



Per Fax (09431/45 145) an:

Frau Dipl. Ing. Sabine Pollinger
- Leiterin Sg. Stadtplanung -
c/o **STADT SCHWANDORF**
Spitalstraße 9

92421 Schwandorf

Nürnberg, den 22. November 2001
b stellungnahme 011120.doc

Betreff: **Stellungnahme zum Ansiedlungswunsch eines Discounters im 'Gewerbepark Brunnfeld'**

Sehr geehrte Frau Pollinger,

im Zusammenhang mit der derzeit in der Stadt SCHWANDORF diskutierten Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel-Discounters im Gewerbegebiet Brunnfeld (Bebauungsplan 'Gewerbepark Brunnfeld') gibt das GfK PRISMA INSTITUT auftragsgemäß folgende Stellungnahme ab:

Ausgangslage und Auftrag

Die Stadt SCHWANDORF (ca. 28.400 Einwohner¹) ist derzeit mit dem Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittel-Discounters der Firma LIDL konfrontiert, die einen neuen Standort im 'Gewerbepark Brunnfeld' und damit im Bereich der östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt SCHWANDORF in geringer Entfernung zur Anschlussstelle 'Schwandorf' der Autobahn BAB 93 belegen möchte.

In diesem Bereich existiert ein SB-Warenhaus der Fa. Globus mit ergänzenden Shops. Die Ansiedlung dieses Anbieters war für die Stadt SCHWANDORF u.a. Anlass, eine Bestandsaufnahme zur Einzelhandelssituation in SCHWANDORF durchführen zu lassen. Diese wurde Jahr 1998 von der GfK Marktforschung durchgeführt; die entsprechenden Ergebnisse und gutachterlichen Empfehlungen sind in die weitere Entscheidungsfindung von Stadtplanung und Kommunalpolitik eingeflossen. Die entsprechende Willensbildung hat dazu geführt, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan für den 'Gewerbepark Brunnfeld' u.a. sogenannte Sortimentsbeschränkungen vorsieht, um eine Gefährdung der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt von SCHWANDORF und damit möglicherweise der gesamten Attraktivität der Innenstadt zu vermeiden.

Laut Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 'Gewerbepark Brunnfeld' sind folgende zentrenrelevanten Sortimente nicht zugelassen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
- Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien und Modewaren, Kurzwaren, Handarbeiten
- Lederbekleidung und sonstige Lederwaren
- Schuhe, Orthopädie

¹ Lt. von der Stadt SCHWANDORF aktuell übermittelter Einwohnerzahlen (Stand 15.11.2001)

- Sportbekleidung und Sportartikel
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Holz- und Stahlwaren
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Nähmaschinen und Zubehör
- Waffen und Jagdbedarf
- Fahrräder und Zubehör
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren u.ä.
- Musikalienhandel, Tonträger
- Elektrowaren, Unterhaltungselektronik
- Heimcomputer und Zubehör
- Beleuchtungskörper.

Zwischenzeitlich wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbepark Brunnfeld' jedoch zwei nicht-großflächige Einzelhandelsansiedlungen genehmigt. Dabei handelt es sich zum einen um die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters ALDI (ca. 750 m² Verkaufsfläche) , zum anderen um die Ansiedlung des Getränkefachmarktes Hausler (ca. 660 m² Verkaufsfläche). Ebenso wurde die Ansiedlung einer Filiale der Fast-Food-Kette McDonald's genehmigt.

Aktuell wird in der Stadt SCHWANDORF die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittel Discounters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Gewerbepark Brunnfeld', nämlich der Firma LIDL, diskutiert. Diese plant an der Straße 'Am Brunnfeld' und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Standort ALDI einen Markt mit ca. 750 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt SCHWANDORF am 06. November 2001 das GfK PRISMA INSTITUT auf der Grundlage eines Angebotes vom 24. Oktober 2001 mit der Erarbeitung einer Stellungnahme beauftragt.

