkraft.

Dabei wurden verschiedene Szenarien betrachtet. Zum einen, welcher Bruttoumsatz der zusätzlichen Verkaufsfläche zwischen genehmigter und geplanter Fläche zugrunde liegt und zum anderen der Bruttoumsatz, der aufgrund der Planungen im Vergleich zum aktuellen Verkaufsflächenbestand hinzukommen würde, der also tatsächlich neu für den EWS Kaufmarkt hinzukäme.

- **Analyse der Umsatzzumlenkungen (ökonomische Auswirkungen) und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen**

Basierend auf den vorgenannten Untersuchungsschritten wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden Umsatzzumlenkungen des bestehenden EWS-Marktes und der marktgängigen Erweiterung auf die projektrelevanten Angebotsstrukturen in Lauf an der Pegnitz (zentrale Versorgungsbereiche laut Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes Planwerk von 2010, übriges Stadtgebiet) sowie in den o.g. Mittel- und Unterzentren berechnet (jeweils differenziert nach Innen-

stadt/Ortszentrum und großflächigen Angeboten ab 400 m² im übrigen Stadt-/Gemeindegebiet).

Basierend auf der ökonomischen Wirkungsanalyse nahmen die Gutachter abschließend Stellung zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Angebotsstrukturen.

Basierend auf den Marktanalysen nahmen die Gutachter zudem Stellung zu möglichen städtebaulichen Auswirkungen der aktuellen Abweichung der Food-Fläche vom Bebauungsplan auf die relevanten Angebotsstrukturen.

- **Abschließendes Fazit**

Abschließendes Fazit unter Berücksichtigung der ökonomischen und städtebaulichen Wirkungen des Vorhabens und dessen Beitrag für die qualifizierte Nahversorgung heute und morgen in der Stadt und der Region.

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 Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche, Umsatzstärke erfasst.¹

Die qualitative Bewertung des Mikro-Standorts sowie der projektrelevanten Angebotssituation erfolgte im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung² des Studienleiters. Darüber hinaus wurden sämtliche vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie alle relevanten amtlichen und externen Daten (z.B. der GfK Geo-Marketing GmbH) aufbereitet und in die Untersuchung mit einbezogen.

¹ Durchgeführt am vom 14. bis 16.12.2015.

² Durchgeführt am 11.01.2016.

2 Kurzskeizze zum Mikrostandort EWS-Markt in der Hersbrucker Straße 62 in Lauf an der Pegnitz

Der **Mikro-Standort** (siehe auch nachfolgende Abbildung 1, Seite 10) der geplanten Umstrukturierung befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Lauf und wird bereits seit 1996 als Verbrauchermarkt der Firma EWS Kaufmarkt genutzt. Der Standort befindet sich **direkt an der Hauptverkehrsachse Hersbrucker Straße** zwischen der Altstadt/Innenstadt von Lauf und der Anschlussstelle Lauf Ost der BAB A9. Nach Osten über die Anschlussstelle hinaus verbindet die Hersbrucker Straße (hier Bundesstraße B14) den Standort mit den Nachbargemeinden Neunkirchen am Sand und Ottensoos, die landesplanerisch zum Nahbereich des Mittelzentrums Lauf gehören.

Der **Standort des Umstrukturierungsvorhabens EWS Kaufmarkt in Lauf** liegt nach den Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lauf innerhalb des definierten Nahversorgungsbereiches Lauf Ost und bildet somit **bereits heute** zusammen mit den benachbarten

Betrieben Lidl und EWS Getränkemarkt eine für die Laufer Bevölkerung wichtige **Nahversorgungsdestination**, welche auch angrenzende Gemeinden wie Neunkirchen am Sand und Ottensoos mit versorgt und zudem im nördlichen und östlichen Laufer Stadtgebiet bzw. Lauf rechts der Pegnitz den einzigen großflächigen Vollsortimenter darstellt.

Das **Areal** und das **Gebäude** befinden sich zwischen der Hersbrucker Straße und dem Flusslauf bzw. den Talauen der Pegnitz, was sich in der stark ausgeprägten Hanglage des Areals niederschlägt. Dieser Hanglage ist auch die im Wettbewerbsvergleich mit modernen Verbrauchermärkten wenig geeignete **Lage der Verkaufsf lächen innerhalb des Gebäudes** geschuldet. Die Verkaufsf lächen befinden sich von der Straße aus betrachtet im Untergeschoss und liegen zudem nicht auf dem gleichen Niveau zumindest eines der Parkdecks, so dass sie derzeit von der Straße und von den Parkflächen nur über Aufzüge bzw. eine etwas steile Treppe zu erreichen sind, so dass die Eingangssituation wenig einladend ist.

Westlich grenzt ein gewerblich genutztes Gebäude der Firma Würth sowie ein McDonald's Schnellrestaurant an. Nördlich, jenseits der

Hersbrucker Straße schließen die Gebäude des EWS Getränkemarktes, eine Shell Tankstelle sowie der Kfz-Händler Lederer an, während östlich des Areals eine Agip Tankstelle anschließt. Weiter östlich in Sichtweite zum Projektareal EWS Kaufmarkt ist noch auf die in den letzten Jahren deutlich erweiterte Lidl-Filiale hinzuweisen (siehe auch Fußnote 7, S.25), die mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche zwar zum Gesamtangebot des Nahversorgungsbereiches Lauf Ost be trägt, aus Sicht des EWS Kaufmarktes jedoch einen wichtigen Wettbewerber mit einem „Abfangstandort“ für Kunden aus dem östlichen Einzugsgebiet darstellt.

Das direkte **Standortumfeld** ist damit klar gewerblich geprägt. So befinden sich weiter westlich an der Hersbrucker Straße neben dem bereits erwähnten McDonald's Restaurant weitere **Einzelhandelsbetriebe** wie Reno Schuhe und Mister&Lady Jeans, außerdem weiter östlich jenseits der Lidl-Filiale noch Opel Scharf. Noch vor dem Bahndamm, vor allem aber nördlich der Bahnlinie schließen dann umfangreiche Wohngebiete an, die vor allem über die Heuchlinger Hauptstraße auf Höhe von Reno an den Standortbereich angebunden sind. Südlich an den Standortbereich anschließend

befinden sich die Talauen des Flusses Pegnitz, so dass das **weitere Umfeld** im Süden durch Grünflächen geprägt ist.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Standortes für den **Individualverkehr** ist aufgrund der Anbindung an die Kernstadt im Westen und die B 14 bzw. BAB 9 im Osten sowohl aus dem gesamten Laufer Stadtgebiet als auch aus den angrenzenden Nachbargemeinden als **gut bis sehr gut** zu bewerten. Auch aus den südlichen und westlichen Stadtteilen von Lauf ist der Standort gut über die Innenstadtumfahrungen Saarstraße und Briver Allee gut zu erreichen.

Die räumlichen Trennlinien der Bahnlinie im Norden und des Flusslaufs der Pegnitz im Süden führen zwar zu einer Beschränkung des unmittelbaren fußläufigen **Nahpotenzials**, die vor allem im Norden des Standortes in den Stadtteilen Heuchling und Kunigundenberg wohnhaften Kundenpotenziale können den Standort dennoch gut und schnell erreichen und besitzen in den Stadtteilen selbst keine relevanten Wettbewerber.

Mit den **öffentlichen Verkehrsmitteln** besteht eine Anbindung des Standortes an das Laufer

Busnetz. An der Hersbrucker Straße befindet sich auf Höhe des Standortes die gleichnamige Bushaltestelle „EWS-Markt“, die neben einer Regionalbuslinie und zwei Nachtlinien vor allem von der Linie 350 zu Ladenöffnungszeiten im einstündigen Rhythmus angefahren wird. Angesichts der Lage an der Ausfallachse Hersbrucker Straße dürften sich jedoch nur die wenigsten Kunden auf den Bus verlassen, sondern überwiegend mit dem **Pkw**, mit dem **Fahrrad** oder auch zu **Fuß** den Standort ansteuern.

Die **Zu- und Abfahrt** auf das Areal bzw. das mehrstöckige Parkhaus, das südlich an den Verbrauchermarkt angegliedert ist, erfolgt in der Hauptsache über die ampelgeregelt und mit einer separaten Abbiegespur aus östlicher Richtung ausgestattete Zufahrt, die östlich am Gebäude vorbeiführt. Hier befinden sich sowohl eine Zufahrt als auch die Abfahrt vom Parkhaus bzw. die Anlieferzufahrten. Während diese Zufahrt zum Parkhaus etwas „eng“ gestaltet ist, kann die Abfahrt gut genutzt werden. Am westlichen Gebäuderand befindet sich noch eine zweite Zufahrt zum Parkhaus, die mit einer separaten Abbiegespur für Kunden aus Richtung der Innenstadt gedacht ist und die ebenfalls zum Parkhaus führt. Eine Abfahrt gibt es hier nicht.

