Einzelhandels- und Nahversorgungssituation in Walsdorf

Potenzialanalyse und fachgutachterliche Bewertung, Zusammenfassung der Studie von Markt-Handel



hier kauf ich noch gern

Cin ein lebendiges Ortszentrum



Lebenswertes
Walsdorf
2.0
hier kauf ich noch gern

*lipe ein lebendiges Orts Lentrum

Geplant ist die Ansiedlung eines Netto-Discounters mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.030 m² im Zuge der Ausweisung eines Gewerbegebiets in Walsdorf.

Durch die Bürgerinitiative wurde hierzu eine wissenschaftliche Studie bei der "Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH" beauftragt.

Fragestellungen:

Ist ein zweiter Lebensmittelmarkt in Walsdorf tragfähig? Wie ist das Vorhaben absatzwirtschaftlich und städtebaulich zu bewerten? Wie ist es raumordnerisch und landesplanerisch (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020) einzuordnen?



Beschreibung des Vorhabens

- Netto-Lebensmitteldiscounter mit 1.030 m²
 Verkaufsfläche
- Bei üblicher Flächenproduktivität von rd. 4.700 € pro m² / Jahr benötigter Soll-Umsatz von rd.
 4,6 Mio. Euro jährlich
- Standort am nördlichen Ortsausgang Walsdorf
- derzeit landwirtschaftlich genutzte Grün- und Freiflächen
- Entfernung von rd. 500 m vom Siedlungsrand Walsdokein Bezug zu Wohnbebauung
- Nächster Bushaltepunkt rd. 900 m entfernt





Quell<mark>e: Darstellun</mark>g: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbl

Städtebaulich nicht integrierter Autokundenstandort

Marktsituation in Walsdorf

Kaufkraftpotenzial:

- Einwohner: 2.566
- Kaufkraft je Einwohner: 2.854 € / Jahr (im Bereich Nahrungs- und Genussmittel

In Summe rd. **7,3 Mio €/Jahr** Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel

Welche Kaufkraft verbleibt in Walsdorf?

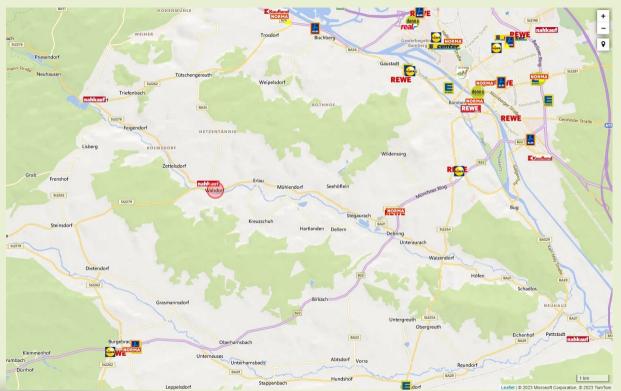
- Ausgeprägter Wettbewerb in der Region: mehrere gut aufgestellte regionale Angebotsstandorte in 10-15 Minuten Fahrtzeit erreichbar (u.a. Bamberg, Burgebrach)
- Pendlerverflechtungen (negativer Pendlersaldo -824 Pers.) begünstigen Koppelungen von Einkauf und Arbeitsweg

Maximal rund 60 % der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, d.h. rund 4,4 Mio. Euro / Jahr können in Walsdorf gebunden werden





Marktsituation in Walsdorf

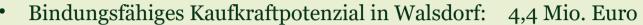




Angebotssituation in Walsdorf (Nahrungs- und Genussmittel):

- Nahkauf, Bäcker
- Umsatz rd. 3,4 Mio. Euro (rd. 77 % der in Walsdorf "verbleibenden" Kaufkraft)
- Nahkauf mit zentraler Lage im Ort
- gute auch fußläufige Erreichbarkeit

Tragfähigkeit und Auswirkungen eines zweiten Lebensmittelmarktes in Walsdorf



• Derzeitige Umsätze des bestehenden Angebots: 3,4 Mio. Euro

Es ergibt sich ein "freies" **Umsatzpotenzial** von **1,0 Mio. Euro**. Demgegenüber steht ein üblicher Soll-Umsatz von Netto von **4,6. Mio. Euro**!

Die rechnerisch **tragfähige Größe** für Netto läge bei rd. **260 m²** Verkaufsfläche. Geplant sind **1.030 m²** Verkaufsfläche, d.h. viermal mehr als tragfähig.

Konsequenz: Die Ansiedlung führt zwangsläufig vor allem zu Umverteilung und Verdrängung in Walsdorf!



