



Vorlage 005/0075/2018
Anlage 10

Durch das Stadtplanungsamt ausgewählter

AUSZUG

aus der

LEBENSMITTELMARKT KÖFERINGER STRAßE/STAUFFEN- BERGSTRASSE, AMBERG

Wirkungsanalyse
Geo+RealEstate

Kunde: Park Campus GmbH,
Bad Tölz

Datum: 29. September 2017



7 Fazit/Schlussfolgerungen

Die Park Campus GmbH, Bad Tölz, plant einen Lebensmittelmarkt an der Köferinger Straße/Stauffenbergstraße in Amberg, der 1.450 m² Verkaufsfläche umfassen soll. Ein konkreter Betreiber steht noch nicht fest. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße kommen alternativ sowohl ein Lebensmitteldiscounter als auch ein Vollsortimenter in Frage.

Der Makro-Standort Amberg verfügt über günstige Voraussetzungen für die Etablierung eines Lebensmittelmarktes.

Die mikro-standortseitigen Gegebenheiten sind insgesamt gut, jedoch limitieren die eingeschränkte Erreichbarkeit bzw. geringe Verkehrsorientierung die Ausstrahlungskraft und damit die Leistungsfähigkeit des perspektivischen Anbieters.

Hinsichtlich der relevanten Wettbewerbssituation sind die maßgeblichen Standorte in Amberg selbst lokalisiert. Neben den Gewerbegebieten Ost und West sind dies weitere auf Pkw-Kunden orientierte Standorte. Daneben existieren weitere Anbieter in Wohngebietslagen. Da Amberg für das ländlich geprägte Umland auch im periodischen Bedarfsbereich eine Versorgungsfunktion übernimmt, verfügt die Stadt insgesamt über eine gute Einzelhandelsausstattung in dieser Warengruppe. Allerdings wird dem südlichen Stadtgebiet in der Einzelhandelsentwicklungskonzeption für das kreisfreie Oberzentrum Amberg (GMA, 2011) eine Versorgungslücke attestiert, die mit dem geplanten Lebensmittelmarkt geschlossen werden könnte.

Während die Anbieter in Fachmarkttagglomerationen und an verkehrsorientierten Standorten eine lokale und regionale Ausstrahlung besitzen, reflektieren die Anbieter in Wohngebietslagen auf das originäre Potenzial im jeweiligen Stadt-/Wohngebiet. Mit wenigen Ausnahmen (der nicht zeitgemäß aufgestellten Lebensmittelmärkte real,- und Norma) erwirtschaften diese projektrelevanten Anbieter ganz überwiegend durchschnittliche Umsatzleistungen (vor allem im periodischen Bedarfsbereich), so dass in den untersuchten Wettbewerbssituationen keine überdurchschnittliche Anfälligkeit gegenüber einer Wettbewerbsintensivierung durch das Vorhaben in der Köferinger Straße/Stauffenbergstraße zu erwarten ist.

Die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich verfügt zwar über eine Vielzahl projektrelevanter Anbieter, die jedoch – mit Ausnahme der Drogerie Müller – kleinteilig strukturiert und spezialisiert sind. Daher sind mit den Anbietern der Innenstadt insgesamt sehr geringe Überschneidungen der Sortimente und Einkaufsmotive/Versorgungsfunktion und demzufolge sehr geringe Auswirkungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt zu erwarten. Eine Verbesserung der Angebotssituation ist durch die geplante Projektentwicklung des ehemaligen Kaufhauses Storg (u.a. Lebensmittel- und Drogeriemarkt) zu erwarten, die in ihrer Entwicklungsfähigkeit durch das Vorhaben an der Köferinger Straße nicht beeinträchtigt wird.

- **Das Vorhaben**
- **Gute standortseitige Rahmenbedingungen**
- **Lebhafte Wettbewerbssituation innerhalb Ambergs**
- **Stabile Situation des relevanten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt**



Das nach zwei Zonen differenzierte Einzugsgebiet verfügt insgesamt über gut 9.600 Einwohner (davon rd. 4.100 Einwohner in Zone I und rd. 5.500 Einwohner in Zone II), die ein relevantes Nachfragevolumen im periodischen Bedarf von ca. €27,5 Mio. € p.a. (inkl. 5%-iger Potenzialreserve) repräsentieren. Damit ist die Potenzialplattform insgesamt begrenzt, jedoch wird der geplante Lebensmittelmarkt aufgrund der vorteilhaften lokalen Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet eine gute Marktdurchdringung erreichen können.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt wird eine prospektive Brutto-Umsatzleistung im Kernsortiment des periodischen Bedarfsbereiches von maximal €7,8 Mio. p.a. in Ansatz gebracht. Auf den aperiodischen Bedarfsbereich, der typische Randsortimente eines Lebensmittelmarktes aus praktisch allen Warengruppen umfasst, entfallen maximal weitere bis zu 0,7 Mio. €.

Nach unseren Modellrechnungen ergeben sich in Folge des Vorhabens in Bezug auf den zu betrachtenden Einzelhandel ökonomisch verträgliche Umsatzzumlenkungen.

Die stärksten Umverteilungen sind in den lokal und regional bedeutsamen Fachmarktlagen (Gewerbegebiete Ost und West) sowie an den Pkw-orientierten Standorten, aber auch für die nächstgelegenen Wettbewerber zu erwarten, die aufgrund der guten Bestandsumsätze aber nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen der jeweiligen Versorgungsfunktionen bzw. der wohnortnahen Nahversorgung führen dürften.

Die Auswirkungen auf die Innenstadt, die als einziger zentraler Versorgungsbereich der Stadt besonderen Schutz genießt, sind aufgrund fehlender vergleichbarer Anbieter äußerst gering (knapp oberhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von €0,1 Mio. p.a.) einzustufen.

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse der ökonomischen Auswirkungsanalyse kann dem geplanten Lebensmittelmarkt attestiert werden, dass mit seiner Realisierung keine schädlichen Auswirkungen bzw. keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit des untersuchten zentralen Versorgungsbereichs und der anderen Versorgungslagen zu erwarten sind.

Vielmehr trägt der neue Markt dazu bei, die in der Einzelhandelsentwicklungskonzeption festgestellte Versorgungslücke im südlichen Stadtgebiet zu schließen, die wohnortnahe Nahversorgung in diesem Bereich zu stärken und führt zu räumlich ausgeglichenen Nahversorgungsstrukturen.

Unter Verträglichkeitsaspekten spricht daher aus unserer Sicht nichts gegen die Etablierung des Lebensmittelmarktes an der Köferinger Straße/Stauffenbergstraße in Amberg.

- **Potenzialplattform im Einzugsgebiet begrenzt Leistungsfähigkeit des geplanten Lebensmittelmarktes**
- **Bruttoumsatz**
- **Ökonomisch verträgliche Umsatzzumlenkungen**
- **Keine schädlichen Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereich**