

Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse über die Verlagerung des Edeka Standortes Hopfener Straße vom 7. Oktober 2020

Bezug:
Seite 3

1 Vorbemerkung

Für die Verlagerung des Edeka Marktes in der Hopfener Straße liegt nun eine aktualisierte und verkleinerte Planung vor. Danach wird der geplante Edeka Markt über eine Verkaufsfläche von 1.514 qm, einschließlich Backshop, verfügen. Daraus ergeben sich Veränderungen der zugrunde zu legenden Umsatzerwartung und der zu berücksichtigenden Umsatzumlenkungen durch das Vorhaben.

Im Folgenden werden die durch die Verkaufsflächenreduzierung maßgeblichen Aspekte aus dem o.g. Gutachten angepasst und die gutachterliche Beurteilung des Vorhabens auf die neue Kubatur abgestimmt.

Bezug
Seite 12

2 Das Vorhaben

Die Verkaufsfläche des Vorhabens reduziert sich, wie bereits erwähnt um 476 qm Verkaufsfläche. Der Baukörper wird nicht mehr zweigeschossig, sondern eingeschossig ausgeführt.

Abbildung 1 Grundriss des Vorhabens



Quelle: Roman Riefler, Architekt



Bezug
Seite 24f

3 Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung des Vorhabens ist abhängig von den erzielbaren Marktanteilen im Einzugsbereich und kann in Bezug auf ihre Worst Case Wirkung auf Grundlage der mittleren Raumleistung beurteilt werden. Die zu verwendende Raumleistung ist durch die Landesplanung in Bayern vorgegeben. Sie ist der Veröffentlichung „Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2017“ zu entnehmen. Danach ist eine mittlere Raumleistung von 4.100 € je qm Verkaufsfläche für den Worst Case anzunehmen (Supermarkt bis 2.500 qm Verkaufsfläche).

Folgende Verkaufsflächen sind als Erweiterungsfläche für das Vorhaben anzunehmen.

Tabelle 1 Erweiterungsfläche für das Vorhaben

Betreiber	Verkaufsflächenbestand in qm	Verkaufsflächen- erweiterung in qm	Verkaufsflächen- plangröße in qm
Edeka (Food)	750	564*	1.314*
Edeka (Nonfood)	100	100	200
Edeka (Gesamt)	850	664*	1.514*

*einschließlich Backshop

Die Umsatzerwartung ergibt sich aus der Verwendung der vorgegebenen Raumleistung und der neuen verkaufsfläche.

Tabelle 2 Vorhaben und Umsatzerwartung

Betreiber	Verkaufs- fläche in qm	Raumleis- tung in €/qm	Umsatzer- wartung Food in Mio. €	Umsatzer- wartung Nonfood in Mio. €	Umsatzer- wartung Gesamt in Mio. €
Edeka (Erweite- rungsfläche)	664	4.100	2,3	0,4	2,7
Edeka (Vorhaben gesamt)	1.514	4.100	5,4	0,8	6,2

Quelle: eigene Berechnungen, Struktur und Marktdaten des Einzelhandels 2017

Der geplante verkleinerte Edeka Markt wird am neuen Standort voraussichtlich zusätzliche 2,7 Mio. € Umsatz erzielen. Insgesamt wird die Umsatzerwartung des reduzierten Vorhabens bei 6,2 Mio. € p.a. liegen.

Bezug
Seite 27

4 Regional- und landesplanerische Zielerörterung

Anmerkung zum Ziel 5.3.1

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Füssen wird der zentralitätsbildende Standort Moosangerweg/ Abt-Hafner-Straße als Standortagglomeration eingeordnet, was sich auf die räumliche Nähe verschiedener großflächiger Einzelhandelsbetriebe zueinander bezieht. Es handelt sich allerdings nicht um eine Agglomeration im Sinne des Ziels 5.3.1, die eine zusammenfassende Betrachtung aller dort ansässigen Nahversorgungssortimente bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsflächengröße verlangen würde. Alle dort ansässigen maßgeblichen Nahversorgungsbetriebe (Projekt Edeka, Aldi, Lidl, Friso) befinden sich auf abgetrennten Grundstücken mit eigenen Parkplätzen. Sie sind noch nicht einmal unmittelbar benachbart. Organisatorische und betriebliche Gemeinsamkeiten im Sinne einer gemeinsamen Organisation und Kooperation sind nicht vorhanden. Insofern kommt eine Berechnung



der zulässigen Verkaufsflächengröße im Gebiet Moosangerweg/Abt-Hafner-Straße nur auf Ebene des einzelnen Betriebes infrage.