Damit bestehen insgesamt geeignete Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum großzügig dimensionierten Parkhaus, wenngleich diese z.T. etwas „knapp“ gestaltet sind.

Insgesamt ist die **Einsehbarkeit** des Standortes von der Hersbrucker Straße aus beiden Richtungen trotz der unmittelbaren Lage an der Straße nur als **befriedigend** zu bewerten, da das Gebäude bzw. das Firmenlogo sehr bescheiden gehalten sind und somit einen Verbrauchermarkt auf den ersten Blick nicht vermuten lassen. Dies ist sicherlich der möglichst besten Gestaltung bei der Errichtung in den neunziger Jahren geschuldet, sorgt aktuell jedoch im Vergleich z.B. zu dem benachbarten Lidl-Standort zu einem klaren Nachteil beim optischen Wettbewerbsauftritt.

Die **wesentlichen Standortparameter** lassen sich gemäß der gutachterlichen Vor-Ort-Bewertung im nachfolgenden **Stärken-Schwächen-Profil** zusammenfassen:

Stärken:

- + **Gute bis sehr gute lokale und regionale Pkw-Erreichbarkeit**, dank Lage an der Laufer Hauptverkehrsachse Hersbrucker Straße (direkter Zubringer zur östlich benachbarten Anschlussstelle Lauf/Hersbruck der BAB 9 sowie zur weiter nach Osten führenden B14). Zu den südlich und westlich gelegenen Stadtteilen von Lauf ist die Anbindung über die Briver Allee bzw. die Saarstraße leistungsfähig gestaltet.
Auch für Radfahrer ist die Anbindung durch den entlang der Hersbrucker Straße verlaufenden Radweg gut;
- + Durch die **Lage innerhalb des Nahversorgungsbereiches Lauf Ost** ist der Standort Teil einer definierten Einzelhandelsagglomeration mit klar definierten Aufgaben und Entwicklungsbedingungen;
- + **Insgesamt noch geeignete Einsehbarkeit** und **Anfahrbarkeit** des Standortareals von den Hauptverkehrsachsen aus und **großzügige Parkplatzsituation im direkt angegliederten Parkhaus** gegeben;

- + **Nahpotenzial** aus dem östlichen Stadtgebiet von Lauf (v.a. Stadtteil Heuchling nördlich der Bahnlinie), das den Standort teilweise auch ohne Pkw erreichen kann. Zudem geringer Wettbewerb im näheren Umfeld, so dass das Nahpotenzial gut abgeschöpft werden kann.

Schwächen:

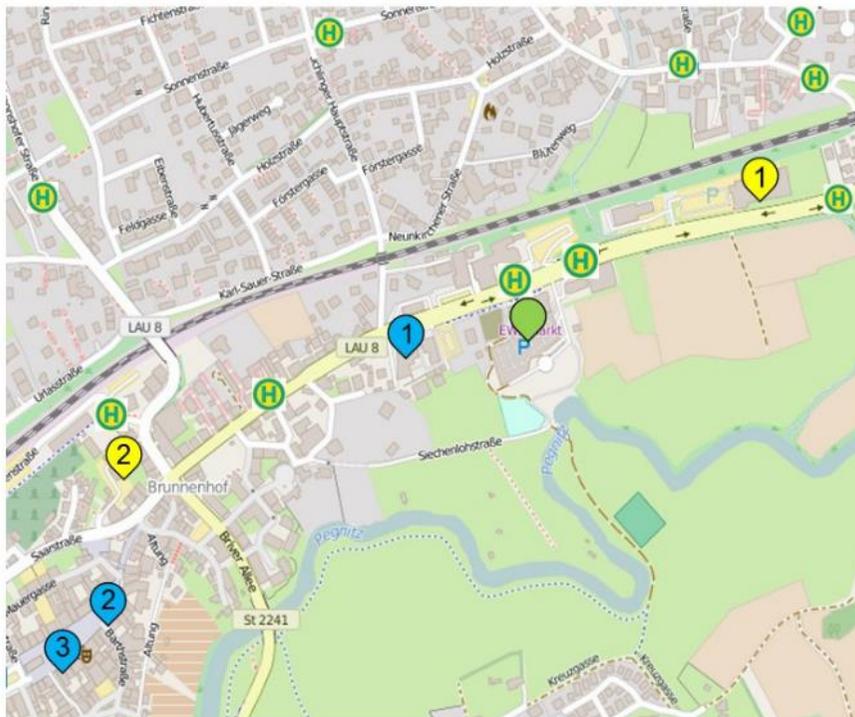
- **Wenig Nahpotenzial in direkter Nachbarschaft** durch Trennwirkung von Bahnlinie und Pegnitzgrund;
- **Zufahrt zum Parkhaus etwas eng**;
- **ÖPNV**-Anbindung in Standortnähe (Bushaltestelle „EWS-Markt“) zwar vorhanden, stündlicher Takt jedoch zu wenig
- Ungünstige Lage der Verkaufsflächen sowohl zur Hersbrucker Straße als auch vor allem zu den Parkdecks, hier sind jedoch Verbesserungsmaßnahmen (v.a. Rollsteigen) geplant und notwendig.

In Abwägung der dargestellten Stärken und Schwächen des Mikro-Standortes EWS Kaufmarkt in der Hersbrucker Straße 62 in Lauf an

der Pegnitz kann **insgesamt von einer noch guten Eignung** des Standortes für den Betrieb eines **Verbrauchermarktes** ausgegangen werden, hier zählen vor allem die langjährige Präsenz am Standort, die über die angebotsseitigen Alleinstellungsmerkmale (eigene Metzgerei und Bäckerei) jahrzehntelang gewachsene Einkaufsorientierung und Bekanntheit sowie die Zugehörigkeit zu einem planerisch definierten zentralen **(Nah-) Versorgungsbereich**.

Bezogen auf die größte aktuelle **Schwachstelle** des EWS Kaufmarktes, die wenig kundenfreundliche Anbindung der Verkaufsflächen an die Parkflächen bzw. an die Hersbrucker Straße, sind aus gutachterlicher Sicht Maßnahmen zur Verbesserung der Situation dringend notwendig. Diese sind lt. den vorgelegten Plänen des Auftraggebers z.B. in Form von Rollstiegen zum Eingang Hersbrucker Straße und zu den Parkdecks sowie einer offeneren, „luftigeren“ Gestaltung des Eingangsbereiches vorgesehen. Somit dürfte diese Schwachstelle perspektivisch mit Umsetzung der Pläne beseitigt werden.

Abbildung 1: Mikro-Standort-Situation der geplanten Umstrukturierung des bestehenden EWS-Kaufmarktes in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62



- Projektstandort, Hersbrucker Str. 62
- Projektrelevanter Einzelhandel (in Auswahl):**
- Lidl
- Bio-Markt Lauf
- Sonstiger Einzelhandel (in Auswahl):**
- Reno
- Drogeriemarkt Müller
- Charles Vögele, Quick Schuh, NKD
- Sonstige Strukturen (in Auswahl):**
- Mc Donald's
- ÖPNV-Haltestelle

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



Blick aus westlicher Richtung von der Shell Tankstelle aus auf den Gebäudekomplex EWS Kaufmarkt (blau)



Blick aus nordöstlicher Richtung auf den EWS Kaufmarkt sowie die Zufahrt zum Parkhaus (links, gelbes Gebäude)



Blick vom Areal EWS Kaufmarkt entlang der Hersbrucker Straße in Richtung der Laufer Innenstadt

3 Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum

Nachfolgend wird die projektrelevante Angebotssituation in der Stadt Lauf an der Pegnitz (Mittelzentrum) sowie den umliegenden Orten Hersbruck (Mittelzentrum), Röthenbach, Schwaig, Heroldsberg, Eckental (Siedlungsschwerpunkte) sowie Leinburg (Kleinzentrum), Schnaittach (Unterzentrum), außerdem Neunkirchen am Sand, Ottensoos und Reichenschwand skizziert und bewertet. Dabei wurde angesichts der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und entsprechend der Abgrenzungen des Einzelhandelskonzeptes (siehe nebenstehende Abb. 2) der Stadt Lauf eine Unterteilung in die Bereiche Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Subzentrum Lauf links, Stadtteilzentrum Lauf links, Stadtteilzentrum Rudolfshof, die Nahversorgungsgebiete Lauf West, Lauf Ost, Lauf Süd, Lauf-Wetzendorf sowie das übrige Stadtgebiet gewählt³.

Abbildung 2: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Lauf an der Pegnitz
lt. aktuellem Einzelhandelskonzept

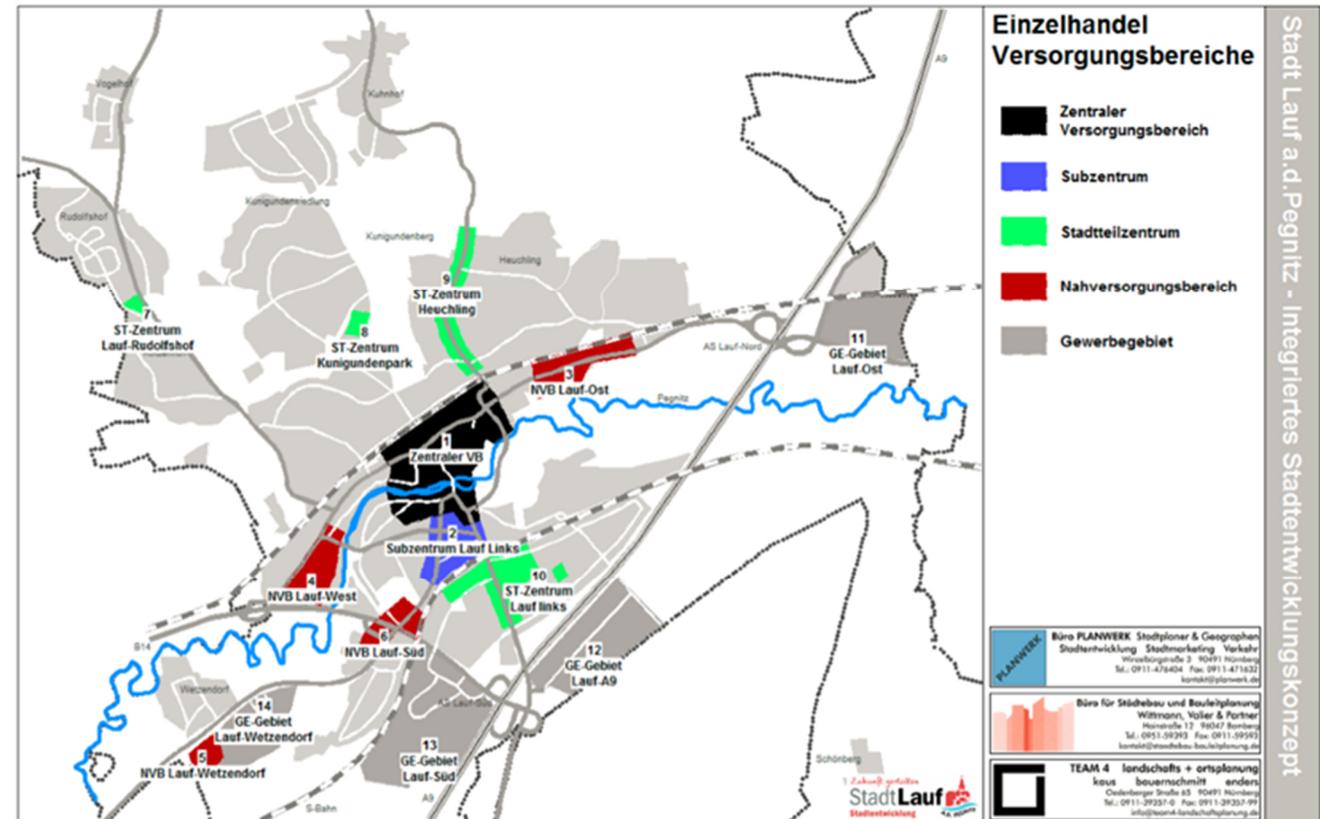


Abbildung 96

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

³ Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (s. Kap. 7) wurden aus Datenschutzgründen die Bereiche Stadtteilzentrum Rudolfshof und der Nahversorgungsgebiet Wetzendorf zusammengefasst.

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Lauf

- Lage zwischen Bahnlinie im Norden, Simonshofer Straße/Brücker Allee im Osten, Bergstraße/Schmiedstraße im Süden und Am Steg/Wäschstraße im Westen;
- Besatz konzentriert sich auf Marktplatz/Friedensplatz, strahlt auch in angrenzende Nebengassen und die Saarstraße aus;
- Abgrenzung beinhaltet am westlichen Rand auch den Bereich der Wetzendorfer Straße mit dem Verbrauchermarkt Rewe (ca. 2.000 m² VKF);
- Nahversorgungsrelevante Anbieter sind neben Rewe Verbrauchermarkt noch Bio-Markt (ca. 350 m²) in der Simonshofer Straße im nordöstlichen Bereich sowie Drogeriemarkt Müller (ca. 950 m²) am Marktplatz;
- Angebotsschwerpunkt liegt insgesamt klar im aperiodischen Bereich, vor allem bei innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung.

3.2 Subzentrum Lauf links

- Lage südlich angrenzend an den ZVB zwischen Altdorfer Straße im Osten, S-Bahnlinie im Süden und Gewerbegebiet Luitpoldstraße im Westen;
- Meist kleinteiliger Besatz erstreckt sich hauptsächlich entlang Luitpoldstraße und Hermannstraße;
- Relevante Anbieter sind Antalya (türk. Supermarkt) sowie Betriebe des Ladenhandwerks (Bäcker und Metzger).

3.3 Nahversorgungsbereich (NVB) Lauf Ost

- Entlang der Hersbrucker Straße in etwa zwischen Heuchlinger Hauptstraße im Westen und Neunkirchner Straße im Osten;
- Relevante Anbieter sind neben dem EWS Kaufmarkt selbst der Lebensmitteldiscounter Lidl (ca. 1.200 m²), der EWS Getränkemarkt die Anbieter Reno und Mister&Lady und die Tankstellenshops von Agip und Shell.

3.4 NVB Lauf West

- Im westlichen Stadtgebiet zwischen Nürnberger Straße, B14 und Pegnitz;
- Rewe Supermarkt (ca. 1.100 m² VKF, davon 200m² Getränkemarkt) inkl. Bäckerei Schaller, außerdem Möbel Plus und zwei weitere Metzgereien und ein Getränkemarkt.

3.5 ST-Zentrum Lauf links

- Zwischen S-Bahnlinie und Südring zu beiden Seiten der Altdorfer Straße und entlang der Christof-Treu-Straße und Richard-Wagner-Straße gelegen;
- Bis auf Metzgerei, Bäckerei und Tankstellenshop kein relevanter Besatz, größte EH-Betriebe sind ein Küchenstudio und ein Möbelanbieter.

3.6 NVB Lauf Süd

- Im südwestlichen Stadtgebiet im Bereich Röthenbacher Straße/B14;
- Rewe Verbrauchermarkt (ca. 2.000 m²) östlich der B14 sowie Norma (600m²) und dm Drogeriemarkt (700m²) östlich der B14, außerdem zwei Bäckerfilialen und ein Metzger;
- Relevanter Wettbewerbsstandort; flächengrößter Anbieter von Lebensmitteln in Lauf nach EWS Kaufmarkt.

3.7 ST-Zentrum Rudolfshof

- Im nordwestlichen Stadtgebiet zwischen den Stadtteilen Kotzenhof und Rudolfshof an der Straße nach Neunhof/Eckental gelegen;
- Kompaktes Ladenzentrum an der Eschenauer Straße mit Edeka (ca. 800m²) und integriertem Bäcker; klar als Nahversorger für die Stadtteile aufgestellt.

3.8 NVB Lauf Wetzendorf

- An der Röthenbacher Straße im westlichen Stadtgebiet kurz vor Röthenbach gelegen;

- Relevante Anbieter sind Aldi Süd Lebensmitteldiscounter (ca. 950m²) und Fränky Getränkemarkt (ca. 1.500m²).

3.9 Übriges Stadtgebiet Lauf

- Im übrigen Stadtgebiet von Lauf außerhalb der abgegrenzten Zentren sind neben einigen Bäckereien und Metzgereien in wohnortnahen Lagen v.a. die Dorfläden in Schönberg und Simonshofen mit je um 100m² VKF interessant, die in diesen etwas abgelegenen Stadtteilen einen Teil der Nahversorgung übernehmen.

3.10 Neunkirchen am Sand, Ottensoos, Reichenschwand (ab 400 m² VKF)

- In den jeweiligen Kernorten lediglich kleinere Metzgereien oder Bäckereien vorhanden;
- Wettbewerbsrelevant ist die Agglomeration in Speikern, hier ein Rewe Supermarkt (ca. 1.500 m²) sowie ein Aldi Süd Lebensmitteldiscounter (ca. 800m²).

3.11 Schnaittach

- Nordöstlich von Lauf gelegene Marktgemeinde mit ca. 8.100 Einwohnern;
- Relevanter Einzelhandelsbesatz mit E aktiv Markt (ca. 1.300 m²) sowie Discountern Lidl und Netto sowie Drogeriemarkt Rossmann gut besetzt.

3.12 Röthenbach an der Pegnitz

- Stadt Röthenbach an der Pegnitz grenzt unmittelbar südwestlich an Lauf an;
- Neben Edeka Supermarkt Schmitt in der Innenstadt (ca. 1.150 m²) , Lidl im Süden und Rewe am Bahnhof ist v.a. auf das Ladenzentrum im Stadtwesten am Gewerbepark (Aldi Süd, Ebl Naturkost, DM Drogeriemarkt sowie weitere Fachmärkte hinzuweisen.

3.13 Eckental

- Marktgemeinde Eckental (ca. 14.000 Einw.) liegt nordwestlich von Lauf;
- Relevanter EH-Besatz mit Anbietern wie Endreß-Markt und E-Center Louzil (beide über 2.000 m² VKF) alleine im Vollsortiment

sehr gut bestückt, dazu noch Lebensmitteldiscounter und Drogeriemärkte.

3.14 Hersbruck

- Stadt Hersbruck (ca. 12.100 Einw.) liegt ca. 12 km östlich von Lauf;
- Angebotsschwerpunkte im Bereich Food sind Rewe Binder mit ca. 1.100 m² in der Steingasse nahe der Innenstadt und E Center Dötzer mit ca. 1.650 m² im südlichen Stadtgebiet; dazu noch die Discounter Lidl, Aldi Süd und Norma;
- In der Innenstadt außer Netto (ca. 480m²) und BioMarkt (ca. 250m²) kaum relevante Angebote.

3.15 Leinburg

- Die Gemeinde Leinburg (ca. 6.500 Einw. zusammen mit Diepersdorf) ca. 9 km südlich von Lauf verfügt über einen Edeka Markt sowie einen Norma Lebensmitteldiscounter auf je knapp 800 m², die als Nahversorger für die Gemeinde fungieren und darüber hinaus kaum ausstrahlen dürften.

3.16 Schwaig bei Nürnberg

- Gemeinde westlich von Röthenbach, zusammen mit Behringersdorf ca. 8.600 Einw.;
- Schwerpunkte im EH-Besatz sind das E-Center in der Agglomeration an der Diepersdorfer Straße am südlichen Ortsausgang (ca. 2.500 m² VKF) sowie der Lidl Lebensmitteldiscounter in Behringersdorf nördlich der Bahnlinie.

3.17 Rückersdorf

- Gemeinde westlich von Lauf (ca. 4.400 Einw.);
- Außer Norma mit ca. 450m² VKF kaum relevanter Besatz.

3.18 Fazit

Insgesamt kann konstatiert werden, dass aufgrund der vorgefundenen Strukturen die Hauptwettbewerber für das zu untersuchende Umstrukturierungsvorhaben des EWS Kaufmarktes in Lauf in der Hauptsache in den Angeboten der Stadt Lauf selbst und in den großflächigen Anbietern der umliegenden Städte und Gemeinden wie z.B. Speickern, Röthenbach, Hersbruck und Eckental, mit Abstrichen noch in Schwaig, zu finden sind.

In erster Linie ist hier vor allem auf die drei Standorte von Rewe im westlichen und südlichen Stadtgebiet von Lauf sowie in Speickern aufgrund der räumlichen Nähe und der Verkaufsflächendimensionierung hinzuweisen. Im weiteren Einzugsgebiet des EWS Kaufmarktes verdienen darüber hinaus noch die Standorte E-Center in Hersbruck, Endreß und E-Center Louzil in Eckental sowie das E-Center in Schwaig aufgrund ihrer Verkaufsflächendimensionierung sowie ihrer vergleichbaren Wettbewerbsposition als Vollsortimenter auf PKW-affinen Standorten gesonderte Erwähnung. Die nebenstehende Tabelle 1 gibt Auskunft über die erhobenen Verkaufsflächenbestände im Food-Bereich.

Tabelle 1: Verkaufsflächenbestand im Bereich Food im Untersuchungsraum rund um Lauf

Verkaufsfläche Umsatz	Food ¹⁾	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche		
Lauf Zentraler Versorgungsbereich ZVB	2100	9,4
Lauf Subzentrum Lauf links	440	2,0
NVB Lauf Ost (ohne EWS Verbrauchermarkt)	1650	5,0
NVB Lauf West	1300	4,4
ST-Zentrum Lauf links	120	0,8
NVB Lauf Süd	2200	8,5
ST-Zentrum Rudolfshof und NVB Lauf-Wetzendorf	3050	12,3
übriger Bestand Stadtgebiet Lauf	780	3,9
Neunkirchen am Sand, Ottenssoos, Reichenschwand (ab 400m ² VKF)	1735	9,4
Schnaittach	3340	14,5
Röthenbach an der Pegnitz	5800	27,8
Eckental	9780	45,0
Hersbruck Innenstadt	1000	5,2
Hersbruck übriges Stadtgebiet (ab 400m ² VKF)	6200	26,0
Leinburg	1330	5,8
Schwaig b. Nürnberg	2950	12,0

-Rundungsdifferenzen möglich-

¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

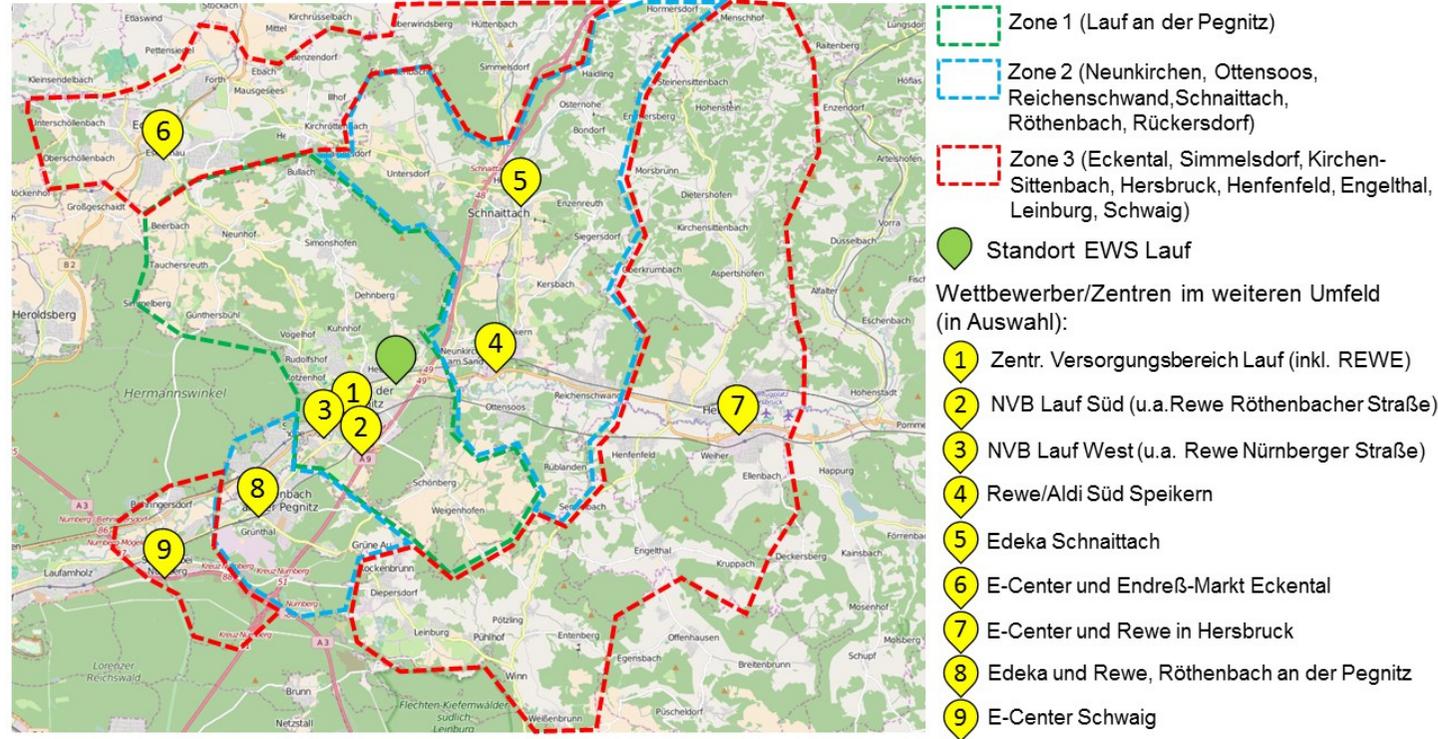
Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für den umzustrukturierenden EWS Kaufmarkt in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62, erfolgte auf Basis der **Qualität des Mikro-Standorts** und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie angesichts der **lokalen und überörtlichen Wettbewerbssituation** in Lauf und Umgebung. Zudem wurden auch aktuelle Kundenherkunftsbefragungen des EWS Kaufmarktes mit hinzugezogen.

Das angesetzte Einzugsgebiet umfasst dabei in etwa einen Fahrzeitradius von 15 bis 20 Minuten und damit die folgenden Bereiche:

Die **Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)** entspricht aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation der Stadt Lauf mit insgesamt **rd. 26.100 Einwohnern**.

