



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Norma Lebensmitteldiscounters in Lauf, Röthenbacher Straße 26

**Auftraggeber: Stadt Lauf an der Pegnitz,
Bauamt**

September 2017

1	AUSGANGSLAGE, AUFTRAG UND METHODIK.....	4
2	KURZSKIZZE ZUM PROJEKTSTANDORT DER GEPLANTEN DES GEPLANTEN ERWEITERUNGSVORHABENS NORMA IN LAUF AN DER PEGNITZ, RÖTHENBACHER STRAÙE 26	6
3	ERFASSUNG DES PROJEKTRELEVANTEN EINZELHANDELSBESATZES IM UNTERSUCHUNGSRAUM	11
3.1	Zentraler Versorgungsbereich Lauf.....	13
3.2	Nahversorgungsbereich (NVB) Lauf Mitte	13
3.3	Nahversorgungsbereich (NVB) Lauf Ost	13
3.4	Integrierter Nahversorgungsstandort Lauf West	13
3.5	Integrierter Nahversorgungsstandort Lauf Süd	13
3.6	Integrierter Nahversorgungsstandort Rudolfshof	14
3.7	Integrierter Nahversorgungsstandort Lauf Wetzendorf	14
3.8	Übriges Stadtgebiet Lauf	14
3.9	Röthenbach an der Pegnitz	14
3.10	Rückersdorf.....	14

3.11	Fazit Wettbewerb	15
4	EINZUGSGEBIET UND KAUFKRAFT.....	16
5	BRUTTO-UMSATZERWARTUNG UND KAUFKRAFTBINDUNG.....	17
6	ANALYSE DER UMSATZUMLENKUNGEN UND BEURTEILUNG MÖGLICHER STÄDTEBAULICHER AUSWIRKUNGEN	21
6.1	Umsatzumlenkungen.....	21
6.2	Mögliche städtebauliche Auswirkungen.....	23
7	FAZIT	25

1 Ausgangslage, Auftrag und Methodik

Ausgangslage und Auftrag

Der Stadt Lauf liegt ein Erweiterungsvorhaben für den Norma-Standort in der Röthenbacher Straße 26 vor. Nach den übersandten Plänen sollen innerhalb des Bestandsgebäudes zu den aktuellen ca. 751,04 m² Verkaufsfläche Norma zusätzliche ca. 159,87m² hinzukommen. Diese aktuell als Lagerflächen genutzten Areale sollen zu Verkaufsflächen umgewandelt werden, die notwendigen Lagerflächen sollen am südwestlichen Rand des Bestandsgebäudes neu angebaut werden. Eine Erweiterung der Stellplatzflächen oder eine Veränderung der Zu- und Abfahrten ist nicht vorgesehen.

Das Bestandsgrundstück war im Einzelhandelskonzept 2010 zusammen mit dem benachbarten dm Drogeriemarkt und dem jenseits der B14 gelegenen Rewe Verbrauchermarkt sowie drei integrierten Betrieben des Ladenhandwerks als Nahversorgungsbereich Süd abgegrenzt. Nach dem seit Sommer 2016 gültigen

Nahversorgungskonzept ist der Standort als integrierter Nahversorgungsstandort NVS Süd definiert, der lokale Bedeutung für die umliegenden Wohnquartiere hat und als schützenswerte Wohnortnahe Grundversorgung i.S.d. §11Abs.3 BauNVO anzusehen ist.

Die Stadt Lauf wünschte eine Bewertung zu bekommen, welche Auswirkungen die geplante Erweiterung auf den bestehenden projektrelevanten Einzelhandel auslösen würde. Dabei sollten nicht nur die ökonomischen Kaufkraft- und damit Umsatzverlagerungen ermittelt werden. Es war auch zu betrachten, wie im schlechtesten Fall von evtl. eintretenden Betriebsaufgaben städtebauliche Wirkungen auftreten könnten, die die Funktion von Zentren negativ beeinflussen könnten. Auch sind die o.g. Effekte auf den Bestand in Röthenbach und Rückersdorf zu berücksichtigen. Dies sollte ein Gutachten klären.

Um diese Fragen umfassend zu beantworten, hat das Bauamt der Stadt Lauf an der Pegnitz

Anfang Juli 2017 die vorliegende Auswirkungsanalyse beauftragt, die folgende Untersuchungsbausteine umfasst:

- **Kurzskizze zum Projektstandort Röthenbacher Straße 26 in Lauf**

Kurzskizze zur Lage im Stadtgebiet, zur Grundstückssituation, zu Umfeld- und Nutzungsstrukturen, zur verkehrlichen Erreichbarkeit und Erschließung (Pkw, ÖPNV, Fußgänger) inkl. kartografischer Darstellung.

Basierend auf sämtlichen vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen wurde die Standortsituation durch den Projektleiter im Rahmen einer persönlichen Begehung erfasst und bewertet. Dies erfolgte im Zuge der Vor-Ort-Begehungen¹ (s. nächster Punkt).

- **Erhebung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum**

Grundlegende Voraussetzung für die Ausarbeitung der Auswirkungsanalyse war zunächst die Erfassung des gesamten Einzelhandelsbesatzes (Totalerhebung) in der

¹ Durchgeführt Mitte September 2017. (Stichtagserhebung)

Stadt Lauf an der Pegnitz sowie in der Nachbargemeinde Röthenbach. Während für die Stadt Lauf vereinbarungsgemäß auf die Daten der Bestandserhebung von SK Standort & Kommune Beratungs GmbH aus der Erstellung des Nahversorgungskonzeptes 2016 zurückgegriffen werden konnte, erfolgte eine aktuelle Überprüfung des relevanten Bestandes in Röthenbach/Pegnitz (Lebensmitteldiscounter und -vollsortimenter ab einer VKF von 500m²) sowie ein Rückgriff auf Daten vom Frühjahr 2017 zum relevanten Einzelhandel in Rückersdorf.

Diese Zentren bzw. Anbieter wurden entsprechend der geplanten Sortimentsstruktur nach den Merkmalen Branchenzugehörigkeit, Verkaufsfläche und Umsatzstärke erhoben und tabellarisch aufbereitet.

- **Abgrenzung des Einzugsgebietes und Potenzialberechnung**

Unter der Berücksichtigung der projektrelevanten Einzelhandelsausstattung, der lokalen Wettbewerbssituation, der verkehrlichen Anbindung sowie der Attraktivität des Vorhabens wurde das Einzugsgebiet des erweiterten NORMA Marktes abgegrenzt (kartografische Darstellung). Nach Abgrenzung des

Einzugsgebietes wurde unter Verwendung aktueller Zahlen der GfK GeoMarketing GmbH (Pro-Kopf-Ausgaben je Warengruppe, ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern) die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft, differenziert nach dem geplanten Warengruppenangebot ermittelt.

- **Anzunehmender Brutto-Umsatz und Kaufkraftbindung**

Die Abschätzung des für das Erweiterungsvorhaben anzunehmenden Brutto-Umsatzes (differenziert nach den projektrelevanten Warengruppen Food, Gesundheits-/Körperpflege und übriger Nonfood) erfolgte auf Grundlage der Standorteigenschaften, der lokalen Wettbewerbssituation, der geplanten Verkaufsflächenausstattung sowie der Kaufkraft im Einzugsgebiet. Im Anschluss daran wurde tabellarisch die Kaufkraftbindung des erweiterten Norma-Marktes, die aus dem zu erwartenden Umsatz und dem vorhandenen Potenzial resultiert, dargestellt.

- **Analyse der Umsatzumlenkungen**

Ökonomische Auswirkungen:

Auf der Basis der vorgenannten Untersuchungsschritte wurden sodann mit Hilfe einer komplexen Modellrechnung die zu erwartenden sortimentspezifischen Umsatzumlenkungen des Vorhabens auf die relevanten Zentren- und Nahversorgungsstrukturen berechnet.

Städtebauliche Auswirkungen:

Auf Basis der ökonomischen Auswirkungen wurden detaillierte Aussagen zu sich daraus ergebenden städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die o.g. Zentren getroffen.

