

Zissler Architektur GmbH
z.Hd. Herrn Karl Zißler jun.
Ebenpaint 9
93170 Bernhardswald

Augsburg, 11.04.2022

Stellungnahme zur Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung des Norma-Marktes an der Regensburger Straße 47, 93128 Regenstauf, mit dem ISEK des Marktes Regenstauf

Sehr geehrter Herr Zißler,

bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Vereinbarkeit der geplanten Erweiterung des Norma-Lebensmittelmarktes in der Regensburger Straße 47 in Regenstauf mit dem ISEK des Marktes Regenstauf nachfolgend unsere Stellungnahme zu den Einzelhandelsaspekten des Vorhabens. Unsererseits erfolgte eine Abstimmung mit dem Markt Regenstauf zu den zu betrachtenden Inhalten.

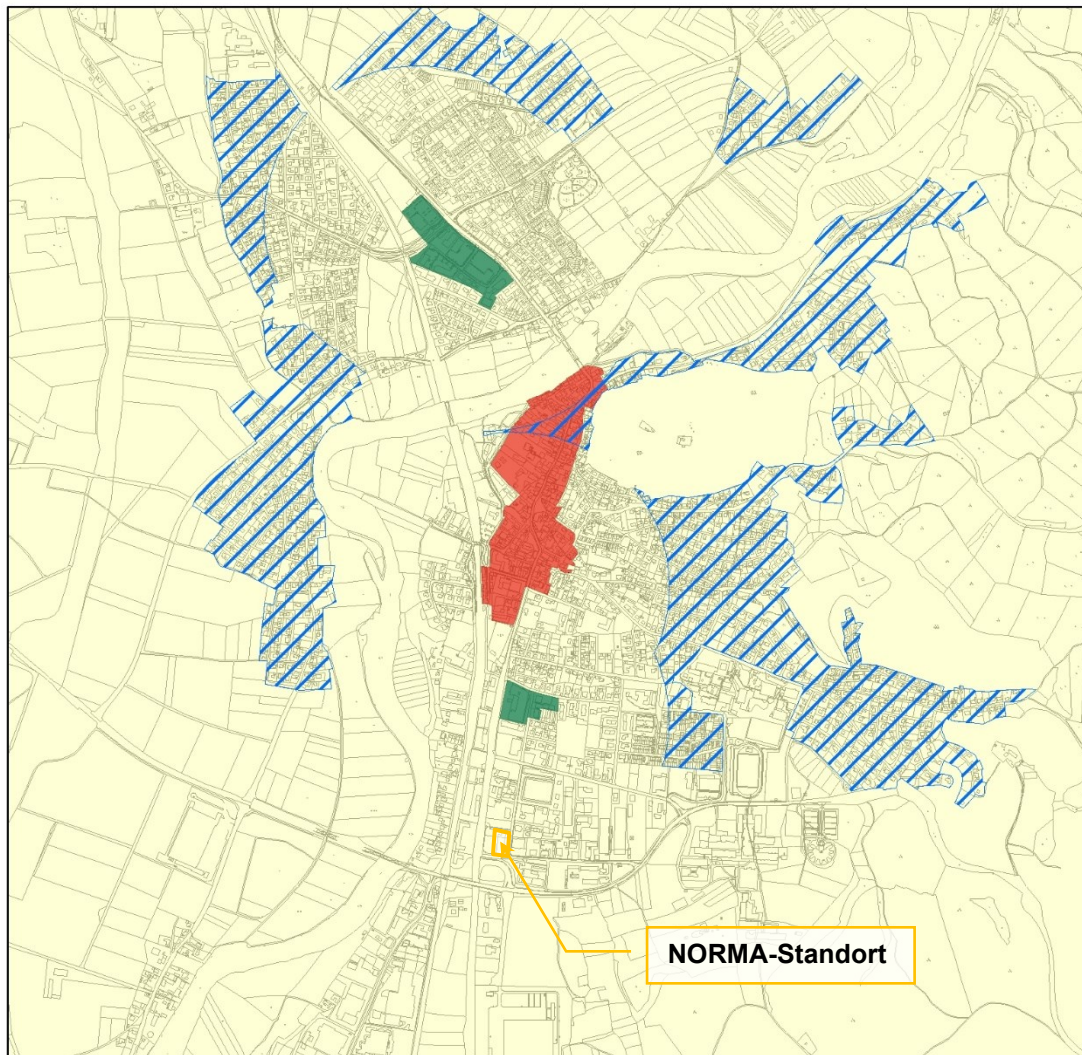
Mit der Stellungnahme der Regierung der Oberpfalz vom 17.02.2022 zur "Vorabstimmung Erweiterung Norma-Filiale Regenstauf Bauleitplanverfahren" wies diese darauf hin, dass hierfür insbesondere noch zu klären sei, ob die Festsetzung des Sondergebietes für das Norma-Vorhaben mit den Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) des Marktes Regenstauf vereinbar ist.