Zur Integration des Standortes (Ziel 5.3.2) folgende ergänzende Anmerkung:

Für die nördlich und südlich des Waldfriedhofs gelegenen Siedlungsgebiete Füßens ist eine fußläufige Anbindung nachweisbar. Die 800 Meter Distanz reicht vom Standort aus über die Dr.-Enzinger-Straße in Richtung Süden hinaus und erschließt somit nicht unerhebliche Wohngebiete innerhalb der fußläufigen Entfernung.

Bezug
Seite 30

5 Umsatzherkunft des Vorhabens

Die Reichweite des Standortes wird sich, trotz der jetzt reduzierten Größenordnung, nicht merklich verändern. Die Standortlage und die Synergien mit den umliegenden Nutzungen prägen die räumliche Reichweite mehr als die Größe des Objektes.

Tabelle 3 Umsatzherkunft des Vorhabens

Potenzial in Mio. Euro	Einwohner	Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Food Umsatzerwartung des Vorhabens Erweiterung in Mio.€	Food Marktanteil Erweiterung in %	Food Umsatzerwartung des Vorhabens Gesamtfläche in Mio.€	Food Marktanteil Gesamtfläche in %
Zone 1	15.567	43,0	2,0	4,6%	4,6	10,8%
Zone 2	31.552	88,4	0,2	0,3%	0,5	0,6%
Mittelbereich	47.119	131,3	2,2	1,7%	5,1	3,9%
diffuser Bereich			0,1		0,3	
Umsatzerwartung			2,3		5,4	

Quelle: eigene Berechnungen

Die für die Erzielung der Umsatzerwartung notwendigen Marktanteile reduzieren sich entsprechend der geringeren Verkaufsfläche. Der Marktanteil des Gesamtvorhabens im Mittelbereich sinkt durch die Verkaufsflächenverringerng von 5,4% auf 3,9 %.



Bezug
Seite 31f

6 Umsatzzumlenkungen

Die Umsatzzumlenkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und an den anderen Standorten im Stadtgebiet von Füssen werden aufgrund der geringeren Verkaufsflächengröße des Vorhabens niedriger ausfallen.

Tabelle 4 Erwartete Umsatzzumlenkungen bei voller Anrechnung des Vorhabenumsatzes

Standortlage	Einstufung der ansässigen Betriebe	Nahrungs- und Genussmittel		
		Plangebiets-relevanter Bestandsumsatz in Mio. €	Projektumsatz in Mio. €	Umlenkungsquote in v.H.
Zentraler Versorgungsbereich	integriert	15,7	0,7	4,2%
Zentralitätsbildender Sonderstandort Abt-Hafner-Straße/ Moosangerweg (abzgl. Bestandsumsatz Edeka, Hopfener Str.)	nicht integriert	16,7	0,8	5,1%
Zentralitätsbildender Sonderstandort FOC Schäfflerstraße	nicht integriert	0,1	-*	-*
Zentralitätsbildender Sonderstandort Hiebeler Straße	nicht integriert	0,3	-*	-*
Bestandsstandort Lebensmittel Kemptener Straße West	teilintegriert	29,3	1,4	4,8%
Bestandsstandort Lebensmittel Kemptener Straße Mitte	integriert	7,5	0,3	4,6%
Bestandsstandort Lebensmittel Kemptener Straße Ost (einschl. Planung "Norma Verlegung")	integriert	8,7	0,4	4,7%
Bestandsstandort Lebensmittel Von-Freyberg-Straße	integriert	4,1	0,2	4,2%
Sonstige Füssen	nicht integriert	1,0	0,0	4,4%
Sonstige Mittelbereich	---	29,1	0,8	2,6%
Sonstige Österreich	---	14,3	0,4	2,7%
diffuser Bereich (Kaufkraftrückbindung, Touristen, Besucher etc.)			0,4	
Gesamt			5,4	

Quelle: eigene Berechnungen

Die erwarteten Umsatzzumlenkungen für das Vorhaben mit reduzierter Verkaufsflächengröße werden deutlich geringer ausfallen, als bei der Realisierung des ursprünglichen Projektes. Vor diesem Hintergrund sind die beschriebenen städtebaulichen Auswirkungen entsprechend geringer zu erwarten.

Mit einer Umlenkungsquote des Bestandsumsatzes von maximal 5,1% sind angesichts eines Abwägungsschwellenwert von 10% städtebauliche Wirkungen durch das geplante Vorhaben auszuschließen.



Bezug
Seite 33

Wird der Altstandort des Edeka Marktes nicht wieder für Nahversorgungssortimente genutzt, ist nur die zu erweiternde Verkaufsfläche für die Ermittlung der Umsatzumlenkungen maßgeblich. Die folgende Tabelle enthält die entsprechenden Berechnungen.

Tabelle 4 Erwartete Umsatzumlenkungen bei Teilanrechnung des Vorhabenumsatzes

Standortlage	Einstufung der ansässigen Betriebe	Nahrungs- und Genussmittel		
		Plangebiets-relevanter Bestandsumsatz in Mio. €	Projektumsatz in Mio. €	Umlenkungsquote in v.H.
Zentraler Versorgungsbereich	integriert	15,7	0,3	1,8%
Zentralitätsbildender Sonderstandort Abt-Hafner-Straße/ Moosangerweg (abzgl. Bestandsumsatz Edeka, Hopfener Str.)	nicht integriert	13,2	0,3	2,3%
Zentralitätsbildender Sonderstandort FOC Schäfflerstraße	nicht integriert	0,1	_*	_*
Zentralitätsbildender Sonderstandort Hiebeler Straße	nicht integriert	0,3	_*	_*
Bestandsstandort Lebensmittel Kemptener Straße West	teilintegriert	29,3	0,6	2,1%
Bestandsstandort Lebensmittel Kemptener Straße Mitte	integriert	7,5	0,1	2,0%
Bestandsstandort Lebensmittel Kemptener Straße Ost (einschl. Planung "Norma Verlegung")	integriert	8,7	0,2	2,0%
Bestandsstandort Lebensmittel Von-Freyberg-Straße	integriert	4,1	0,1	1,8%
Sonstige Füssen	nicht integriert	1,0	0,0	1,9%
Sonstige Mittelbereich	---	29,1	0,4	1,3%
Sonstige Österreich	---	14,3	0,2	1,3%
diffuser Bereich (Kaufkraftückbindung, Touristen, Besucher etc.)			0,2	
Gesamt			2,3	

Quelle: eigene Berechnungen

Auch hier liegen die Umlenkungsquoten um ein erhebliches unterhalb der ursprünglichen Projektdimensionierung. Die Umsatzumlenkungsquoten überschreiten in keinem Fall die Größenordnung von 2,3%, so dass städtebauliche Auswirkungen auszuschließen sind.



Bezug **7 Zusammenfassende Würdigung**

Seite 34 Die landes- und regionalplanerischen Ziele werden eingehalten. Die Bewertung des Kongruenzgebots zeigt keinerlei Auffälligkeiten. Die Kaufkraft für die Umsatzgenerierung des Vorhabens dürfte zu rund 80% aus dem Stadtgebiet der Stadt Füssen stammen.

Auch das Beeinträchtigungsverbot wird aus gutachterlicher Sicht eingehalten. Der prognostizierte Umsatz wird in erster Linie zu Lasten systemgleicher Wettbewerber umverteilt. Angesichts einer nach Realisierung der Planung zu erwartenden Umsatz-Kaufkraft-Relation wird der Einzelhandelsbestand in Füssen und Umgebung weiterhin wirtschaftlich bestehen können.

Die flächendeckende Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes wird nicht negativ tangiert werden. Aufgrund der jetzt noch geringeren Dimensionierung des Erweiterungsvorhabens sind wesentliche absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und damit negative übergemeindliche Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung auf jeden Fall auszuschließen.

Das Integrationsgebot ist aus gutachterlicher Sicht erfüllt. Trotz der peripheren Lage am Rande des Kernsiedlungsgebietes der Stadt Füssen können erhebliche Wohngebietsanteile fußläufig erschlossen werden. Eine städtische Randlage im Sinne der Begründung zu Nr. 5.3.2 des LEP liegt daher nicht vor. Das Projekt ist vor dem Hintergrund der Modernisierung des Nahversorgungsbestandes in Füssen positiv zu werten.

Erlangen, den 4.6.2021

Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH
Am Weichselgarten 26
919052 Erlangen

Norbert Lingen
(Geschäftsführer)