



Dr. Heider
Standort- und
Wirtschaftsberatung

Dr. Heider
Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH
Bismarckstraße 5 86159 Augsburg
Tel + +49-(0)821/52 78 53
Fax + +49-(0)821/52 29 87
www.heider-sw.b.de
info@heider-sw.b.de

MARKT MARKT ERLBACH

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Verlagerung des Edeka-Marktes an die Nürnberger Straße



Edeka Bestands-Supermarkt in der Hauptstraße 45

Augsburg, 04. Mai 2021

MARKT MARKT ERLBACH

Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung

Verlagerung des Edeka-Marktes (mit Getränkemarkt) an die Nürnberger Straße

Auftraggeber: Markt Markt Erlbach
Projektleitung: Dr. Manfred Heider
Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. (Univ.) Herbert Brunner
Daten- und Analysestand: April 2021

Alle Fotos: Dr. Heider

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind außer für den beauftragten Zweck nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben bei der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

Inhaltsverzeichnis

1	Aufgabenstellung und Vorgehensweise	5
2	Branchenreport Lebensmittel, Corona-Effekte	8
3	Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele	10
3.1	Standortrahmenbedingungen Markt Erlbachs im Überblick	10
3.2	Projektangaben und Lage des Vorhabens	12
3.3	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept Markt Erlbach	15
4	Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen und Angebots-/ Wettbewerbssituation	19
4.1	Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina	19
4.2	Lokale und überörtliche Angebotssituation in den untersuchungsrelevanten Sortimentenbereichen	22
5	Ökonomische und städtebauliche Potenzial- und Wirkungsanalyse	27
5.1	Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen	27
5.2	Bewertungskriterien und Methodik	28
5.3	Umsatz und Umsatzherkunft	33
5.4	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse	36
5.5	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen	39
6	Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit	45
6.1	Lage im Raum	46
6.1.1	Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)	46
6.1.2	Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde	47
6.2	Lage in der Gemeinde	48
6.2.1	Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP	48
6.2.2	Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes	48
6.3	Zulässige Verkaufsfläche	52
6.4	Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung	55
7	Zusammenfassung / Fazit	57

Kartenverzeichnis

Karte 1: Verortung Bestands- und Vorhabenstandort	13
Karte 2: Zentrenkonzept des Einzelhandels des Marktes Markt Erlbach – Verortung des Vorhabenstandortes	17
Karte 3: Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach	20
Karte 4: Strukturprägende filialisierte Lebensmittelmärkte in Markt Erlbach, dem überörtlichen Einzugs-/Ergänzungsgebiet und dem angrenzenden Umland	25
Karte 5: Regionalplan Westmittelfranken: Zentrale Orte und Nahbereiche – Begründungskarte (Ausschnitt)	47
Karte 6: Siedlungszusammenhang, Wohnbebauung sowie fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV-Anschluss	49

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Marktanteile und Umsätze des Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach	34
Tabelle 2: Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach	35
Tabelle 3: Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich durch das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach und Umland nach Standortlagen	37

1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise

Der Markt Markt Erlbach plant zum Erhalt seiner Einzelhandelsattraktivität und der Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation die Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes. Die Verlagerung des bisher in der Ortsmitte situierten Betriebes soll an einen gemäß Einzelhandelskonzept des Marktes Markt Erlbach potenziell geeigneten Nahversorgungsstandort erfolgen. Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m², einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m² sowie einem Backshop mit Gastronomie/Ausschank von max. 170 m² vor. Beim geplanten Backshop mit Café wird der Gastronomiebereich die dominierende Nutzung darstellen.

Das Vorhaben ist mit der geplanten Verkaufsfläche von mehr als 800 m² ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, welcher den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (in Kombination mit § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) verweist sowohl auf die Sondergebietspflicht als auch auf die relevanten Parameter, die als Bewertungskriterien großflächiger Einzelhandelsbetriebe heranzuziehen sind. Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind solche Auswirkungen regelmäßig zu erwarten, wenn die Geschossfläche – wie hier der Fall – 1.200 m² überschreitet. Für das Vorhaben ist ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Das Erfordernis zur Ausweisung eines Sondergebietes dient dazu, dass keine Vorhaben entstehen, welche planungsrechtlichen Belangen entgegenstehen. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Für die vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes bedeutet dies, dass die im geplanten Sondergebiet zulässigen Nutzungen im Einklang mit den vorstehenden raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belangen stehen müssen. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der Einordnung des Vorhabens in diese planungsrechtlichen Vorgaben dienen.

Die städtebaulichen Belange umfassen die einzelhandelsbezogenen Entwicklungsziele des Marktes Markt Erlbach sowie die Frage des Vorliegens mehr als nur unwesentlicher städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO, aus Einzel-

handelssicht insbes. die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die Nahversorgung). Die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern, sind gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 sowie den Regionalplan Westmittelfranken (RP 8) zu erfüllen. Hierzu liegen bereits entsprechende landesplanerische Stellungnahmen der Regierung von Mittelfranken sowie des Regionalen Planungsverbandes Westmittelfranken gem. § 4 Abs. 1 BauGB vor.

Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und die mit dem Vorhaben etwaig einhergehenden, städtebaulich relevanten Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das gemeindliche und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen in städtebaulicher Hinsicht den Kern der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wurde analysiert, ob die zu prognostizierenden Umsatzwirkungen des Vorhabens negative Auswirkungen erwarten lassen. Die Klärung der raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens erfolgte durch Einordnung des Vorhabens in die raumordnerisch-landesplanerischen Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans Westmittelfranken (RP 8) für Einzelhandelsgroßprojekte. Wegen des Vorrangs der Innenentwicklung (Ziel 3.2 LEP) war zu klären, ob nicht im Innenbereich alternativ geeignete Flächen zur Realisierung verfügbar wären.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

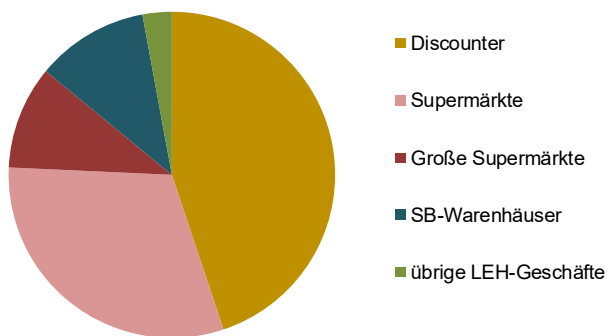
- ▶ Überblick zum Lebensmitteleinzelhandel und dessen Entwicklungen/Perspektiven
- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten Rahmenbedingungen des Standorts Markt Erlbach (sozioökonomische Strukturen und Entwicklungen, Kaufkraft und Wettbewerb) in Markt Erlbach und Umland
- ▶ Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Vor-Ort-Erfassung der Standortssituation des Vorhabens am Ist- und Planstandort
- ▶ Ermittlung des Projekteinzugsgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
- ▶ Vor-Ort-Erfassung und Analyse der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Markt Erlbachs sowie der durch das Vorhaben möglicherweise tangierten Gemeinden des Umlandes vor Ort
- ▶ Vor-Ort-Erfassung und Umsatzschätzung des Lebensmitteleinzelhandels sowie Einschätzung der Einzelhandelssituation in Ortsmitte/Gesamtgemeinde in Markt Erlbach und den durch das Vorhaben möglicherweise tangierten Gemeinden des Umlandes
- ▶ Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Ortsmitte sowie möglicherweise durch das Vorhaben tangierter Nahversorgungsbetriebe in Markt Erlbach und den durch das Vorhaben möglicherweise tangierten Gemeinden des Umlandes

- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung im vorhabenrelevanten Sortimentsbereich in Markt Erlbach (Status-Quo; bei Projektrealisierung)
- ▶ Einordnung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß städtebaulichen Zielen der Gemeinde Markt Erlbach
- ▶ Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens – ökonomische Wirkungsanalyse
- ▶ Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Markt Erlbach und den durch das Vorhaben möglicherweise tangierten Gemeinden des Umlandes gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO - städtebauliche Wirkungsanalyse
- ▶ Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen, Berücksichtigung der vorliegenden landesplanerischen und raumordnerischen Stellungnahmen
- ▶ Prüfung der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, Einordnung des Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen
- ▶ Fazit / zusammenfassende Bewertung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 11.

2 Branchenreport Lebensmittel, Corona-Effekte

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – 2019 vereinten die Top 5 der Branche gut 75%, die Top 10 etwa 88% der Umsätze in Deutschland auf sich.¹ Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält dementsprechend trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse tendenziell nur noch sehr gering ausfallen, werden durch das weitere Flächenwachstum niedrigere Flächenumsätze je Betrieb unabdingbar.

Marktanteile im Lebensmitteleinzelhandel* nach Betriebsformen 2019



* Gesamtwerte inkl. Nonfood.

Quelle: EHI Retail Institute, Köln
Darstellung: Dr. Heider 2021

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels steigt insbesondere die Zahl der (Großen) Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren trotz zuletzt recht guter Konjunkturdaten (bis zur laufenden Corona-Pandemie) v.a. von der anhaltend hohen Preissensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden, aktuellsten Untersuchungen zu Folge, bundesweit derzeit ca. 45% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels; allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum seit 2004 und der seit 2014 erfolgende leichte, aber stetige Umsatzanteilsrückgang als

ein Indiz dafür gesehen werden, dass eine Sättigung erreicht ist und die Marktanteile der Discounter kaum noch steigerungsfähig sind. Insbesondere sog. Große Supermärkte² sowie auch Supermärkte³ mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Lebensmittelangebot können ihren Marktanteil hingegen zunehmend wieder ausbauen. In Hochfrequenzlagen großer Städte werden zudem verstärkt spezielle City-Markt-Konzepte etabliert. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt insbesondere der Anteil der Bioprodukte eine stetig wachsende Rolle ein; ähnliches gilt zunehmend auch für regional erzeugte und vegetarische bzw. vegane Lebensmittel. Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein vieler Konsumenten für gesunde und zunehmend auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel. Andererseits nimmt auch der Convenience-Markt – also vorgefer-

¹ Quelle: Statista GmbH, 2021.

² Verkaufsflächengröße > 2.500 m² (z.B. E Center, Rewe Center).

³ Verkaufsflächengröße 800-2.500 m², in Ausnahmefällen auch kleiner (sog. City-Supermärkte).

tigte Lebensmittel - wie To-Go- und Instant-Gerichte, Tiefkühlkost oder Backmischungen etc. – weiter zu.⁴

Im Zuge der **Corona-Pandemie** sind im Lebensmitteleinzelhandel deutliche Umsatzzuwächse zu verzeichnen. So erfolgte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes am Beginn der Corona-Pandemie bzw. im ersten Lockdown in den Monaten März, April und Mai 2020 eine deutlich erhöhte Nachfrage im Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren. Im April 2020 setzte die Branche real 6,2% und nominal 9,5% mehr um als im April 2019, im Mai 2020 real 4,9% und nominal 8,4% mehr als im Mai 2019. Dabei konnte besonders der Umsatz bei den Lebensmittelmärkten gegenüber dem Vorjahresmonat gesteigert werden – im April um real 8,1% (Mai 6,4%) und nominal um 11,5% (Mai 9,9%).⁵ Nach den im Anschluss erfolgten Lockerungen war eine rückläufige Tendenz der Umsatzzuwächse zu verzeichnen, so lag der Umsatz bei den Lebensmittelmärkten gegenüber dem Vorjahresmonat im Juli noch um real 4,6% und nominal um 7,6% höher⁶. Durch den erneuten Lockdown Ende des Jahres 2020 und Anfang 2021 stiegen die Umsätze in der Lebensmittelbranche zwar wieder an – im Vergleich Dezember 2019/2020 ist laut Angaben des Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von +6,3% (real) bzw. +8,7% (nominal) festzustellen⁷ – auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen, anhaltenden Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs nach dem erneuten, harten Lockdown und der schrittweise zu erwartenden Besserung der Corona-Lage allmählich wieder der positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähert. Dies deuten auch die aktuellen Januarzahlen an; im Vergleich Januar 2020/2021 wird vom Statistischen Bundesamtes eine Steigerung der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von "nur noch" +4,3% (real) bzw. +6,0% (nominal) ausgewiesen, im Februar 2021 war gegenüber dem Vorjahr sogar ein Rückgang der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel von -1,6% (real) bzw. 0,1% (nominal) zu verzeichnen.⁸

⁴ 2006: rd. 20 Mrd. €, 2016: rd. 31 Mio. € Umsatz lt. BBE Branchenreport Convenience, 2017.

⁵ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01.Juli 2020, Abruf 09.07.2020

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/05/PD20_192_45212.html

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 02.September 2020, Abruf 18.09.2020

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_335_45212.html

⁷ Bei den Lebensmittelmärkten waren es +7,1% (real) bzw. +9,5% (nominal) im Vergleich Dezember 2019/2020. Beim Facheinzelhandel lag die Steigerung deutlich niedriger (+0,5% real bzw. +3,1% nominal). Vgl. Statistisches Bundesamt v. 01.Februar 2021, Abruf 12.02.2021

https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_045_45212.html

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt v. 02.März 2021, 01.April 2021, Abruf 30.04.2021

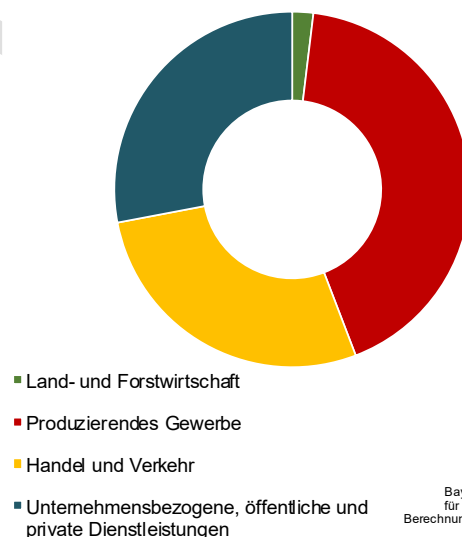
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/03/PD21_093_45212.html und
[.../2021/04/PD21_162_45212.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/04/PD21_162_45212.html)

3 Standortrahmenbedingungen, Vorhaben und städtebauliche Ziele

3.1 Standortrahmenbedingungen Markt Erlbachs im Überblick

- ▶ Die Marktgemeinde Markt Erlbach besteht aus 33 Ortsteilen⁹ und ist mit einer Fläche von knapp 61 km² die fünftgrößte Gemeinde des mittelfränkischen Landkreises Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim. Markt Erlbach verfügt laut Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik derzeit über ca. 5.675 Einwohner¹⁰ und wies in den letzten Jahren ein zwar wechselhaftes, aber in der Summe leicht positives Bevölkerungswachstum auf (+0,9% seit 2015).
- ▶ Gemäß der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik werden die Einwohnerzahlen des Landkreises Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim, dem die Marktgemeinde angehört, in den nächsten Jahren weiter stetig steigen. Gemäß der aktuellen Prognose ist dabei von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 0,8% bis 2025 bzw. von ca. 1,9% bis 2035 auszugehen.¹¹
- ▶ Markt Erlbach ist Teil des Wirtschaftsraumes der Metropolregion Nürnberg. Deutschlandweite Bekanntheit haben die ortsansässigen Unternehmen Kühnl & Hoyer (Blechblasinstrumente) und das Erlbacher Honighaus Breitsamer und Ulrich. Die Marktgemeinde verfügt aktuell über ca. 1.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort. Hinsichtlich der Wirtschaftsstruktur ist eine relativ ausgeglichene Verteilung der Beschäftigten auf die drei wesentlichen Wirtschaftssektoren festzustellen. Das Produzierende Gewerbe dominiert leicht (ca. 42,3%), der Bereich Handel und Verkehr und die unternehmensbezogenen, öffentlichen und privaten Dienstleistungen weisen in etwa gleich hohe Beschäftigtenanteile auf (jeweils ca. 28% der sozialversicherungs-

Wirtschaftsstrukturelle Zusammensetzung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2019



Quelle:
Bayerisches Landesamt
für Statistik, Fürth 2020;
Berechnungen und Darstellung:
Dr. Heider, 2021.

⁹ Neben dem dicht besiedelten Kernort und größeren Ortsteilen wie v.a. Eschenbach oder Linden handelt es sich mehrheitlich um recht kleine Ortsteile bzw. auch mehrere Weiler mit nur sehr wenigen Einwohnern.

¹⁰ Stand: 31.12.2019.

¹¹ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim.

pflichtig Beschäftigten). Der Wirtschaftsbereich Land- und Forstwirtschaft spielt nur eine sehr nachrangige Rolle, wenngleich er erkennbar ausgeprägter ist als im bayerischen Durchschnitt.