Mögliche städtebauliche Folgewirkungen

(vgl. Gutachten Stadt+Handel S.10f)

Standort	wesentliche Struktur/wesentliche Auswirkungen	Gefährdungs- potenzial	
sonstige Lagen mit Nahversor- gungsfunktio nen in Walsdorf	Angebotsstrukturen: nahkauf als einziger struktur- prägender Lebensmittelanbieter in Walsdorf		
	Umsatzumverteilungen: aufgrund räumlicher Nähe (nächstgelegener Wettbewerber, absehbar deutliche Überschneidung der Einzugsbereiche) absehbar über 35 %		
	Fazit:		
	Marktabgang des strukturprägenden Lebensmittelmarktes nahkauf zu erwarten, daraus resultierende Versorgungslücke im Kernort Walsdorfs. Somit Verschlechterung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung in Walsdorf. Ein Marktabgang des nahkauf führt zu einem strukturellen Leerstand im Ortskern, der vermutlich absehbar nicht adäquat nachgenutzt werden kann.	8	



Standort	wesentliche Struktur/wesentliche Auswirkungen	Gefährdungs- potenzial
sonstige Lagen mit Nahversor- gungsfunktio nen in Lisberg	Angebotsstrukturen: nahkauf im Gemeindeteil Tra- belsdorf (deutliche Erhöhung des Wettbewerbs- drucks) Umsatzumverteilungen: aufgrund räumlicher Nähe absehbar über 10 % Fazit:	
	Gefährdung des strukturprägenden Lebensmittelanbieters nahkauf nicht auszuschließen, drohende Nahversorgungslücke in Lisberg.	

Durch das Vorhaben Netto Marken-Discount sind städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen in Walsdorf und Lisberg-Trabelsdorf zu erwarten! Der Vorhabenstandort Netto ist städtebaulich nicht integriert, es besteht kein Anschluss an Wohnbebauung

 Es verbleibt nur ein geringfügiges Verkaufsflächenpotenzial von rund 250-260 m² für einen Netto-Markt, d.h. die Planung ist deutlich überdimensioniert

 Es sind Folgewirkungen durch Verdrängung auf integrierte Standort in Walsdorf und Trabelsdorf zu erwarten.
 Das Vorhaben ist nicht konform zu relevanten Zielen des LEP Bayern 2020 sowie der Baunutzungsverordnung.





Auf den nächsten Seiten folgt die ausführliche Studie von Stadt+Handel





03/2023

Analyse

Potenzial- und Tragfähigkeitsbetrachtung sowie Einschätzung der Auswirkungen für die geplante Ansiedlung eines Netto Marken-Discount in Walsdorf

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de www.stadt-handel.de Amtsgericht Dortmund Handelsregisternummer HRB 33826 Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11 44263 Dortmund Fon +49 231 86 26 890 Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21 22459 Hamburg Fon +49 40 53 30 96 46 Fax +49 40 53 30 96 47

Standort KarlsruheBeiertheimer Allee 22

76137 Karlsruhe Fon +49 721 14 51 22 62 Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9 04109 Leipzig Fon +49 341 92 72 39 42 Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Nahkauf Sier oHG Tütschengereuther Str. 1 96194 Walsdorf

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
M. Sc. Mathias Tetzlaff
Geogr. M. A. Andreas Q. Schuder
M. Sc. Elisabeth Köhn

Dortmund 27. März 2023

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner GmbH bedient sich für Zuarbeiten und insbesondere empirische Dienstleistungen wie Erhebungen, Befragungen und Zählungen bei der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Gesellschafter: Ralf M. Beckmann und Marc Föhrer, Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) als Nachunternehmer. Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind im Impressum durch den Zusatz "(GbR)" kenntlich gemacht.

AUSGANGSLAGE UND ZIELSTELLUNG

In Walsdorf ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters des Betreibers Netto Marken-Discount mit einer GVKF von 1.030 m² projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich an der Kreisstraße BA 35 auf einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche am nördlichen Ortsrand des Kernortes Walsdorf.

Stadt + Handel wurde angefragt, eine Tragfähigkeitsanalyse und eine Erstbetrachtung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung eines Netto Marken-Discount vorzunehmen. Nachfolgend werden somit folgende Aspekte beleuchtet:

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse¹

 Rechnerische Ermittlung von Kaufkraftpotenzialen in der Gemeinde Walsdorf (= kein zentraler Ort gem. Regionalplan Region Oberfranken-West).

Einschätzung absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

 Einschätzung der Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum.

Kurzeinordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

• Kurzeinordnung in die relevanten Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2020².