Das **Naheinzugsgebiet (Zone 2)** beinhaltet die westlich und östlich angrenzenden Nachbargemeinden Rückersdorf, Röthenbach, Neunkirchen am Sand, Ottensoos, Schnaittach und Reichenschwand. In der Zone 2 leben derzeit rd. **33.360 Einwohner**.

Abbildung 2: Einzugsgebiet des EWS Kaufmarktes in Lauf, Hersbrucker Straße 62



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

Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %
1	26.122	12.029	107,8	160,2	23,6
2	33.365	15.942	103,2	196,0	28,8
3	49.500	22.840	103,2	290,8	42,8
Potenzialreserve 5%:					
Σ	108.987	50.811	104,3	679,4	100,0

Aufgrund der besonderen Marktstellung des EWS-Marktes (u.a. langjährige Kundenbindungen, eigene Bäckerei und Metzgerei) kann darüber hinaus auch noch eine **Zone 3** abgegrenzt werden, aus der noch Kaufkraft am Standort EWS Kaufmarkt gebunden wird⁴ bzw. auch zukünftig gebunden werden wird. Diese Zone 3 erstreckt sich über die Städte und Gemeinden, Eckental, Simmelsdorf, Kirchsittenbach, Hersbruck, Henfenfeld, Engelthal, Leinburg und Schwaig und umfasst ca. 49.500 Einwohner.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Ausfallachse Hersbrucker Straße nahe der Hauptverkehrsachse BAB 9 Kundenströme wurde zudem eine zusätzliche **Potenzialreserve** für sporadische Einkäufe aus weiter entfernten Gebieten **in Höhe von 5 % des abgegrenzten Potenzials der Zonen 1 bis 3** hinzugefügt.

⁴ Die aktuellen Kundenherkunftsanalysen ergeben hier signifikante Werte.

Aus gutachterlicher Sicht spiegelt das abgegrenzte Einzugsgebiet eine **insgesamt ,gut bestückte‘ Potenzialplattform** für einen Verbrauchermarkt mit ca. 3.600 m² gesamter (genehmigter) Verkaufsfläche, davon ca. 2.900 m² geplant für Food-Sortimente, wider. Vor allem die langjährig gut eingeführte Wettbewerbsposition und der Umstand, der einzige großflächige Vollsortimenter im östlichen Laufer Stadtgebiet „rechts der Pegnitz“ zu sein, stellt eine gute Basis dar. Um zu auskömmlichen Umsätzen zu gelangen, sind aber auch relevante Umsatzanteile aus den Zonen 2 und 3, also den umliegenden Städten und Gemeinden, nötig, was angesichts der aktuellen Kundenbindungen und einer geplanten vollständigen Modernisierung gut zu bewerkstelligen sein wird.

Die Verteilung des im Einzugsgebiet beheimateten **Kaufkraftvolumens nach Zonen** ist der vorangegangenen Abbildung 2 zu entnehmen. Eine zusätzliche Aufteilung des Kaufkraftvolumens nach der relevanten Warengruppe periodischer Bedarf kann zudem den Ausführungen zu den **Kaufkraftströmen** im folgenden Kapitel entnommen werden.

5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen wird im Folgenden der zu erwartende Bruttoumsatz für das Projekt geschätzt. Die **Brutto-Umsatzerwartung** basiert auf den betreiber- und branchenspezifischen **Flächenproduktivitäten für einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt)⁵**, den Standorteigenschaften, der lokalen und überörtlichen Einzelhandelssituation sowie der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet. Sie bewegt sich dabei aus gutachterlicher Sicht in einem höheren Bereich und damit **im Rahmen einer ‚Obergrenze‘**, um die Bandbreite der maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbilden zu können. Der gesamte Umsatz, der für den umstrukturierten EWS Kaufmarkt anzunehmen ist, beträgt daher ca. 13,20 Mio. Euro jährlich. Dies entspricht bei einer geplanten Verkaufsfläche von 3.469 m² einer Flächenproduktivität von ca. 3.800 Euro pro m² Verkaufsfläche.

⁵ Siehe Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013, die gemäß LEP Bayern als Grundlage für landesplanerische Beurteilungen herangezogen werden.

Tabelle 2: Brutto-Umsatzerwartung für den umstrukturierten EWS Kaufmarkt in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatzerwartung ¹⁾	ca. Flächenproduktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Food gesamt (Nahrungs- und Genussmittel)		2.907	11,05	3.800
Non-Food gesamt		562	2,15	3.800
Insgesamt		3.469	13,20	3.800

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

Nach **aktuellen Messungen** der Betriebsleitung sowie der Gutachter wird der EWS Kaufmarkt in der Hersbrucker Straße 62 aktuell auf einer gesamten Verkaufsfläche von 3.451 m² betrieben, davon entfallen 2.334 m² auf Food- und 1.117m² auf Non-Food-Sortimente.

Die **rein auswirkungsrelevante** Brutto-Umsatzerwartung für die insgesamt durch die interne Umstrukturierung auf bestehender Fläche per saldo **im Vergleich zur aktuellen Nutzung neu hinzukommenden** Sortimentsflächen für den Bereich Food von ca. 550 m² VKF beträgt aus Gutachtersicht insgesamt **rd. 2,15 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht einer durchschnittlichen Raumleistung von **rd. 3.900 Euro/m²** für die Warengruppe Food.

Da gleichzeitig durch die interne Umstrukturierung im Vergleich zur aktuellen Nutzung eine Fläche von ebenfalls 550 m² nicht mehr für **Non-Food**-Sortimente genutzt werden wird, ist in Zukunft mit einem im Bereich Non-Food um **ca. 2,10 Mio. Euro niedrigeren Umsatz** zu rechnen, d.h. dieser Umsatz wird den Wettbewerbern in und um Lauf in Zukunft mehr zur Abschöpfung zur Verfügung stehen.

Tabelle 3: Auswirkungsrelevante Brutto-Umsatzerwartung für die geplante Umstrukturierung von EWS Kaufmarkt in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufs-fläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Food gesamt (Nahrungs- und Genussmittel)		553	2,15	3.900
Non-Food gesamt		-555	-2,10	3.800
Insgesamt		-2	0,05	

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

Hinsichtlich der für diese Umsatzerwartung notwendigen **Abschöpfungsquoten** aus dem im Einzugsgebiet beheimateten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen sei auf die folgende Tabelle 4 verwiesen. In diesen Kaufkraftstrommodellrechnungen sind die vorhandenen Kaufkraftvolumina im Einzugsgebiet nach Zonen dargestellt sowie die jeweils gutachterlich notwendigen bzw. erzielbaren Abschöpfungen (in Mio. Euro und in Prozent).

Aus gutachterlicher Sicht sind die für das Erreichen des anzunehmenden Bruttoumsatzes notwendigen **Kaufkraftabschöpfungsquoten** im Rahmen der vorhandenen Wettbewerbsbedingungen und –standorte als **erzielbar** einzuschätzen, vor allem vor dem Hintergrund der langjährig gefestigten Bekanntheit und Wettbewerbsposition.

Tabelle 4: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den umstrukturierten EWS Kaufmarkt in Lauf

Zone/Gebietseinheit	Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2014	Einwohner	Kaufkraft Food 2014	Kaufkraftabschöpfung Food durch Projekt Umbau/Modernisierung EWS Verbrauchermarkt in Lauf		Kaufkraft Nonfood Bereich 2014	Kaufkraftabschöpfung Nonfood durch Projekt Umbau/Modernisierung EWS Verbrauchermarkt in Lauf		Kaufkraft gesamt 2014	Kaufkraftabschöpfung Gesamt durch Projekt Umbau/Modernisierung EWS Verbrauchermarkt in Lauf	
		absolut	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zone 1 Kerneinzugsgebiet (Stadt Lauf)		26.122	24,0	64,5	8,5	5,50	95,7	1,2	1,15	160,2	4,2	6,65
Zone 2 Naheinzugsgebiet (Neunkirchen/Sand, Ottensoos, Reichenschwand, Rückersdorf, Röthenbach/Pegnitz)		33.365	30,6	78,9	3,7	2,90	117,1	0,5	0,55	196,0	1,8	3,45
Zone 3 Ferneinzugsgebiet (Eckental, Engelthal, Henfenfeld, Hersbruck, Kirchensittenbach, Leinburg, Schwailg, Simmelsdorf)		49.500	45,4	117,1	2,0	2,30	173,7	0,2	0,40	290,8	0,9	2,70
Potenzialreserve 5%				13,0	2,7	0,35	19,3	0,3	0,05	32,4	1,2	0,40
Gesamt		108.987	100,0	273,6	4,0	11,05	405,8	0,5	2,15	679,4	1,9	13,20

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

In der nebenstehenden Tabelle 5 sind die durch die Umstrukturierung neu hinzukommenden und damit rein **auswirkungsrelevanten** Umsätze, die sich nur auf den Bereich Food konzentrieren, dargestellt.