Um dies angemessen aufzeigen zu können, ist insbesondere eine Einordnung des Norma-Vorhabens in das im ISEK des Marktes Regenstauf enthaltene 'Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept' vorzunehmen. Dort wurde u.a. der 'zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte' abgegrenzt und als besonders schutzwürdiges und stärkungsbedürftiges Hauptzentrum des Marktes Regenstauf ausgewiesen. Der Einzelhandelsbestand und die Versorgungsfunktion des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' werden zudem durch zwei 'Nebenzentren' (Straßäcker und ehem. Max Center, jetzt Regental-Center) ergänzt, die die Ortsmitte in ihrer Versorgungsaufgabe komplettieren und in erheblichem Maße zur überörtlichen Ausstrahlungskraft

des Einzelhandelsstandortes Regenstein beitragen. Der Standort des zu betrachtenden Norma-Marktes liegt außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' sowie auch außerhalb der beiden 'Nebenzentren'; er ist konzeptionell der sog. 'Randzone des Einzelhandels' zuzuordnen (vgl. nachfolgende Karte).

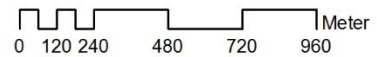
Standortkonzept des Einzelhandels

Markt Regenstein
Einzelhandelskonzept im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes



Legende

- Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte
- Nebenzentren
- Zielbereiche der Nahversorgung
- Randzone des Einzelhandels



Kartengrundlage: Markt Regenstein
Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen
Stand: 12.2011
Entwurf und Kartographie:
Dr. Heider 2011

In Bezug auf die 'Randzone des Einzelhandels' heißt es im Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept des ISEK Regenstauf:

"= Nicht zentrenintegrierte Standortlagen¹, zukünftig speziell zur Ansiedlung nicht-ortsmittenrelevanter Sortimente, ortsmittenrelevante Sortimente sind zukünftig prinzipiell auszuschließen, bestehende Betriebe mit nahversorgungs-/ortsmittenrelevanten Sortimenten genießen selbstverständlich Bestandsschutz.

In den Randzonen des Einzelhandels sollten aus städtebaulicher Sicht zukünftig nur noch Einzelhandelsbetriebe neu angesiedelt werden, die nur eingeschränkt für die Ortsmitte attraktiv sind, da z.B. Kopplungseffekte mit anderen Einzelhandelsbetrieben deutlich nachrangig sind und die angebotenen Güter oftmals nur mit dem Pkw transportiert werden können. Möbelhäuser, Baumärkte, Teppich-/Tapetenfachmärkte und Autofachmärkte können als wichtige Beispiele von Einzelhandelsbetrieben ohne nennenswerte Innenstadtrelevanz genannt werden. (...)"

Gemäß den Zielen und Aussagen des zum ISEK Regenstauf gehörenden 'Einzelhandels- und Ortsmittenkonzeptes' ist zwar die (Neu-)Ansiedlung von Betrieben mit ortsmittenrelevanten Sortimenten in der 'Randzone des Einzelhandels' prinzipiell auszuschließen, bestehende Betriebe mit nahversorgungs-/ortsmittenrelevanten Sortimenten genießen hingegen Bestandsschutz. Der zu bewertende Norma-Markt besteht bereits seit vielen Jahren am Standort Regensburger Straße 47 und ist mit seinem Hauptsortiment 'Nahrungs- und Genussmittel' als Betrieb mit nahversorgungs-/ortsmittenrelevanten Sortiment² einzustufen. Damit entspricht der Erhalt und die Modernisierung des Norma-Marktes, im Konzept festgesetzt, den städtebaulichen Zielen der Einzelhandelsentwicklung. Hierzu kann – um auf sich verändernde Markt-/Wettbewerbsbedingungen angemessen reagieren zu können – auch eine standortgerechte Modernisierung mit Erweiterung des vorliegenden Anbieters in seinem Sortimentsbereich als angemessen eingestuft werden. Voraussetzung dafür ist, dass daraus keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulichen Ziele des Einzelhandels-/Zentrenkonzeptes Regenstaufs resultieren. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgewiesene Zentren, also der 'zentrale Versorgungsbereich Ortsmitte' und die beiden 'Nebenzentren', in ihrer Versorgungsfunktion nicht wesentlich eingeschränkt werden und sich die Nahversorgungssituation im Gemeindegebiet nicht verschlechtert.

¹ D.h. Standortlagen, die keinem der oben definierten Standortbereiche (*Anm.: hier wird Bezug genommen auf die konzeptionell ausgewiesenen Versorgungs- und Zentrenbereiche*) zugeordnet werden können. Hierzu gehören v.a. der „Standortbereich Regenstauf-West“ an der Haslerzell mit dem neuen Hagebaumarkt und der „Standortbereich Regenstauf-Süd“ mit Norma und Getränke Ranftl an der Regensburger Straße/Bayernstraße.

² Vgl. 'Sortimentsliste Ortsmittenrelevanz Regenstauf'.

Um diese Einordnung in die Ziele des ISEK Regenstauf angemessen beurteilen zu können, ist insbesondere Folgendes relevant:

- ▶ Die Modernisierung des Norma-Marktes sieht in Folge großzügigerer Gänge und lockererer Warenpräsentation und auch eines ansprechenderen Erscheinungsbildes einen erkennbar größeren Flächenbedarf vor als dies bisher der Fall war. Erkennbares Ziel eines derartigen Vorhabens ist es, durch ein zukunftsfähiges Betriebskonzept den Standort und die Versorgungsbedeutung des NORMA-Marktes im sich stetig verschärfenden Wettbewerb langfristig zu sichern.
- ▶ Die Verkaufsflächenerweiterung bestehender Lebensmittelmärkte dient v.a. der Modernisierung im Hinblick auf ein zeitgemäßes bzw. -gerechtes Erscheinungsbild. Hierzu zählen neben einer möglichen Attraktivierung der Fassadengestaltung bzw. des äußeren Erscheinungsbildes u.a. auch großzügigere Gänge als Service für die Kunden, aber auch als Raumreserve, um während der Öffnungszeiten die Regale ohne Kundenbehinderung auffüllen zu können, oder auch Maßnahmen, die dem verstärkten Eingehen auf den demographischen Wandel dienen, d.h. z.B. niedrigere Regale, breitere Verkehrswege (Rollatorfreundlichkeit), zusätzliche Zwischengänge und eine allgemein breitere Warenpräsentation. Eine Sortimentserweiterung ist bei Erweiterungen bestehender Lebensmittelmärkte hingegen i.d.R. nicht zu erwarten. Entsprechendes ist auch bei dem zu modernisierenden Norma-Markt in Regenstauf nicht anzunehmen. Mit Schreiben der Fa. NORMA vom 29.03.2022 wurde betreiberseits explizit bestätigt, dass mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung keine Erweiterung des Sortimentes vorgesehen ist. Das Vorhaben läßt nicht erwarten, dass damit eine deutliche Erhöhung des Umsatzes des bestehenden Norma-Marktes zu erwarten wäre, sondern läßt plausibel erwarten, dass das Vorhaben der Sicherung der Marktposition dient.
- ▶ Die nach wie vor erfolgende Flächenexpansion im Lebensmitteleinzelhandel findet in Deutschland im Wesentlichen in einem gesättigten Lebensmittelmarkt statt, maßvolle Verkaufsflächenerweiterungen an eingeführten Standorten führen angesichts der sich stetig verschärfenden Wettbewerbssituation daher kaum zu zusätzlichen Kundenumorientierungen. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da inzwischen auch im Lebensmitteleinzelhandel der Onlinehandel Fahrt aufnimmt und zunehmend Druck auf den stationären Handel ausübt.
- ▶ Der Lebensmitteleinzelhandel ist im Markt Regenstauf nicht nur relativ dicht besetzt, sondern auch weitgehend gut aufgestellt. Dies gilt insbesondere auch für die konzeptionell ausgewiesenen Zentren im ISEK Regenstauf. Während im 'zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte' neben mehreren Lebensmittelhandwerksbetrieben v.a. ein moderner und vergleichsweise großer Rewe Supermarkt sowie ein zeitgemäßer, direkt danebenliegender Netto Lebensmitteldiscounter anzuführen sind, sind in den beiden 'Nebenzentren' insbesondere die

wettbewerbsstarken Anbieter Aldi, Lidl und Netto (mit separatem Netto Getränkemarkt) im Nebenzentrum 'Straßäcker' bzw. Edeka im Nebenzentrum 'Regental Center' (vormals 'Max Center') anzuführen.

- ▶ Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem ISEK Regensburg erfordert über die grundsätzlich am Standort in Betracht kommende Modernisierung/Erweiterung hinaus auch, dass keine ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen vorliegen, welche den Zielen einer städtebaulich verträglichen Einzelhandelsentwicklung entgegenstünden. Dies wurde unsererseits in der 'Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Erweiterung des Norma-Marktes an der Regensburger Straße 47 in 93128 Regensburg' vom 25. September 2018 umfassend untersucht und bewertet. Ergebnis der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung war, dass das Norma-Vorhaben in der untersuchten Größenordnung und am geplanten Standort als städtebaulich verträglich bewertet werden konnte. Um einschätzen zu können, ob dieses Ergebnis vom August/September 2018 noch als einzelhandelsfachliche Grundlage für das aktuelle Bauleitplanverfahren geeignet ist, wurden die wesentlichen Inhalte der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung vom September 2018 überschlägig auf deren aktuelle Gültigkeit hin überprüft. Die Ergebnisse dieser Überprüfung können folgendermaßen zusammengefasst werden:
- ▶ Die wesentlichen Plandaten des Vorhabens – v.a. Standort, Betriebstyp und Sortimentsstruktur – haben sich seit Erstellung der Auswirkungsanalyse gemäß vorliegender Planunterlagen nicht verändert. Die in der Auswirkungsanalyse untersuchte Verkaufsflächengröße von 1.400 m² (inkl. angeschlossenem Nahrungsmittelhandwerk) entsprechen der aktuellen Planung.
- ▶ Das in Regensburg bestehende Angebot im Lebensmittelbereich weist unverändert einen gut ausgebauten Entwicklungsstand auf. Die wesentlichen Anbieter im Lebensmittelbereich haben sich seit Gutachtenerstellung 2018 nicht verändert. Hauptanbieter sind neben dem erweiterungswilligen Norma-Markt vier weitere Lebensmitteldiscounter (Aldi, Lidl, 2 x Netto) sowie zwei Lebensmittelvollsortimentsbetriebe/Supermärkte mit einem sehr umfassenden, deutlich breiterem Lebensmittelangebot (Rewe, Edeka). Hinzu kommen nach wie vor eine Reihe von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger) sowie verschiedene Lebensmittelspezialbetriebe (u.a. Getränkemarkte).
- ▶ Das Einwohnerpotenzial im zugrunde zu legenden Markt-/Einzugsgebiet ist seit Erstellung der Auswirkungsanalyse als weitgehend stabil einzustufen; die Einwohnerzahlen in Regensburg haben sich sogar leicht erhöht.³
- ▶ Die Ausgabenwerte im deutschen Einzelhandel bzw. speziell auch im Lebensmitteleinzelhandel sind seit 2018 gestiegen. Im Zuge der Corona-Pandemie waren im Lebensmitteleinzelhandel darüber hinaus deutliche Umsatzzuwächse zu