STANDORTBESCHREIBUNG UND VORHABEN

VORHABENSTANDORT

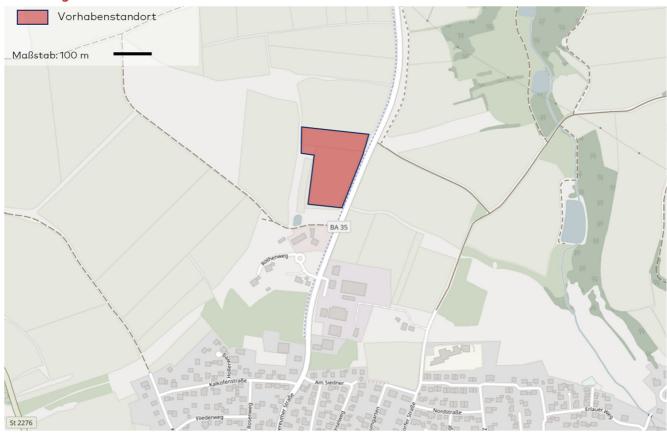
Der Vorhabenstandort befindet sich an der BA 35 am nördlichen Ortsausgang des Kernortes Walsdorf. Westlich, nördlich und östlich des Vorhabenstandortes befinden sich (z. T. landwirtschaftlich genutzte) Grün- und Freiflächen. Nach Süden schließen Gewerbeflächen (u. a. Pizzeria, tierärztliche Praxis) sowie weitere Freiflächen an, bevor in rd. 400 m der nördliche Siedlungsrand des Kernortes Walsdorf erreicht wird.

Der Vorhabenstandort weist somit keinen räumlich-funktionalen Bezug zur Wohnbebauung auf – er ist als städtebaulich nicht integriert einzuordnen.

Diese Berechnung ist nicht als Kontingentierung von VKF für den Bezugsraum zu verstehen sondern als Grundlage für weitergehende und sodann städtebaulich begründete Empfehlungen; insofern ist das Vorgehen kompatibel zu der aktuellen Rechtsprechung des EuGH.

² Nachfolgend abgekürzt als LEP Bayern 2020.

Abbildung 1: Mikrostandort des Vorhabens



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL.

Die verkehrliche Anbindung für Autokunden erfolgt über die BA 35, welche den Vorhabenstandort an die Siedlungsbereiche des Kernortes Walsdorf und die St2276 im Süden sowie die St2262 im Norden anbindet. Am Vorhabenstandort werden perspektivisch betriebseigene Kundenparkplätze bereitgestellt. Die Erreichbarkeit für Autokunden ist als gut zu bewerten.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht durch den im Kernort Walsdorf gelegenen Bushaltepunkt "Walsdorf Kumbachstraße" in rd. 900 m südlicher Richtung. Der Vorhabenstandort ist über einen Fuß- und Radweg zu erreichen. Die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist aufgrund der hohen Distanz zum nächstgelegenen Bushaltepunkt als schlecht zu bewerten.

Angesichts der städtebaulich nicht integrierten und verkehrsgünstigen Lage ist von einer überwiegend autokundenorientierten Ausrichtung des Vorhabens Netto Marken-Discount auszugehen.

WETTBEWERBSANALYSE

UNTERSUCHUNGSRAUM

Für die Ersteinschätzung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Netto Marken-Discount ist insbesondere die Abgrenzung des Untersuchungsraumes relevant. Diese wird im Folgenden vorgenommen.

Der Untersuchungsraum umfasst neben der Gemeinde Walsdorf die Siedlungsbereiche der umliegenden Kommunen Bischberg, Viereth-Trunstadt, Priesendorf, Lisberg (inkl. Lisberg-Trabelsdorf), Schönbrunn, Burgebrach und Stegaurach sowie Gebietsteile der Stadt Bamberg (südwestlich der Regnitz). Eine weitere

4

Ausdehnung des Untersuchungsraumes ist neben den dargestellten Wettbewerbsstrukturen insbesondere aufgrund der zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben.

Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass insbesondere aufgrund einer hohen Pendlerverflechtung der Gemeinde Walsdorf (Walsdorf weist ein negatives Pendlersaldo auf) mit der Stadt Bamberg aufgrund dort verorteter regionalbedeutsamer Arbeitgeber wie u. a. Bosch, Dr. Robert Pfleger, Brose eine erkennbar über den Untersuchungsraum hinausgehende Streuung der Umsatzherkunft anzunehmen ist. Auch Angebotsstrukturen in Bamberg außerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraumes (u. a. Real, E-Center, ALDI Süd, LIDL am Bamberger Hafen/ nördlich der Regnitz) dürften aktuell gewisse Kaufkraftanteile aus der Gemeinde Walsdorf, wenngleich in eingeschränktem Umfang, binden.

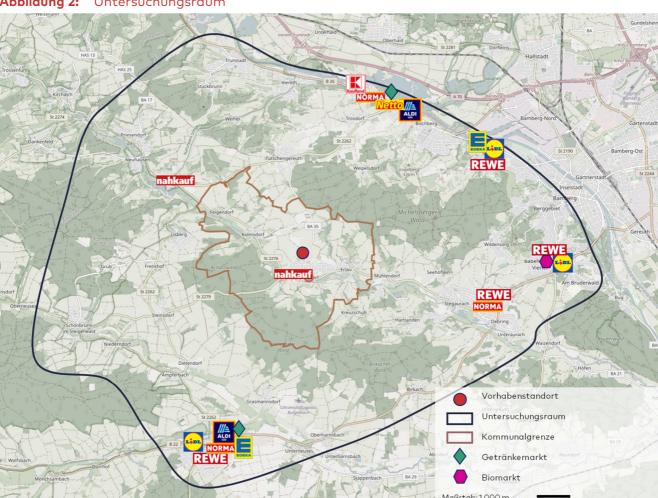


Abbildung 2: Untersuchungsraum

Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap - veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerbsdarstellung: Daten veröffentlicht unter ODbL; Wettbewerdes Auftraggebers.

