STADT+HANDEL

Stadt+Handel · Hörder Hafenstraße 11 · 44263 Dortmund

ROSENTRITT GmbH
Sanderstraße 35
97070 Würzburg

Stadt + Handel
Beckmann und Föhrer
Stadtplaner GmbH
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
info@stadt-handel.de
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Geschäftsführung
Ralf M. Beckmann
und Marc Föhrer

Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-
nummer HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

STANDORTE
Standort Dortmund
Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg
Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe
Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig
Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

Uettingen, Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines EDEKA sowie eines Getränkemarktes am Standort SO Einzelhandel an der B 8 (p255655)

Dortmund/Karlsruhe, den 17. September 2025

In Uettingen wird angestrebt, am Standort SO Einzelhandel an der B 8 einen Edeka-Markt mit rd. 1.200 m² VKF sowie einen Getränkemarkt mit rd. 800 m² VKF anzusiedeln.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen ein. In diesen werden die Notwendigkeit des Marktes in Frage gestellt und Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die aktuellen Nahversorgungsstrukturen geäußert.

Der Regionale Planungsverband Würzburg hat in einer Stellungnahme bereits seine Zustimmung zu dem Vorhaben sowie die Konformität zum Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 und dem Regionalplan Würzburg signalisiert. Da die landesplanerische Konformität somit bereits bestätigt wurde, findet im Rahmen dieser Stellungnahme keine landesplanerische Einordnung statt.

Der Standort befindet sich nach fachlicher Einschätzung in wohnortbezogener Lage und übernimmt demnach eine wichtige Versorgungsfunktion für die anschließenden Wohnsiedlungsgebiete Uettingens sowie die Siedlungsbereiche der ländlich geprägten Nachbarkommunen, welche über keine eigenständige Nahversorgung verfügen.

Nachfolgend wird der Vorhabenstandort näher beleuchtet, die Versorgungsfunktion des Vorhabens unter Berücksichtigung der Wettbewerbsstrukturen bewertet und eine Ersteinschätzung zu den absatzwirtschaftliche Auswirkungen vorgenommen.