Diese Berechnungen wurden für den konkreten Einzelfall vor dem Hintergrund der aktuell geplanten Veränderungen des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Lauf vorgenommen bzw. dargestellt.

- **Fazit**

Zusammenfassung und abschließende Wertung der wesentlichen Untersuchungsergebnisse sowie Aussage, inwieweit das untersuchte Vorhaben einen Beitrag zur Sicherstellung/Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung im Westen der Stadt Lauf leisten kann.

2 Kurzskeizze zum Projektstandort der geplanten des geplanten Erweiterungsprojahens Norma in Lauf an der Pegnitz, Röthenbacher Straße 26

Vorbemerkungen zur Planung

Aktuell sind in dem Einzelhandelsgeb ude an der Röthenbacher Straße 26 neben dem **Norma**-Lebensmitteldiscounter (751 m² VKF) noch der Drogeriemarkt **dm** mit ca. 600m² VKF sowie anschließend an die Kassenzone von Norma die B ckereifiliale **Entner** (mit Cafebereich) untergebracht, der Metzgereibetrieb „Laafer Bimbala“ hat zwischenzeitlich den Betrieb eingestellt.

Nach den übersandten **Plänen** sollen innerhalb des Bestandsgebäudes zu den aktuellen ca. 751 m² Verkaufsfläche von Norma **zusätzliche 159,87m² hinzukommen**. Diese aktuell als Lagerflächen genutzten Bereiche sollen zu Verkaufsflächen umgewandelt werden, die notwendigen Lagerflächen sollen am südwestlichen Rand des Bestandsgebäudes neu angebaut werden. Eine Erweiterung der Stellplatzflächen oder eine Veränderung der Zu- und Abfahrten ist nicht vorgesehen.

Das Bestandsgrundst ck war im Einzelhandelskonzept 2010 zusammen mit dem benachbarten dm Drogeriemarkt und dem jenseits der B14 angesiedelten Rewe Verbrauchermarkt als Nahversorgungsbereich Süd abgegrenzt. Nach dem seit Sommer 2016 gültigen **Nahversorgungskonzept** ist der Standort als **integrierter Nahversorgungsstandort NVS Lauf Süd** definiert, der lokale Bedeutung für die umliegenden Wohnquartiere hat und als schützenswerte Wohnortnahe Grundversorgung i.S.d.  11 Abs.3 BauNVO anzusehen ist.

Der **Projektstandort** (siehe auch Titelbild) befindet sich am südwestlichen Ortseingang der Kernstadt Lauf an der Pegnitz. Aus südwestlicher Richtung, d.h. aus Röthenbach a.d. Pegnitz kommend, kann der Standort auf der linken Seite vor der Brücke über die B14 gut erreicht werden. Aus westlicher Richtung von der B14 kommend ist der Standort ebenfalls gut anfahrbar, hier muss die Abfahrt zur Röthenbacher Straße (ST 2241) genommen werden, der Standort befindet sich dann direkt auf der rechten Seite. Die Röthenbacher Straße stellt zudem noch eine der Hauptzufahrtsstra en zur Kernstadt Lauf dar.

Damit ist dem Standort eine **gute Auffindbarkeit und Erreichbarkeit** innerhalb des Laufer Stadtgebietes bzw. von den westlichen Nachbargemeinden Röthenbach und Rückersdorf zu attestieren.

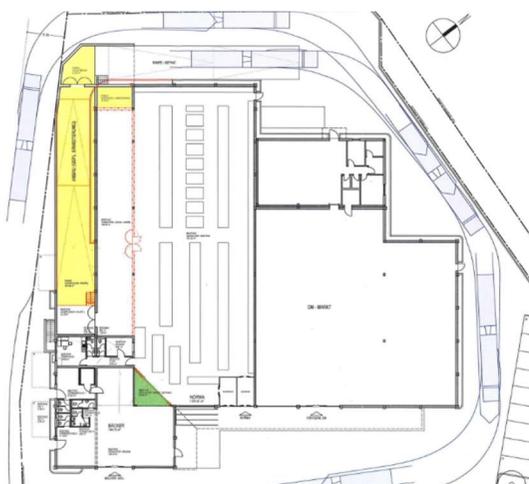
Aktuell ist der Standort durch folgende Parameter gekennzeichnet:

Grundstücks- und Objektsituation

- **Aktuell** ist der Standort bereits einzelh ndlerisch mit den Anbietern Norma, dm und Entner besetzt, zusammen mit den vorgelegerten Parkflächen weist die gesamte Einzelhandelsimmobilie einen zeitgem a en Marktauftritt auf.



- **Insgesamt rechteckig geschnittenes ebenerdiges** Grundstück, eingefasst zwischen dem Betriebsgrundstück der Firma Autohaus Feser Lauf im Südwesten, weiteren gewerblich genutzten Flächen (u.a. Fitnesscenter) und der Kläranlage im Nordwesten, der Auf-/Abfahrt zur tiefer liegenden B14 im Nordosten und der Röthenbacher Straße im Südosten.



- **Zu- und Abfahrt** sind übersichtlich direkt vor dem Gebäude bzw. den Parkflächen von der Röthenbacher Straße gegeben.

Für Fußgänger besteht ein ampelgeregelter Fußgängerübergang wenige Meter östlich der PKW-Zufahrt, so dass Rotphasen der Fußgängerampel auch für eine Entlastung der – nicht selbst ampelgeregelten – PKW-Zufahrt zu Stoßzeiten führen können. Aus westlicher Richtung kommend existiert eine **separate Linksabbiegespur**, die zur Stellplatzzufahrt führt.



Sichtbarkeit des Standortes

- Durch direkte Lage an der Röthenbacher Straße bzw. der Zufahrt zur B14 insgesamt **gute Einsehbarkeit**, v.a. aus Südwesten und Nordosten, als entlang der Röthenbacher Straße. Unterstützt wird die gute Sichtanbindung durch die großzügige Dimensionierung der Röthenbacher Straße.

- Von der tiefer liegenden B14 besteht keine Sichtanbindung.



Verkehrliche Erreichbarkeit

- Die Erreichbarkeit aus den Laufer Wohngebieten ist durch die bereits erwähnten Verkehrsachsen **Röthenbacher Straße**, die vor allem die Kernstadt Lauf links der Pegnitz gut anbindet, und die **B14**, die über die Nürnberger Straße die Verbindung zum übrigen Stadtgebiet rechts der Pegnitz herstellt, **gut** gewährleistet.
- Die **Röthenbacher Straße** stellt auch die direkte Verbindung zur Nachbarstadt **Röthenbach** her, während die B14 eine

schnelle Anbindung an die Nachbargemeinde **Rückersdorf** bietet.

- Eine standortnahe **ÖPNV-Anbindung**, die den Standort mit einer für die Stadt Lauf üblichen Frequenz an das lokale Linienetz anbindet, **besteht über die direkt dem Projektgrundstück vorgelagerte Bushaltestelle Villacher Straße**. Hierüber besteht eine stündliche Anbindung an Lauf-Wetzendorf bzw. den Marktplatz Lauf und den Stadtteil Vogelhof.
- Hinsichtlich der **fußläufigen bzw. radmobilen Erreichbarkeit** ist dem Standort insgesamt eine **zufriedenstellende bis gute Lage bzw. Erreichbarkeit** zu attestieren. Entlang der Röthenbacher Straße verlaufen breit ausgebauter **Fuß- und Radwege**, und die **Distanz** zu den nächstgelegenen Wohngebieten an der Villacher Straße bzw. südlich und westlich davon sowie östlich jenseits der B14 ist relativ **gering**. Entlang der **Röthenbacher Straße / Hermannstraße** besteht zudem eine **gute und direkte** Verbindung zur Laufer Kernstadt.