Im Rahmen dieser Stellungnahme ist auf Basis der von der GfK Marktforschung, Standortforschung in den Jahren 1998 und 1999 durchgeführten Untersuchung eine Aussage dazu zu treffen, ob die Ansiedlung eines weiteren Discounters im Gewerbegebiet 'Im Brunnfeld' vor allem im Hinblick auf die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt als verträglich zu betrachten ist.

Methodische Vorgehensweise

Die vorliegende Stellungnahme nimmt Bezug auf die Aussagen und Datengrundlagen der erwähnten Untersuchungen der GfK Marktforschung, Standortforschung aus den Jahren 1998 und 1999.

Zur Erarbeitung der Stellungnahme wurde zudem eine Begehung des möglichen Standortes für den weiteren Lebensmittel Discounter durchgeführt.

Eine aktuelle Bestandserhebung war nicht erforderlich.

Stellungnahme

Der von der Firma LIDL für die Ansiedlung geplante Standort liegt im Gewerbegebiet 'Im Brunnfeld' und damit am östlichen Rand der Gemarkung der Stadt SCHWANDORF. Von der Anschlussstelle Schwandorf der Bundesautobahn 93 ist der Projektstandort nur ca. 300 Meter entfernt; der Standort liegt zudem unmittelbar an der B 85 (Amberg - SCHWANDORF - Roding/Cham)².

Unter absatzwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist der Standort als Ortseingangslage an einer wichtigen Einfallsachse in das Stadtgebiet zu charakterisieren; er entspricht damit sehr gut den Anforderungen des Betriebstyps Lebensmittel-Discounter.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten stellt sich der Standort dar als Randlage vornehmlich verkehrsorientierter Qualität mit gewissen Anknüpfungsmöglichkeiten zu den Wohngebieten der Ortsteile Kronstetten, Nattermoos, Niederhof und Höflarn, die ebenso wie das zwischen Kronstetten und der Straße 'An der Schwefelquelle' liegende Wohngebiet unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten merklich vor den 'Toren' der Kernstadt SCHWANDORF liegen: in Richtung Innenstadt bilden die nördlich der Wackersdorfer Straße gelegenen Flächen des Friedhofs der Stadt SCHWANDORF gemeinsam mit den Flächen der Amtsgebäude von Landratsamt, Gesundheits-, Vermessungsamt und Polizei eine recht deutliche Zäsur bevor die Siedlungsflächen des Ortsteiles Kreuzberg beginnen.

Nach Angaben der Stadt SCHWANDORF wohnen in den genannten Ortsteilen einschließlich des Wohngebietes bis zu Straße 'An der Schwefelquelle' ca. 1.870 Einwohner (Stand 24.10.2001; lt. Einwohnermeldeamt).

² Auf Schwandorfer Stadtgebiet trägt die B85 von der Autobahnanschlussstelle bis in die Innenstadt den Namen 'Wackersdorfer Straße'.

Das nähere Umfeld des Projektstandortes LIDL ist - neben der verkehrlichen Lage - geprägt durch einige gewerbliche Nutzungen, vor allem aber auch durch die Einzelhandelsbetriebe OBI-Baumarkt, ALDI-Discountmarkt und Elektrofachmarkt Master's, in dessen Gebäude zudem zwei weitere Einzelhandelsgeschäfte ('Wohn Ambiente' sowie 'Bath and Home') ansässig sind. In Bau befindet sich zudem als weiterer Einzelhandelsbetrieb der erwähnte Hausler-Getränkefachmarkt.

Als verbraucherorientierter Dienstleistungsbetrieb kommt noch die unmittelbar neben ALDI gelegene Filiale des Fast-Food-Anbieters McDonald's hinzu.

In geringer Entfernung zum vorgesehenen LIDL-Standort befindet sich zudem das GLOBUS-SB-Warenhaus mit seinen ergänzenden Shops.

Insgesamt hat das umschriebene Gebiet ('Gewerbepark Brunnfeld' einschließlich 'Sondergebiet Globus') bereits heute eine deutliche Einzelhandelsprägung, wie sie für Ortseingangslagen größerer Städte nicht untypisch ist. Oftmals bilden sich an derartigen Lagen mehr oder minder langsam wachsende Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe. Typisch ist ebenfalls, dass sich solche Betriebe zueinander 'gesellen', die sich aus dem Standortverbund mit anderen Einzelhandelsbetrieben Fühlungsvorteile erhoffen.