Tabelle 5: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für den für den umstrukturierten EWS Kaufmarkt in Lauf (auswirkungsrelevante Erweiterung Food-Sortiment)

Einwohner und Nachfragevolumen im Einzugsgebiet von EWS Verbrauchermarkt in Lauf/Pegnitz						
Zone/Gebietseinheit	Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2014	Einwohner	Kaufkraft Food 2014	Kaufkraftabschöpfung Food durch Projekt Umbau/Modernisierung EWS Verbrauchermarkt in Lauf	
		absolut	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro
Zone 1 Kerneinzugsgebiet (Stadt Lauf)		26.122	24,0	64,5	1,7	1,10
Zone 2 Naheinzugsgebiet (Neunkirchen/Sand, Ottensoos, Reichenschwand, Rückersdorf, Röthenbach/Pegnitz)		33.365	30,6	78,9	0,8	0,60
Zone 3 Ferneinzugsgebiet (Eckental, Engelthal, Henfenfeld, Hersbruck, Kirchensittenbach, Leinburg, Schwaig, Simmelsdorf)		49.500	45,4	117,1	0,3	0,40
Potenzialreserve 5%				13,0	0,4	0,05
Gesamt		108.987	100,0	273,6	0,8	2,15

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

6 Analyse der Umsatzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend werden die im Zusammenhang mit der geplanten Umstrukturierung des Standortes EWS Kaufmarkt in Lauf, Hersbrucker Straße 62, anzunehmenden **maximal möglichen Umsatzumlenkungen** aufgezeigt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem aktuell erhobenen projektrelevanten Einzelhandelsbestand in Lauf und Umgebung und bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze. Der aktuelle Umsatz des EWS Kaufmarktes in der Hersbrucker Straße 62 ist nicht Bestandteil der Bestandserhebungen, da er bereits bei der Bemessung des rein auswirkungsrelevanten Projektumsatzes abgezogen wurde. Er ist daher nicht in den Bestandszahlen zu den Umsätzen der untersuchten Räume (hier NVB Lauf Ost) enthalten.

In der Realität können die prozentualen Umlenkungswerte auch geringer ausfallen, wenn es den einzelnen geplanten Anbietern nicht gelingt, den gutachterlich an der ‚Oberkante‘

angesetzten Umsatz zu erwirtschaften oder bis zur Realisierung des Vorhabens zusätzliche Wettbewerber in den Markt eintreten und sich die Umsatzumlenkungen somit auf ‚weitere Schultern‘ verteilen.

6.1 Umsatzumlenkungen

(Siehe Tabelle 6, nächste Seite)

Da die Planungen für eine Umstrukturierung des bestehenden EWS Kaufmarktes in Lauf nur eine Ausweitung des Food-Angebotes vorsehen, während das Flächenangebot und damit der Umsatz im Bereich Non Food signifikant zurückgehen werden, beschränken sich die folgenden Ausführungen auf den Bereich der Food-Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel) und deren mögliche Auswirkungen auf die vorhandenen Bestandsstrukturen.

Im Bereich Food ist davon auszugehen, dass von den insgesamt 2,15 Mio. Euro an auswirkungsrelevantem Umsatz durch die geplante Umstrukturierung die prozentual größten Anteile von den räumlich benachbarten Anbietern des Nahversorgungsbereiches Ost (2,2%) und dem Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (2,1%) umverlagert wird. Mit Blick auf die pro-

zentualen Umlenkungen folgen danach die Bereiche NVB Süd und West mit 2,0 bzw 1,8%. Sämtliche andere Bereich in Lauf bzw. im der Umgebung weisen prozentuale Werte von unter 1,3% auf und liegen in der Mehrheit sogar noch weit darunter.

Hinsichtlich der absoluten Umlenkungen in Mio. Euro p.a. sind in Lauf der ZVB Innenstadt mit ca. 0,19 und die beiden Bereiche ST-Zentrum Rudolfshof zusammen mit dem NVB Wetzendorf mit ca. 0,16 Mio. Euro p.a. zu nennen. Außerhalb der Stadt Lauf dürften die in Flächendimensionierung und Kundenansprache vergleichbaren Anbieter in Eckental oder Röthenbach mit ca. 0,2 bzw. 0,27 Mio. Euro am stärksten betroffen sein. Dort schlägt sich dies aber aufgrund des hohen Besatzes lediglich mit Umlenkungsquoten von 0,5 bzw. 1,0% nieder.

Der **verbleibende Umsatzanteil** von ca. 0,5 Mio. Euro, der nicht von den betrachteten Standorten in Lauf und Umgebung umverlagert werden würde, dürfte in erster Linie auf Standorte wie z.B. Marktkauf SB-Warenhaus in Nürnberg-Mögeldorf entfallen.

Auch die Vielzahl von Kunden, die lt. aktueller Kundenherkunftsanalyse aus einer größeren Anzahl von Orten außerhalb des Einzugsgebietes⁶ kommen, sind in diesen verbleibenden Umsatzanteil einzuordnen (u.a. auch durch Pendlerbewegung nach Lauf).

Insgesamt kann eine klare Fokussierung der Umsatzzumlenkungen auf **die relevanten Wettbewerbsstandorte im Stadtgebiet** (Lidl in der Nachbarschaft, Rewe Wetzendorfer Straße im ZVB Innenstadt sowie Rewe im NVB Lauf Süd und West) festgehalten werden, welche mit EWS Kaufmarkt bereits heute konkurrieren.

⁶ Diese Kunden sind zwar relativ zahlreich (siehe auch Potenzialreserve von 10%), deren Anteil an der örtlichen Gesamtbevölkerung war jedoch so gering, dass eine signifikante Abschöpfung und damit dauerhafte Zuordnung zum Einzugsgebiet methodisch nicht vertretbar wäre.

Tabelle 6: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzzumlenkungen) der durch die Umstrukturierung neu hinzukommenden Einzelhandelsumsätze im Food-Bereich

Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche	Umsatz	Food ¹⁾	
	Umsatzumverteilung	Umsatz	Umsatzumverteilung/ neuorientierung
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %
Lauf Zentraler Versorgungsbereich ZVB	9,4	0,19	2,1
Lauf Subzentrum Lauf links	2,0	-	-
NVB Lauf Ost (ohne EWS Verbrauchermarkt)	5,0	0,11	2,2
NVB Lauf West	4,4	0,08	1,8
ST-Zentrum Lauf links	0,8	-	-
NVB Lauf Süd	8,5	0,17	2,0
ST-Zentrum Rudolphshof und NVB Lauf-Wetzendorf	12,3	0,16	1,3
übriger Bestand Stadtgebiet Lauf	3,9	-	-
Neunkirchen am Sand, Ottensos, Reichenschwand (ab 400m ² VKF)	9,4	-	-
Schnaittach	14,5	0,10	0,7
Röthenbach an der Pegnitz	27,8	0,27	1,0
Eckental	45,0	0,20	0,5
Hersbruck Innenstadt	5,2	-	-
Hersbruck übriges Stadtgebiet (ab 400m ² VKF)	26,0	0,13	0,5
Leinburg	5,8	-	-
Schwaig b. Nürnberg	12,0	0,07	0,6
Umsatzrück-/neugewinnung von derzeit abfließender, d.h. nicht im (Projekt-) Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft sowie Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten im Einzugsgebiet	.	0,49	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	2,15	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar

¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

6.2 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzzumlenkungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzzumlenkungsquoten lediglich Hinweise für mögliche städtebauliche Auswirkungen, die jedoch im Einzelfall konkret zu ‚beleuchten‘ sind. Dies gilt insbesondere dann, wenn trotz quantitativ „unkritisch“ erscheinender Größenordnungen der Verdacht besteht, dass durch ein eintretendes Risiko eines Wegfalls von Anbietern negative städtebauliche Wirkungen nicht auszuschließen sind.

Den folgenden Ausführungen ist noch einmal methodisch voranzustellen, dass es sich bei der hier vorgenommenen Betrachtung **um eine Ermittlung der mit der geplanten Umstrukturierung, d.h. einer Umwidmung von ca. 550 m² Verkaufsfläche weg von Non Food-Sortimenten hin zu Food-Angeboten und den damit einhergehenden Umsatzeffekten möglicherweise einhergehenden Auswirkungen handelt.** In der hier vorliegen-

den Studie wird untersucht, wie sich ein im Zuge des genannten Einzelhandelsprojektes/Umstrukturierungsvorhabens auf die bestehenden nahversorgungsrelevanten Angebotsstrukturen in Lauf und Umgebung auswirken wird und ob diese Auswirkungen als „schädlich“ im Sinne einer Beeinträchtigung der Funktion der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu werten sind.