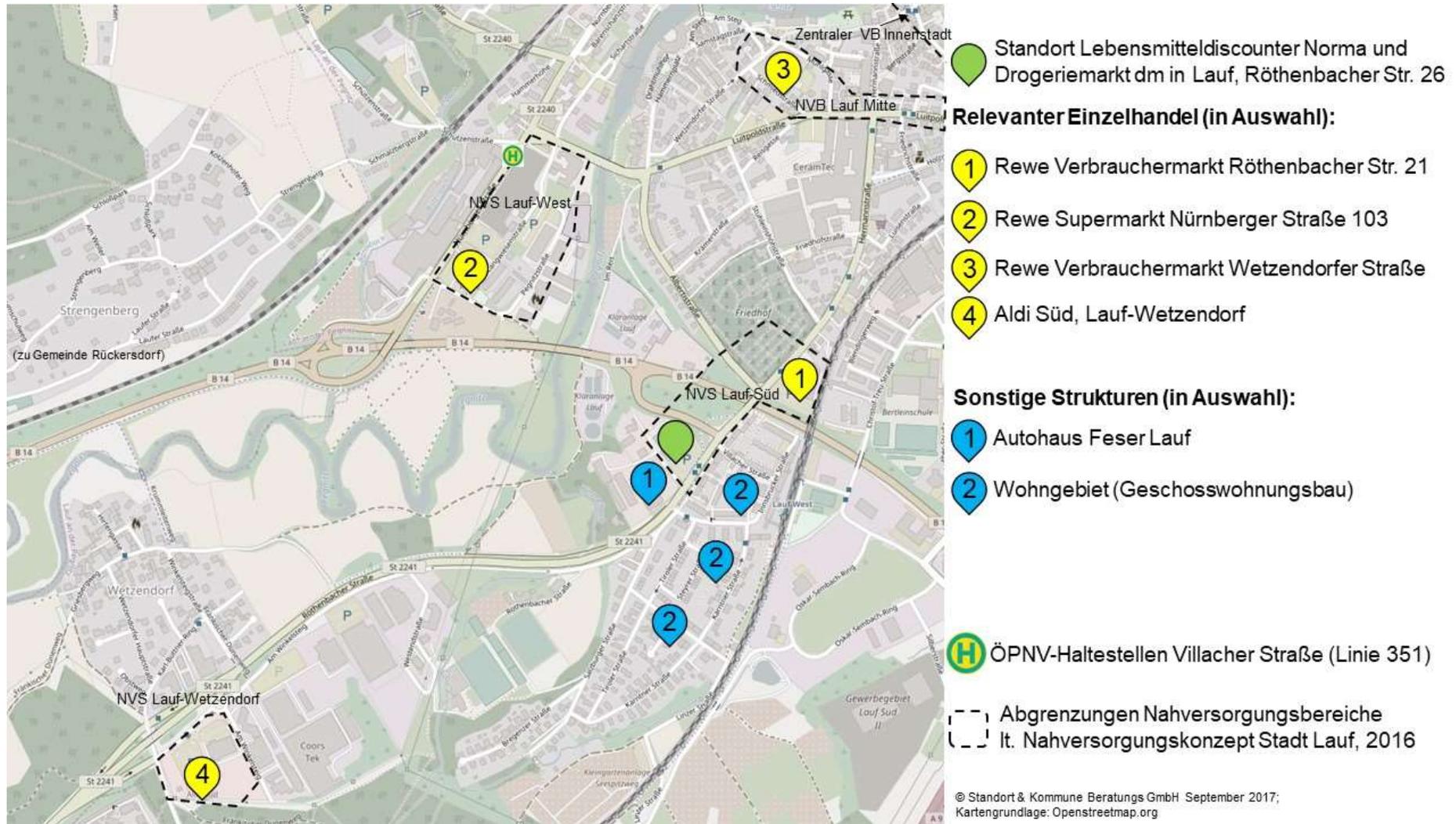
Umfeldsituation

- Südwestlich des Grundstückes **Gewerbeansiedlungen**, hier v.a. das Autohaus Fesser Lauf sowie weiter westlich das Fitnesscenter Energy Sport Fitness Club.
- Nordwestlich im weiteren Umgriff befindet sich im Pegnitzgrund die **Kläranlage**, die jedoch vom Standort aus nicht einsehbar ist.
- Nordöstlich verläuft die kreuzungsfrei ausgebauter und ca. 10 Meter tiefer liegende **B14**, deren Zu- und Abfahrt zur Röthenbacher Straße das Projektgrundstück direkt begrenzt.
- Südöstlich jenseits der Röthenbacher Straße befindet sich ein **Wohngebiet** mit vornehmlich zwei- bis dreistöckigem Geschosswohnungsbau der 60er und 70er Jahre, der sich in südwestlicher Richtung von der Villacher Straße zur Bregenzer Straße über mehrere hundert Meter erstreckt.

Lage zum Nahpotenzial

- Bedingt durch die unmittelbare Nähe der angrenzenden Wohngebiete mit nennenswertem Nahpotenzial sowie die bereits genannten Fußgängerampel direkt am Projektgrundstück ist dem Standort Röthenbacher Straße 26 **eine gute Lage zum Nahpotenzial** zu attestieren, wenngleich sich diese klar auf das benachbarte Wohngebiet (österreichische Straßennamen, Geschosswohnungsbau) konzentriert, während die weiter östlich jenseits der B14 gelegenen Wohngebiete bereits weiter entfernt und schlechter angebunden sind.

Abbildung 1: Projektstandort und Umfeld



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

Stärken:

- + **Gute Sichtanbindung** von beiden Seiten der Röthenbacher Straße **sowie gute lokale Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer gegeben** dank Lage an den gut frequentierten Verkehrsachsen Röthenbacher Straße und Bundesstraße B14;
 - + **Langjährige Präsenz** von Norma zusammen mit dem Drogeriemarkt und Bäckerei Entner sorgt für eine **einzelhändlerische Vorprägung des Standortes sowie für Synergie- und Agglomerationseffekte**;
 - + **Gute Erreichbarkeit bzw. Anfahrbarkeit** (separate Abbiegespur) von der **Hauptverkehrsachse Röthenbacher Straße**, die das übrige Stadtgebiet von Lauf v.a. links der Pegnitz und die östlichen Teilbereiche der Nachbarstädte bzw. -gemeinden Röthenbach und Rückersdorf an den Standort anbindet;
- + **Gute Anbindung an das benachbarte gut dimensionierte Nahpotenzial durch ampelgeregelten Fußgängerübergang** am Standort;
 - + **ÖPNV-Anbindung** im Stundentakt durch vorgelagerte Bushaltestelle;
 - + **Angebot an ausreichenden Parkflächen** gegeben.

Schwächen:

- **Keine Ampelanlage an der direkten Zufahrt** von der Röthenbacher Straße, die Fußgängerampel kann jedoch bei hoher Verkehrsbelastung entschärfend wirken;
- **Keine Sichtanbindung** von der tiefer liegenden B14 möglich;

Der Erweiterungsstandort verfügt über eine **gute Verkehrslage** und insgesamt **gute Sichtanbindung** und ist **einzelhändlerisch** durch die langjährige Präsenz von Norma, dm und Bäcker **fest etabliert**. Zusammen mit der **guten Anfahrbarkeit** und Nähe zum **Nahpotenzial** kann dem gesamten Standort eine gute und stabile Eignung als **Nahversorgungsstandort** attestiert werden, der zusammen mit dem benachbarten Rewe Verbrauchermarkt ein gut aufeinander abgestimmtes Einzelhandelsangebot vorhält.

Insgesamt handelt es sich bei diesem Standort eher um einen sowohl **PKW- als auch Nahversorgungsorientierten Einzelhandelsstandort**, der eine **nachhaltige Marktposition im Nahversorgungsgefüge der Stadt Lauf an der Pegnitz** innehat.