ANGEBOTS- UND NACHFRAGEANALYSE

Für die Erstellung dieser Auswirkungsbetrachtung hat Stadt + Handel auf bereitgestellte Daten des Auftraggebers zu Verkaufsflächen der relevanten struktur-

prägenden Lebensmittelmärkte³ im Untersuchungsraum zurückgegriffen. Die Analyse des Einzelhandelsbestands im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ergab folgende Werte für Verkaufsflächen und Umsätze.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum

V	Landstall	Nahrungs- und Genussmittel	
Kommune	Lagedetail	VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Walsdorf	sonstige Lagen	< 700	< 3,5
Bamberg (v. a. Berggebiet, Gaustadt)*	sonstige Lagen	5.600	38,2
Bischberg	sonstige Lagen	5.500	35,3
Burgebrach (Ortskern)*	sonstige Lagen	5.100	32,9
Lisberg (inkl. Lisberg-Trabelsdorf)	sonstige Lagen	< 500	< 2,5
Stegaurach (Ortskern)*	sonstige Lagen	1.800	9,0
GESAMT**		19.100	120,4

Quelle: VKF: Daten des Auftraggebers; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2022 und Hahn Gruppe 2022/2023; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereich der Kommune (s. Untersuchungsraum); ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Das Angebot im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird im Untersuchungsraum insbesondere durch die Strukturen in den Kommunen Bamberg, Bischberg und Burgebrach bereitgestellt.

Im Untersuchungsraum besteht mit rd. 0,42 m² VKF NuG/EW eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung". In Walsdorf ist die Verkaufsflächenausstattung mit rd. 0,29 m² VKF NuG/EW als unterdurchschnittlich zu bewerten. Dies ist jedoch im Kontext der Größe von Walsdorf (2.566 Einwohner) deutlich zu relativieren.

In Walsdorf besteht im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit dem Lebensmittelsupermarkt nahkauf derzeit ein strukturprägender Anbieter. Dieser Markt weist eine sehr gute städtebauliche Integration sowie eine sehr gute fußläufige Erreichbarkeit aus dem Kernsiedlungsbereich auf. Der nahkauf übernimmt somit eine wichtige Nahversorgungsbedeutung für die Bevölkerung in Walsdorf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel für die Kommunen (teilweise nur Teilbereiche, siehe Abgrenzung Untersuchungsraum Abbildung 2) im Untersuchungsraum dar:

Nach fachlichem Dafürhalten kann, unter Berücksichtigung der spezifischen örtlichen Gegebenheiten, diesen Einzelhandelsbetrieben (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche) eine nennenswerte Relevanz für die Versorgung der Bevölkerung attestiert werden. Neben der Struktur der örtlichen Bestandsbetriebe findet insbesondere auch die Dimensionierung des Planvorhabens hierbei Berücksichtigung. Im vorliegenden Gutachten werden diese Betriebe, in Bezug auf die Untersuchungsfragestellung, als strukturprägende Wettbewerber bezeichnet.

⁴ Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2022; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2021)	Kaufkraft je Ein- wohner in Euro	Kaufkraft Nahrungs- und Ge- nussmittel in Mio. Euro**	Kaufkraft-Niveau
Walsdorf	2.566	2.854	7,3	97
Bamberg (v. a. Berggebiet, Gaustadt)*	21.908	3.255	71,3	111
Bischberg	6.003	2.979	17,9	101
Burgebrach (Ortskern)*	5.119	3.146	16,1	107
Frensdorf*	267	2.909	0,8	99
Lisberg (inkl. Lisberg-Tra- belsdorf)	1.715	2.796	4,8	95
Priesendorf	1.517	2.796	4,2	95
Schönbrunn i. Steigerwald (v. a. Ortskern)*	1.482	2.792	4,1	95
Stegaurach (Ortskern)*	6.369	3.040	19,4	103
Viereth-Trunstadt	3.595	2.926	10,5	99
GESAMT	50.541	-	156,5	105

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2022; Einwohner: eigene Berechnung auf Basis GfK 2021 und Bayerisches Landesamt für Statistik 2023; Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum; ** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Die Basis für die Einwohnerzahlen bilden die Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2023). Die Kaufkraft je Einwohner der einzelnen Kommunen entsprechen den Daten der IfH Köln (2022). Im Untersuchungsraum wird insgesamt ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100) überdurchschnittliches Kaufkraftniveau von rd. 105 erreicht (IfH Köln 2022), wenngleich die Kaufkraftniveaus in den einzelnen Kommunen dabei deutlich variieren.