Betrachtet man nun die für das Erweiterungsvorhaben prognostizierten prozentualen Auswirkungen auf den Wettbewerb in Lauf an der Pegnitz selbst, so bewegen sich die prozentual **höchsten Umlenkungsquoten** für den Bereich des Nahversorgungsbereiches **Lauf Ost**, zu dem auch das Erweiterungsvorhaben selbst gehört, und die dort angesiedelten Strukturen mit 2,2 % in einem klar **unkritischen** Bereich. Dies gilt auch für den Bereich des ZVB Innenstadt, für den prozentuale Umsatzzumlenkungen von ca. 2,1% anzunehmen sind. Diese Bewertung basiert nicht nur auf dem Umstand, dass rein zahlenseitig ein Wert von weniger als ca. 3 % für betroffene Strukturen im Allgemeinen als unkritisch anzusehen ist. Vielmehr ist hier zu beachten, dass sich diese

Umsatzumverteilungen auf insgesamt zwei wettbewerbsfähig und modern aufgestellte Anbieter (Lidl Lebensmitteldiscounter⁷ in der Hersbrucker Straße in der Nähe des EWS Kaufmarktes und Rewe Verbrauchermarkt in der Wetzendorfer Straße) beziehen, deren ökonomisches Fortbestehen auch aus ihrer eigenen stabilen Wettbewerbsposition heraus zu erwarten ist und die sich sowohl sortimentsseitig (Lidl) als auch räumlich (Rewe am entgegengesetzten Ende der Innenstadt) bereits jetzt mit EWS z.T. ergänzen und dies auch zukünftig tun werden.

Aufgrund der Tatsache, dass EWS Kaufmarkt bereits heute zusammen mit Lidl die Nahversorgung im nordöstlichen Stadtgebiet von Lauf bzw. in Lauf „rechts der Pegnitz“ vorhält, bedeutet eine marktgerechte Neupositionierung des EWS-Angebotes bei gleichzeitiger „Verschonung“ der relevanten Wettbewerber vor schädlichen ökonomischen Auswirkungen eine Stabilisierung und nachhaltige Sicherung der lokalen Nahversorgung in Lauf.

⁷ Dieser Standort wurde erst kürzlich auf ein Verkaufsflächenniveau erweitert, das mit ca. 1.250 m² für einen Lebensmitteldiscounter als sehr groß zu bewerten ist und somit eine sehr stabile Wettbewerbsposition anzunehmen ist.

Die Auswirkungen im Sinne von Umsatzverlusten, die für den **weiteren Bestand an Food-Sortimenten in Lauf und Umgebung** anzunehmen sind, verteilen sich relativ gleichmäßig über das Einzugsgebiet und sind **in keinem Bereich auch nur annähernd in der Nähe möglicher schädlicher Auswirkungen** auf bestehende Nahversorgungsstrukturen.

Ergänzend hierzu sei an dieser Stelle noch auf das aktuelle Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Lauf aus dem Jahr 2010 hingewiesen. Auf Seite 95, letzter Absatz, wird den bestehenden Standorten aus Gründen des Bestands- und Standortschutzes eine Erweiterungsmöglichkeit von 15% bezogen auf den Status quo eingeräumt, „... um konkurrenzfähig zu bleiben und somit das Unternehmen zu erhalten.“ Auch wenn die hier geplante Erweiterung des Food-Besatzes auf ca. 2.900 m² VKF eine Erweiterung gegenüber dem Status quo von aktuell ca. 2335m² um ca. 24% bedeutet, so ist hier zusätzlich zu beachten, dass es sich hier nicht um eine bauliche Erweiterung mit zusätzlichem Flächenverbrauch handelt, sondern ein bereits bestehendes, maßgeblich zur Laufer Nahversorgung betragen-

des Unternehmen handelt, das keine neuen Flächen verbrauchen würde, das sogar mit der gesamten geplanten Verkaufsfläche immer noch unter den genehmigten 3.600m² bleiben würde. Unter diesen Gesichtspunkten ist aus gutachterlicher Sicht auch die Forderung des Einzelhandelskonzeptes als größtenteils erfüllt anzusehen.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass das geplante Umstrukturierungsvorhaben für den EWS Kaufmarkt in Lauf, Hersbrucker Straße 62, aus gutachterlicher Sicht aus mehreren Gründen als **genehmigungsfähig** einzustufen ist.

Zum einen zeigen die ermittelten **Umlenkungsquoten** für die geplante Umstrukturierung von bestehenden ca. 550 m² Verkaufsfläche, dass die damit einhergehenden ca. 2,15 Mio. Euro im Bereich Food sich derart auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung verteilen, dass selbst die „**Spitzenwerte**“ für die benachbarten Wettbewerber wie Rewe und Lidl mit ca. 2,1 bis 2,2 % bereits sehr **moderat** ausfallen. Angesichts der stabilen Wettbewerbsposition dieser An-

bieter an gut geeigneten und modern dimensionierten Standorten sind **keine funktionalen Beeinträchtigungen** oder gar Gefährdungen des Fortbestehens zu erwarten. Dies gilt umso mehr für die **weiteren zentralen Nahversorgungsstrukturen** in Lauf und Umgebung, die zum einen sehr marktgängig aufgestellt sind und zum anderen als lokale Nahversorger bereits deutlich geringer betroffen sein werden.

Außerdem finden die dargestellten Formulierungen bzw. Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lauf aus gutachterlicher Sicht in diesem Fall Anwendung. Auch wenn der Flächenzuwachs im Bereich Food über den postulierten 15% liegt, so sollte doch der Umstand ausgleichend wirken, dass keine neuen Flächen durch die geplante Umstrukturierung und Modernisierung im Bestand vorgenommen werden sollen.

Insgesamt wird aus gutachterlicher Sicht die geplante Umstrukturierung des EWS Kaufmarkt in Lauf **nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bzw. der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Nahversorgungsstrukturen führen.**

7 Exkurs zur baurechtlichen Situation des EWS Kaufmarktes in Lauf

Die aktuelle Aufteilung der Verkaufsfläche von insgesamt ca. 3.451 m² beläuft sich im Verhältnis 2.334 m² für Food und 1.117 m² für Non-Food. Diese Aufteilung ist schon seit mehreren Jahren Realität, so dass sich die Wettbewerbsgegebenheiten in der Laufer Nahversorgung auch inzwischen auf das bestehende Niveau eingeepegelt haben.

Betrachtet man nun im Vergleich hierzu die in der Baugenehmigung von 1996 festgelegten Flächenobergrenzen, so ist dort eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 1.500 m² für Food-Sortimente festgelegt worden. Auch wenn diese Obergrenze seitdem im Zuge der veränderten Markterfordernisse sukzessive überschritten wurde, da mit Aufkommen der Vielzahl von Non-Food-Fachmärkten auch außerhalb der Innenstädte das Erfordernis großer Non Food-Flächen in Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern zurückging, so stellt dies doch einen Sachverhalt dar, der eine genauere Überprüfung notwendig macht.

Hier stellt sich zum einen die Frage, wie sich diese Erweiterung der Foodflächen im EWS Kaufmarkt in den letzten Jahren evtl. auf die Nahversorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung ausgewirkt haben könnten. Zum anderen ist auch die - rein hypothetische - Fragestellung zu untersuchen, welche Auswirkungen zu erwarten wären, wenn man den Verkaufszuwachs der geplanten Umstrukturierung auf den deutlich geringeren genehmigten Flächenbestand von 1996 beziehen würde.

7.1 Veränderungen in der Nahversorgungsstruktur in Lauf und Umgebung

Da keine direkten Bestandsdaten der Nahversorger in Lauf und Umgebung vorliegen, die direkt mit den über die Jahre vorgenommenen Verkaufsflächenanpassungen bei EWS in Einklang zu bringen wären, wird an dieser Stelle ein Blick darauf geworfen, wie sich die Bestände mit Lebensmittelanbietern ab 400m²

Verkaufsfläche seit 2010⁸ im Untersuchungsraum entwickelt haben.

	VKF Supermärkte ab 400 m		Entwicklung
	2010	Erhebung 2015	
Hersbruck	8229	7210	-12%
Lauf	12169	12150	0%
Leinburg	1150	1520	32%
Neunkirchen	2300	2300	0%
Schnaittach	3306	3540	7%
Eckental	7700	7500	-3%
Heroldsberg	4550	4600	1%
Röthenbach	4350	5930	36%
Schwaig	1242	3300	166%

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

Diese Daten zeigen zumindest für den Zeitraum seit 2010, dass sich bis auf Hersbruck alle Wettbewerbszentren entweder stabil gehalten haben oder sogar Flächen im Nahversorgungsbereich hinzugewonnen haben.

Wie die nachfolgende Tabelle zeigt, ist der Verkaufsflächenbestand in den erhobenen Gemeinden und Städten auf einem mittleren

⁸ Hierzu konnte auf SK unternehmensinterne Datenbestände zurückgegriffen werden.

bis eher hohen Niveau. Auch in Hersbruck, der einzigen Nachbargemeinde bzw. –stadt, die Flächen verloren hat (hier hat Edeka im Stadtwesten geschlossen) ist mit 0,59 m² je Einwohner ein hoher Wert zu verzeichnen, der deutsche Durchschnittswert liegt bei 0,41 m², wobei zentrale Orte im eher ländlichen Bereich eher darüber liegen.