3 Erfassung des projektrelevanten Einzelhandelsbesatzes im Untersuchungsraum

Nachfolgend wird die projektrelevante Angebotssituation in der Stadt Lauf an der Pegnitz (Mittelzentrum) sowie der Nachbargemeinden Röthenbach und Rückersdorf skizziert und bewertet. Dabei wurde angesichts der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und entsprechend der Abgrenzungen des Nahversorgungskonzeptes (siehe nebenstehende Tabelle 1 und Abb. 2 auf der nächsten Seite) der Stadt Lauf eine Unterteilung in die Bereiche Zentraler Versorgungsbereich Lauf, Nahversorgungsbereich Lauf Mitte, Nahversorgungsbereich Lauf Ost und die integrierten Nahversorgungsstandorte Rudolfshof, Lauf West, Lauf Süd (ohne Bestand Norma), Lauf-Wetzendorf sowie das übrige Stadtgebiet gewählt².

Tabelle 1: Verkaufsflächen der einzelnen Zentren/Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet

	Verkaufsfläche Umsatz		Gesundheit und Körperpflege	
	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro
Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche				
Lauf Zentraler Versorgungsbereich ZVB (neu 2016)	1.000	4,8	1.000	5,2
NVB Lauf Mitte (neu 2016)	1.000	4,2	500	2,1
NVB Lauf Ost (mit EWS Supermarkt)	4.400	16,0	400	1,8
NVS Lauf West	1.300	4,1	-	0,0
ST-Zentrum Lauf links (entfällt)	120	0,8	-	0,0
NVS Lauf Süd (ohne Bestand Norma)	1.675	5,3	845	5,0
NVS Rudolfshof und NVS Lauf-Wetzendorf (mit Aldi Süd erweitert)	3.050	11,5	75	0,7
übriger Bestand Stadtgebiet Lauf (mit Discounter Waldluststraße neu)	2.050	8,6	150	1,0
Röthenbach an der Pegnitz	5.800	26,9	1.400	7,8
Rückersdorf	610	2,6	70	0,5

-Rundungsdifferenzen möglich-

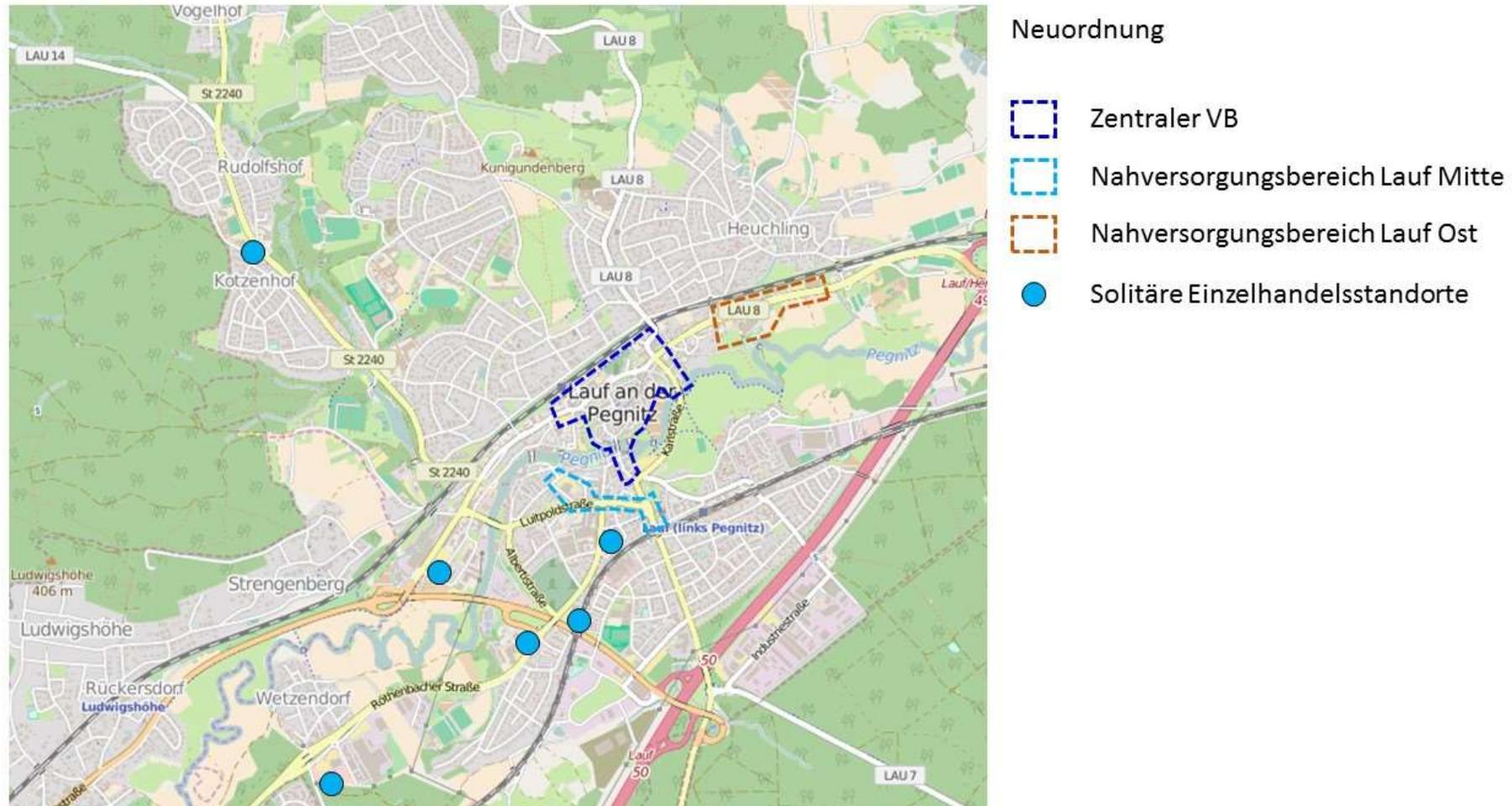
¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2017

²⁾ Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (s. Kap. 7) wurden aus Datenschutzgründen die Nahversorgungsstandorte Rudolfshof und Wetzendorf zusammengefasst. Ebenso wurden die

durch die B14 räumlich getrennten Nahversorgungsstandorte Rewe östlich der B14 und Norma/dm westlich der B14 zusammengefasst.

Abbildung 2: Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Lauf lt. aktuellem Nahversorgungskonzept 2016



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

3.1 Zentraler Versorgungsbereich Lauf

- Lage zwischen Bahnlinie im Norden, Simonshofer Straße/Brücker Allee im Osten, Bergstraße/Schmiedstraße im Süden und Plärrer/Nördliche Glockengießerstraße im Westen;
- Besatz konzentriert sich auf Marktplatz/Friedensplatz, strahlt auch in angrenzende Nebengassen und die Saarstraße aus;
- Nahversorgungsrelevante Anbieter sind BioMarkt (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 Nahversorgungsbereich (NVB) Lauf Mitte

- Lage südlich des ZVB bzw. links der Pegnitz entlang der Luitpoldstraße zwischen Altdorfer Straße und Bahnlinie im Osten

bzw. Südosten und Wetzendorfer Straße (Rewe Verbrauchermarkt) im Westen;

- Abgrenzung beinhaltet am nordwestlichen Rand auch den Bereich der Wetzendorfer Straße mit dem Verbrauchermarkt Rewe (ca. 2.000 m² VKF);
- Meist kleinteiliger Besatz erstreckt sich hauptsächlich entlang Luitpoldstraße und Altdorfer Straße;
- Relevante Anbieter sind Rewe, eine Apotheke 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 Supermarkt 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 Integrierter Nahversorgungsstandort Lauf West

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

3.5 Integrierter Nahversorgungsstandort Lauf Süd

- Im südwestlichen Stadtgebiet im Bereich Röthenbacher Straße/B14;
- Rewe Verbrauchermarkt (ca. 2.000 m²) östlich der B14 sowie Norma (750 m², Bestandsfläche des Erweiterungsprojektes) und dm Drogeriemarkt (600 m²) westlich der B14, außerdem zwei Bäckereifilialen, der Metzger hat 2017 geschlossen;
- Relevanter Wettbewerbsstandort; flächengrößter Anbieter von Lebensmitteln in Lauf nach EWS Kaufmarkt.

3.6 Integrierter Nahversorgungsstandort 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. 800 m²) und integriertem Bäcker; klar als Nahversorger für die Stadtteile aufgestellt.