Damit bildet der Standortbereich bereits heute einen gewissen Schwerpunkt in der außerhalb der Innenstadt gelegenen 'Einzelhandels-Landschaft' der Stadt Schwandorf, der, wie die Daten der GfK-Gutachten aus den Jahren 1998 und 1999 zeigen, bereits ein großes Gewicht hat.

Danach betrug die Verkaufsflächenausstattung der Stadt SCHWANDORF im Jahr 1998 ca. 87.000 m², von denen sich nur etwa 27% bzw. ca. 23.500 m² in der Innenstadt Schwandorfs befanden. Der Anteil der Innenstadt am Gesamtumsatz des Einzelhandels der Stadt SCHWANDORF wurde mit ca. 36% festgestellt. Außerhalb der Innenstadt sind demnach 73% der Verkaufsflächen angesiedelt.

Auf dieser Basis sowie einer detaillierten Kaufkraftbindungs- und Kaufkraftstromanalyse kam die GfK Marktforschung - unter intensiver Berücksichtigung der städtebaulichen und 'einzelhandelstechnischen' Gegebenheiten der Innenstadt von SCHWANDORF - zu der Empfehlung, dass zukünftig eine restriktive Praxis bei der Genehmigung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt verfolgt werden sollte. Andernfalls wäre - insbesondere bei der Ausbildung weiterer Einzelhandelsschwerpunkte außerhalb der Innenstadt - ein weitere Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt und nachfolgend auch der Attraktivität der Innenstadt als Ganzes nicht auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund sind die für den Bebauungsplan 'Gewerbepark Brunnfeld' im Hinblick auf den Einzelhandel getroffenen Festsetzungen als Verfolgen der vorgeschlagenen 'Linie' zu beurteilen.

Die Genehmigung der beiden vorgenannten nicht-großflächigen Einzelhandelsprojekte ALDI und Getränkemarkt Hausler gestatten jedoch gewisse Ausnahmen von den beabsichtigten Festsetzungen.

Hierzu ist zunächst anzumerken, dass die Betriebsform Getränkemarkt nicht als innenstadttypisch angesehen werden kann, da die verkaufte Ware zum weit überwiegenden Teil in Form von Getränkeboxen abgegeben wird. Die entsprechenden Betriebe werden von den Kunden deshalb direkt per Pkw angefahren, um den Transport der eingekauften Ware zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund ist die Genehmigung eines Getränkefachmarktes nicht als gefährdend für das Zentrum Innenstadt zu beurteilen.

Im Hinblick auf die Genehmigung des Discountmarktes ALDI ist zum Einen zu berücksichtigen, dass es einem allgemein zu beobachtenden Trend entspricht, dass derartige Betriebe nur in sehr wenigen Ausnahmefällen in Innenstädten neu errichtet werden und im Gegenteil bestehende Betriebe in Innenstädten zu Gunsten von verkehrsorientierten Standorten aufgegeben werden. Von daher wäre es aller Voraussicht nach nicht zu einer Ansiedlung des Betriebes in der Innenstadt bzw. an einem so innenstadtnahen Standort gekommen,

dass dadurch eine Stärkung der Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt zu erwarten gewesen wäre.

Die Ansiedlung des Betreiber ALDI ist zudem vor dem weiter oben genannten siedlungsstrukturellen Hintergrund im östlichen Stadtgebiet Schwandorfs zu sehen. Die Ortsteile Kronstetten, Nattermoos, Niederhof und Höflarn und ebenso das zwischen Kronstetten und der Straße 'An der Schwefelquelle' liegende Wohngebiet sind durch die beschriebene deutliche Zäsur (Friedhof bzw. Amtsgebäude) deutlich von der Kernstadt und ihren Versorgungsangeboten getrennt. Innerhalb des genannten Bereiches befinden sich - mit Ausnahme einer Metzgerei - keine Angebote der wohnortnahen Versorgung, so dass hierzu bis zur Eröffnung von ALDI vornehmlich das SB-Warenhaus GLOBUS aufgesucht wurde.