- ▶ Die Marktgemeinde Markt Erlbach ist im Regionalplan der Region Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll ausgewiesen. Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) werden die bestehenden Kleinzentren, Unterzentren und Siedlungsschwerpunkte bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt.¹² *Die als Grundzentrum eingestuftten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Entfernung versorgt wird.*¹³ Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird Markt Erlbach als Gemeinde in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf (Z 2.2.3) eingeordnet. Aus landes- und regionalplanerischer Sicht hat die Marktgemeinde demnach neben ihrer lokalen, auch eine wichtige überörtliche Versorgungsfunktion für die Gemeinden des zugeordneten Nahbereiches, zu dem neben Markt Erlbach auch die Gemeinden Trautskirchen und Neuhof a.d.Zenn gehören¹⁴, zu erfüllen und hat zudem einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung um die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen.¹⁵
- ▶ Der Einzelhandelsstandort Markt Erlbach verfügt über ein zwar in einzelnen Sortimenten begrenztes, aber dennoch vergleichsweise differenziertes Einzelhandelsangebot. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt, der landesplanerischen Versorgungsfunktion entsprechend, im Lebensmittelbereich als dem landesplanerischen Sortiment der Nahversorgung. Wesentliche Anbieter sind dabei die vier am Ort ansässigen Lebensmittelmärkte (Edeka, Rewe, Norma, Netto). Auch zwei, den Supermärkten angeschlossene Getränkemärkte, ein weiterer Getränkemarkt (Wehner's Drive-In) sowie mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe bestehen. Die Ortsmitte von Markt Erlbach ist, trotz erkennbarer, leerstandsbedingter funktionaler Schwächen, hinsichtlich der Zahl und Struktur der Einzelhandelsnutzungen, gemessen an der funktionsräumlichen Aufgabe und der Bevölkerungszahl, noch relativ gut aufgestellt. Eine Reihe von Komplementärangeboten aus dem Dienstleistungs- und Gastronomiebereich sowie öffentliche und kulturelle Angebote ergänzen den Einzelhandelsbesatz und verbreitern den Angebotsmix. Die in den letzten Jahren erfolgten städtebaulichen Aufwertungen haben das Erscheinungsbild der Ortsmitte sowie deren Aufenthaltsqualität erkennbar verbessert, wenngleich (insbes. immobilienbedingt) weiteres Verbesserungspotenzial besteht.

¹² Vgl. Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 § 2 Satz 2

¹³ Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Kap. 2.1.6 (G).

¹⁴ Vgl. Regionalplan der Region Westmittelfranken.

¹⁵ Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Zu 2.2.3 (B), Zu 2.2.4 (B).

- ☞ Die Marktgemeinde Markt Erlbach ist als überwiegend lokal bedeutender Wirtschaftsstandort einzustufen. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre ist in der Summe leicht positiv und auch für die Zukunft werden weitere Einwohnerzuwächse prognostiziert. Aus Einzelhandels-/Versorgungssicht nimmt die Marktgemeinde durch die ansässigen Einzelhandelbetriebe eine auch überörtliche (Grund-)Versorgungsbedeutung ein. Markt Erlbach bedarf aus regional- und landesplanerischer Sicht einer funktionalen Stärkung.

3.2 Projektangaben und Lage des Vorhabens

Der in der Ortsmitte von Markt Erlbach ansässige Edeka-Markt weist eine bauliche Trennung zwischen Lebensmittelmarkt (Hauptstraße) und Getränkemarkt (Neue Straße), mit Lage an unterschiedlichen Seiten der zwischen den beiden Betriebsteilen führenden, öffentlichen Straße sowie einen deutlichen baulichen Versatz der Betriebsteile auf. Diese Trennung entspricht weder aus Kundensicht noch unter dem Aspekt betrieblicher Funktionsabläufe einem zeitgemäßen Lebensmittelmarkt. Des Weiteren entsprechen weder die Größe (Lebensmittelmarktteil ca. 480 m² Verkaufsfläche, Getränkemarktteil ca. 560 m² Verkaufsfläche) noch die baulichen Gegebenheiten, mit problematischen Zugangssituationen des Lebensmittelmarktes und dessen unzureichenden Möglichkeiten für Warenpräsentation und Gebäudetechnik, sowie eine unzureichende Parkplatzsituationen, bedingt durch problematische Verkehrsabwicklung sowie Zahl und Situierung der Stellplätze, einem marktüblichen Lebensmittelmarkt. Der Edeka-Markt weist somit deutliche funktionale und attraktivitätsbezogene Schwächen auf. Der bestehende Edeka-Markt stellt als Ankerbetrieb funktional für die Ortsmitte eine städtebauliche Stärke dar. Gleichzeitig führen die gebäudlichen Defizite, die mangelnde Maßstäblichkeit und Einordnung in das Raumgefüge der Ortsmitte sowie kritische Bedingungen der Erschließung, Parkierung und Verkehrsabwicklung zu städtebaulichen Defiziten.

Gibt es dafür belastbare Unterlagen/Sanierungsaussagen?

Bestehender Edeka-Markt

Lebensmittelmarkt



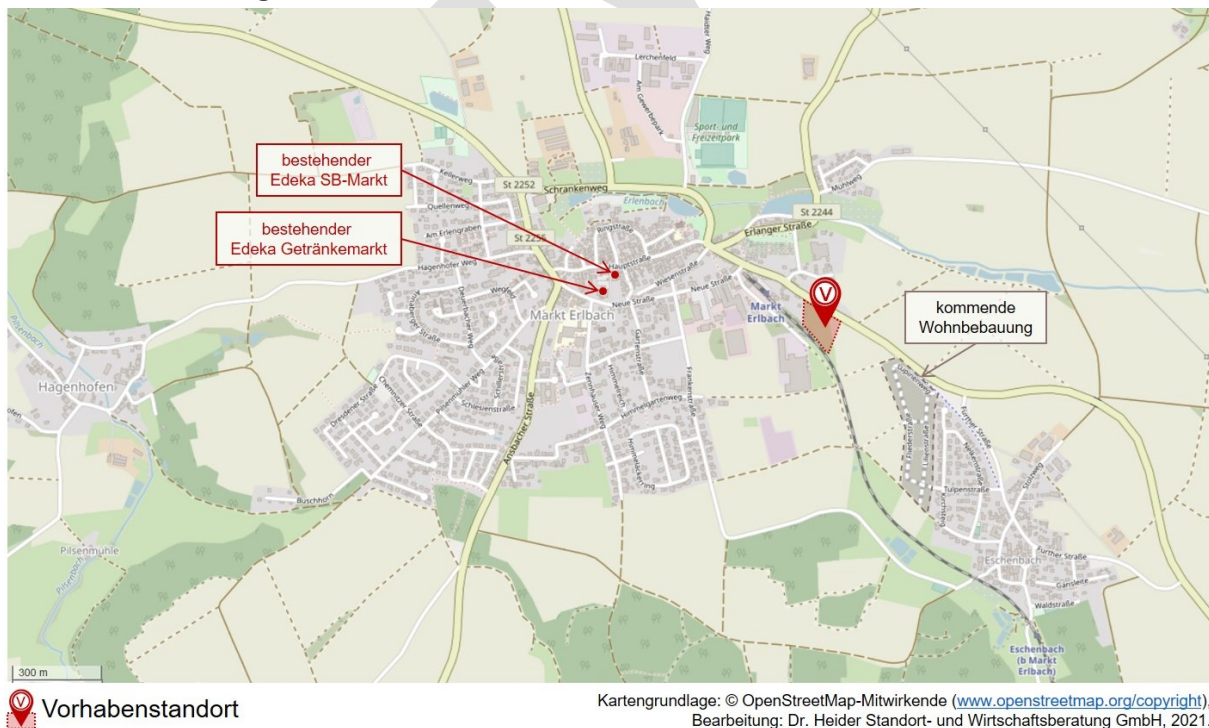
Getränkemarkt



Die am und im Umfeld des Ist-Standortes vorliegenden Flächenreserven stehen aufgrund immobilienbedingter Vorgaben nicht zur Verfügung; ungeachtet dessen, wären die theoretisch vorliegenden Flächen so situiert und begrenzt, dass wiederum nur eine durch Einschränkungen gekennzeichnete Betriebskonzeption am Standort erreichbar wäre. Die seitens der Betreiberfamilie des Edeka-Marktes gegenüber der Marktgemeinde abgegebene Erklärung, dass die Weiterführung des Edeka-Marktes - weder in der jetzigen Form noch in einer Neukonzeption am Ist-Standort - beim in wenigen Jahren anstehenden Generationenwechsels nicht mehr vorläge, damit eine Betriebsaufgabe unumgänglich würde, ist unter Wertung der Standortsituation im Supermarkt-Vergleich sowie branchenüblicher Standortanforderungen plausibel und nachvollziehbar.

Zum Erhalt des Edeka-Marktes in Markt Erlbach wird daher die Verlagerung des Edeka-Marktes an einen im östlichen Ortseingangsbereich liegenden Standort an der Nürnberger Straße angestrebt (vgl. Karte 1). Der Zielstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept des Marktes Markt Erlbach als geeigneter Nahversorgungsstandort eingestuft.¹⁶ Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelmarkt (Supermarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m², einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m² sowie einen Backshop mit Gastronomie/Ausschank von max. 170 m² vor. Im geplanten Backshop mit Gastronomie/Ausschank soll der Gastronomiebereich die dominierende Nutzung darstellen, Einzelhandel als Backwarenverkauf ist auf einer flächenmäßig nachrangigen Teilfläche geplant; hier ist von max. 50 m² Verkaufsfläche auszugehen.

Karte 1: Verortung Bestands- und Vorhabenstandort



¹⁶ Vgl. Kap. 3.2

Nach der geplanten Verlagerung soll der bisherige Edeka-Markt nicht mehr als Lebensmittelverkaufsstelle genutzt werden. Im Getränkemarkt ist eine Nachfolgenutzung durch einen Fachmarkt mit nicht ortsmitten-/zentrenrelevanten Sortimenten vorgesehen. Für den Lebensmittelmarkt ist, gemäß Marktgemeinderatsbeschluss, eine rechtlich bindende Vereinbarung verpflichtend, welche eine Lebensmittelmarktnachfolgenutzung ausschließt und einer städtebaulichen Aufwertung des Standortes dienen wird.

Der Vorhabenstandort ist bisher als Grünfläche an der insbesondere zu Stoßzeiten relativ dicht befahrenen Nürnberger Straße im östlichen Zufahrtsbereich des Kernortes genutzt. Das Standortumfeld ist gemischt genutzt geprägt. Während ortsauswärts weitere Grün- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen liegen, sind im Norden und Westen sowie auch im Süden jenseits der hinter dem Grundstück verlaufenden Bahnlinie teils Gewerbe- und teils Wohnbebauung anzutreffen. Im unweit östlich des Kernortes befindlichen Ortsteil Eschenbach in Richtung des Kernortes und damit vergleichsweise nah am Vorhabenstandort wird derzeit ein neues Wohngebiet mit 76 Einheiten umgesetzt; die Wohndichte im direkten Standortumfeld wird sich demnach zeitnah erkennbar erhöhen. Unmittelbar nördlich des Standortes, auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße (= St 2252) befindet sich eine Autowerkstatt und dahinter weitere Gewerbebetriebe. Ortseinwärts in nordwestlicher Richtung ist zunächst lockere Wohnbebauung, welche von Gewerbenutzungen (u.a. Gasthaus) unterbrochen wird und in ca. 400 m Entfernung dann die dicht bebaute Ortsmitte Markt Erlbachs anzutreffen. In südwestlicher und südlicher Richtung verläuft die Bahntrasse, jenseits der im Standortbereich nicht passierbaren Bahntrasse befinden sich Gewerbe-/Einzelhandelsbetriebe (u.a. Schreinerei, Tierbedarfsanbieter, weiter westlich Norma und Rewe, im Süden das Honighaus Breitsamer).

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes kann im Individualverkehr durch die unmittelbare Lage an der St 2252, also der zentralen Zufahrts- und Umgehungsstraße Markt Erlbachs, als sehr gut bewertet werden. Im ÖPNV weist der Vorhabenstandort eine Nähe zum Bahnhof auf, dieser liegt etwa 250-300 m entfernt, die Wegstrecke zur nächsten Bushaltestelle beträgt rund 500 m. Ergänzend ist auf den Markt Erlbacher Bürgerbus (MEB) hinzuweisen, welcher das Gemeindegebiet (auf Anfrage) erschließt.

Fußläufig ist der Standort von der umliegenden Wohnbebauung (bestehende wie auch geplante) relativ gut zu erreichen, zumal parallel zur Nürnberger Straße ein gut ausgebauter Fuß-/Radweg verläuft. Aus versorgungsstruktureller Sicht würde dem geplanten Edeka-Vorhaben damit eine derzeit zwar begrenzte, aber mit der bereits laufenden Umsetzung der Wohnbebauung um Nordwesten Eschenbachs eine zunehmend ausgeprägte Nahversorgungsfunktion zukommen.

 **Das Edeka-Vorhaben strebt die Modernisierung und Sicherung eines langjährig bestehenden Anbieters durch Verlagerung aus der Ortsmitte an einen Standort mit Nahversorgungsbedeutung in städtebaulich integrierter, ortsrändlicher Lage an. Am Ist-Standort sind keine nachfolgenden Nutzungen im**

Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Die Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes am Ist-Standort sind unzureichend und weisen mittelfristig erhebliche Risiken für den dortigen Betriebserhalt auf. Während der bestehende Edeka-Markt einerseits eine bedeutende städtebaulich-funktionale Bedeutung für die Ortsmitte aufweist, sind mit dem Ist-Standort des Edeka-Marktes auch deutliche städtebauliche Defizite verbunden, resultierend u.a. aus Gebäuden mit baulich-gestalterischen Defiziten und ungünstiger Lage/Ausrichtung, Erschließungs- und Verkehrsproblemen. Die Standortsituation am Zielstandort ist für das Vorhaben als relativ attraktiv zu werten, die Erreichbarkeit ist fußläufig, im Individualverkehr sowie im ÖPNV gewährleistet. Mit der angestrebten Verlagerung kann ein eingeführter, inhabergeführter mittelständischer Betrieb in Markt Erlbach langfristig gesichert werden, der eine wesentliche Rolle für die gesamtörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach und das Versorgungsangebot vor Ort einnimmt.

3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept Markt Erlbach

Die Ziele Markt Erlbachs zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels sind im 2019 fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Marktgemeinde¹⁷ bzw. im darin enthaltenen Zentrenkonzept definiert. Unter Berücksichtigung der dort beschriebenen Leitlinien sowie weiterer Aussagen und Bewertungen dieses Einzelhandelskonzeptes kann der Vorhabenstandort an der Nürnberger Straße folgendermaßen eingeordnet werden:

- ▶ Der Vorhabenstandort wurde, wie drei andere Potenzialstandorte zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes außerhalb der Ortsmitte, bereits im Einzelhandelskonzept Markt Erlbachs untersucht und bewertet. Ergebnis dieser Bewertungen war eine Ausweisung des Vorhabenstandortes im Zentrenkonzept als 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion (potenziell)'. Hierzu heißt es im Zentrenkonzept:

„Um den bestehenden Edeka-Markt als einen der wichtigen Lebensmittel-/Versorgungsbetriebe Markt Erlbachs dauerhaft am Ort halten zu können und da eine ausreichend marktgerechte Lösung zur Erhalt des Betriebes am Bestandsstandort bzw. in der Ortsmitte nach eingehenden Klärungen und Erörterungen nicht umsetzbar ist, soll – aufbauend auf den Ergebnissen der Standortbewertungen potenzieller, zusätzlicher Lebensmittelmarktstandorte des Kapitel 8 [des Einzelhandelskonzeptes] und v.a. auch den Ergebnissen der Beteiligungen in Kapitel 9 [des Einzelhandelskonzeptes] – zusätzlich zum bestehenden 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' ein

¹⁷ Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.

'potenzieller Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' außerhalb der Ortsmitte ausgewiesen werden. Dieser soll dazu dienen, einen angemessenen Standort für einen modernen und zeitgemäßen Edeka-Markt zu schaffen, um diesen langfristig am Ort halten zu können. Wie beim bestehenden 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' an der Windsheimer Straße sollte die zusätzliche Ansiedlung ortsmittenrelevanter Sortimente, welche über die Nahversorgungsrelevanz hinausgehen, auch hier zugunsten des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' und dessen Zentralitäts-/Versorgungsfunktion vermieden werden."¹⁸ Weiter heißt es: „Die Ausweisung weiterer 'potenzieller Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion' wird, im Hinblick auf den Erhalt der nach erfolgreicher Verlagerung des Edeka-Marktes für die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte unverzichtbaren dort situierten Lebensmittelmärkte und angesichts nach erfolgter Erweiterung der Vorhaben der Fa. Netto und Edeka nicht mehr vorliegender strukturverträglicher Verkaufsflächenpotenziale, nicht vorgesehen."¹⁹

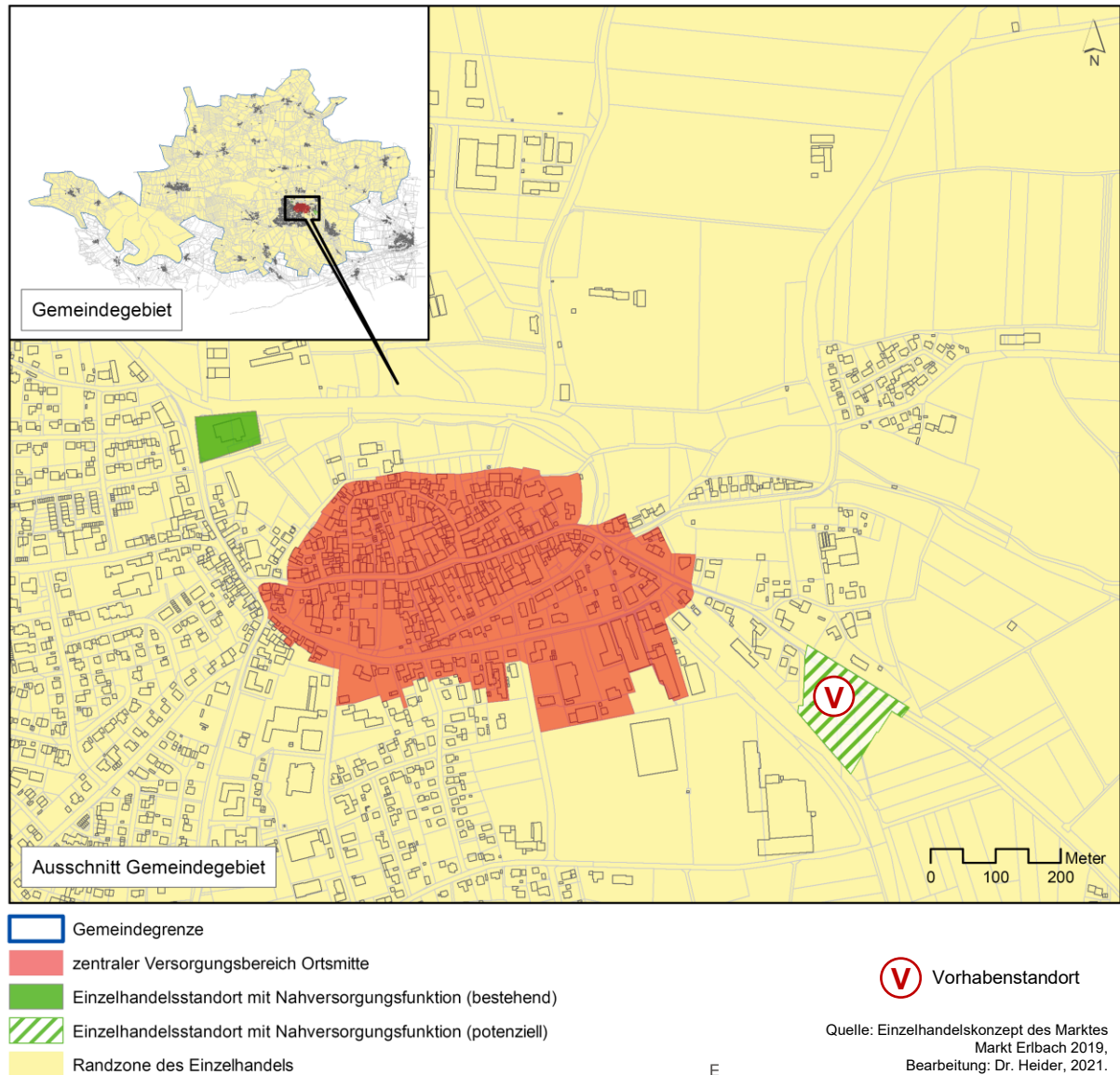
- ▶ Der geplante Ersatz des bestehenden Edeka-Marktes wurde demnach nicht nur bereits umfassend untersucht und bewertet (inkl. Beteiligungsverfahren), sondern im Ergebnis auch als (einziger) potenziell zusätzlicher 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' eingestuft.
- ▶ Die geplante Verlagerung des Edeka-Marktes mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment²⁰ entspricht somit vom Standort her den Zielen und Festsetzungen des Einzelhandelskonzeptes.

¹⁸ Vgl. Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kap. 10.3.

¹⁹ Vgl. Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kap. 10.3.

²⁰ Vgl. 'Sortimentsliste Markt Erlbach' in: Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kap. 10.2.

Karte 2: Zentrenkonzept des Einzelhandels des Marktes Markt Erlbach – Verortung des Vorhabenstandortes



- Um die städtebaulich prioritäre Sicherung des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' bei einer Ansiedlung am vorliegenden, potenziellen 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' gewährleisten zu können, ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit der Ortsmitte Voraussetzung. Im Einzelhandels-/Zentrenkonzept heißt es dazu:

"(...) Eine Neuansiedlung bzw. ein Ausbau 'ortsmittlen-/zentrenrelevanter Sortimente'²¹ außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' sollte – wenn überhaupt –

²¹ Anmerkung des Autors: Hierzu gehören als 'nahversorgungsrelevante Sortimente' auch Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke; vgl. 'Sortimentsliste Markt Erlbach'.

daher nur ausnahmsweise und nur nach sorgfältiger Prüfung möglich sein; entsprechende Vorhaben sollten dabei nur dann zugelassen werden, wenn die städtebauliche Zielsetzung einer prioritär anzustrebenden Sicherung und Stärkung des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' nicht gefährdet wird. Hierzu ist im Bedarfsfall zwingend eine Einzelfallprüfung mit einer sortiments-, größen- und betriebstypenbezogenen Beurteilung anzuraten, um die Verträglichkeit mit den bestehenden Strukturen im und der angestrebten Stärkung des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' sicherstellen zu können.²²

- ▶ Bei Vorliegen der Ortsmittenverträglichkeit des Edeka-Vorhabens am geplanten Standort kann eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes der Marktgemeinde Markt Erlbach konstatiert werden.

- ☞ **Der Zielstandort des Edeka-Vorhabens ist im Einzelhandelskonzept als 'potenzieller Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' ausgewiesen, der als Standort für die Verlagerung des Edeka-Marktes den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Markt Erlbach entspricht. Weitere Voraussetzung für die Vereinbarkeit des Edeka-Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Markt Erlbach ist, dass der als Versorgungsstandort prioritäre 'zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte' nicht gefährdet wird.**

²² Vgl. Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kap. 10.3.

4 Einzugsgebiet, Kaufkraftvolumen und Angebots-/Wettbewerbssituation

4.1 Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumina

Als Einzugsgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung eines Einzugsgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potenzielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Einzugsgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Einzugsgebietes des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach wurden speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

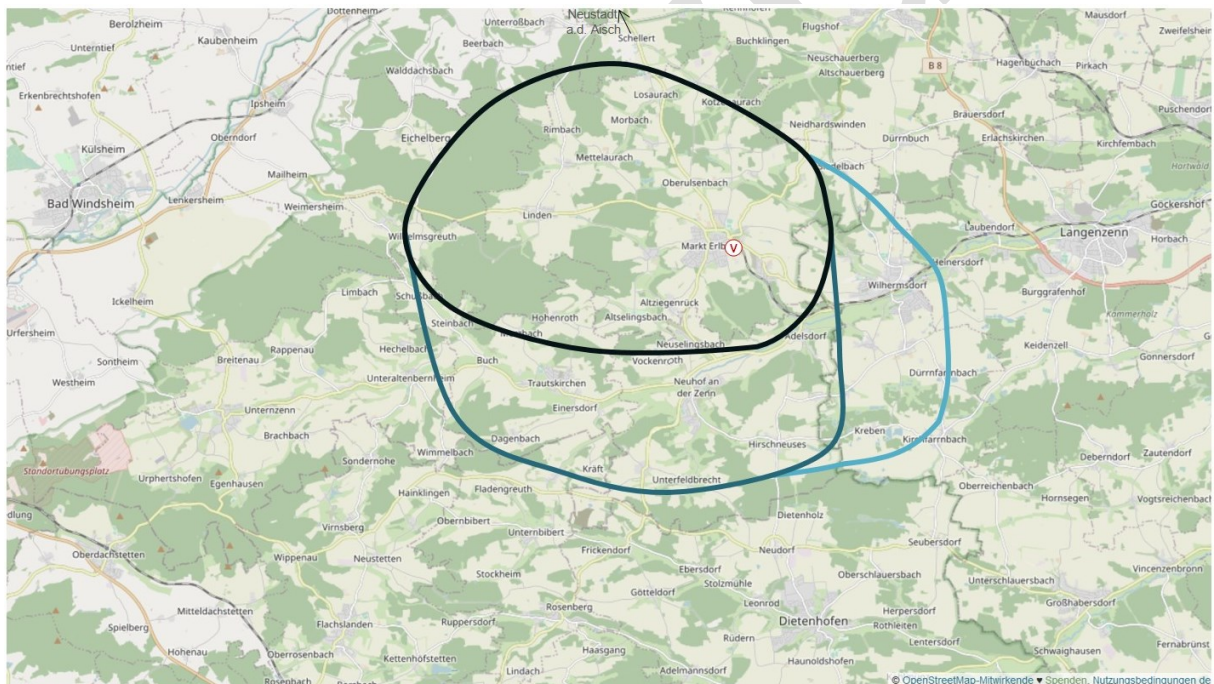
- ▶ die Größe, Struktur und das zu erwartende Warenangebot
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen am Vorhabenstandort
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) Markt Erlbachs und der umliegenden Wettbewerbsstandorte (u.a. Wilhermsdorf, Langenzenn, Bad Windsheim, Neustadt a.d. Aisch)
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu bewertenden Edeka-Vorhabens im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

Das nach diesen Kriterien ermittelte Einzugsgebiet des projektierten Edeka-Vorhabens im östlichen Zufahrtsbereich von Markt Erlbach ist dreizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Einzugsgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden werden kann. Innerhalb des Einzugsgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung soll dies verdeutlichen. Außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern, Touristen und sonstigen Kunden/Besuchern etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für das zu untersuchende Edeka-Vorhaben bedeutet dies, dass dieses, basierend auf den bestehenden Standortrahmenbedingungen, aber auch unter Berücksichtigung des bereits heute vergleichsweise ausgeprägten Lebensmittelbesatzes in Markt Erlbach sowie im angrenzenden Umland folgendes **Einzugsgebiet** erschließen kann:

- ▶ Das Gemeindegebiet Markt Erlbachs (5.672 Einwohner²³) ist als Kerneinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone 1) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Die beiden südlich angrenzenden Gemeinden Neuhof a.d.Zenn und Trautskirchen sind als Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone 2) mit bereits etwas niedrigerer Kundenbindung einzustufen.²⁴ Das Naheinzugsgebiet umfasst 3.479 Einwohner.²⁵
- ▶ Das erweiterte Einzugsgebiet (= Ergänzungsgebiet) mit perspektivisch nur noch sehr begrenzter Kundenbindung umfasst die östlich an Markt Erlbach angrenzende Gemeinde Wilhermsdorf mit weiteren 5.430 Einwohnern.²⁶ Trotz der guten räumlichen Anbindung steht der recht gute und attraktive Lebensmittelbesatz dort²⁷ einer stärkeren Kundenbindung durch das geplante Edeka-Vorhaben entgegen.

Karte 3: Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach



²³ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2019.

²⁴ Während Neuhof a.d.Zenn v.a. durch einen eigenen, kleinen Edeka-Markt (vgl. nachfolgendes Kapitel) über eine anteilige Eigenversorgung verfügt, bestehen in Trautskirchen keine nennenswerten Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich.

²⁵ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2019.

²⁶ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2019.

²⁷ Vgl. nachfolgendes Kapitel.

- ▶ Unter Berücksichtigung der Kaufkraftkennziffern ergibt sich für das projektbezogene Einzugsgebiet ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von ca. 35,9 Mio. €; hiervon entfallen ca. 13,9 Mio. € auf Markt Erlbach (= Kerneinzugsgebiet), ca. 8,4 Mio. € auf die beiden Gemeinden des Naheinzugsgebietes und weitere ca. 13,6 Mio. € auf das Ergänzungsgebiet.
 - ▶ Für Nonfood-Sortimente steht im projektbezogenen Einzugsgebiet ein Kaufkraftpotenzial von ca. 57,9 Mio. € bereit.
 - ▶ Aufgrund der für den Landkreis Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, zu dem wie die Projektgemeinde Markt Erlbach auch die zwei Gemeinden des Naheinzugsgebietes angehören, (leicht) positiven Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik²⁸ ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende **Kaufkraftpotenzial**, analog dazu, **in den nächsten Jahren** weiter ansteigen wird. Die aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden Kaufkrafteffekte/-steigerungen können auch vom geplanten Edeka-Vorhaben genutzt werden – ohne dass dabei negative Umsatzeffekte auf bestehende Betriebe resultieren würden.
 - ▶ Zusätzliche, außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaftete Umsätze sind lage- und größenbedingt u.a. durch Pendler und Zufallskunden etc. anzunehmen und werden in Form von **Streuumsätzen** erfasst und bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der stark frequentierten St 2252 kann davon ausgegangen werden, dass diese vergleichsweise hoch ausfallen werden.
- ☞ **Dem Edeka-Vorhaben steht im projektbezogenen Einzugsgebiet gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von rund 14.580 Personen mit einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von ca. 35,9 Mio. € zur Verfügung. Darüber hinaus ist lagebedingt mit deutlichen zusätzlichen Zuflüssen durch Streuumsätze zu rechnen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die aus der prognostizierten, positiven Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden Kaufkraftsteigerungen.**

²⁸ Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung für Bayern bis 2039 – Demographisches Profil für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim.

4.2 Lokale und überörtliche Angebotssituation in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Im Hinblick auf die vorhabenprägende und weit überwiegende Ausrichtung des Edeka-Vorhabens auf das Lebensmittelsortiment, stellen dieses sowie die Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels den untersuchungsrelevanten Schwerpunkt der Erhebungen und Analysen dar. Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand eine qualifizierte Überprüfung, Vor-Ort-Erfassung und Einschätzung des Lebensmitteleinzelhandels in Markt Erlbach sowie im angrenzenden Umland statt. Im Ergebnis setzt sich das projektrelevante Lebensmittelangebot im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- ▶ In **Markt Erlbach** befinden sich – inklusive des verlagerungswilligen Edeka-Marktes²⁹ – 14 Verkaufsstätten, die Lebensmittel als Haupt- bzw. nennenswertes Teilsortiment anbieten. Diese verfügen über eine Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich (d.h. ohne ergänzende Nonfood-Randsortimente³⁰) von ca. 4.170 m². Das gesamtörtliche Angebot im Lebensmittelbereich weist damit flächen- und kapazitätsbezogen einen relativ gut ausgebauten Entwicklungsstand auf.
- ▶ Die strukturprägenden Anbieter im Lebensmittelbereich stellen v.a. die vier am Ort ansässigen, filialisierten Lebensmittelmärkte dar; hierbei handelt es sich um zwei Supermärkte (Edeka, Rewe) und zwei Lebensmitteldiscounter (Norma, Netto). Das Vorhandensein dieser Lebensmittelmärkte sichert ein quantitativ der Standortsituation angemessenes Angebot, qualitativ bestehen jedoch klare Einschränkungen. Alle vier strukturprägenden Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels entsprechen nicht dem aktuellen Erscheinungsbild und Marktauftritt der jeweiligen Filialunternehmen. Insbesondere der Edeka-Markt läßt qualitative Defizite und einen dringenden Modernisierungsbedarf erkennen. Auch zwei den beiden Supermärkten angeschlossene bzw. zugehörige Getränkemarkte, ein weiterer Getränke-Anbieter (Wehner's Getränke Drive-In) sowie mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger)³¹ ergänzen das Angebot in Markt Erlbach. Hinzu kommen zwei Anbieter mit kleinem Lebensmittelrandsortiment (u.a. Avia Tankstellenshop). Der Lebensmitteleinzelhandel ist der wesentliche Träger und Zentralitätsfaktor des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach – alleine die Lebensmittelverkaufsfläche macht mit rund 55 % deutlich mehr als die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche in Markt Erlbach aus.
- ▶ Räumlich differenziert entfallen zehn Anbieter mit ca. 3.350 m² Lebensmittelverkaufsfläche auf den 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte'³²; die Ortsmitte kann somit als dominierender und gut besetzter Lebensmittelstandort im Gemeindegebiet eingestuft werden. Hauptanbieter sind zwei Supermärkte (Edeka, Rewe) und ein Le-

²⁹ Supermarkt und Getränkemarkt.

³⁰ Z.B. Drogeriewaren, Zeitschriften, Tiernahrung etc.

³¹ Teils ebenfalls den Lebensmittelmärkten angeschlossen.

³² Vgl. Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kap. 10.3.

bensmitteldiscounter (Norma). Ergänzend sind die Getränkemärkte von Edeka und Rewe sowie Wehner's Getränke Drive-In anzuführen. Weitere vier Anbieter mit zusammen ca. 820 m² Lebensmittel-Verkaufsfläche sind außerhalb der Ortsmitte in Streulage an-sässig, wobei ein Lebensmitteldiscounter (Netto³³) konzeptionell als sog. 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' ausgewiesen ist; ihm kommt v.a. durch die westlich angrenzenden Wohngebiete, aber auch durch seine Ortsmittennähe eine ausgeprägte, wohnortnahe Versorgungsfunktion zu.

- ▶ Auf Basis der ermittelten Bestandszahlen erreicht der Einzelhandel bei Lebensmitteln³⁴ in Markt Erlbach, unter Berücksichtigung erreichbarer Marktanteile, marktüblicher Branchenproduktivitäten der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation am Ort und in der Region jährliche Umsätze in Höhe von ca. 18,0 Mio. €.