3.7 Integrierter Nahversorgungsstandort Lauf Wetzendorf

- An der Röthenbacher Straße im westlichen Stadtgebiet kurz vor Röthenbach gelegen;
- Relevante Anbieter sind Aldi Süd Lebensmitteldiscounter (ca. 950 m², nach gepl. Erweiterung ca. 1.100 m²) und Fränky Getränkemarkt (ca. 1.500 m²).

3.8 Übriges Stadtgebiet Lauf

- Im übrigen Stadtgebiet von Lauf außerhalb der abgegrenzten Zentren bzw. dargestellten Nahversorgungsstandorte sind neben einigen Bäckereien und Metzgereien in

wohnnahen Lagen (z.B. in den Stadtteilen Heuchling und Kunigundenberg) v.a. die integrierten Nahversorgungsstandorte der Dorfläden in Schönberg und Simonshofen mit je um 100m² VKF sowie des Antalya-Marktes in der Hermannstraße (ca. 350m²) interessant, die in diesen Räumen zwischen den Nahversorgungsstandorten oder in etwas abgelegenen Stadtteilen einen Teil der Nahversorgung übernehmen.

- Perspektivisch hinzukommen wird ein **Lebensmitteldiscounter** an der Ecke **Waldluststraße/Altdorfer Straße** gegenüber des Landratsamtes, hier sollen nach Ablauf des aktuellen Mietvertrages für eine Flüchtlingsunterkunft in spätestens fünf Jahren insgesamt ca. 1.100 m² VKF entstehen, die als wichtiger Nahversorgungsstandort für den Laufer Süden fungieren werden.

3.9 Röthenbach an der Pegnitz

- Stadt südwestlich von Lauf (ca. 11.800 Einwohner), deren östlichster Stadtteil Seespitze nur ca. 2 km vom Erweiterungsstandort entfernt ist.
- Schwerpunkte im Lebensmittelangebot sind Aldi Süd, Rewe und v.a. Norma am westlichen Stadtrand (Am Gewerbepark 2)

mit modernen Betriebsformen und –größen) sowie Edeka in der Innenstadt und Lidl am südwestlichen Stadtrand.

- Da die südwestliche Nachbarfiliale von Norma in Röthenbach am entgegengesetzten Stadtrand gelegen ist und zudem im östlichen Stadtgebiet keine Wettbewerber sind (Aldi Süd in Wetzendorf befindet sich bereits auf Laufer Stadtgebiet), muss auch Röthenbach in das Einzugsgebiet aufgenommen werden.

3.10 Rückersdorf

- Gemeinde westlich von Lauf (ca. 4.400 Einw.), deren östlicher Gemeindeteil Strengeberg weniger als 2 km vom Projektstandort entfernt ist;
- Außer Norma mit ca. 450 m² VKF am westlichen Ortseingang nur kleinteiliger relevanter Besatz (zwei Bäckereifilialen, zwei Metzger, eine Apotheke, zwei Tankstellenshops).
- Da die westliche Nachbarfiliale von Norma der einzige Lebensmittelanbieter von Rückersdorf ist und am entgegengesetzten Ende der Gemeinde Rückersdorf gelegen sowie eher klein dimensioniert ist, muss Rückersdorf dem Einzugsgebiet des Nah-

versorgungsstandortes in Lauf-Süd zuge-
rechnet werden (Zone 2), auch vor dem
Hintergrund des Synergieeffektes mit dm.

3.11 Fazit Wettbewerb

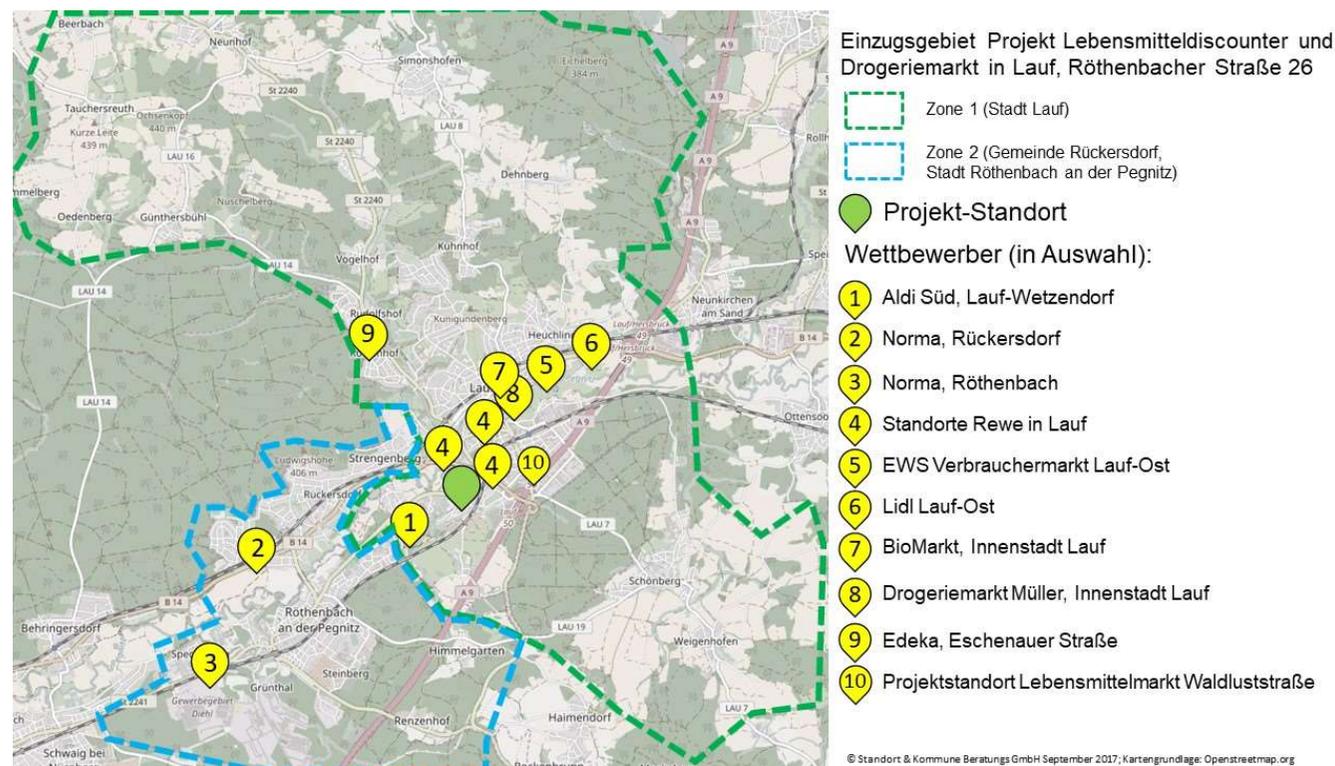
In der Gesamtbetrachtung der untersuchten Wettbewerbssituation (siehe auch nachfolgende Abbildung 3 auf Seite 17) lässt sich festhalten, dass die wichtigsten Wettbewerber für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters und Drogeriemarktes räumlich und sortimentsseitig zum einen in den anderen **Lebensmitteldiscountern** Lidl im Laufer Osten, Norma im Süden und **Aldi Süd** selbst in Lauf-Wetzendorf und zum anderen in den beiden **Drogeriemarktstandorten Müller** im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und **dm** in Lauf Süd neben Norma zu suchen sind. Aufgrund der räumlichen Nähe sind aber auch die insgesamt drei Standorte von **Rewe** in Lauf, hier v.a. der unmittelbar an das Projektgrundstück angrenzende Supermarkt, zu nennen. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der „überschaubaren“ Flächengröße ist der Standort Norma in **Rückersdorf** vergleichsweise weniger wettbewerbsrelevant.