³ Vgl. entsprechende Angaben des Bay. Landesamtes für Statistik, Fürth.

verzeichnen. Auf längere Sicht ist jedoch von keinen wesentlichen, dauerhaft überdurchschnittlichen wertmäßigen Umsatzsteigerungen des Lebensmitteleinzelhandels und der Lebensmittelmärkte auszugehen. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich der Umsatzzuwachs und damit auch der Zuwachs der Pro-Kopf-Ausgaben im Lebensmitteleinzelhandel wieder der positiven Langzeitentwicklung der letzten Jahre annähern wird. Für die zur Verfügung stehende Lebensmittel-Kaufkraft im vorhabenbezogenen Einzugsgebiet heißt dies, dass diese, auch bei weitgehend stabilem Einwohnerbestand, dennoch seit 2018 angestiegen ist.

- ▶ Unter Berücksichtigung der vorstehend angeführten, wesentlichen Bestimmungsgrößen zur Ermittlung der städtebaulichen Auswirkungen und Verträglichkeit der geplanten Erweiterung des bestehenden Norma-Marktes kann zusammengefasst gefolgert werden, dass vom Norma-Vorhaben, wie bereits in der Auswirkungsanalyse aus dem Jahr 2018 konstatiert, unverändert keine relevanten Negativauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht zu erwarten sind. Die wesentlichen Aussagen/Inhalte der Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur geplanten Erweiterung des Norma-Marktes in Regenstau aus dem Jahr 2018 haben nach wie vor Bestand. Das Norma-Erweiterungsvorhaben kann in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort auch aus aktueller Sicht als verträglich eingestuft werden.

Zusammenfassende Bewertung

Gemäß den Zielen des ISEK Regenstau, dargestellt im 'Einzelhandels- und Ortsmittenkonzept' ist für den langjährig bestehenden Norma-Markt eine Erweiterung/Modernisierung zielkonform. Die zudem erforderliche Vereinbarkeit des Norma-Vorhabens mit bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen des Marktes Regenstau läßt sich ebenfalls feststellen. Das Vorhaben ist in Folge der erkennbaren Ausrichtung auf den Standorterhalt, sowie auch plausibel nicht zu erwartender städtebaulich relevanter Beeinträchtigungen - weder des 'zentralen Versorgungsbereiches Ortsmitte' noch der 'Nebenzentren' – auch als verträglich in Bezug auf die im ISEK Regenstau angestrebten Ziele der Zentren- und Versorgungssicherung zu bewerten. Dies gilt umso mehr, als sich die Nahversorgungsbedeutung des Norma-Marktes durch die Innenentwicklungsmaßnahme an der Schillerstraße⁴ – ca. 350 Meter vom bestehenden Norma-Markt entfernt und damit in guter fußläufiger Erreichbarkeit – mit der dortigen Wohnbauentwicklung sogar maßgeblich erhöhen wird.

⁴ Vgl. Bebauungsplan Regenstau-West.

➔ Gemäß den Zielen des ISEK Regenstau ist der Standort des langjährig am Standort situierten Norma-Marktes für eine Modernisierung/Erweiterung geeignet. Von der geplanten Erweiterung des Norma-Bestandsmarktes können zudem wesentliche Beeinträchtigungen der Zentren- und Versorgungsstrukturen in Regenstau ausgeschlossen werden. Das Vorhaben des Norma-Marktes ist nach vorliegender Bewertung vereinbar mit den einzelhandelsbezogenen Zielen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) des Marktes Regenstau.

Für Fragen und Erläuterungen stehe ich sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Manfred Heider