Lebensmittelmärkte in Markt Erlbach



³³ Eine Modernisierung des Netto-Marktes mit Erweiterung der Verkaufsfläche ist geplant, jedoch die Realisierung nicht absehbar.

³⁴ D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen (d.h. auch auf Teilsortimentsflächen, wie z.B. der Tankstellenshops), aber ohne Umsätze auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte.

- **Im Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II)** ist insbesondere auf einen kleineren Supermarkt (Edeka) in Streu-/Randlage in **Neuhof a.d.Zenn** hinzuweisen. Weitere (filialisierte) Lebensmittelmärkte gibt es nicht. In Neuhof a.d.Zenn sind darüber hinaus noch zwei innerörtliche Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) anzuführen. In **Trautskirchen** gibt es hingegen kein nennenswertes Lebensmittelangebot. Das im Ergänzungsgebiet vorhandene Lebensmittelangebot dient lediglich der lokalen Basisversorgung; die Lebensmittelmärkte/-anbieter in Markt Erlbach tragen einen wesentlichen Teil zur Versorgung der Einwohner in Neuhof a.d.Zenn und Trautskirchen bei.³⁵

Lebensmittelmarkt in Neuhof a.d.Zenn



- Im östlich von Markt Erlbach im **Ergänzungsgebiet** des Edeka-Vorhabens gelegenen **Wilhermsdorf**, befindet sich ein bedeutendes Wettbewerbsangebot.

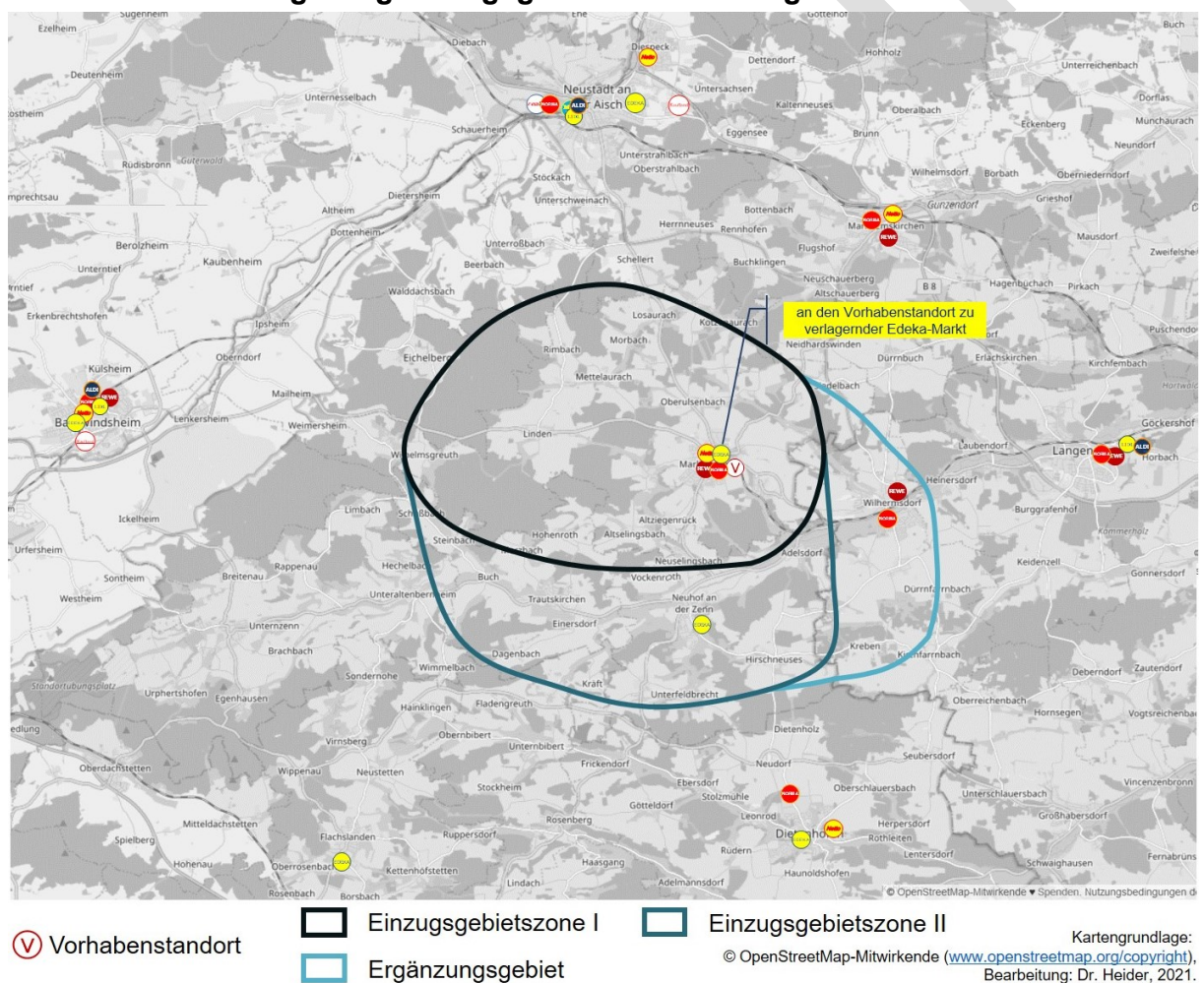
Lebensmittelmärkte in Wilhermsdorf



³⁵ Dies hat auch die bei Erstellung des Einzelhandelskonzeptes durchgeführte Kundenherkunftserfassung der in Markt Erlbach ansässigen Betriebe aufgezeigt.

- Als Hauptwettbewerber des Edeka-Vorhabens in Wilhermsdorf ist der relativ große und attraktive Rewe-Supermarkt in dem seit 2018 bestehenden Versorgungszentrum im östlichen Zufahrtbereich des Kernortes Richtung Ortsmitte zu nennen. Neben Rewe sind dort insbesondere auch ein anziehungsstarker Drogeriemarkt (Rossmann), ein Textil-Fachmarkt (Ernsting´s family) sowie eine Apotheke angesiedelt. Als weiterhin struktur- und wettbewerbsrelevant kommt im südlichen Gemeindegebiet jenseits der St2252 ein Lebensmitteldiscounter mit angeschlossenen Getränkemarkt (Norma und Markgrafen) hinzu. Dieses Angebot steht nicht nur in Konkurrenz zum geplanten Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach, speziell das neu entstandene Versorgungszentrum mit dem sehr anziehungsstarken Rewe-Markt hat auch in gewissem Umfang Kaufkraft, die bisher in Markt Erlbach gebunden war, an sich gezogen.

Karte 4: Strukturprägende filialisierte Lebensmittelmärkte in Markt Erlbach, dem überörtlichen Einzugs-/Ergänzungsgebiet und dem angrenzenden Umland



Neben den angeführten, im Einzugsgebiet (inkl. Ergänzungsgebiet) ansässigen Anbietern ist auch auf den Lebensmittelbesatz **in der Region** (v.a. Bad Windsheim und Neustadt a.d. Aisch mit einem jeweils starken, dicht besetzten und anziehungsstarken Einzelhandels-/Lebensmittelangebot sowie nachgeordnet auch auf Langenzenn und Markt Emskirchen) hinzuweisen, welcher das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens maßgeblich begrenzt.

- **Flächen- und kapazitätsbezogen ist der Lebensmitteleinzelhandel in Markt Erlbach als relativ gut ausgeprägt einzustufen. Die Ortsmitte stellt dabei derzeit den wesentlichen Versorgungsstandort im Gemeindegebiet dar, wenngleich die Attraktivität der Anbieter, insbesondere der Edeka-Markt, qualitative Einschränkungen erkennen läßt. Im Naheinzugsgebiet ist das Lebensmittelangebot wenig ausgeprägt und weist lediglich mit dem in Neuhof a.d.Zenn ansässigen Supermarkt (Edeka) ein bedeutenderes Grundversorgungsangebot auf. In Wilhermsdorf besteht ein modernes und leistungsfähiges Lebensmittelmarktangebot, die dortige Standortattraktivität wird deutlich durch einen Drogeriemarkt abgerundet und gestärkt. In der weiteren Region ist ein überwiegend modernes und insgesamt relativ dichtes Lebensmittelangebot vorzufinden, was sich nicht nur begrenzend auf den Einzelhandels-/Versorgungsstandort Markt Erlbach sondern auch auf das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens auswirkt.**

5 Ökonomische und städtebauliche Potenzial- und Wirkungsanalyse

5.1 Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

Das Edeka-Vorhaben an der Nürnberger Straße in Markt Erlbach ist als großflächiges Einzelhandelsvorhaben einzustufen, welches, aufgrund der bei einem derartigen Betriebstyp regelmäßig möglich werdenden mehr als nur unwesentlichen Auswirkungen auf planungsrechtlich definierte Schutzgüter, den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Die Zulässigkeit des Vorhabens unter Einzelhandelsaspekten erfordert, dass dieses mit den entsprechenden planungsrechtlichen Anforderungen vereinbar ist. Diese Anforderungen sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die gutachterliche Bewertung erfolgt hierzu gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in Kap. 3.3 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Einzelhandelskonzept Markt Erlbach, gem. § 1 Abs. 4 BauGB in Kap. 6 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit. Die Klärung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB sowie dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfordert eine differenzierte Betrachtung mit dem Vorhaben einhergehender ökonomischer und städtebaulicher Auswirkungen.

Diese Ermittlung der mit dem Vorhaben einhergehenden ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen sowie deren Bewertung soll auf Basis einer ökonomischen Potenzial- und Wirkungsanalyse zu den durch das Vorhaben prognostisch ausgelösten Umsatzumverteilungen sowie deren städtebaulicher Bewertung erfolgen. Die Maßgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO erfordern eine Ermittlung und Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden hierzu in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbesatzstrukturen (insbesondere im vorhabenrelevanten Lebensmittelbereich) und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen bewertet. Ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) ist Voraussetzung der Zulässigkeit des Vorhabens.

5.2 Bewertungskriterien und Methodik

Beim zu untersuchenden Edeka-Vorhaben sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende einzelhandelsbedingte Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' der Standortgemeinde Markt Erlbach sowie der zentralen Versorgungsbereiche im überörtlichen Einzugsgebiet sowie im Umland
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Markt Erlbach sowie im vorhabenspezifischen Einzugsgebiet / Umland
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich diese Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach werden mittels einer Modellrechnung die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 5.3)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 5.4)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 5.5).

Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die Umsätze des zu betrachtenden Vorhabens und deren Herkunft, vorliegend unter besonderer Berücksichtigung des vorhabenprägenden Lebensmittelsortiments (inkl. Getränke), werden durch die erreichbare Kaufkraft, das bestehende Angebot im Wettbewerbsumfeld sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Einzugsgebiet³⁶ und an dieses angrenzenden Räume bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird im Abgleich der im

³⁶ Vgl. Kap 4.1.

Vorhaben zu erzielenden Umsätze mit der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

Zur prognostischen Ermittlung von Höhe, Zusammensetzung und Herkunft der Umsätze des Edeka-Vorhabens wird das Marktanteilkonzept zu Grunde gelegt, welches zuerst die durch das Vorhaben erzielbaren Marktanteile in den Teilräumen des Vorhabens ermittelt um darauf aufbauend unter Einbeziehung der vorhandenen bzw. erreichbaren Kaufkraft die erzielbaren Umsätze zu kalkulieren. Dies erfolgte, unter Berücksichtigung der durchgeführten Struktur- und Markterhebungen, der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für das zu untersuchende Vorhaben (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, IFH, Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels), einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes sowie der bestehenden Wettbewerbssituation in Markt Erlbach und im relevanten Standortumfeld.

Wesentliche Faktoren zur Ermittlung der Marktanteile sind

- ▶ Größe und geplante Betriebsbestandteile des Edeka-Vorhabens
- ▶ Attraktivität des Betreibers Edeka
- ▶ Bewertung der Standortlage und des Standortumfeldes
- ▶ Wettbewerbssituation in Markt Erlbach, im Untersuchungsgebiet und der Region unter besonderer Beachtung weiterer Edeka-Märkte
- ▶ Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort.

Die Flächenexpansion im deutschen Lebensmitteleinzelhandel findet in einem weitgehend gesättigten Markt statt. Modernisierungen und Verkaufsflächenerweiterungen bereits etablierter Anbieter führen daher üblicherweise nur in begrenztem Maße zu größeren/umfangreicheren Kundenumorientierungen. Sie erreichen in erster Linie die längerfristige Sicherung der Bestandskunden und der Marktposition im sich stetig verschärfenden Wettbewerbsumfeld. Ein weiterer zu beachtender Aspekt ist der grundsätzlich höhere Flächenbedarf moderner Lebensmittelmärkte (u.a. aufgrund großzügigerer/breiterer Gänge³⁷, niedrigerer Regalhöhen, ansprechenderer Warenpräsentation etc.). Wenngleich die deutliche Attraktivitätssteigerung des zu verlagernden Edeka-Marktes einen begrenzten Ausbau der Marktposition plausibel werden lässt, ist dennoch der Schluss gerechtfertigt, dass in der Praxis auch beim zu untersuchenden Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach Umsatzauswirkungen zu erwarten sind, bei denen das Umsatzwachstum prozentual deutlich niedriger liegen wird, als das Verkaufsflächenwachstum.

³⁷ Zur großzügigeren und kundenfreundlicheren Gestaltung des Marktes, aber z.B. auch zur Erhöhung der Rollatorfreundlichkeit, welche im Zuge der Alterung der Gesellschaft deutlich stärker zu beachten ist. Hinzu kommen u.a. auch eine verbesserte Sicherstellung der Fluchtwege, eine Optimierung der Kommissionierung und des Auffüllvorganges im Laden etc.

Ökonomische Wirkungsanalyse

Werden durch zusätzliche Einzelhandelsvorhaben bzw. durch Modernisierung/Vergrößerung bestehender Einzelhandelsbetriebe Umsätze erzielt, welche bereits bisher in der Standortgemeinde bzw. betroffenen weiteren Gemeinden gebunden waren, ist der Umfang der im Bestand zu erwartenden Umsatzumverteilungen dafür entscheidend, inwieweit eine Gefährdung der bestehenden Betriebe und damit auch der Standorträume in denen diese situiert sind, zu erwarten ist.

Die Umsatzermittlung für das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach erfolgt dabei im Sinne einer **Worst-Case-Betrachtung**. Es werden die maximal erreichbaren Marktanteile und Umsätze des Vorhabens ermittelt, um als Grundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse die Erfassung der maximal durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Umsatzumlenkungen und städtebaulichen Auswirkungen zu gewährleisten. Die daraus resultierenden, für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens eintreten werden, aufgezeigt.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des Edeka-Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. Der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich) der Standortgemeinde Markt Erlbach sowie den ggf. zusätzlich betroffenen Innenstädten/Ortsmitten im überörtlichen Einzugsgebiet bzw. weiteren Umland kommt dabei aufgrund ihrer raumordnerisch und städtebaulich geschützten Funktion eine besondere Berücksichtigung zu. Auch mögliche Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation werden untersucht.

Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in dessen Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen – unter besonderer Berücksichtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung – dar. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen jeweiligen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der Umverteilungsgröße erfolgt also auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in den bestehenden Standortstrukturen/-lagen, unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche.

Die abschließende Klärung, ob relevante negative Auswirkungen zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in dessen Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Anwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse³⁸ und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.³⁹ Diese Beurteilungsmethodik ist aus heutiger Sicht zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend.

³⁸ Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHKs in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

³⁹ Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

Es hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen vielmehr fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind Betriebsgefährdungen zu erwarten und wie wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.⁴⁰ Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert verstanden werden⁴¹, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten.

Edeka ist bereits langjährig in der Ortsmitte Markt Erlbachs ansässig. Der Edeka-Markt ist nicht nur ein etablierter und wichtiger Betrieb für die Lebensmittel-/Nahversorgung, sondern auch ein integrativer Teil des lokalen und regionalen Wettbewerbsgefüges. Eine Negativauswirkung des Edeka-Marktes auf die Ortsmitte Markt Erlbachs oder andere umliegende zentrale Versorgungsbereiche ist nicht zu erkennen. Die Ortsmitte Markt Erlbachs kann ihre funktionale Bedeutung speziell im besonders untersuchungsrelevanten Lebensmittelbereich gut erfüllen, die beiden kleineren Gemeinden des Einzugsgebietes weisen ihren Größen entsprechende Angebote auf. Bei Ermittlung der durch das Edeka-Vorhaben zu erwartenden Umsatzumlenkungen können die Bestandsflächen des bestehenden Edeka-Marktes mit den dort erzielten Umsätzen daher als Bestandteil der vorliegenden Strukturen berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass die auf den Bestandsflächen generierten Umsätze keine relevant werdenden Auswirkungen mehr nach sich ziehen können.⁴²

⁴⁰ Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

⁴¹ Zumal eine neuere Studie zu den Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zeigt, dass sich der Schwellenwert der Umsatzumverteilung von 10% für zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich bewährt hat. Vgl. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW): Langzeitwirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Berlin 2017.