4 Einzugsgebiet und Kaufkraft

Die Abgrenzung des Einzugsgebietes für die geplante Neuansiedlung eines Lebensmittel-discounters am Standort Röthenbacher Straße 26 in Lauf an der Pegnitz erfolgte auf Basis der Qualität des Mikro-Standorts und seiner Erreichbarkeit (s. Kap. 2) sowie angesichts der lokalen Wettbewerbssituation im Stadtgebiet von Lauf sowie der Stadt Röthenbach und der Gemeinde Rückersdorf. Die Zahlen zu sortiments-spezifischem Kaufkraftvolumen und Bevölkerungszahlen der einzelnen Einzugsgebiets-zonen können auch der Tabelle zur Kaufkraftbin-dung auf Seite 18 entnommen werden. Insgesamt wohnen im Einzugsgebiet knapp 42.600 Einwohner, davon entfallen auf den Nahbereich (Stadt Lauf) ca. 26.350 Einwohner. Darüber hinaus wird aufgrund der guten Verkehrslage noch für sporadische Kunden aus weiter ent-fernten Bereichen außerhalb des Einzugsge-bietes eine Potenzialreserve in Höhe von 3% des abgegrenzten Kaufkraftvolumens ange-nommen. Die Daten zur Höhe der sortiments-spezifischen Kaufkraft entstammen Angaben der GfK GeoMarketing GmbH und stellen eine

Aktualisierung der Daten der Fortschreibung des Nahversorgungskonzeptes Lauf von 2016 dar.

Abbildung 3: Einzugsgebiet für die Erweiterungsplanung von Norma am Standort Röthenbacher Straße 26 in Lauf



Zone	Einw.	Haush.	EH-KK Index	EH-KK Mio.	EH-KK %
1	26.344	12.112	106,8	161,5	59,3
2	16.236	8.385	110,3	102,8	37,8
Potenzialreserve 3%:				7,9	2,9
Σ	42.580	20.497	108,1	272,2	100,0

5 Brutto-Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung

Zur Berechnung der Auswirkungen der geplanten Flächenerweiterung eines Lebensmitteldiscounters Norma am Standort Lauf, Röthenbacher Straße 26, wird im Folgenden der zu erwartende **Brutto-Umsatz** für das Projekt anhand der Faktoren Standorteigenschaften, lokaler Einzelhandelssituation, der projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet sowie betreiber- und branchenspezifischer Flächenproduktivitäten geschätzt. Hierbei handelt es sich um **Obergrenzen**, die die Bandbreite der maximal möglichen Auswirkungen des Vorhabens abbilden³.

Die **Brutto-Umsatzerwartung** für den geplanten Lebensmitteldiscounter Norma **nach Flächenerweiterung** beträgt insgesamt **rd. 3,5 Mio. Euro pro Jahr**, dies entspricht bezogen auf die zukünftige Gesamtverkaufsfläche

von ca. 911 m² einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von **rd. 3.800 Euro/m²** über alle Warengruppen.

Für die hauptsächlich untersuchungsrelevante Warengruppe **Food gesamt** beläuft sich die Brutto-Umsatzerwartung auf ca. **2,6 Mio. Euro p.a.** (Flächenproduktivität ca. 4.100 Euro/m² VKF).

Tabelle 2: Brutto-Umsatzerwartung für das Erweiterungsvorhaben Norma in Lauf a.d. Pegnitz nach Flächenerweiterung

Warengruppen/Sortimente	Verkaufsfläche Umsatzerwartung Flächenproduktivität	Verkaufsfläche	Brutto-Umsatz- erwartung ¹⁾	ca. Flächen- produktivität
		in m ²	in Mio. Euro	in Euro/m ²
Food gesamt (Nahrungs- und Genussmittel)		640	2,60	4.100
Gesundheit und Körperpflege		70	0,25	3.600
übriges Nonfood gesamt		201	0,65	3.200
Insgesamt		911	3,50	3.800

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

²⁾ Die Warengruppen Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Bücher, Schreibwaren, Elektro (Weiße Ware, Lampen und Leuchten), Elektro (Unterhaltungselektronik, Foto, PC und Zubehör, Telekommunikation, Neue Medien), Hörgeräteakustik und Optik, Spiel/Sport/Hobby, Geschenke/GPK/Hausrat, Einrichtungsbedarf, Baumarktsortimente und Zoobedarf.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2017

Nachfolgende Tabelle 3 stellt neben den sortimentspezifischen Kaufkraftvolumina die für die Erzielung dieses anzunehmenden Umsatzes notwendigen Abschöpfungsquoten aus dem Einzugsgebiet bzw. von dem dort ansässigen Kaufkraftvolumen dar.

Tabelle 3: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Erweiterungsvorhaben Norma in Lauf a.d. Pegnitz nach Flächenerweiterung

Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2016	Einwohner	Kaufkraft Food 2015	Kaufkraftabschöpfung Food		Kaufkraft GuK 2015	Kaufkraftabschöpfung Gesundheit und Körperpflege		Kaufkraft übriges Nonfood 2015	Kaufkraftabschöpfung übriges Nonfood		Kaufkraft gesamt 2015	Kaufkraftabschöpfung gesamt	
				durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung	in Mio. Euro		durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung	in Mio. Euro		durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung	in Mio. Euro		durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung	in Mio. Euro
Zone/Gebietseinheit	absolut	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	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)	26.344	61,9	65,1	3,5	2,30	12,5	1,8	0,225	84,0	0,7	0,59	161,5	1,9	3,12
Zone 2 Naheinzugsgebiet (Stadt Röthenbach an der Pegnitz und Gemeinde Rückersdorf)	16.236	38,1	41,4	0,7	0,28	8,0	0,3	0,025	53,4	0,1	0,06	102,8	0,4	0,37
Potenzialreserve 3%			3,2	0,6	0,02	0,6	0,0	0,00	4,1	0,0	0,00	7,9	0,3	0,02
Gesamt	42.580	100,0	109,6	2,4	2,60	21,1	1,2	0,25	141,5	0,5	0,65	272,2	1,3	3,50

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2017

Die hier anzusetzenden **Abschöpfungsquoten** für einen verkehrsgünstig gelegenen und mit relevantem Nahpotenzial ausgestatteten Standort für Lebensmitteldiscount, der zudem in einem gemeinsamen Nahversorgungsstandort mit dem Drogeriemarkt und Rewe Verbrauchermarkt agiert, erscheinen als durchweg realistisch erzielbar. Basierend auf der bestehenden **Lage** und **Marktposition** und der gewohnten Marktbearbeitung bzw. –position von Norma können im Bereich **Food** durch den erweiterten Lebensmitteldiscounter die notwendigen, nominell in der Zone 1 angesichts der Laufer Wettbewerbsposition nicht unwesentlichen Abschöpfungen (3,5% bzw. 0,7% in der Zone 2) **nachhaltig gebunden** werden.

Da es sich bei vorliegendem Projekt um eine **flächenseitige Erweiterung eines bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters** handelt, kann gutachterlich davon ausgegangen werden, dass der aktuelle Bestandsumsatz auf der langjährig bestehenden Verkaufsfläche von 751 m² bereits seit längerem im Einzugsgebiet seinen Teil der dortigen Kaufkraft gebunden hat und schon heute dem Wettbewerb nicht zur Verfügung steht.

Daher ist als rein **auswirkungsrelevanter Umsatz** nur auf den **neu über die zusätzlichen ca. 160 m² VKF** hinzukommenden Umsatz bei Norma in Lauf, Röthenbacher Straße, abzustellen.

Dieser **(Neu-)Umsatz** beläuft sich auf ca. **0,60 Mio. Euro p.a.**, davon entfallen auf den **Bedarfsbereich Food** ca. **0,45 Mio. Euro** (siehe nachstehende Tabelle 4).

Tabelle 4: Brutto-Umsatzerwartung für das Erweiterungsvorhaben Norma in Lauf a.d. Pegnitz (auswirkungsrelevanter Neu-Umsatz)

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)		115	0,45	3.900
Gesundheit und Körperpflege		15	0,05	3.300
übriges Nonfood gesamt		30	0,10	3.300
Insgesamt		160	0,60	3.800

Rundungsdifferenzen möglich

¹⁾ inklusive Mehrwertsteuer

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2017

Die **Kaufkraftabschöpfung** dieses Neu-Umsatzes ist Tabelle 5 auf der nächsten Seite zu entnehmen.