Es ist jedoch kennzeichnend, dass sich die Großbetriebsform SB-Warenhaus auf Grund der für die angebotene Sortimentsbreite und -tiefe notwendigen Verkaufsfläche nur sehr bedingt für die 'schnelle' Besorgung im Rahmen der wohnortnahen Versorgung eignet. Hier kann das -zweifelloso jedoch viel weiter ausstrahlende - Angebot von ALDI auch unter dem Aspekt des Schließens einer gewissen Lücke im Hinblick auf die im näheren Umfeld wohnende Bevölkerung angesehen werden.

Legt man gängige Kennziffern für die Dimensionierung wohnortnaher Angebote zugrunde, die sich in der Größenordnung von 0,25 bis 0,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner bewegen, so würde für die ca. 1.870 Einwohner in den beschriebenen Wohngebieten eine gerundete rechnerische Ausstattung von zwischen 470 und 560 m² Verkaufsfläche benötigt werden. Bei Vernachlässigung des SB-Warenhauses Globus wäre damit die genehmigte Verkaufsfläche von ALDI (ca. 750 m²) zum überwiegenden Teil 'abgedeckt'. Insofern kann sich die Genehmigung des Discountmarktes ALDI zumindest zum Teil auf den Aspekt der wohnortnahen Versorgung stützen³.

³ Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Betriebe mit Verkaufsflächen wesentlich unter der Größenordnung des ALDI-Betriebes auf Grund der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel nur noch äußerst selten errichtet werden.

Die Ansiedlung weiterer Verkaufsflächen im 'Gewerbepark Brunnfeld' ist jedoch unter dem Aspekt der wohnortnahen Versorgung nicht mehr zu rechtfertigen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der gesamte Bereich im Umfeld des Standortes bereits heute sehr deutliche Züge einer Einzelhandelsagglomeration trägt. Jede Genehmigung weiterer - auch nicht-großflächiger - Einzelhandelsbetriebe würde diese 'Prägung' weiter verstärken. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass sich auf diese Weise im Zuge einer langsamen Agglomeration ein noch stärkerer Einzelhandelsschwerpunkt am östlichen Rand der Stadt SCHWANDORF herausbildet. Dabei würde sich - zumindest durch die mittlerweile immer bedeutsameren 'Randsortimente' - auch das Angebot an innenstadtrelevanten Waren erhöhen, was im Hinblick auf die gewünschte Sicherung des innerstädtischen Einzelhandels und damit der Attraktivität der Innenstadt als Ganzes nicht unproblematisch sein dürfte.

Mit Blick auf die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Nahrungs- und Genussmitteln insbesondere im innerstädtischen Bereich ist zudem zu bedenken, dass von einem weiteren Ausbau entsprechender Angebote außerhalb der Innenstadt oder klar zuordenbarer Wohngebiete der Voraussicht nach zumindest mittelfristig weitere Beeinträchtigungen für den entsprechenden Besatz an Nahrungs- und Genussmittel-Angeboten in der Innenstadt ausgehen, so dass ein mögliches 'Austrocknen' nicht auszuschließen ist.

Vor diesem Hintergrund wäre es deshalb konsequent, dass - nach den bereits erteilten 'Ausnahmegenehmigungen' - an den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes festgehalten wird und weitere Genehmigungen für innenstadtrelevante Sortimente im Bereich des 'Gewerbepark Brunnfeld' nicht erteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen
GfK PRISMA INSTITUT GmbH & Co. KG
Büro Nürnberg

Dr. Eberhard Stegner
Tel 0911/395-2509
Fax 0911/395-4054
Mail eberhard.stegner@gfk-prisma.de

Wilfried Weisenberger
Tel 0911/395-3476
Fax 0911/395-4054
Mail wilfried.weisenberger@gfk-prisma.de