



Ergänzende Stellungnahme zur „Auswirkungsanalyse über die Erweiterung eines Vollsortimenters und eines Lebensmittel-Discounters sowie die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes im Gewerbegebiet Alersfelde in Nieheim“ der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH vom November 2021

1 Ausgangspunkt

Im Rahmen der Realisierungsbemühungen für das geplante Vorhaben in Nieheim ergeben sich Verschiebungen der geplanten Verkaufsflächen im Vergleich zu der im oben genannten Gutachten geprüften Verkaufsflächendimensionierung.

Folgende Sortiments- und Verkaufsflächenstruktur wurde in der Auswirkungsanalyse geprüft:

Tabelle 1 Geplante Sortimente und Absatzformen

Einzelbetriebe	Geplante Verkaufsfläche [in qm]	Derzeitige Verkaufsfläche [in qm]	Zusätzlich geplante Verkaufsfläche [in qm]
Lebensmittel-Vollsortimenter	1.600	1.250	350
Lebensmitteldiscounter	1.200	765	435
Drogeriemarkt	700	0	700
Baumarkt	800	5.300	-4.500
Gesamt (nahversorgungsrelevant)	3.500	2.015	1.485
Gesamt (nicht-zentrenrelevant)	800	5.300	-4.500
Gesamt Verkaufsfläche	4.300	7.315	-3.500

Quelle: Auswirkungsanalyse, S. 8

Danach wurde ein Vollsortimenter mit 1.600 qm, ein Lebensmitteldiscounter mit 1.200 qm, ein Drogeriemarkt mit 700 qm sowie ein Baumarkt mit 800 qm vorgesehen.

Nach Angaben des Projektentwicklers ist die Realisierung eines Drogeriemarktes unrealistisch. Daraus ergeben sich Verkaufsflächenverschiebungen zugunsten des Lebensmittelvollsortimenters, der mit 100 qm mehr, eine Verkaufsfläche von 1.700 qm erhalten soll. Der Hintergrund dieser Vergrößerung ist die Ausweitung der Drogerieabteilung des Vollsortimenters zur zumindest partiellen Kompensation der nun ausfallenden Drogeriesortimente. Darüber hinaus soll der vorgesehene Baumarkt von 800 qm auf 1.200 qm vergrößert werden. Danach sieht die aktuell zu überprüfende Planung folgendermaßen aus:

Lebensmittel Vollsortimenter	1.700 qm Verkaufsfläche (Veränderung: +100qm)
Lebensmitteldiscounter	1.200 qm Verkaufsfläche (Veränderung: keine)
Baumarkt	1.200 qm Verkaufsfläche (Veränderung: + 400 qm)
Drogeriemarkt	fällt weg

Die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens wird von 4.300 qm auf 4.100 qm sinken.

M A R K T U N D S T A N D O R T · B E R A T U N G S G E S E L L S C H A F T M B H

Am Weichselgarten 26, 91058 Erlangen
Tel. (09131) 973 769-0, FAX. (09131) 973 769-70
Mail : info@marktundstandort.de



2 Prüfung möglicher Veränderungen der begutachteten Auswirkungen

Die ursprüngliche Auswirkungsanalyse berücksichtigt die derzeit bereits bestehenden Märkte, indem die durch die Neuplanung induzierten Veränderungen zunächst aufzeigt und deren zu erwartenden Auswirkungen aufzeigt. Danach wurden die folgenden Erweiterungsverkaufsflächen einer städtebaulichen Prüfung unterzogen:

Tabelle 2 Ursprünglich zu prüfende Verkaufsflächen

	Lebensmittel	Drogeriewaren	Nonfood-Sortimente	Gesamt (Betriebe)
Lebensmittel Vollsortimenter	250	60	40	350
Lebensmitteldiscounter	180	30	225	435
Drogeriemarkt	30	500	170	700
Gesamt (Sortimente)	460	590	435	1.485

Quelle: Auswirkungsanalyse, S. 14

Es ist zu bemerken, dass die Baumarktsortimente, da sie als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden und darüber hinaus in einer Größenordnung von derzeit noch 4.500qm am Standort ansässig sind, nicht geprüft werden müssen. Da die aktuell 4.500 qm Baumarktfläche aufgegeben werden und durch eine geringere Verkaufsflächenzahl ersetzt werden, sind städtebauliche Auswirkungen jeglicher Art vollkommen auszuschließen. Hinzu kommt die bereits erwähnte Nicht-Zentrenrelevanz der Betriebsform und Sortimente.