Die Zentralität⁵ im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Untersuchungsraum beträgt aktuell rd. 90 %, d. h. die Angebotsstrukturen innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsraums können die dort vorhandene Kaufkraft nicht vollumfänglich binden. Demnach fließen aktuell Kaufkraftpotenziale aus dem Untersuchungsraum ab, was v. a. durch den Zuschnitt des Untersuchungsraums bedingt ist. Somit fließen absehbar insbesondere Kaufkraftpotenziale in die Stadt Bamberg, da sich die innerhalb des Untersuchungsraumes lebende Bevölkerung in Teilen auch außerhalb des Untersuchungsraumes versorgen. Dies betrifft in Bamberg u. a. die Angebotsstrukturen im Bereich des Bamberger Hafens bzw. nördlich der Regnitz (u. a. Real, E-Center, ALDI Süd, LIDL).

7

⁵ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

In Walsdorf beträgt die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel derzeit rd. 47 %. Die aktuellen Kaufkraftabflüsse aus Walsdorf sind insbesondere den strukturprägenden Anbietern in Bischberg (v. a. Kaufland), Bamberg (v. a. Kopplungsstandort Würzburger Straße, Bamberger Hafen) und Burgebrach (ALDI Süd, Edeka, Lidl, Norma, Rewe) geschuldet, welche über die St2276, B 22 und St2262 über eine gute verkehrliche Anbindung an Walsdorf verfügen und durch die sich die Walsdorfer Bevölkerung versorgt.

POTENZIAL- UND TRAGFÄHIGKEITSANALYSE

Zu überprüfen ist im Rahmen der Tragfähigkeitsanalyse und ferner der Auswirkungsabschätzung insbesondere, ob das Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Walsdorf angemessen dimensioniert ist. Wesentliche Grundlage hierfür sind die durch das LEP Bayern 2020 für die Städte und Gemeinden Bayerns vorgegebenen Nahbereiche bzw. einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereiche. Die Gemeinde Walsdorf ist gemäß Regionalplan für die Region Oberfranken-West nicht als zentraler Ort ausgewiesen. Somit ist der Verflechtungsbereich (Bezugsraum) allein auf die Gemeinde Walsdorf begrenzt. Im Folgenden wird somit das Gemeindegebiet Walsdorfs als Verflechtungsbereich (Bezugsraum) betrachtet.

KAUFKRAFTBINDUNG IN WALSDORF

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird das Angebot in Walsdorf aktuell hauptsächlich durch den strukturprägenden Lebensmittelmarkt nahkauf und einen Bäcker bereitgestellt.

In Walsdorf leben 2.566 Einwohner⁶ mit einem Ausgabevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel pro Kopf i. H. v. 2.854 Euro. Demnach besteht insgesamt in Walsdorf ein Kaufkraftpotenzial i. H. v. rd. 7,3 Mio. Euro im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist <u>keine</u> 100 %-ige rechnerische Kaufkraftbindung (inkl. kleinteilige Anbieter) der für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Walsdorf verfügbaren Kaufkraft anzunehmen. Dies bedingt sich u. a. durch die – auch perspektivisch – fehlenden Betriebstypen Verbrauchermarkt und SB-Warenhaus sowie einem – auch perspektivisch nicht zu erwartenden – differenzierten und breit gefächerten Angebot. Zudem ist Walsdorf gemäß Regionalplan für die Region Oberfranken-West kein zentraler Ort, wodurch der Gemeinde keine besondere (Nah-)Versorgungsbedeutung zukommt. Des Weiteren weist die Gemeinde Walsdorf (2.566 Einwohner) einen negativen Pendlersaldo i. H. v. - 824 auf⁷. Die Pendler versorgen sich absehbar zu einem nennenswerten Teil in der Nähe ihres Arbeitsplatzes oder auf dem Arbeitsweg und kaufen i. d. R. für mehrere Personen (Familieneinkauf) ein. Es ist somit anzunehmen, dass ein Anteil von rd.

⁶ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2023 (Stand: 31.12.2021).

⁷ Vgl. Bundesagentur für Arbeit 2021.

40 - 50 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft der Pendler im Zuge von Versorgungskäufen auf dem Arbeitsweg aus der Gemeinde abfließt. Unter Berücksichtigung eines negativen Pendlersaldos i. H. v. - 824 ist somit anzunehmen, dass rd. 0,9 bis 1,2 Mio. Euro der Kaufkraft im Segment Nahrungs- und Genussmittel pendlerbedingt aus der Gemeinde abfließen (u. a. nach Bamberg, Burgebrach). Unter zusätzlicher Berücksichtigung des Online-Anteils im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel[®] ist aus fachgutachterlicher Sicht unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen eine rechnerische Kaufkraftbindung der für den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in Walsdorf verfügbaren Kaufkraft i. H. v. rd. 60 % anzunehmen. In Anbetracht der ausgeführten Aspekte wäre auch eine niedrigere Kaufkraftbindung zu plausibilisieren, so dass die getroffene Annahme einen Worst Case-Ansatz darstellt.