⁴² Diese gutachterliche Vorgehensweise, für die Ermittlung der durch ein Vorhaben zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen das Gesamtvorhaben (vgl. BVerwG 4 B 72.05 v. 29.11.2005) unter Widmung der jeweils vorliegenden städtebaulichen Ausgangsbedingungen zu berücksichtigen, ist nicht nur aus fachlicher Sicht geboten, sondern entspricht auch höchstrichterlich entschiedenen Begutachtungsmaßstäben. So wird in BVerwG 4 B 3.09 v. 12.02.2009 zur Methodik der Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes ausgeführt, dass die Beurteilung der Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes von der gegebenen städtebaulichen Situation auszugehen hat, die nicht nur von anderen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt wird. Zur Eignung und Erfordernis dieser methodischen Herangehensweise für die Bewertung der Auswirkungen einer Erweiterung bereits bestehender Betriebe vgl. OVG Nordrhein-Westfalen v. 1. Dezember 2015 Urteil Az. 10 D 91/13.NE, Urteil zur Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums (Planungsbasis VEP).

5.3 Umsatz und Umsatzherkunft

Das Vorhaben besteht aus einem Lebensmittelmarkt (Supermarkt) mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche, einem Getränkemarkt mit max. 630 m² Verkaufsfläche sowie einem Backshop mit Gastronomie/Ausschank, davon max. 50 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel.

Aufgrund der geplanten Flächengröße und der üblichen Sortimentszusammensetzung eines modernen, marktgängigen Supermarktes entfällt betriebstyp- und betreiberspezifisch ein Umsatzanteil von ca. 10-15 Prozent⁴³ auf den Lebensmittelbereich ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich⁴⁴. Aufgrund eines fehlenden Drogeriemarktanbieters in Markt Erlbach sowie die durch den Betreiber in Aussicht gestellten Sortimentsstrukturen, ist im Vorhaben ein erhöhter Anteil von Drogeriewaren plausibel zu erwarten. Damit wird im Supermarkt ein Umsatzanteil der Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich von ca. 14 bis 15 Prozent erreicht werden, im Getränkemarkt sowie der Bäckerei sind keine nennenswerten Nonfoodanteile zu erwarten. Bei Markteintritt des Vorhabens in 2023 oder 2024 wird resultierend aus den laufenden Bautätigkeiten sowie der amtlichen Bevölkerungsprognosen⁴⁵ ein leichtes Bevölkerungswachstum in Markt Erlbach und dem Umland erfolgt sein, zudem weisen die Umsatzentwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel eine anhaltend steigende Tendenz auf⁴⁶. Diese beiden Faktoren der prognostizierten Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung lassen ein moderates Ansteigen der verfügbaren Kaufkraft erwarten, welche durch das Edeka-Vorhaben genutzt werden kann und welche die Umsatzauswirkungen im Bestand reduziert, da dieses Wachstum auch den Wettbewerbsbetrieben zu Gute kommt.

Für das Edeka-Vorhaben lassen sich nachfolgende **Marktanteile und Umsätze** prognostizieren:

⁴³ Vgl. hierzu u.a. auch entsprechende Angaben in den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020' des Bay. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie.

⁴⁴ V.a. Drogeriewaren und Tiernahrung sowie ein begrenztes Angebot an Bücher/Zeitschriften und ggf. weiteren Nonfoodartikeln. Im Vergleich zum Fachhandel ist dabei die Sortimentstiefe je angebotenen Rand-/Teilsortiment i.d.R. stark begrenzt.

⁴⁵ Vgl. Kap. 3.1 und 6.2.2

⁴⁶ Vgl. Kap. 2

Tabelle 1: Marktanteile und Umsätze des Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Marktanteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Lebensmittel Kerneinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone I)	14,0	26	3,6	57
Lebensmittel Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II)	8,4	16	1,3	22
Lebensmittel Ergänzungsgebiet	13,4	6	0,8	13
Streuumsätze von außerhalb des Kerneinzugs-, Naheinzugs- und Ergänzungsgebietes	---	---	0,5	8
Summe Lebensmittel	---	---	6,2	100
Nonfood	---	---	1,0	---
Gesamtsumme	---	---	7,2	---

ca.-Werte, p.a., gerundet, Kaufkraft bei erwartetem Markteintritt 2023/2024, eigene Berechnungen Dr. Heider 2021.

- ▶ Gemäß Marktanteilkonzept ist ein Umsatz des Edeka-Vorhabens von ca. 7,2 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 6,2 Mio. € auf Lebensmittel und ca. 1,0 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich.
- ▶ Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist zu erkennen, dass der Edeka Supermarkt neben seiner hohen Bedeutung für die Lebensmittelversorgung in der Standortgemeinde Markt Erlbach (= Kerneinzugsgebiet) auch der Mitversorgung der beiden angrenzenden Gemeinden des Naheinzugsgebietes (also Neuhof a.d.Zenn und Trautskirchen) dienen wird. Bedingt durch die gute verkehrliche Anbindung und die zu erwartende Attraktivität ist auch eine gewisse Marktbedeutung in Wilhermsdorf im Ergänzungsgebiet des Vorhabens zu erwarten. Hinzu kommen räumlich nicht verortbare Streuumsätze (durch Pendler, Zufallskunden, Touristen etc.), welche v.a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der St 2252 zu erwarten sind.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Zusammensetzung der im Vorhaben prognostizierten Umsätze sowie in welchem Umfang dabei Umverteilungseffekte durch das Edeka-Vorhaben zu erwarten sind.

Tabelle 2: Zusammensetzung des Prognose-Umsatzes des Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach

Umsatzzusammensetzung des Edeka-Vorhabens	Umsatz in Mio. €
bereits im bestehenden Edeka-Markt gebundene Kaufkraft (Lebensmittel)	3,8
umverteilungsneutrale Kaufkraftpotenziale (Lebensmittel) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	0,1
zusätzliche, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Lebensmittel)	0,5
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet bzw. der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Lebensmittel)	1,8
bereits im Edeka-Markt gebundene Kaufkraft (Nonfood)	0,7
umverteilungsneutrale Kaufkraftpotenziale (Nonfood) (aus prognostizierter Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung)	0,1
zusätzliche, räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze (Non-food)	0,1
durch Umsatzumverteilung im Einzugsgebiet bzw. der Region zu erwirtschaftender Umsatz (Nonfood)	0,1
Gesamtumsatz	7,2

ca.-Werte, p.a., gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2021.

- ▶ Ein bedeutender Teil des zu erwartenden Umsatzes des geplanten, vergrößerten Edeka-Marktes wird bereits im bestehenden Edeka-Markt erzielt und weitestgehend auch im Verlagerungsfall am neuen Standort zu binden sein. Da am bisherigen Edeka-Standort keine Nachnutzung im Lebensmitteleinzelhandel stattfinden wird,⁴⁷ wird die geänderte Situierung des Edeka-Marktes in Markt Erlbach teilweise zu Umorientierungen von Edeka-Kunden aus dem näheren Standortumfeld des Ist-Standortes führen, die sich vermehrt auf die dann näher gelegenen Anbieter Rewe, Norma und Netto orientieren werden. Dem steht eine bessere Erreichbarkeit des Edeka-Zielstandortes aus dem östlichen Teil des Kernortes sowie aus dem nahegelegenen Ortsteil Eschenbach gegenüber, welche zu einer etwas höheren Kundenorientierung von dort auf den

⁴⁷ Vgl. Kap. 3.2.

geplanten Edeka-Markt führen werden. Unter Wertung dieser beiden gegenläufigen Kundenorientierungen, kann davon ausgegangen werden, dass das bisherige Umsatzpotenzial des bestehenden Edeka-Marktes auch am neuen Standort erreicht werden wird. Darüber hinaus ist von zusätzlich bindungsfähigen Kaufkraftpotenzialen, nicht zuletzt in Folge der Standortsituierung und gesteigerten Attraktivität des verlagerten Marktes sowie der Bevölkerungs-/Kaufkraftentwicklungen auszugehen.

- ▶ Vom zu erwartenden Umsatz des Edeka-Vorhabens sind – abzüglich des umverteilungsneutralen Edeka-Bestandsumsatzes sowie zu erwartender, ebenfalls umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale infolge steigender Bevölkerungszahlen/Kaufkraft und erreichbarer räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze – im Lebensmittelbereich ca. 1,8 Mio. € und im Nonfood-Bereich ca. 0,1 Mio. € durch Umsatzumverteilung gegenüber Wettbewerbern zu generieren.
- ☞ **Das geplante Edeka-Vorhaben mit dessen Betriebsverlagerung lässt einen Umsatz von ca. 7,2 Mio. € jährlich (davon 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,0 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten) erwarten. Hiervon wird ein erheblicher Anteil bereits bisher im Edeka-Markt in Markt Erlbach erzielt. Unter weiterer Berücksichtigung umverteilungsneutraler Kaufkraftpotenziale sowie zusätzlicher, räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze, werden durch das geplante Edeka-Vorhaben ca. 1,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € im Nonfoodbereich gegenüber den Wettbewerbern zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe gehen.**

5.4 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des Vorhabens eintreten werden.

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke) aus dem bestehenden Einzelhandel, unterschieden nach relevanten Standortbereichen, auf. Berücksichtigt wurden dabei die durch das geplante Edeka-Vorhaben gegenüber bestehenden Anbietern/Wettbewerbern eintretenden Umsatzumverteilungen, in Höhe von ca. 1,8 Mio. € im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke).

Für den Nonfoodbereich ist festzustellen, dass der umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Edeka-Vorhabens so niedrig liegt, dass es, angesichts der

Verteilung auf mehrere Einzelsortimente sowie einer in Markt Erlbach in diesen Sortimenten das Angebot deutlich überschreitenden Kaufkraft, durchweg lediglich zu geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen Umsatzwirkungen auf bestehende Einzelbetriebe kommen wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen können damit im Nonfoodbereich ohne weitere Vertiefung ausgeschlossen werden.

Tabelle 3: Umsatzumverteilung im Lebensmittelbereich (inkl. Getränke) durch das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach und Umland nach Standortlagen

Lebensmittelbereich (= Hauptsortiment) des Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach	Ist- Umsatz	1,8 Mio. € Umsatzumverteilung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %
zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Markt Erlbach* (im Kerneinzugsgebiet / Einzugsgebietszone I)	9,6	0,9	9,6
Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungsfunktion in Markt Erlbach (im Kerneinzugsgebiet / Einzugsgebietszone I)	4,0	0,2	5,8
sonstiges Gemeindegebiet Markt Erlbach (im Kerneinzugsgebiet / Einzugsgebietszone I)	0,6	<0,1	nicht mehr valide berechenbar
zentrale Versorgungsbereiche (Ortsmitte) im Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II)	nicht fassbar betroffen		
sonstige Standortlagen im Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II)	2,1	0,1	4,7
zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte Wilhermsdorf (= Ergänzungsgebiet)	nicht fassbar betroffen		
sonstige Standortlagen in Wilhermsdorf (inkl. Nahversorgungszentrum) (= Ergänzungsgebiet)	12,5	0,5	4,0
gesamt	---	1,8	---

* ohne Edeka-Bestandsbetrieb
ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2021.

- Unter Einbezug und Bewertung der bestehenden Standort-/Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der überwiegende Teil der im geplanten Edeka-Vorhaben zu erzielenden Zusatzumsätze den bestehenden Betrieben in der Standortgemeinde Markt Erlbach verloren gehen wird.
- Die Umsatzwirkungen zu Lasten der Standortbereiche außerhalb der Ortsmitte in Markt Erlbach liegen mit max. ca. 5,8 Prozent so niedrig, dass betrieblich relevante

Gefährdungen auszuschließen sind. Für die nach der Edeka-Verlagerung in der Ortsmitte weiterhin bestehenden Betriebe sind Umsatzwirkungen in Höhe von ca. 9,6 Prozent zu prognostizieren. Diese Umsatzumverteilungsquote erreicht eine Größenordnung, welche relevante Negativauswirkungen nicht ausschließen lässt und damit einer vertiefenden Betrachtung und Bewertung der Fallsituation bedarf.

- ▶ Von Umsatzwirkungen wird auch das Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II) betroffen sein. Angesichts der dortigen, deutlich begrenzten Angebotssituation sowie bereits vorliegender erheblicher überörtlicher Einkaufsorientierungen, im Lebensmittelbereich insbes. auf Markt Erlbach, werden die zu erwartenden Umsatzwirkungen dort aber mit max. ca. 4,7 Prozent der betroffenen Standortlage gemäßigt ausfallen.
- ▶ In der Ergänzungszone, also im östlich von Markt Erlbach benachbarten Wilhermsdorf, ist ebenfalls von Umsatzumverteilungen auszugehen, welche aufgrund der dort begrenzten Marktbedeutung des Edeka-Vorhabens⁴⁸ aber mit max. ca. 4,0 Prozent der betroffenen Standortlage vergleichsweise überschaubar sein werden. Hier ist anzumerken, dass aufgrund der 2018 erfolgten Ansiedlung des anziehungsstarken Nahversorgungszentrums, mit dem großen und modernen Rewe Supermarkt, davon auszugehen ist, dass Teile vormals in Markt Erlbach gebundener Kaufkraft sich nach Wilhermsdorf umorientierten. Durch einen neuen, attraktiven und ähnlich großen Edeka-Markt wird ein Teil dieser abgewanderten Kunden und Kaufkraft sich wieder zurück nach Markt Erlbach orientieren, was die Umsatzumverteilungen gegenüber Wilhermsdorf auch relativiert.

☞ **Beim Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach ist für die betroffenen Standortbereiche lage- und angebotsbedingt von unterschiedlich hohen Umsatzumverteilungsquoten auszugehen. Die ausgeprägtesten Umsatzwirkungen werden in Markt Erlbach erwartet. Von den durch das Edeka-Vorhaben tangierten Standortbereichen weisen die Umsatzumverteilungen lediglich für den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte in Markt Erlbach eine Höhe auf, welche auf eine abwägungsrelevante Größenordnung mit etwaiger städtebaulicher Relevanz deuten.**

⁴⁸ Vgl. Kap. 5.3.

5.5 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Edeka-Vorhabens erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet. Zur Beurteilung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des Vorhabens sind speziell die Auswirkungen auf die betroffenen, besonders schützenswerten 'zentralen Versorgungsbereiche' relevant. Standortbezogen steht dabei insbesondere die Ortsmitte Markt Erlbachs im Zentrum der Betrachtungen, aber auch die Ortsmitten im Umland. Im Sinne einer guten Nahversorgung als versorgungsstrukturell relevanten Aspekt werden auch die zu erwartenden Wirkungen auf die weiteren Lebensmittelangebote in Markt Erlbach und im überörtlichen Einzugsgebiet (inkl. Ergänzungsgebiet) betrachtet.

- ▶ Die **Ortsmitte Markt Erlbachs** weist insbesondere durch das vergleichsweise breit aufgestellte, weitgehend attraktive Lebensmittel- und Getränkeangebot eine gute und angemessene Versorgungsfunktion sowie eine hohe Anziehungskraft auf. Ergänzende Einzelhandelsbetriebe aus dem Nicht-Lebensmittelbereich sowie eine Reihe von Dienstleistern, Gastronomiebetrieben sowie öffentlichen und kulturellen Angeboten runden den Angebotsmix ab. Die Ortsmitte Markt Erlbachs ist somit, trotz bestehender Angebotslücken und Geschäftsleerständen, für ein Klein-/Grundzentrum im ländlichen Raum angemessen besetzt. Die Versorgungsfunktion kann gut erfüllt werden. In Summe besteht ein relativ abwechslungsreicher Gesamtbesatz, der eine gute Funktionsfähigkeit der Ortsmitte inklusive einer sehr guten Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung sichert. Der besonders vorhabenrelevante Lebensmitteleinzelhandel ist dabei eine städtebaulich und versorgungsstrukturell wichtige Säule der Markt Erlbacher Ortsmitte, die durch das Edeka-Vorhaben nicht gefährdet und relevant beeinträchtigt werden darf. Die Sicherung des Nicht-Lebensmittelbereiches im 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' gilt gleichermaßen. Zudem dürfen sich aus dem Edeka-Vorhaben keine relevanten Negativauswirkungen auf Struktur und Entwicklung des 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' ergeben.

Ortsmitte Markt Erlbach



- ▶ Durch die Umsiedlung von Edeka aus der Ortsmitte an den außerhalb der Ortsmitte gelegenen Zielstandort verliert der 'zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte' einen wichtigen Funktionsträger und Anbieter von Lebensmitteln (inkl. Getränke). Mit Rewe (Supermarkt und Getränkemarkt) und Norma (Lebensmitteldiscounter) sowie einem weiteren Getränkeanbieter (Wehner's Getränke Drive-In) und Lebensmittelhandwerksbetrieben/-anbietern besteht dort auch ohne Edeka ein gut ausgeprägter Lebensmittel- und Getränkebesatz und ein differenziertes (Nah-)Versorgungsangebot.
- ▶ Im Hinblick auf die städtebauliche Bewertung des Vorhabens gewinnt der gesamte städtebaulich-funktionale Kontext Bedeutung. Dieser umfasst zwei wesentliche Aspekte. Erstens: Aus der Aufgabe des Edeka-Marktes am Ist-Standort resultieren funktionale Konsequenzen für den Standortbereich und die angestrebten funktionalen Stärkungen der Ortsmitte. Zweitens: Mit einer Verlagerung und Modernisierung/Erweiterung des Edeka-Marktes und damit verbundenen Umsatzumverteilungen könnten bestehende Einzelhandelsbetriebe beeinträchtigt bzw. gefährdet werden, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches könnte damit gefährdet werden.