	Bevölkerung	VKF Food pro Kopf	Umsatz Food	NFV Food	Zentralität Food
Lauf	26122	0,53	59,30	64,50	91,9
Schnaittach	8105	0,41	14,50	18,10	80,1
Röthenbach	11807	0,49	23,20	27,50	84,4
Eckental	14055	0,70	45,00	32,90	136,8
Hersbruck	12132	0,59	31,20	29,50	105,8
Leinburg	6524	0,20	5,80	14,60	39,73
Schwaig	8589	0,34	12,00	22,30	53,81

Diese hier zusammengetragenen Zahlen zu Ausstattung und Entwicklung der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet geben insgesamt den Hinweis, dass die faktische Ausstattung des EWS Kaufmarktes in Lauf mit ca. 2.334 m² Food-Fläche nicht dazu geführt hat, dass die Nahversorger in den umliegenden Orten negativ beeinflusst wurden. Vielmehr

zeigen die Verkaufsflächenanstiege in Schwaig (E-Center) und in Leinburg, dass in den letzten Jahren durchaus Entwicklungen an bis dato schwächer ausgestatteten Standorten möglich waren.

Eine negative Auswirkung der sukzessive bei EWS Kaufmarkt erfolgten Anpassung der Food-Flächen an die Marktgegebenheiten war daher nach den vorliegenden Daten auch nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen verbunden.

7.2 Verträglichkeitsanalyse auf Basis des genehmigten Verkaufsflächenbestandes des EWS Kaufmarkt in Lauf

Unterstellt man nun im Sinne einer hypothetischen Variantenberechnung nicht den tatsächlichen, d.h. seit Jahren auch umsatzrelevanten Verkaufsflächenbestand von 2.334 m² Food-Anteil, sondern einen Ausgangsbestand von 1.500 m² genehmigter Verkaufsfläche für das Food-Sortiment als Ausgangsgröße, so ergäbe sich ein Umsatzzuwachs von ca. 7,95 Mio. Euro p.a. durch den Verkaufsflächenzuwachs

von dann rechnerischen 1.387 m² VKF bei Food.

Tabelle 7: Brutto-Umsatzerwartung auf Basis der 1.500 m² genehmigter VKF

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufs-fläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Food gesamt (Nahrungs- und Genussmittel)		1.387	5,35	3.900
Non-Food gesamt		-1.389	-5,25	3.800
Insgesamt		-2	0,10	

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

Nachstehende Tabelle 8 auf der folgenden Seite stellt die sich daraus hypothetisch ergebenden Umlenkungsquoten dar, die sich theoretisch ergeben würden, wenn man nicht den aktuell tatsächlich realisierten und im Wettbewerbsumfeld seit längeren auswirkungsrelevant gewordenen heutigen Flächenbestand unterstellen würde, sondern nur den 1996 genehmigten Bestand unterstellen würde.

Tabelle 8: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) der durch die Umstrukturierung neu hinzukommenden Einzelhandelsumsätze im Food-Bereich

Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche	Umsatz		Food ¹⁾	
	Umsatzumverteilung	Umsatz	Umsatzumverteilung/-neuorientierung	Umsatz
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	in %	
Lauf Zentraler Versorgungsbereich ZVB	9,4	0,44	4,7	
Lauf Subzentrum Lauf links	2,0	0,09	4,4	
NVB Lauf Ost (ohne EWS Verbrauchermarkt)	5,0	0,25	5,1	
NVB Lauf West	4,4	0,19	4,2	
ST-Zentrum Lauf links	0,8	-	-	
NVB Lauf Süd	8,5	0,36	4,2	
ST-Zentrum Rudolfshof und NVB Lauf-Wetzendorf	12,3	0,38	3,1	
übriger Bestand Stadtgebiet Lauf	3,9	0,11	2,8	
Neunkirchen am Sand, Ottensos, Reichenschwand (ab 400m ² VKF)	9,4	0,20	2,1	
Schnaittach	14,5	0,32	2,2	
Röthenbach an der Pegnitz	27,8	0,62	2,2	
Eckental	45,0	0,57	1,3	
Hersbruck Innenstadt	5,2	0,14	2,7	
Hersbruck übriges Stadtgebiet (ab 400m ² VKF)	26,0	0,39	1,5	
Leinburg	5,8	0,09	1,5	
Schwaig b. Nürnberg	12,0	0,20	1,7	
Umsatzrück-/neugewinnung von derzeit abfließender, d.h. nicht im (Projekt-) Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft sowie Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten im Einzugsgebiet	-	0,97	-	
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	-	5,35	-	

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar

¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2016

Wie die Werte in Tabelle 8 zeigen, würden die absoluten und prozentualen Umlenkungen in diesem hypothetischen Fall analog zum höheren Verkaufsflächen- und damit Umsatzzuwachs natürlich auch höher ausfallen.

So würden sich die Spitzenwerte mit 4,7% für den ZVB Innenstadt (hier in erster Linie Rewe in der Wetzendorfer Straße) und 5,1% für den übrigen NVB Ost (hier hauptsächlich Lidl) jedoch immer noch in Bereichen bewegen, die aufgrund der Leistungsfähigkeit und Marktposition dieser Wettbewerber keine schädlichen Auswirkungen erkennen lassen.

Dies gilt auch für die übrigen Rewe-Standorte in den NVB's Süd und Ost sowie für den übrigen Bestand der Laufer Zentren, ebenso für die bereits deutlich geringer betroffenen Strukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden.

Als Fazit dieses Exkurses zur baurechtlichen Ausgangssituation kann nunmehr ebenfalls davon ausgegangen werden, dass auch bei einer hypothetischen Betrachtung auf Basis des genehmigten Food-Flächenbestandes von 1.500 m² keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der untersuchten Zentren anzunehmen wären.

8 Fazit

Abschließend kann als Ergebnis der vorgelegten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass die hier zu untersuchende Umstrukturierung der Verkaufsfläche des langjährig bestehenden EWS Kaufmarktes in Lauf an der Pegnitz, Hersbrucker Straße 62, **nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen in Form einer Gefährdung der Nahversorgungsfunktion umliegender zentraler Versorgungsstrukturen führen wird.**

Hierfür spricht, dass der bereits bestehende EWS Kaufmarkt eine Umstrukturierung und Modernisierung seiner Verkaufsfläche plant, ohne hierfür zusätzliche Flächen zu verbrauchen, d.h. es findet eine interne Umstrukturierung der Verkaufsflächen hin zu einem höheren Food-Flächen-Anteil statt. Die damit einhergehenden Umsatzsteigerungen bei EWS Kaufmarkt bei den Food-Sortimenten können **zu Umsatzumlenkungen führen, die keine negativen Auswirkungen auf die Funktionserfüllung der Nahversorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung nach sich ziehen.**

Dies gilt nicht nur, wenn man den faktisch wirklich neu hinzukommenden Umsatz, d.h. im Vergleich zur aktuell bereits heute mit Food-Sortimenten besetzten Fläche bei EWS Kaufmarkt unterstellt.

Auch für den **hypothetisch** unterstellten Fall, dass die gesamte, im Vergleich zum genehmigten Verkaufsflächenbestand Food hinzukommende Fläche zu neuem Umsatz bei EWS führen würde, kann eine **Gefährdung** bestehender Verkaufsflächen bzw. zentraler Nahversorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung **gutachterlich ausgeschlossen** werden.

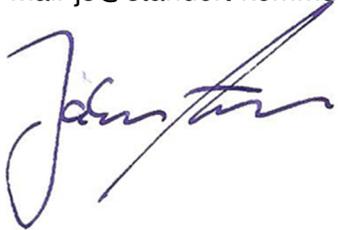
Dagegen bedeutet die geplante Umstrukturierung und Modernisierung für den Standort EWS Kaufmarkt in Lauf die Möglichkeit, bei **gleichbleibender Gesamtverkaufsfläche** einen gut eingeführten Standort auch den **gestiegenen Kundenanforderungen** an ein großzügiger und umfassender gestaltetes Foodangebot in einem modernen Vollsortimenter anzupassen und damit auch gerüstet zu sein, die Nahversorgung im östlichen und

nördlichen Teil Laufs „Rechts der Pegnitz“ auch in Zukunft nachhaltig erfolgreich zu übernehmen.

Zusammenfassend ist daher aus gutachterlicher Sicht die geplante Umstrukturierung und Modernisierung am Standort EWS Kaufmarkt in Lauf, Hersbrucker Straße, als **verträglich** für die vorhandenen wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu bewerten und daher als **genehmigungsfähig** einzustufen.

Dieses Gutachten wurde erstellt von:

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



Redaktionsschluss: 27. April 2016

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Januar 2016

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

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 275792067