Von einem wesentlichen Kaufkraftzufluss aus den umliegenden Ortschaften ist aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten und den Wettbewerbsstrukturen im Umland von Walsdorf nicht auszugehen.

Das rechnerisch bindungsfähige Kaufkraftvolumen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Walsdorf liegt demnach bei rd. 4,4 Mio. Euro.

ERMITTLUNG DES ENTWICKLUNGSPOTENZIALS

In der potenziell im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in Walsdorf zu bindenden Kaufkraft sind auch die zu generierenden Umsätze des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) und von Einzelhandelsbetrieben, die Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente führen, berücksichtigt.

Die Angebotsstrukturen in Walsdorf (strukturprägender Lebensmittelmarkt nahkauf und Bäcker) erreichen absehbar einen Gesamtumsatz im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 3,4 Mio. Euro – demgegenüber steht ein rechnerisch bindungsfähiges Kaufkraftvolumen von rd. 4,4 Mio. Euro.

Somit verbleibt im **Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** noch ein **rechnerisches Kaufkraftpotenzial von rd. 1,0 Mio. Euro**.

ABLEITUNG EINER RECHNERISCH TRAGFÄHIGEN VERKAUFSFLÄCHEN-GRÖßE FÜR DAS VORHABEN NETTO MARKEN-DISCOUNT

Die aktuelle durchschnittliche Flächenproduktivität für den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount liegt bei rd. 4.700 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 807 m² °.

Angesichts der in Walsdorf leicht unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer¹⁰, der Standortrahmenbedingungen (nicht integrierte Lage am Siedlungsrand, keine Kopplungsvorteile am Vorhabenstandort) sowie der für den Betreiber Netto Marken-Discount avisierten überdurchschnittlichen Verkaufsfläche (1.030 m² versus

⁸ Food-Online-Anteil: 2,7 %; Quelle: HDE Online Monitor 2022, S. 11.

⁹ Quelle: Hahn Retail Estate Report 2022/2023.

Kaufkraftkennziffer Walsdorf: rd. 97, Quelle: IfH 2022, eigene Berechnungen.

ø 807) wird für das Vorhaben im Rahmen dieser Tragfähigkeitsanalyse und Auswirkungseinschätzung von einer leicht unterdurchschnittlichen Flächenproduktivität ausgegangen. Die Flächenproduktivität wird somit mit rd. 4.500 Euro/m² VKF pro Jahr für den Lebensmitteldiscounter Netto Marken-Discount angenommen. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case wird zudem eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 Euro/m² VKF als obere Spannweite zugrunde gelegt.

Unter Anwendung der benannten Flächenproduktivitäten ergibt sich im Hinblick auf das rechnerisch "freie" Kaufkraftpotenzial eine abzuleitende Gesamtverkaufsfläche für den Netto Marken-Discount von rd. 250 bis 260 m² (davon rd. 80 % NuG).

Mit einer darüberhinausgehenden GVKF würde das Vorhaben absehbar wesentliche Umsatzumverteilungseffekte für die Bestandsbetriebe in Walsdorf (insbesondere nahkauf) und darüber hinaus auch für weitere Wettbewerber in den umliegenden Kommunen auslösen. Zudem würde das Vorhaben Versorgungsfunktionen für Bevölkerungsteile außerhalb des Gemeindegebiets wahrnehmen und somit den landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesenen Bezugsraum (= nur Walsdorf als nicht-zentraler Ort) überschreiten.

Vor dem Hintergrund der geringen rechnerisch ermittelten Potenziale im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro besteht nur ein geringfügiges rechnerisches Potenzial, welches für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verfügung steht. Das Vorhaben Netto Marken-Discount ist somit in der avisierten Größenordnung von 1.030 m² GVKF vor dem Hintergrund des geringen Potenzials in der Gemeinde Walsdorf aus fachgutachterlicher Sicht als deutlich überdimensioniert zu bewerten.

AUSWIRKUNGSABSCHÄTZUNG

Es folgt eine erste Einschätzung der durch eine mögliche Ansiedlung eines Netto Marken-Discount mit einer GVKF von 1.030 m² in Walsdorf zu erwartenden Umsatzumverteilungen. Für das Vorhaben wird dabei von einer leicht betreiberunterdurchschnittlichen Flächenproduktivität i. H. v. rd. 4.500 Euro/m² VKF ausgegangen. Im Sinne eines realitätsnahen Worst Case wird zudem eine Flächenproduktivität von rd. 4.700 Euro/m² VKF als obere Spannweite zugrunde gelegt.

Der prognostizierte Vorhabenumsatz im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt für das hier geprüfte Vorhaben Netto Marken-Discount somit absehbar rd. 3,7 - 3,9 Mio. Euro.