Zu Erstens: Die Verlagerung des Edeka-Marktes führt zu einem Funktionsrückgang sowie rückläufigen Kundenfrequenzen am bisherigen Standort des Edeka-Marktes. Damit einhergehend wird die funktional anzustrebende Stärkung der Ortsmitte, insbesondere für den Standortbereich der Hauptstraße, erschwert. Andererseits sind die Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten am Ist-Standort für einen zukunftsfähigen Lebensmittelmarkt unzureichend und weisen mittelfristig erhebliche Risiken für den Betriebserhalt auf, bzw. dieser ist mittelfristig sogar durchaus plausibel gefährdet. Hinzu kommt, dass am Ist-Standort des Edeka-Marktes die mit Edeka verbundenen städtebaulichen Probleme, u.a. bedingt durch Gebäude, Erschließung, Parkierung⁴⁹, im Zuge der Auslagerung des Edeka-Marktes verbessert werden könnten. In zusammenfassender städtebaulicher Bewertung der Pro- und Contra-Aspekte, die mit der Aufgabe des Edeka-Standortes verbunden sind, ist festzustellen, dass gegen die Verlagerung die damit verbundene funktionale Schwächung spricht, für die Verlagerung, dass damit Chancen einer städtebaulichen Verbesserung unmittelbar am Standort des Edeka-Marktes entstehen. Diese Gegenüberstellung städtebaulicher

⁴⁹ Vgl. Kap. 3.2.

Argumente ist allerdings vordergründig, da angesichts der bestehenden Risiken für einen Erhalt des Edeka-Marktes am Ist-Standort und einer plausibel nicht auszuschließenden mittelfristig dort ohnehin erfolgenden Betriebsaufgabe, die einer Verlagerung entgegenstehenden städtebaulichen Faktoren einer belastbaren Grundlage entbehren. Verkürzt formuliert: *"Die im Fall einer Verlagerung des Edeka-Marktes für die Ortsmitte zu erwartenden funktionalen Negativeffekte werden im Fall einer plausibel nicht auszuschließenden Betriebsaufgabe am Standort genauso eintreten."*

Zu Zweitens: Gegenüber den Lebensmittelanbietern im 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' von Markt Erlbach liegt die prognostizierte Umsatzumverteilungsquote des Edeka-Vorhabens bei ca. 9,6 Prozent, der umzuverteilende Betrag bei ca. 0,9 Mio. €. In Bezug auf die durch das Edeka-Vorhaben zu erwartende Umverteilung gilt: Trotz der bereits als erhöht einzustufenden Umverteilungsquote ist nicht zu erwarten, dass sich der Angebots-/Lebensmittelbesatz der in der Ortsmitte verbleibenden Anbieter reduzieren wird. Rewe und Norma stellen starke Filialisten dar, die über funktionsgerechte Märkte/Angebotsstrukturen am Ort verfügen. Zudem weist der Standortbereich dieser beiden Anbieter Flächenreserven an und im Umfeld der Betriebe auf, die ggf. für Modernisierungsvorhaben genutzt werden können. Durch die geplante Modernisierung und Verlagerung des Edeka-Marktes wird sich zwar der Wettbewerbsdruck erhöhen, es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich einer der beiden oder gar beide verbleibende Hauptanbieter/-versorger im Lebensmittel- und Getränkebereich zurückziehen werden und Markt Erlbach als Standort aufgeben werden. Auch ein Rückzug des innerörtlichen Getränkeanbieters (Wehner's Getränke Drive-In) ist vorhabenbedingt wenig wahrscheinlich, zumal dieser mit seinem Getränke-Lieferservice / Großhandel ein zweites, potenziell gut gehendes Unternehmensstandbein aufweist. Die zusätzlich vorhandenen Lebensmittelhandwerksbetriebe werden als hochspezialisierte Fachanbieter – im Gegensatz v.a. zu den beiden Lebensmittelmärkten (inkl. angeschlossenen Getränkemarkt) mit einem mehr oder weniger ähnlichen Warenangebot – kaum vom Edeka-Vorhaben betroffen sein; Negativeffekte können hier ausgeschlossen werden.

- ▶ Im **sonstigen Gemeindegebiet Markt Erlbachs** lassen die zu prognostizierenden Umsatzumverteilungen keine größeren Negativ-Auswirkungen erwarten. Die Umverteilungen im Gemeindegebiet Markt Erlbachs außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' liegen mit ca. 5,8 Prozent am konzeptionell ausgewiesenen 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' vergleichsweise niedrig, im weiteren Gemeindegebiet sind die zu erwartenden Umverteilungseffekte (angebotsbedingt) derart marginal, dass sie nicht mehr valide berechenbar sind. Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen lassen damit am 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' zwar ebenfalls umsatzbezogene Negativeffekte erwarten, von betrieblichen oder versorgungsstrukturell relevanten Negativfolgen ist aber nicht auszugehen. Dies gilt umso mehr, als der Netto-Markt am 'Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' auch aufgrund seines Standortes als anziehungsstarker Anbieter im lokalen und regionalen Wettbewerbsgefüge einzustufen ist, der relativ gut aufgestellt und als

Teil des Edeka-Konzerns wirtschaftlich stark ist. Ein Funktionsverlust des 'Einzelhandelsstandortes mit Nahversorgungsfunktion' kann somit ausgeschlossen werden; Netto wird seine Nahversorgungsfunktion für das nordwestliche Orts-/Gemeindegebiet weiterhin gut erfüllen können.

Im weiteren Gemeindegebiet ist das Lebensmittelangebot nicht nur stark begrenzt, sondern auch hochspezialisiert (Lebensmittelhandwerk/Metzgerei, Tankstellenshop); ein weiterer Lebensmittel- bzw. Getränkemarkt mit größeren, direkten Angebotsüberschneidungen ist dort nicht vorhanden. Die zu erwartenden Umverteilungseffekte sind dementsprechend, falls überhaupt vorhanden, derart gering, dass keine bzw. zumindest keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis heißt dies, dass auch außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' in Markt Erlbach städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden können.

- ▶ In den Ortsmitten der beiden **Gemeinden des Naheinzugsgebietes** (= Einzugsgebietszone II) ist die Besatzdichte deutlich niedriger und die Zentrums- und Versorgungsfunktion im Vergleich zu Markt Erlbach deutlich begrenzter. Der Ortsmittenbesatz ist, soweit vorhanden, wenig stark ausgeprägt und auf das Lebensmittelhandwerk beschränkt (in Neuhof a.d.Zenn), teils fehlt großenbedingt ein ortsmittenansässiger Einzelhandelsbesatz komplett (in Trautskirchen). Unter Berücksichtigung ergänzender Komplementärangebote und unter Beachtung der Größe/Einwohnerzahl und Lage dieser Gemeinde kann dennoch in beiden Fällen ein Besatz konstatiert werden, der der jeweiligen Größe und Versorgungsfunktion angemessen ist. Auch in der Ortsmitte von Wilhermsdorf im Ergänzungsgebiet des Edeka-Vorhabens besteht nur ein begrenzter Funktionsbesatz. Dies gilt speziell im Einzelhandel; im besonders projektrelevanten Lebensmittelbereich ist lediglich eine Metzgerei anzuführen. Wichtiger Grund hierfür stellt die erfolgte Bündelung wichtiger Angebote im neu geschaffenen Versorgungs-zentrum unweit der Ortsmitte im östlichen Zufahrtsbereich in den Kernort an der Gartenstraße dar.

Ortsmitten im Naheinzugs- und Ergänzungsgebiet

Neuhof a.d.Zenn



Trautskirchen



Wilhermsdorf



- ▶ Gegenüber der **Ortsmitte im Naheinzugsgebiet (= Einzugsgebietszone II)** ist durch das Edeka-Vorhaben ebenfalls von keinen nennenswerten Umsatzumverteilungen auszugehen, was v.a. mit dem begrenzten Angebotsbesatz zu begründen ist. Während in Neuhof a.d.Zenn lediglich eine Bäckerei und eine Metzgerei in der Ortsmitte ansässig sind, besteht in Trautskirchen gar kein relevanter Wettbewerbsbesatz. Durch die fehlenden ökonomischen Auswirkungen können auch städtebaulich relevante Negativauswirkungen ausgeschlossen werden. Die Ortsmitte von Neuhof a.d.Zenn sowie nachgeordnet auch die Trautskirchens können ihre bestehende, funktionale Bedeutung, welche größenbedingt in beiden Orten wenig ausgeprägt und auf wenige Grundversorgungsangebote (vorwiegend aus dem Komplementärbereich) begrenzt ist, auch nach Umsetzung des geplanten Edeka-Vorhabens in Markt Erlbach weiter uneingeschränkt erfüllen.
- ▶ Im **weiteren Gemeindegebiet von Neuhof a.d.Zenn** außerhalb der Ortsmitte – in Trautskirchen besteht (größenbedingt) auch außerhalb der Ortsmitte kein relevantes Wettbewerbs-/Lebensmittelangebot – werden ca. 0,1 Mio. € gegenüber den dortigen Wettbewerber (Edeka-Markt) umverteilt; die erwartete Umsatzumverteilung liegt bei relativ niedrigen ca. 4,7 Prozent. Das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach wird auch hier zu keinen nennenswerten Änderungen, geschweige denn zu erkennbaren Verschlechterungen des Angebotes führen. Von einer Schließung des bestehenden Anbieters ist angesichts einer für ihn überschaubaren Erhöhung des Wettbewerbsdrucks aus Markt Erlbach (mit nach wie vor zwei Supermärkten und zwei Lebensmitteldiscountern) nicht wahrscheinlich. Dies gilt umso mehr, als es sich sowohl beim untersuchten Vorhaben wie auch beim betroffenen Anbieter um Märkte von Edeka handelt und es wenig wahrscheinlich ist, Marktanteile in der Region durch die Schließung eines gut gehenden Bestandsmarktes des eigenen Konzerns aufzugeben. Städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Negativauswirkungen können dementsprechend auch hier ausgeschlossen werden.
- ▶ Umsatzumverteilungen gegenüber **Anbietern in Wilhermsdorf im Ergänzungsgebiet** betreffen wiederum lediglich Anbieter/Standortlagen außerhalb der Ortsmitte (= zentraler Versorgungsbereich). In der Ortsmitte Wilhermsdorfs ist mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks kein Lebensmittel-/Wettbewerbsbesatz vorhanden. Als hochspezialisierter Lebensmittelhandwerksbetrieb sind nennenswerte Umsatzeffekte auf die in der Ortsmitte ansässige Metzgerei auszuschließen. Fassbare Umsatzumverteilungen treten ausschließlich gegenüber Anbietern/Standortlagen außerhalb der Ortsmitte auf. Die zu erwartende Umverteilungsquote liegt dabei bei ca. 4,0 Prozent. Hauptbetroffene sind der neue und moderne Rewe Supermarkt im Nahversorgungszentrum – welcher nach seiner Errichtung potenziell Kaufkraft auch aus Markt Erlbach und seinem Einzugsgebiet abgezogen hat, welche in Folge der Edeka-Erweiterung (teilweise) wieder zurückgeholt werden kann – sowie Norma und Markgrafen in Streulage. Werden, neben der relativ niedrigen Umverteilungsquote, die wirtschaftliche Stärke sowie auch die zeitgemäßen Auftritte dieser Anbieter berücksichtigt, können, trotz der zu erwartenden Umsatzeffekte, betriebliche und v.a. versorgungsstrukturell

relevante Negative Auswirkungen ausgeschlossen werden. Die Versorgungssituation in Wilhermsdorf wird sich durch das geplante Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach nicht verändern; städtebaulich und versorgungsstrukturelle Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

- ▶ Für den **Nonfood-Bereich** ist festzuhalten, dass der umverteilungswirksame Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Edeka-Vorhabens so niedrig liegt, dass keine ökonomisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind, städtebaulich relevante Auswirkungen können daher im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden.

- ☞ **Durch das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach werden keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen substanziell beeinträchtigt. Relevante Negative Auswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht auf zentrale Versorgungsbereiche oder nahversorgungsrelevante Strukturen sind nicht zu erwarten. Dies ist auch für den am stärksten betroffenen 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' in Markt Erlbach festzustellen. Mit der Auslagerung des Edeka-Marktes ist einerseits eine städtebaulich-funktionale Schwächung verbunden, andererseits eröffnen sich daraus Chancen zur Beseitigung städtebaulicher Defizite am bisherigen Edeka-Standort. Die vorliegenden Pro- und Contra-Faktoren hinsichtlich der standortbezogenen städtebaulichen Bewertung der Auslagerung sind allerdings zur Bewertung des Vorhabens nur bedingt geeignet. Angesichts der bestehenden Risiken für einen Erhalt des Edeka-Marktes am Ist-Standort und einer plausibel nicht auszuschließenden mittelfristig dort ohnehin erfolgenden Betriebsaufgabe, entbehren die gegen eine Verlagerung stehenden städtebaulichen Aspekte einer belastbaren Grundlage. Die umsatzbedingten Wirkungen des Edeka-Vorhabens werden zwar zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck auf die im Wettbewerb stehenden Betriebe der Ortsmitte in Markt Erlbach führen, jedoch sind weder deren Gefährdung noch eine etwaig damit verbundene wesentliche Funktionsschwächung der Ortsmitte zu erwarten.**

6 Prüfung der raumordnerischen / landesplanerischen Verträglichkeit

Für die raumordnerischen Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, ebenso wie im Hinblick auf eine mögliche Betrachtung des Vorhabens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) durch die Landesplanung in Bayern wird 5.3 'Einzelhandelsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)⁵⁰ relevant. "...Die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten umfasst die Regelungsbereiche „Lage im Raum“ (Lenkung in Zentrale Orte), „Lage in der Gemeinde“ (städtebaulich integrierte Lage) und „Zulässige Verkaufsflächen“ (Begründung Zu 5.3 (B)), mit den einzelhandelsrelevanten Zielen 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3.

Dies erfordert die Klärung folgender Kerninhalte:

- ▶ **Lage im Raum (Z 5.3.1):**
Klärung des Vorliegens als Betrieb i. S. d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte);
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Marktgemeinde Markt Erlbach
- ▶ **Lage in der Gemeinde (Z 5.3.2):**
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen (Z 5.3.3):**
sortimentspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.

Basierend auf der vorliegenden Voraussetzung, dass Markt Erlbach gemäß Regionalplan Westmittelfranken grundsätzlich als Kleinzentrum/Grundzentrum für die Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte geeignet ist (RP 5.3.2), richtet sich gemäß Regionalplan Westmittelfranken (RP zu 5.3.2 (B)) die Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten nach den Zielen des LEP 5.3.1 bis 5.3.4.⁵¹, womit auch regionalplanerisch

⁵⁰ Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, 'Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)' vom 22. August 2013, wurde nach Veröffentlichungen im Bayerischen Gesetz- und Ordnungsblatt (GVBl) gemäß 'Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern' vom 21. Februar 2018 und vom 3. Dezember 2019 teilsfortgeschrieben. Die Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018 ist am 01. März 2018, die Änderungsverordnung vom 3. Dezember 2019 am 01.01.2020 in Kraft getreten. Alle in vorliegender Untersuchung die Ziele und Inhalte der Landesplanung in Bayern und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betreffenden Inhalte beziehen sich auf den vorstehend angeführten, zum Ausarbeitungsstand der Untersuchung gültigen Stand des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, geändert am 01.01.2020.

⁵¹ <https://www.region-westmittelfranken.de/Regionalplan>, Aufruf 30.04.2021.

die Ziele und Regelungen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) zur Beurteilung des vorliegenden Einzelhandelsgroßprojektes einschlägig sind.

6.1 Lage im Raum

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3.1 (Z), gilt: "Flächen für Betriebe im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden zulässig; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. ..."


6.1.1 Klärung des Vorliegens als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte)

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Edeka-Vorhabens ist das Vorhaben als Betrieb im Sinn des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unter landesplanerischen Aspekten als Einzelhandelsgroßprojekt zu betrachten.

 **Das geplante Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach ist aufgrund seiner Großflächigkeit als Betrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.**

Eine **landesplanerische Agglomeration** im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt vor, wenn am Standort des zu betrachtenden Vorhabens, hier also des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens an der Nürnberger Straße in Markt Erlbach, ein **räumlich funktionaler Zusammenhang von mindestens drei Betrieben, die erheblich überörtlich raumbedeutsam sind**, besteht.