Tabelle 5: Kaufkraftstrom-Modellrechnung für das Erweiterungsvorhaben Norma in Lauf a.d. Pegnitz (auswirkungsrelevanter Neu-Umsatz)

Einwohner Nachfrageplattform	Einwohner per 01.01.2016	Einwohner	Kaufkraft Food 2015	Kaufkraftabschöpfung Food durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung		Kaufkraft GuK 2015	Kaufkraftabschöpfung Gesundheit und Körperpflege durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung		Kaufkraft übriges Nonfood 2015	Kaufkraftabschöpfung übriges Nonfood durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung		Kaufkraft gesamt 2015	Kaufkraftabschöpfung gesamt durch Norma Lauf, Röthenbacher Straße, nach Erweiterung	
				in %	in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro		in %	in Mio. Euro
Zone/Gebietseinheit	absolut	in %	in Mio. Euro	in %	in Mio. Euro	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)	26.344	61,9	65,1	0,6	0,40	12,5	0,4	0,05	84,0	0,1	0,09	161,5	0,3	0,54
Zone 2 Naheinzugsgebiet (Stadt Röthenbach an der Pegnitz und Gemeinde Rückersdorf)	16.236	38,1	41,4	0,1	0,05	8,0	0,1	0,01	53,4	0,0	0,01	102,8	0,1	0,07
Potenzialreserve 3%			3,2	0,0	0,00	0,6	0,0	0,00	4,1	0,0	0,00	7,9	0,0	0,00
Gesamt	42.580	100,0	109,6	0,4	0,45	21,1	0,2	0,05	141,5	0,1	0,10	272,2	0,2	0,60

Rundungsdifferenzen möglich

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2017

6 Analyse der Umsatzzumlenkungen und Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen

Methodische Vorbemerkung

Nachfolgend werden die konkret im Zusammenhang mit der Erweiterung des in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Standortes Norma in Lauf an der Pegnitz, Röthenbacher Straße 26, maximal möglichen Umsatzzumlenkungen aufgezeigt und bewertet. Die Berechnungen basieren auf dem aktuell überprüften projektrelevanten Einzelhandelsbestand in der Umgebung des Erweiterungsstandortes (siehe Kap. 3) und bewegen sich im Rahmen einer möglichen Obergrenze (siehe Kap. 5).

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 Umsatzzumlenkungen somit auf weitere ‚Schultern‘ verteilen. Demgegenüber können die Umlenkungswerte auch höher ausfallen, wenn zur gleichen Zeit weitere Wettbewerber

zusätzlich in den Markt eintreten (Summenwirkung) und hierzu zum Zeitpunkt der Erstellung der Wirkungsanalyse keine Informationen vorlagen bzw. recherchiert werden konnten.

Da sich die zu erwartenden Neu-Umsätze in den Bereichen **Gesundheit und Körperpflege** mit lediglich 0,05 Mio. Euro und **übriger Non-food** mit ca. 0,10 Mio. Euro zum einen in einem sehr niedrigen Bereich bewegen werden und zum anderen eine große Anzahl von verschiedenen Anbietern im aperiodischen Bereich betroffen sein können, werden diese in der Realität kaum nachweisbaren Auswirkungen im Folgenden nicht weiter thematisiert.

Ergänzend ist nochmals (siehe Tabelle 1, Seite 12) darauf hinzuweisen, dass entsprechend der verbindlich vorhandenen Planungen in der Stadt Lauf die Vorhaben EWS Supermarkt, Erweiterung Aldi Süd in Lauf-Wetzendorf und Neuansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Waldluststraße 2 als **gegeben** vorausgesetzt wurden und inklusive ihrer Auswirkungen auf die Nahversorgungsgebiete in die Bestandsumsätze der jeweiligen Bereiche und Standorte aufgenommen wurden.

6.1 Umsatzzumlenkungen

(Siehe Tabelle 4, nächste Seite)

Im **Bereich Food** ist davon auszugehen, dass der Großteil der Umsätze der geplanten Flächenerweiterung eines Norma-Lebensmitteldiscounters in Lauf von den in Kapitel 4 dargestellten relevanten Anbietern rekrutiert werden wird. Hierbei entfallen auf den direkt angrenzenden Bereich des Nahversorgungsstandortes **Lauf Süd** (ohne Bestandsumsatz Norma) ca. 0,09 Mio. Euro bzw. ca. 1,7% der dort geschätzten Einzelhandelsumsätze.

Auf die nordwestlich bzw. nordöstlich benachbarten Standortbereiche NVS **Lauf West** und **NVB Lauf-Mitte** sind dies je ca. 0,05 Mio. Euro bzw. ca. 1,2%.

Auf den westlich bzw. nordwestlich benachbarten Nahversorgungsgebiet **Lauf-Wetzendorf** bzw. **-Rudolfshof** entfallen ca. 0,08 Mio. Euro bzw. 0,7%.

Für die übrigen nahversorgungsrelevanten Standortbereiche in Lauf wie den **ZVB Innenstadt** (u.a. mit Bio Markt und Drogeriemarkt Müller), den **NVB Ost** mit EWS Supermarkt und v.a. Lidl Lebensmitteldiscounter oder das übrige Laufer Stadtgebiet bewegen sich die prognostizierten Werte demgegenüber sowohl **absolut als auch prozentual in niedrigeren Bereichen**, die sich unterhalb einer Schwelle von ca. 0,05 Mio. Euro gutachterlich im Rahmen einer Modellrechnung nicht mehr seriös darstellen lassen.

Aus den Nachbarorten **Rückersdorf** und **Röthenbach** ist im Bereich Food ebenfalls von Umlenkungen auszugehen, die sich unterhalb einer solchen Nachweisbarkeitsschwelle befinden.

In wie weit die hier dargestellten Werte aus städtebaulicher Sicht zu unerwünschten Konsequenzen führen könnten oder diese als unbedenklich einzustufen sind, wird im folgenden Kapitel 6.2 näher erläutert.

Tabelle 4: Mögliche ökonomische Auswirkungen (Umsatzumlenkungen) durch das Erweiterungsvorhaben Norma in Lauf (auswirkungsrelevanter Neu-Umsatz)

Städte/Gemeinden/Stadtteile/Versorgungsbereiche	Umsatz	Food ¹⁾	
	Umsatzumverteilung in Mio. Euro	Umsatzumverteilung-/ neuorientierung in Mio. Euro	in %
Lauf Zentraler Versorgungsbereich ZVB (neu 2016)	4,8	-	-
NVB Lauf Mitte (neu 2016)	4,2	0,05	1,2
NVB Lauf Ost (mit EWS Supermarkt)	16,0	-	-
NVS Lauf West	4,1	0,05	1,2
ST-Zentrum Lauf links (entfällt)	0,8	-	-
NVS Lauf Süd (ohne Bestand Norma)	5,3	0,09	1,7
NVS Rudolfshof und NVS Lauf-Wetzendorf (mit Aldi Süd erweitert)	11,5	0,08	0,7
übriger Bestand Stadtgebiet Lauf (mit Discounter Waldluststraße neu)	8,6	0,05	0,6
Röthenbach an der Pegnitz	26,9	-	-
Rückersdorf	2,6	-	-
Umsatzrück-/neugewinnung von derzeit abfließender, d.h. nicht im (Projekt-) Einzugsgebiet gebundener Kaufkraft sowie Umsatzumverteilung an nicht betrachteten Standorten im Einzugsgebiet	.	0,00	.
Brutto-Umsatzerwartung des Projektes	.	0,45	.

-Rundungsdifferenzen möglich-

"-" nicht nachweisbar

¹⁾ Die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel.

© SK Standort & Kommune Beratungs GmbH 2017

6.2 Mögliche städtebauliche Auswirkungen

Gemäß höchstrichterlichen Entscheidungen sind allein prozentuale Umsatzumlenkungen zur Bewertung möglicher Auswirkungen eines Vorhabens nicht ausreichend. Vielmehr liefern die ermittelten Umsatzumlenkungsquoten 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. Ebenso sind auch Umlenkungsquoten, die auf den ersten Blick kritisch wirken, genauer zu betrachten, da sie nicht automatisch mit negativen städtebaulichen Auswirkungen gleichzusetzen sind.