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens ist zu berücksichtigen:

- Im Untersuchungsraum ist kein zentraler Versorgungsbereich verortet.
- Angesichts der räumlichen Nähe wird insbesondere der Lebensmittelsupermarkt nahkauf als derzeit einziger strukturprägender Lebensmittelanbieter in Walsdorf von Umsatzumverteilungen des Netto Marken-Discount betroffen. Es besteht grundsätzlich eine deutliche Überschneidung

der Einzugsbereiche beider Märkte, wenngleich sich die Ausrichtung der beiden Märkte (Discounter – Vollsortimenter) unterscheidet. Während der bestehende nahkauf eine städtebaulich integrierte Lage aufweist und somit einen wesentlichen Beitrag zur fußläufigen, räumlichen Nahversorgung in Walsdorf leistet, ist der geplante Netto Marken-Discount durch seine Lage außerhalb des Siedlungsbereiches des Kernortes Walsdorfs überwiegend autokundenorientiert ausgerichtet.

- Angesichts seiner abgesetzten und verkehrlich gut erreichbaren Lage an der BA 35 ist zu erwarten, dass der geplante Netto Marken-Discount perspektivisch Kundenströme von außerhalb des Kernortes "abfängt" sowie insbesondere auch auf Verkehrspendler zugreift. Dies hat zur Folge, dass sich die Umsatzumverteilungseffekte für den im Kernort Walsdorfs verorteten Lebensmittelmarkt nahkauf zusätzlich verstärken.
- Aufgrund der N\u00e4he des Anbieters nahkauf in der Nachbargemeinde Lisberg (Gemeindeteil Trabelsdorf) wird auch dieser absehbar von nennenswerten Umsatzumverteilungen durch den Netto Marken-Discount betroffen.
- Die Umsatzumverteilungen werden darüber hinaus aufgrund des vergleichbaren Angebots insbesondere für die im Untersuchungsraum gelegenen systemgleichen und nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter wirksam.

Die nachfolgende Tabelle stellt die zu erwartenden Gefährdungspotenziale für die Versorgung im Untersuchungsraum dar. Es erfolgt eine Ersteinschätzung der Auswirkungen auf die nahversorgungsstrukturell bedeutsamen Lagebereiche im Untersuchungsraum.

Standort	wesentliche Struktur/wesentliche Auswirkungen	Gefährdungs- potenzial	
sonstige Lagen mit Nahversor- gungsfunktio nen in Walsdorf	Angebotsstrukturen: nahkauf als einziger struktur- prägender Lebensmittelanbieter in Walsdorf		
	Umsatzumverteilungen: aufgrund räumlicher Nähe (nächstgelegener Wettbewerber, absehbar deutliche Überschneidung der Einzugsbereiche) absehbar über 35 %		
	Fazit:		
	Marktabgang des strukturprägenden Lebensmittelmarktes nahkauf zu erwarten, daraus resultierende Versorgungslücke im Kernort Walsdorfs. Somit Verschlechterung der räumlichen und qualitativen Nahversorgung in Walsdorf. Ein Marktabgang des nahkauf führt zu einem strukturellen Leerstand im Ortskern, der vermutlich absehbar nicht adäquat nachgenutzt werden kann.		
sonstige Lagen mit Nahversor- gungsfunktio nen in Lisberg	Angebotsstrukturen: nahkauf im Gemeindeteil Tra- belsdorf (deutliche Erhöhung des Wettbewerbs- drucks) Umsatzumverteilungen: aufgrund räumlicher Nähe absehbar über 10 % Fazit:		
	1 4216		

Gefährdung des strukturprägenden Lebensmittelanbieters nahkauf nicht auszuschließen, drohende Nahversorgungslücke in Lisberg.

Auf die weiteren sonstigen Lagen mit (Nah-)Versorgungsstrukturen im Untersuchungsraum (u. a. Standort Industriestraße Bamberg, Standort Alte Bundesstraße Stegaurach, Burgebrach) entfallen absehbar nur geringe Umsatzumverteilungen durch den Netto Marken-Discount, welche absehbar keine Gefährdung der Angebotsstrukturen verursachen und somit zu vernachlässigen wären.

Durch das Vorhaben Netto Marken-Discount sind städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum – konkret in Walsdorf und Lisberg-Trabelsdorf – zu erwarten.

EINSCHÄTZUNG DER KONFORMITÄT ZUM LEP BAYERN 2020

Nachfolgend wird die Kongruenz des Vorhaben Netto Marken-Discount hinsichtlich der relevanten Ziele und Grundsätze des LEP Bayern 2020 geprüft.