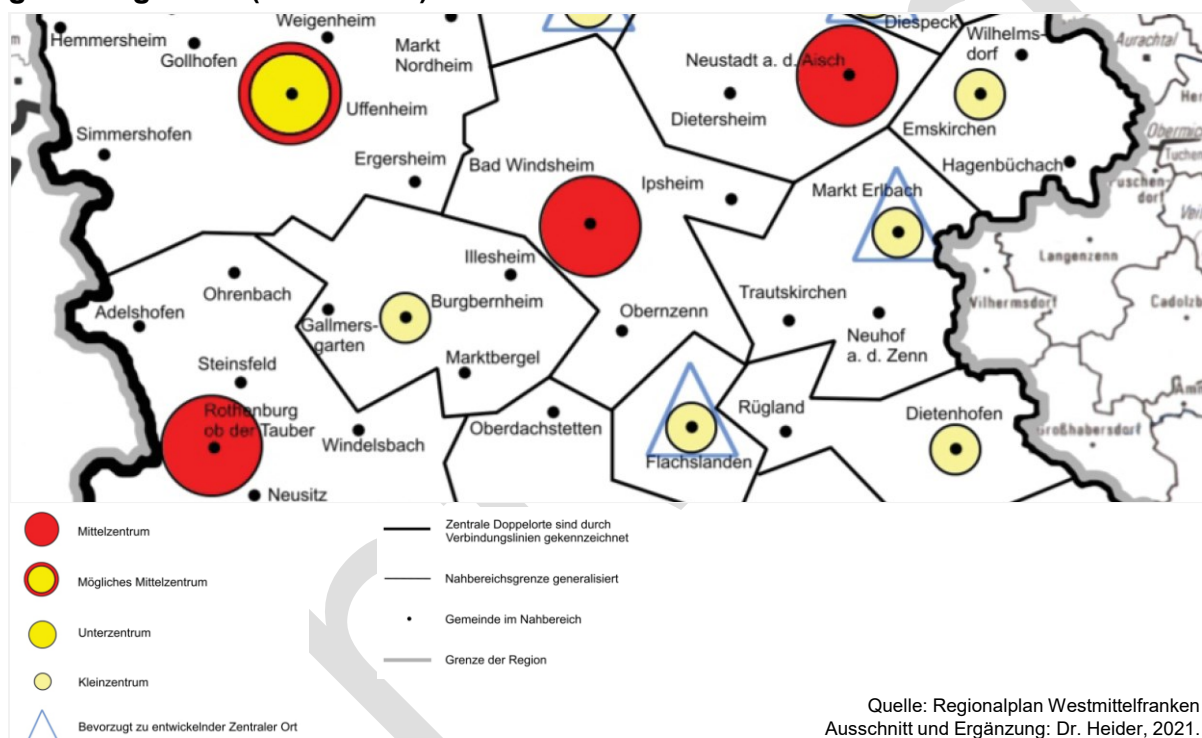
Da am Edeka-Vorhabenstandort keine weiteren Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind und das Edeka-Vorhaben selbst aus zwei Einzelhandelsbetrieben (Supermarkt, der mit dem Backshop mit Gastronomie/Ausschank eine betriebliche Einheit bildet, und Getränkemarkt) besteht, kann das Vorliegen einer landesplanerischen Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ausgeschlossen werden.

 **Am Standort des Edeka-Vorhabens befinden sich lediglich zwei Einzelhandelsbetriebe (Supermarkt und Getränkemarkt) in einem räumlich funktionalen Zusammenhang. Eine landesplanerische Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) liegt somit nicht vor.**

6.1.2 Zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Marktgemeinde Markt Erlbach ist gemäß Regionalplan Westmittelfranken als Kleinzentrum (respektive Grundzentrum⁵²) bestimmt. Demnach ist die Marktgemeinde Markt Erlbach ein grundsätzlich geeigneter Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte).

Karte 5: Regionalplan Westmittelfranken: Zentrale Orte und Nahbereiche – Begründungskarte (Ausschnitt)



⁵² Vgl. Kap. 3.1 Bezug zu Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020 § 2 Satz 2.

- ☞ **Markt Erlbach ist als Klein-/Grundzentrum ein geeigneter Standort für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte). Das Ziel 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt.**

6.2 Lage in der Gemeinde

6.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP

Gemäß LEP, Begründung zu 5.3.2 (B), bemisst sich die städtebauliche Integration folgendermaßen:

"...Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV..."

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach...

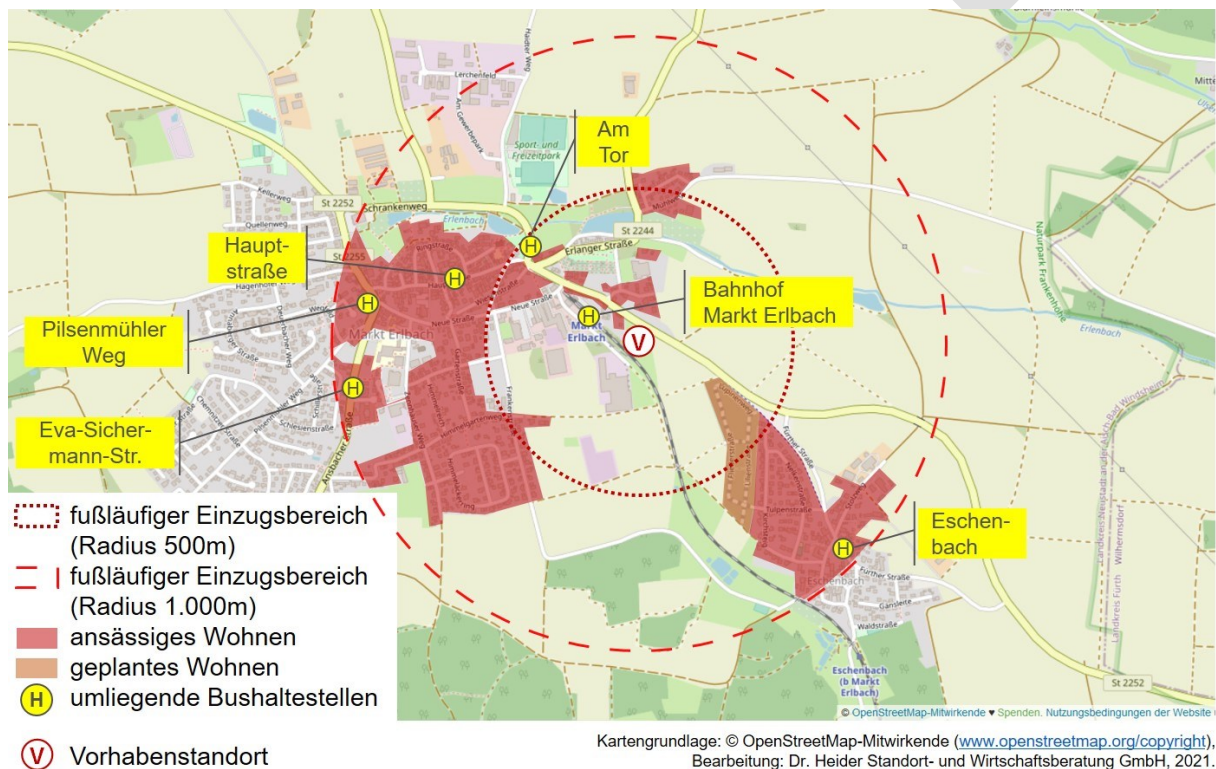
- ▶ innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- ▶ über einen Anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- ▶ eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

6.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsent-

wicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügt.

Karte 6: Siedlungszusammenhang, Wohnbebauung sowie fußläufiger Einzugsbereich und ÖPNV-Anschluss



Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen

Der Vorhabenstandort ist eine als Grünfläche genutzte Fläche im östlichen Zufahrtsbereich des Kernortes Markt Erlbach. Das Standortumfeld ist gemischt genutzt geprägt. Während im Norden und Westen sowie auch im Süden jenseits der hinter dem Grundstück verlaufenden Bahnlinie teils Gewerbe- und teils Wohnbebauung anzutreffen ist, befinden sich ortsauwärts weitere Grün- bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen. Genauer betrachtet befinden sich unmittelbar nördlich des Standortes, auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße (= St 2252) ein Autohaus bzw. eine Autowerkstatt und dahinter weitere Gewerbebetriebe. Ortseinwärts in nordwestlicher Richtung ist zunächst lockere Wohnbebauung, welche von einzelnen Gewerbenutzungen (u.a. Gasthaus) unterbrochen wird und in ca. 400 m Entfernung dann die dicht bebaute Ortsmitte Markt Er-

lbachs anzutreffen. In südwestlicher und südlicher Richtung verläuft die Bahntrasse, jenseits der Bahntrasse befinden sich Gewerbe-/Einzelhandelsbetriebe. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im unweit östlich des Kernortes befindlichen Ortsteil Eschenbach in Richtung des Kernortes und damit vergleichsweise nah am Vorhabenstandort ein neues Wohngebiet mit 76 Einheiten umgesetzt wird; die Wohndichte im direkten Standortumfeld wird sich demnach zeitnah erkennbar erhöhen. Trotz seiner Ortsrandlage fügt sich der Vorhabenstandort in den sich ortseinwärts zunehmend baulich verdichtenden Siedlungszusammenhang des Kernortes ein. Die Wohnanteile sind aktuell zwar begrenzt, werden durch die geplante, neue Wohnbebauung aber zeitnah deutlich zunehmen.

➡ Der Standort des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens fügt sich trotz seiner Ortsandlage in den baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im Osten des Kernortes ein; Wohnanteile sind vorhanden und werden durch die geplante, neue Wohnbebauung zeitnah nochmals deutlich zunehmen.

Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen.

Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- ▶ Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.⁵³

⁵³ S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund, 1990; zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

- ▶ Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung⁵⁴ wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 m Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.

Basierend auf diesen Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 m sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 m eingegrenzt.

Der Edeka-Vorhabenstandort ist ortseinwärts von zunächst lockerer, aber zunehmend verdichtender Wohnbebauung umgeben, von wo aus der Standort – auch durch den parallel zur Nürnberger Straße verlaufenden Fuß-/Radweg – fußläufig gut und sicher zu erreichen ist. Durch das in Umsetzung befindliche und fußläufig ebenfalls noch angemessen angebundene, neue Wohngebiet im Ortsteil Eschenbach unweit südöstlich des Vorhabenstandortes wird sich die Einwohnerdichte im Standortumfeld erkennbar erhöhen. Im Umkreis des Vorhabenstandortes ist somit innerhalb einer Luftliniendistanz von 500 Metern und nochmals deutlich verstärkt bei einer Luftliniendistanz von 1.000 Metern bestehende und sich weiter verdichtende Wohnbebauung gegeben (vgl. obige Karte). Ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich liegt demnach eindeutig vor.

- ☞ **Das zu untersuchende Edeka-Vorhaben bzw. dessen Standort verfügt über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Das Vorhaben dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.**

Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

Eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) stellt den dritten wesentlichen Aspekt für das Vorhandensein einer städtebaulich integrierten Lage gemäß Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) dar. Die Anbindung eines Vorhabens ist damit in Abhängigkeit von der bestehenden lokalen/regionalen Gesamtanbindung einzustufen.

- ▶ Beim Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach befinden sich im näheren und weiteren Standortumfeld mehrere Bushaltestellen sowie auch der Bahnhof von Markt Erlbach (vgl. obige Karte). Während der Bahnhof von Markt Erlbach (Regionalbahn nach

⁵⁴ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16

Nürnberg bzw. Fürth)⁵⁵ lediglich ca. 250-300 m entfernt in nordwestlicher Richtung liegt und durch den parallel zur Nürnberger Straße verlaufenden Fuß-/Radweg fußläufig gut und sicher zu erreichen ist, befinden sich die nächsten Bushaltestellen etwas weiter entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle stellt die Bushaltestelle 'Am Tor' in ca. 500 m Entfernung dar, die Bushaltestelle 'Hauptstraße' mitten in der Erlbacher Ortsmitte liegt wenig weiter entfernt. Der Ortsteil Eschenbach ist über die dortige Bushaltestelle 'Eschenbach' ebenfalls in das lokale ÖPNV-Netz integriert. Alle Bushaltestellen am Ort werden von der Buslinie 129 (Dietenhofen – Neustadt/Aisch) des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg (VGN) bedient.

- ▶ Ergänzend ist auf den Markt Erlbacher Bürgerbus (MEB) hinzuweisen, welcher das Gemeindegebiet erschließt⁵⁶; dieser kann für eine Fahrt direkt vom jeweiligen Zuhause zum geplanten Edeka-Markt genutzt werden.
- ▶ Die ÖPNV-Erreichbarkeit des Vorhabenstandortes entspricht damit den örtlichen Gegebenheiten, eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung sollte ggf. dennoch angedacht werden.

☞ **Am Vorhabenstandort besteht eine als ortsüblich einzustufende ÖPNV-Anbindung.**

☞ **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration des Vorhabenstandortes kann festgestellt werden, dass die hierfür geforderten Kriterien als erfüllt eingestuft werden können. Das Edeka-Vorhaben entspricht damit dem Ziel 5.3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).**

6.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung der sortimentspezifischen Größe von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten werden.

Gemäß Begründung zu Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) sind Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Das zu untersuchende Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach sieht einen Supermarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche, einen Getränkemarkt mit max. 630 m²

⁵⁵ Markt Erlbach ist der Endbahnhof auf der Regionalbahnstrecke.

⁵⁶ Nach telefonischer Anfrage/Voranmeldung.

Verkaufsfläche sowie einen Backshop mit Café mit max. 170 m² vor. Während der Supermarkt und der Getränkemarkt als Einzelhandelsbetrieb einzustufen sind, ist davon auszugehen, dass beim Backshop mit Café der Gastronomiebereich dominieren wird und Einzelhandel lediglich als nachgeordnete Nutzung auf kleiner Teilfläche (max. ca. 50 m²) stattfinden wird. Da die avisierte Verkaufsfläche des Supermarktes mehr als 1.200 m² betragen soll, unterliegt dieser der sortimentspezifischen Verkaufsflächensteuerung.

Am Edeka-Vorhaben liegt keine Agglomeration vor (vgl. Kap. 6.1.1), damit stellt allein die Verkaufsfläche des großflächigen Edeka Supermarktes die Basis der landesplanerischen Zulässigkeit der Verkaufsfläche des Vorhabens dar. Der kleinflächige Getränkemarkt bedarf unterliegt vorliegend nicht der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung.

Gemäß LEP ist für das Edeka Supermarkt-Vorhaben als Lebensmittelmarkt, mit Nahrungs- und Genussmittel als Sortiment des Nahversorgungsbedarf, der landesplanerische Nahbereich des Klein-/Grundzentrums Markt Erlbach heranzuziehen. Die dortigen Einwohner mit deren Kaufkraft stellen unter Berücksichtigung der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten das Messkriterium dafür dar, ob die zu erwartenden Umsätze bzw. die projektierte Größe des zu bewertenden Vorhabens den landesplanerischen Zielen entsprechen würden.

Nahbereich, sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich

Für den Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs stellt der im Regionalplan Westmittelfranken ausgewiesene Nahbereich des Klein-/Grundzentrums Markt Erlbach, zu welchem neben der Marktgemeinde selbst auch die beiden angrenzenden Gemeinden Trautskirchen und Neuhof a.d.Zenn zählen⁵⁷, die relevante Berechnungsgrundlage dar. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu legende Einwohnerzahl beträgt damit gemäß Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik **9.151 Personen**.⁵⁸

Die zweite Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des im zu überprüfenden Lebensmittelsortiment im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist das in den Strukturdaten des Einzelhandels⁵⁹ ausgewiesene Kaufkraftpotenzial je Einwohner. Dieses liegt für Lebensmittel bei **2.315 €/Jahr**. Grundlage der Berechnung ist dabei ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnittswert.⁶⁰

⁵⁷ Vgl. Karte in Kap. 6.1.2.

⁵⁸ Stand: 31.12.2019.

⁵⁹ Vgl. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

⁶⁰ Ergänzend ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass beim Pro-Kopf-Durchschnittswert die entsprechenden Daten/Vorgaben der 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017' zugrunde gelegt

Entsprechend der genannten Angaben zum betreffenden Nahbereich und den sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerten ergibt sich für Markt Erlbach folgendes Kaufkraftvolumen für den projektrelevanten Lebensmittelbereich:

$$\begin{aligned} & \text{Einwohner im zugeordneten Nahbereich x Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr} \\ & 9.151 \text{ Einwohner x } 2.315 \text{ €/Einwohner} = 21.184.565 \text{ €} \end{aligned}$$

Zur Feststellung der landesplanerisch akzeptablen Verkaufsfläche ist aufbauend darauf die aus landesplanerischer Sicht zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote des zu untersuchenden Sortiments zu ermitteln. Diese beträgt für den projektrelevanten Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs 25% des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials. Entsprechend der oben dargestellten Vorgaben errechnet sich im zu untersuchenden Lebensmittelsortiment folgendes, aus landesplanerischer Sicht abschöpfbares Kaufkraftvolumen:

$$\begin{aligned} & \text{sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial x zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote} = \\ & \text{abschöpfbares Kaufkraftvolumen} \\ & 21.184.565 \text{ € x } 0,25 = 5.296.141 \text{ €} \end{aligned}$$

Dementsprechend dürfen in der Marktgemeinde Markt Erlbach unter Heranziehung des zugeordneten Nahbereiches aus landesplanerischer Sicht im projektrelevanten Lebensmittelbereich 5.296.141 € von einem Lebensmittelmarktvorhaben abgeschöpft werden.