Im Falle der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters Norma in Lauf, Röthenbacher Straße 26, ist das Hauptaugenmerk darauf zu richten, ob die zu erwartenden Umsatzumlenkungen (siehe vorangegangenes Kapitel 6.1) die Versorgungsfunktionen eines oder mehrerer der untersuchten

zentralen Versorgungsbereiche nachhaltig stören und damit negativ beeinträchtigen würden.

Food:

Betrachtet man die möglichen Auswirkungen auf den unmittelbar an den Projektstandort angrenzenden **Nahversorgungsstandort Lauf Süd**, so sind die ausgewiesenen Umlenkungsquoten **Food** mit ca. 1,7% **deutlich unterhalb** eines Bereiches, der auf eine mögliche Gefährdung des dortigen Angebotes außerhalb des Bestandes von Norma hinweisen würde. Der in diesem Falle hauptsächlich betroffene Verbrauchermarkt Rewe jenseits der B14 kann einen solchen Umsatzverlust alleine schultern, aus gutachterlicher Sicht ist ein **Fortbestand** als **garantiert** anzusehen.

Durch das Erweiterungsvorhaben wird der bestehende Standortverbund NVS Lauf Süd insgesamt moderat gestärkt.

Die für den nordwestlich jenseits von Pegnitz und B14 gelegenen Nahversorgungsstandort **NVS West** prognostizierten Umlenkungsquo-

ten von ca. 1,2% (0,05 Mio. Euro) liegen ebenfalls in einem derart niedrigen Bereich, dass auch hier **keine Gefährdung** des Weiterbestandes dieses Nahversorgungsangebotes zu befürchten ist.

In ähnlicher Weise wie Lauf West würde auch der Nahversorgungsbereich **NVB Lauf Mitte** umsatzseitig durch die geplante Flächenerweiterung von Norma in Lauf tangiert werden, hier wären ebenfalls ca. 1,2% bzw. 0,05 Mio. Euro Umsatzumlenkung vom Bestand zu erwarten. Auch hier können **bestandsgefährdende Effekte** der geplanten Flächenerweiterung **ausgeschlossen** werden.

Für die **übrigen untersuchten Nahversorgungsbereiche und –standorte** der Stadt Lauf inkl. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt sind Umlenkungen zu erwarten, die sich deutlich unterhalb von 1,0% bewegen werden oder sogar so niedrig sein werden, dass sie sich nicht mehr gutachterlich seriös darstellen lassen. Analog zu den oben getroffenen Aussagen zu den stärker betroffenen Bereichen Lauf

Süd, West und Mitte können hier **bestandsgefährdende Effekte der geplanten Erweiterung von Norma in Lauf klar verneint** werden.

Dies gilt auch für die untersuchten Lagen und Bereiche in **Röthenbach** und **Rückersdorf**. Diese beiden Nachbarorte wurden in das Einzugsgebiet noch mit einbezogen, da sie zwar über eigene Standorte von Norma verfügen, diese jedoch jeweils am entgegengesetzten westlichen Ende des jeweiligen Gemeindegebietes liegen und somit Umsätze beim untersuchten Standort Norma in Lauf auch aus diesen beiden Orten stammen können. Diese Umsätze dürften sich jedoch in einem derart geringen Umfang bewegen (siehe Kaufkraftstrommodellrechnungen Kapitel 5), dass daraus resultierende neue Umlenkungen vom jeweiligen Bestand ebenfalls unter einer Nachweisbarkeitsschwelle von ca. 0,05 Mio. Euro liegen werden. **Bestandsgefährdende Effekte** sind daher auch hier nicht zu erwarten bzw. **auszuschließen**.

Gesundheit und Körperpflege bzw. übriges Nonfood:

Wie bereits in der Vorbemerkung zu Kapitel 6 auf Seite 21 Mitte formuliert, bewegen sich die für diese beiden Bedarfsbereiche anzunehmenden Neu-Umsätze in einem Bereich von 0,05 bzw. 0,10 Mio. Euro, so dass rein rechnerisch davon auszugehen ist, dass sich daraus resultierende Umlenkungen in deutlich geringeren Bereichen bewegen werden, die gutachterlich nicht mehr seriös beziffert oder nachgewiesen werden können. In einer solch geringen Dimension können relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist aus gutachterlicher Sicht klar festzuhalten, dass aufgrund der v.a. im Bereich Food ermittelten anzunehmenden Umlenkungsquoten **negative städtebaulichen Auswirkungen bzw. Funktionsstörungen durch mögliche Betriebsaufgaben und daraus resultierende Leerstände in der Stadt Lauf vollständig auszuschließen** sind. Die geplante moderate Flächenerweiterung von

Norma in der Röthenbacher Straße 26 ist angesichts der damit verbundenen Stärkung des Nahversorgungsstandortes Lauf Süd bei gleichzeitig fehlender Gefährdung der Laufer Nahversorgung **aus gutachterlicher Sicht zu begrüßen**.

7 Fazit

Abschließend kann als Ergebnis der vorgelegten Auswirkungsanalyse festgestellt werden, dass durch die in Lauf an der Pegnitz, Röthenbacher Straße 26, geplante Flächenerweiterung des langjährig bestehenden Norma Lebensmitteldiscounters als Bestandteil des NVS Lauf Süd unter Berücksichtigung aller vorhandenen projektrelevanten Strukturen insgesamt **keine Beeinträchtigungen der Versorgungsfunktionen in den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten der Stadt Lauf zu erwarten** sind.

Damit wären für dieses Erweiterungsprojekt auch **negative städtebauliche Auswirkungen** im Sinne von Funktionsstörungen für die untersuchten zentralen (Nah-)Versorgungsbereiche infolge möglicher Betriebsaufgaben derzeit dort agierender sortimentspezifischer Einzelhändler **auszuschließen**, da in keinem der untersuchten (Nah-)Versorgungsbereiche die Gefahr besteht, dass Betriebsaufgaben zu erwarten wären, die ursächlich mit der Flächenerweiterung von **Norma** in Verbindung stünden.

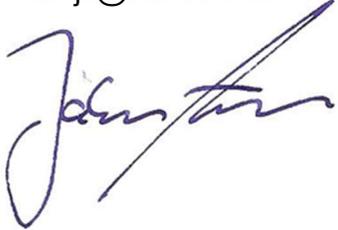
Somit **fügt** sich das Vorhaben aus Gutachter-sicht in verträglicher Art und Weise in die **bestehenden Strukturen der Stadt Lauf sowie der Nachbarorte Röthenbach und Rückersdorf** ein und ist daher als vereinbar **mit dem aktuellen Laufer Nahversorgungskonzept zu bewerten**.

Vielmehr kann sich mit dieser Erweiterungsmaßnahme innerhalb eines bereits genutzten Grundstückes **ein langjährig in Lauf eingeführter Nahversorger** zusammen mit den benachbarten arrondierenden Anbietern wie dem Drogeriemarkt und Bäcker **zukunftssicher positionieren**, ohne ein neues Grundstück mit der damit verbundenen Flächenversiegelung belegen zu müssen und **ohne die Versorgungsstrukturen in Lauf und Umgebung negativ zu beeinträchtigen**.

Aus gutachterlicher Sicht ist daher das hier untersuchte Erweiterungsvorhaben als **genehmigungsfähig** vor dem Hintergrund der Vorgaben des §11 Abs. 3 BauNVO einzustufen, da hier **keine schädlichen Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung und keine Gefährdung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** in Lauf und Umgebung zu erwarten sind.

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: 25. September 2017

Bildquelle: SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, September 2017

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 -
IBAN DE86 7635 0000 0060 0337 87 BIC: BYLADEM1ERH | Amtsgericht Fürth - HRB 12830 | Ust-ID: DE 275792067