Bezüglich der Lebensmittel- und Drogeriesortimente ergeben sich folgende Veränderungen:

Tabelle 3 Nach der Projektänderung zu prüfende Verkaufsflächen

	Lebensmittel	Drogeriewaren	Nonfood-Sortimente	Gesamt (Betriebe)
Lebensmittel Vollsortimenter	250	160	40	450
Lebensmitteldiscounter	180	30	225	435
Gesamt (Sortimente)	430	190	265	885

Quelle: Auswirkungsanalyse, S. 14

Die geplanten Veränderungen führen zu einer Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens, aber auch zu einer geringeren Verkaufsfläche bei Lebensmitteln (-30 qm), bei Drogeriewaren (-400 qm) sowie bei den Nonfoodsorimenten (-170 qm).



3 Gutachterlich Beurteilung der vorgesehenen Sortimentsveränderungen

Die gezeigte Planänderungen führen letztlich in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu einer Reduzierung des Vorhabens. Nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimente werden in der neuen Planungsvariante weniger als in der ursprünglich geplanten Variante. Die Veränderungen sind teilweise gering, führen allerdings in jedem Sortimentssegment zu weniger nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment.

Es liegt auf der Hand, dass eine Reduzierung des Planvorhabens, sei sie auch gering, keinesfalls zu zusätzlichen Auswirkungen, die über ursprüngliche Begutachtung hinausgehen, führen kann.

In Bezug auf die Vergrößerung des geplanten Baumarktes sind folgende Aspekte zu berücksichtigen. Eine Erweiterung von 800 auf 1.200 qm Verkaufsfläche führt formal zur Großflächigkeit des Vorhabens. Im vorliegenden Fall, da es sich bei dem Planvorhaben ohnehin um eine großflächige Agglomeration handelt, ist diese Veränderung zur Großflächigkeit bei der städtebaulichen Beurteilung nicht beurteilungsrelevant. Hinzu kommt die Sortimentsstruktur des Baumarktes, die ausschließlich aus nicht-zentrenrelevanten Sortimenten besteht. Die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortiment unterliegt im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen keiner Beschränkung, so dass eine Erweiterung des Sortimentes von 800 auf 1.200 qm aus gutachterlicher Sicht als unproblematisch einzuordnen ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits ein Bestand von 4.500 qm Verkaufsfläche mit Baumarktsortimenten am Standort ansässig ist. Diese Fläche wird aufgegeben, so dass letztlich die Baumarktverkaufsfläche um 3.300 qm reduziert wird. Somit sind in der praktischen Umsetzung der Maßnahmen sogar negative Wettbewerbswirkungen auszuschließen. Die Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente auf 10% (120 qm) im geplanten Baumarkt ist zu beachten.

In der Gesamtbeurteilung ergeben die geplanten Veränderungen des Vorhabens im Vergleich zur ursprünglich geprüften Projektvariante keine zusätzlichen Auswirkungen, die zu einer neuen gutachterlichen Beurteilung des Vorhabens führen müssten. Im Gegenteil, die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente werden weniger als ursprünglich geplant, so dass zusätzliche städtebauliche Auswirkungen im Vergleich zur ursprünglichen Begutachtung auszuschließen sind. Die Ausweitung des Baumarktes auf 1.200qm ist aus städtebaulicher Sicht wegen der nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente unproblematisch.

Erlangen, den 27. Juni 2022

Norbert Lingen
(Geschäftsführer)