Die Höhe der üblichen Raumleistung eines Supermarktes beziffert sich gemäß der zugrunde zu legenden "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017" wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Umsatzerwartung pro m}^2 \text{ Verkaufsfläche eines Lebensmittel-Supermarktes:} \\ & 3.300\text{-}4.100 \text{ € je m}^2 \text{ Verkaufsfläche}^{61} \end{aligned}$$

Setzt man beim zu untersuchenden Edeka Supermarkt den mittleren Durchschnittswert der üblicherweise zu erwartenden Flächenleistung eines Supermarktes (d.h. 3.600 €/m² Verkaufsfläche) an, so ergibt sich eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 1.470 m², beim unteren Durchschnittswert (d.h. 3.300 €/m²

wurden. Zwar wurden diese zwischenzeitlich aktualisiert und entsprechend der Marktentwicklung erhöht ('Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020'), gemäß der darin enthaltenen Empfehlung in Kap. 1 des Gutachtens bzw. der aktualisierten Datensammlung ("*Aufgrund der Ausnahmesituation der Pandemie, erscheint es nicht zielführend die Daten Struktur- und Marktdaten des Jahres 2020 für landesplanerische Genehmigungsverfahren heranzuziehen.*") wurde hier jedoch auf die ältere Datenbasis aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen.

⁶¹ Ergänzend ist hier anzumerken, dass bei der Umsatzerwartung pro m² Verkaufsfläche eines Supermarktes kein Unterschied zwischen den in den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017' und den in den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020' ausgewiesenen Daten besteht.

Verkaufsfläche) sind es ca. 1.605 m².⁶² Die geplante Verkaufsfläche des zu untersuchenden Edeka Supermarktes von max. 1.500 m² liegt demnach im landesplanerischen Zulässigkeitsbereich. Negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind durch das an der Nürnberger Straße in Markt Erlbach projektierten Edeka-Vorhaben somit auch unter Ansatz der landesplanerischen Berechnungsmethodik nicht zu erwarten.

☞ Unter Berücksichtigung der landesplanerisch zu Grunde zu legenden Flächenproduktivitätswerte und des Nicht-Vorliegens einer Agglomeration i.S.d LEP, ist die Verkaufsfläche des Edeka-Vorhabens als landesplanerisch zulässig einzustufen. Das Edeka-Vorhaben entspricht damit dem Ziel 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

6.4 Vereinbarkeit mit sonstigen Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung (Ziel 3.2 LEP) sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. *"...Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden."* (zu 3.2 (B)).

Im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes wurden für eine etwaige Verlagerung des Edeka-Marktes vier in Betracht kommende Alternativstandorte, in und im Umfeld der Ortsmitte gelegen, hinsichtlich ihrer Eignung vertieft untersucht.⁶³ Es erfolgte zudem eine Bewertung der Nutzungsmöglichkeit des Ist-Standortes. Weitere in der Ortsmitte gelegene Standorte wurden hinsichtlich ihrer etwaigen Eignung im Vorfeld der gutachterlichen Bearbeitung in Abstimmung mit der Gemeinde betrachtet und aufgrund nicht vorliegender Eignungen bzw. anderweitiger Nutzungsüberlegungen verworfen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Bewertung der Standorte für eine etwaige Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes sowie der erfolgten Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger dazu war, dass zwei Standorte in Betracht kamen, davon der jetzt vorlie-

⁶² Bei Ansatz der Zahlen bzw. des höheren Pro-Kopf-Durchschnittswertes aus den 'Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020' ergibt sich beim mittleren Durchschnittswert der üblicherweise zu erwartenden Flächenleistung eines Supermarktes eine landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 1.600 m².

⁶³ Vgl. Dr. Heider (2019): Markt Markt Erlbach – Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Kap. 8.2.

gende Standort des Edeka-Vorhabens. Die gemeindliche Entscheidungsfindung führte im Ergebnis zum jetzt vorliegenden Zielstandort des Edeka-Vorhabens und wurde entsprechend auch im Einzelhandelskonzept so beschlossen.

Aus landesplanerischer Sicht ist darüber hinaus zudem bedeutsam, ob ein Vorhaben auch im Einklang mit weiteren einschlägigen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung steht. Hierzu ist festzustellen:

Die Planung steht im Einklang mit den weiteren, einschlägigen überfachlichen und fachlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung, insbesondere dem/der ...

▶ **Versorgungsauftrag der Zentralen Orte:**

Grundsatz (G) der Vorhaltung eines umfassenden Angebotes an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereiches (vgl. LEP Kap. 2.1.2)

▶ **Vorzug der Zentralen Orte:**

Ziel (Z), den Zentralen Orten bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen den Vorzug einzuräumen (vgl. LEP Kap. 2.1.3)

- ☞ **Für das Vorhaben stehen keine alternativ geeigneten Standorte zur Verfügung, welche gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vorrangig genutzt werden könnten. In Ergänzung zu den Aspekten zur Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten erfüllt das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach weitere einschlägige Ziele bzw. Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP).**

7 Zusammenfassung / Fazit

- ▶ Der Markt Markt Erlbach plant zum Erhalt seiner Einzelhandelsattraktivität und der Sicherung und Stärkung der Nahversorgungssituation die Verlagerung des bestehenden Edeka-Marktes. Die Verlagerung des bisher in der Ortsmitte situierten Betriebes soll an einen gemäß Einzelhandelskonzept des Marktes Markt Erlbach potenziell geeigneten Nahversorgungsstandort erfolgen. Nach der Verlagerung sollen die beiden Bestandsbetriebe nicht mehr im Lebensmitteleinzelhandel nachgenutzt werden.
- ▶ Das geplante Vorhaben sieht einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m², einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 630 m² sowie einem Backshop mit Gastronomie/Ausschank von max. 170 m² vor. Beim geplanten Backshop mit Café wird der Gastronomiebereich die dominierende Nutzung darstellen.
- ▶ Das Vorhaben ist ein großflächiger Einzelhandelshandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, welcher den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt. Die vorliegende Sondergebietspflicht i.S.d § 11 Abs. 3 BauNVO dient dazu zu gewährleisten, dass das Vorhaben keinen planungsrechtlichen Belangen entgegensteht. Diese Belange sind insbes. der Schutz zentraler Versorgungsbereiche gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 2 Abs. 2 BauGB, das Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB, die Ziele der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB sowie die gemeindlichen städtebaulichen Planungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme soll der einzelhandelsbezogenen Einordnung des Vorhabens in diese raumordnerisch und städtebaulich relevanten Belange dienen. Hierzu ermittelte eine auf Basis der durchgeführten Struktur-, Wettbewerbs- und Markterhebungen erfolgte Modellrechnung die prognostizierbaren Umsatzumverteilungen des Vorhabens um die möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen zu identifizieren und zu bewerten.
- ▶ Der Markt Markt Erlbach ist als überwiegend lokal bedeutender Wirtschaftsstandort einzustufen. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre ist in der Summe leicht positiv und auch für die Zukunft werden weitere Einwohnerzuwächse prognostiziert. Aus Einzelhandels-/Versorgungssicht nimmt die Marktgemeinde durch die ansässigen Einzelhandelbetriebe eine auch überörtliche (Grund-)Versorgungsbedeutung ein. Markt Erlbach bedarf aus regional- und landesplanerischer Sicht einer funktionalen Stärkung.
- ▶ Das Edeka-Vorhaben strebt die Modernisierung und Sicherung eines langjährig bestehenden Anbieters durch Verlagerung aus der Ortsmitte an einen Standort mit Nahversorgungsbedeutung in städtebaulich integrierter, ortsrändlicher Lage an. Am Ist-Standort sind keine nachfolgenden Nutzungen im Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen. Die Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten des Edeka-Marktes am Ist-Standort sind unzureichend und weisen mittelfristig erhebliche Risiken für den dor-

tigen Betriebserhalt auf. Während der bestehende Edeka-Markt einerseits eine bedeutende städtebaulich-funktionale Bedeutung für die Ortsmitte aufweist, sind mit dem Ist-Standort des Edeka-Marktes auch deutliche städtebauliche Defizite verbunden, resultierend u.a. aus Gebäuden mit baulich-gestalterischen Defiziten und ungünstiger Lage/Ausrichtung, Erschließungs- und Verkehrsproblemen. Die Standortsituation am Zielstandort ist für das Vorhaben als relativ attraktiv zu werten, die Erreichbarkeit ist fußläufig, im Individualverkehr sowie im ÖPNV gewährleistet. Mit der angestrebten Verlagerung kann ein eingeführter, inhabergeführter mittelständischer Betrieb in Markt Erlbach langfristig gesichert werden, der eine wesentliche Rolle für die gesamtörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach und das Versorgungsangebot vor Ort einnimmt.

- ▶ Der Zielstandort des Edeka-Vorhabens ist im Einzelhandelskonzept als 'potenzieller Einzelhandelsstandort mit Nahversorgungsfunktion' ausgewiesen, der als Standort für die Verlagerung des Edeka-Marktes den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Markt Erlbach entspricht. Weitere Voraussetzung für die Vereinbarkeit des Edeka-Vorhabens mit den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Markt Erlbach ist, dass der als Versorgungsstandort prioritäre 'zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte' nicht gefährdet wird.
- ▶ Dem Edeka-Vorhaben steht im projektbezogenen Einzugsgebiet gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von rund 14.580 Personen mit einer Kaufkraft im Lebensmittelbereich von ca. 35,9 Mio. € zur Verfügung. Darüber hinaus ist lagebedingt mit deutlichen zusätzlichen Zuflüssen durch Streuumsätze zu rechnen. Ebenfalls zu berücksichtigen sind die aus der prognostizierten, positiven Bevölkerungsentwicklung abzuleitenden Kaufkraftsteigerungen.
- ▶ Flächen- und kapazitätsbezogen ist der Lebensmitteleinzelhandel in Markt Erlbach als relativ gut ausgeprägt einzustufen. Die Ortsmitte stellt dabei derzeit den wesentlichen Versorgungsstandort im Gemeindegebiet dar, wenngleich die Attraktivität der Anbieter, insbesondere der Edeka-Markt, qualitative Einschränkungen erkennen läßt. Im Naheinzugsgebiet ist das Lebensmittelangebot wenig ausgeprägt und weist lediglich mit dem in Neuhof a.d.Zenn ansässigen Supermarkt (Edeka) eine bedeutenderes Grundversorgungsangebot auf, Markt Erlbach funktion. In Wilhermsdorf besteht ein modernes und leistungsfähiges Lebensmittelmarktangebot, die dortige Standortattraktivität wird deutlich durch einen Drogeriemarkt abgerundet und gestärkt. In der weiteren Region ist ein überwiegend modernes und insgesamt relativ dichtes Lebensmittelangebot vorzufinden, was sich nicht nur begrenzend auf den Einzelhandels-/Versorgungsstandort Markt Erlbach sondern auch auf das Einzugsgebiet des zu untersuchenden Edeka-Vorhabens auswirkt.
- ▶ Das geplante Edeka-Vorhaben lässt einen Umsatz von ca. 7,2 Mio. € jährlich (davon 6,2 Mio. € im Lebensmittelbereich und 1,0 Mio. € mit Nonfood-Randsortimenten) erwarten. Hiervon wird ein erheblicher Anteil bereits bisher im Edeka-Markt in Markt Erlbach erzielt. Unter weiterer Berücksichtigung umverteilungsneutraler Kaufkraftpoten-

ziale sowie zusätzlicher, räumlich nicht zuordenbarer Streuumsätze, werden durch das geplante Edeka-Vorhaben ca. 1,8 Mio. € im Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € im Nonfoodbereich gegenüber den Wettbewerbern zu generieren sein, d.h. zu Lasten bestehender Betriebe gehen.

- ▶ Beim Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach ist für die betroffenen Standortbereiche lage- und angebotsbedingt von unterschiedlich hohen Umsatzumverteilungsquoten auszugehen. Die ausgeprägtesten Umsatzwirkungen werden in Markt Erlbach erwartet. Von den durch das Edeka-Vorhaben tangierten Standortbereichen weisen die Umsatzumverteilungen lediglich für den zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte in Markt Erlbach eine Höhe auf, welche auf eine abwägungsrelevante Größenordnung mit etwaiger städtebaulicher Relevanz deuten.
- ▶ Durch das Edeka-Vorhaben in Markt Erlbach werden keine anderen Betriebe bzw. Standortlagen substantiell beeinträchtigt. Relevante Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht auf zentrale Versorgungsbereiche oder nahversorgungsrelevante Strukturen sind nicht zu erwarten. Dies ist auch für den am stärksten betroffenen 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' in Markt Erlbach festzustellen. Mit der Auslagerung des Edeka-Marktes ist einerseits eine städtebaulich-funktionale Schwächung verbunden, andererseits eröffnen sich daraus Chancen zur Beseitigung städtebaulicher Defizite am bisherigen Edeka-Standort. Die vorliegenden Pro- und Contra-Faktoren hinsichtlich der standortbezogenen städtebaulichen Bewertung der Auslagerung sind allerdings zur Bewertung des Vorhabens nur bedingt geeignet. Angesichts der bestehenden Risiken für einen Erhalt des Edeka-Marktes am Ist-Standort und einer plausibel nicht auszuschließenden mittelfristig dort ohnehin erfolgenden Betriebsaufgabe, entbehren die gegen eine Verlagerung stehenden städtebaulichen Aspekte einer belastbaren Grundlage. Die umsatzbedingten Wirkungen des Edeka-Vorhabens werden zwar zu einem erhöhten Wettbewerbsdruck auf die im Wettbewerb stehenden Betriebe der Ortsmitte in Markt Erlbach führen, jedoch sind weder deren Gefährdung noch eine etwaig damit verbundene wesentliche Funktionsschwächung der Ortsmitte zu erwarten.
- ▶ Für die raumordnerischen Anforderungen der Raum- und Regionalplanung in Bayern für das vorliegende Einzelhandelsgroßprojekt stellen das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sowie der Regionalplan Westmittelfranken die Bewertungsgrundlage dar.⁶⁴ relevant. Für die raumordnerische Bewertung nimmt 5.3 'Einzelhan-

⁶⁴ Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01. September 2013, 'Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)' vom 22. August 2013, wurde nach Veröffentlichungen im Bayerischen Gesetz- und Ordnungsblatt (GVBl) gemäß 'Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern' vom 21. Februar 2018 und vom 3. Dezember 2019 teilsfortgeschrieben. Die Änderungsverordnung vom 21. Februar 2018 ist am 01. März 2018, die Änderungsverordnung vom 3. Dezember 2019 am 01.01.2020 in Kraft getreten. Alle in vorliegender Untersuchung die Ziele und Inhalte der Landesplanung in Bayern und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) betreffenden Inhalte beziehen sich auf den vorstehend angeführten, zum Ausarbeitungsstand der Untersuchung gültigen Stand des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018, geändert am 01.01.2020.

delsgroßprojekte' des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) die zentrale Bedeutung ein. Durch das Vorhaben werden alle einschlägigen Ziele für Einzelhandelsgroßprojekte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP), Ziel 5.3.1 'Lage im Raum', Ziel 5.3.2 'Lage in der Gemeinde', Ziel 5.3.3 'Zulässige Verkaufsfläche' erfüllt. Im Hinblick auf Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zum Vorrang der Innentwicklung war das Vorliegen hierzu alternativ (besser) geeigneter Standorte auszuschließen.

FAZIT

Mit der Verlagerung des Edeka-Marktes soll ein inhabergeführter mittelständischer Betrieb in Markt Erlbach langfristig gesichert werden, der am bisherigen Standort aufgrund der dortigen unattraktiven Bestandssituation und Entwicklungsmöglichkeiten erhebliche Risiken für den Betriebserhalt offenbart. Mit der Verlagerung geht zwar eine funktionale Schwächung der Ortsmitte einher, welche jedoch im Fall des Wegfalls des Edeka-Marktes genauso zu verzeichnen wäre. Durch die ungleich attraktivere Neukonzeption am Zielstandort der Verlagerung würden die gesamtörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandortes Markt Erlbach und das Versorgungsangebot vor Ort nicht nur erhalten, sondern gestärkt. Der Standort des Vorhabens entspricht den städtebaulichen Entwicklungszielen des Marktes Markt Erlbach gemäß Einzelhandelskonzept, da dieser für ein Nahversorgungsvorhaben vorgesehen ist und die untersuchten Auswirkungen des Vorhabens auf die Ortsmitte Markt Erlbachs dem Vorhaben nicht entgegenstehen. Diese Auswirkungen auf die Ortsmitte und ihre Betriebe, wurden, ebenso wie auf die weiteren vom Vorhaben tangierten Standortbereiche Markt Erlbachs und des Umlandes, auf Basis einer ökonomischen Prognoserechnung zur Wirkung des Vorhabens sowie einer Bewertung der strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis zeigten sich hierbei keine wesentlichen Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht. Die Prüfung der in Bayern und der Region Westmittelfranken einschlägigen raumordnerischen Ziele spricht ebenso für eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung. sind nicht zu erwarten. In zusammenfassender Wertung der Ergebnisse zeigten sich keine planungsrechtliche Belange, welche dem Vorhaben unter Einzelhandelsaspekten entgegenstehen. Das Vorhaben in der bezeichneten Größe, Struktur und Situierung erfüllt die Voraussetzungen für ein Sondergebiet n. § 11 Abs. 3 BauNVO.