5.3.1 Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mitbestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

Bzgl. 5.3.1 Ziel ist festzuhalten:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (> 800 m² VKF/1.200 m² BGF). Demnach wird die Regelvermutung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgelöst.
- Die Gemeinde Walsdorf ist gemäß Regionalplan für die Region Oberfranken-West nicht als zentraler Ort ausgewiesen.
- Die GVKF des avisierten Netto-Marktes beträgt 1.030 m² und liegt somit unterhalb der gemäß der Ausnahmeregelung zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment außerhalb zentraler Orte.
- Das Vorhaben unterliegt somit dem Ziel 5. 3. 2.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Bzgl. 5.3.2 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort weist keinen direkten Bezug zu Wohnbebauung auf und ist angesichts seines überwiegenden Anschlusses an Grün- und Freiflächen als städtebaulich nicht integriert einzuordnen.
- Das Vorhaben weist als Lebensmitteldiscounter absehbar einen überwiegenden Schwerpunkt (rd. 80 %) im nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf und dient somit nicht überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs.
- Im Zuge einer im Rahmen der Auswirkungsbetrachtung durchgeführten Desk-Research, sind zunächst keine innerörtlichen Potenzialflächen ersichtlich, jedoch bestehen in Siedlungsrandbereichen nach erster Sichtung ausreichend dimensionierte Freiflächen, welche eine deutlich bessere städtebauliche Integration und Anbindung an den Siedlungskörper von Walsdorf als der Vorhabenstandort aufweisen.

Das Vorhaben ist demnach nicht konform (Integration) zu Ziel 5.3.2 LEP Bayern 2020.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

Bzgl. 5.3.3 Ziel ist festzuhalten:

- Wie die obenstehende Auswirkungsabschätzung gezeigt hat, sind städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung der Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum durch eine Ansiedlung des Vorhabens zu erwarten.
- Da das Vorhaben angesichts der avisierten Größenordnung gemäß den Erläuterungen zu Ziel 5.3.3 nicht von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt ist, wird nachfolgend überprüft, wie viel Kaufkraft das Vorhaben im Bezugsraum (= Walsdorf) abschöpft.
- Als Bezugsraum wird das Gemeindegebiet Walsdorfs mit 2.566 Einwohnern betrachtet. Diese verfügen über eine Kaufkraft im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 7,3 Mio. Euro. Wird der Umsatz des Vorhabens von rd. 3,9 Mio. Euro (Worst Case) der Kaufkraft gegenübergestellt, so ergibt sich eine Abschöpfungsquote von rd. 53 %, welche deutlich über dem durch den LEP Bayern 2020 vorgegebenen Schwellenwert von 25 % liegt.
- Das Vorhaben überschreitet den an dem Gemeindegebiet Walsdorfs orientierten Versorgungsrahmen.

Das Vorhaben ist demnach nicht konform zu Ziel 5.3.3 LEP Bayern 2020.

Das Vorhaben ist nicht konform zu den relevanten Zielen des LEP Bayern 2020.

FAZIT

In Walsdorf ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters des Betreibers Netto Marken-Discount mit einer GVKF von 1.030 m² projektiert. Der Vorhabenstandort befindet sich an der Kreisstraße BA35 auf einer aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche am nördlichen Ortsrand des Kernortes Walsdorf.

Stadt + Handel wurde angefragt, eine Tragfähigkeitsanalyse und eine Erstbetrachtung der Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Netto Marken-Discount vorzunehmen. Diesbezüglich lässt sich feststellen:

Standortbeschreibung und Vorhaben

- Der Vorhabenstandort ist als städtebaulich nicht integriert einzuordnen.
 Es besteht kein direkter Anschluss an den Siedlungskörper von Walsdorf.
- Die Erreichbarkeit für Autokunden ist als gut, die Erreichbarkeit mittels ÖPNV ist als schlecht zu bewerten. Grundsätzlich handelt es sich um einen autokundenorientierten Standort.

Potenzial- und Tragfähigkeitsanalyse

Unter Berücksichtigung der geringfügigen vorhandenen Potenziale im Segment Nahrungs- und Genussmittel in Walsdorf i. H. v. rd. 1,0 Mio. Euro ergibt sich lediglich ein geringfügiges Verkaufsflächenpotenzial von rd. 250 bis 260 m² (GVKF) für einen Netto Marken-Discount. Das Vorhaben ist somit in der avisierten Größenordnung von 1.030 m² GVKF vor dem Hinter-

grund des geringen Potenzials in der Gemeinde Walsdorf aus fachgutachterlicher Sicht deutlich **überdimensioniert**.

Einschätzung absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen

 Durch das Vorhaben Netto Marken-Discount sind städtebauliche negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung von Nahversorgungsstrukturen im Untersuchungsraum – konkret in Walsdorf und Lisberg-Trabelsdorf – zu erwarten. Insbesondere in Walsdorf wäre bei einer zu erwartenden Marktaufgabe des nahkauf ein Leerstand im Ortskern zu befürchten.

Kurzeinordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen

 Das Vorhaben ist nicht konform zu den relevanten Zielen des LEP Bayern 2020.

Das Vorhaben Netto Marken-Discount ist in der geplanten Größe von 1.030 m² GVKF absehbar nicht konform zu den normativen Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO sowie zu den Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2020.