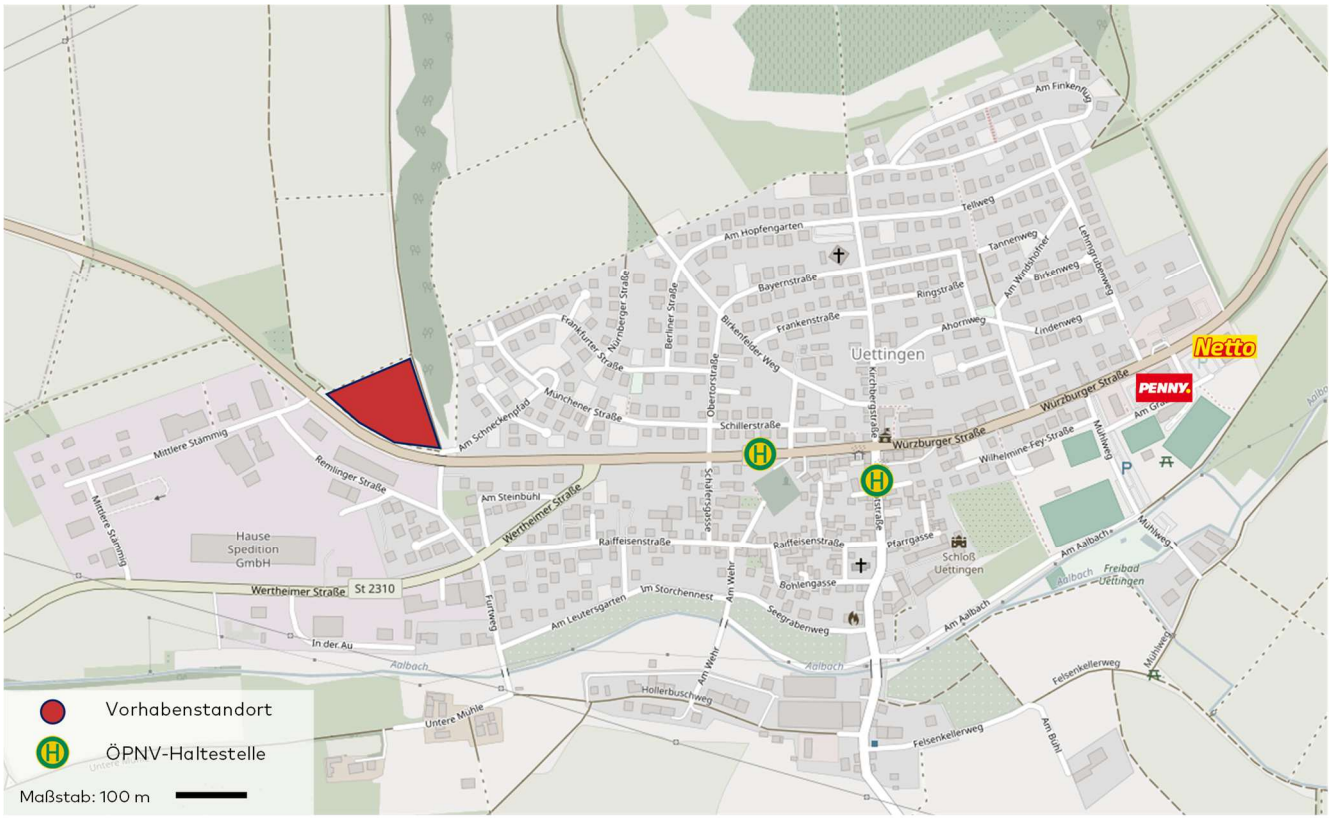
RAHMENBEDINGUNGEN

Am Standort SO Einzelhandel an der B 8 in Uettingen ist die Errichtung eines EDEKA-Marktes sowie eines baulich davon getrennten Getränkemarktes geplant.

Der Standort befindet sich im östlichen Anschluss an den Kernsiedlungsbereich der unterfränkischen Gemeinde Uettingen. Östlich und südlich schlie-

ßen Wohnsiedlungsbereiche an den Vorhabenstandort an. Südwestlich befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Aufgrund seines Siedlungsanschlusses weist der Standort eine wohnortbezogene Lage auf.

Abbildung 1: Vorhabenstandort



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Die Erreichbarkeit mittels motorisierten Individualverkehr ist insbesondere durch die direkte Anbindung des Standortes über die B 8 gegeben. Am Standort bestehen perspektivisch betriebseigene Parkplätze. Der Standort verfügt über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die an der Marktheidenfelder Straße gelegene Bushaltestelle.

Im Gemeindegebiet Uettingens befinden sich zwei Lebensmitteldiscounter (PENNY und Netto), welche im östlichen Anschluss an den Kernsiedlungsbereich liegen. Bedingt durch die Lage der Lebensmitteldiscounter gewährleisten diese eine gute fußläufige Nahversorgung insbesondere für die im Osten des Kernsiedlungsbereichs lebende Bevölkerung. Der im Westen des Kernsiedlungsbereichs geplante **EDEKA und Getränkemarkt** tragen aufgrund deren Lage zu einer **deutlichen räumlichen Verbesserung der Nahversorgung** im Kernsiedlungsbereich Uettingens (insbesondere für die Bevölkerung im westlichen Kernsiedlungsbereich) bei.

Darüber hinaus stellen die geplanten Märkte als Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt Betriebsformen dar, welche aktuell noch nicht im Gemeindegebiet vertreten sind.

> **Neben einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung trägt das Planvorhaben somit auch zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Lebensmittelnahversorgung in Uettingen bei.**

ANGEBOTS- UND NACHFRAGESITUATION

Die Siedlungsstrukturen in Uettingen sowie in den benachbarten Kommunen sind ländlich geprägt. Viele der Kommunen verfügen über keine eigenständige Nahversorgung durch Lebensmittelmärkte. In einigen Kommunen bestehen Lebensmittelmärkte, welche die Bevölkerung der weiteren Kommunen ohne Lebensmittelnahversorgung mitversorgen. Zum Teil sind deutliche Distanzen zur Erreichung des nächsten Lebensmittelmarktes zurückzulegen.

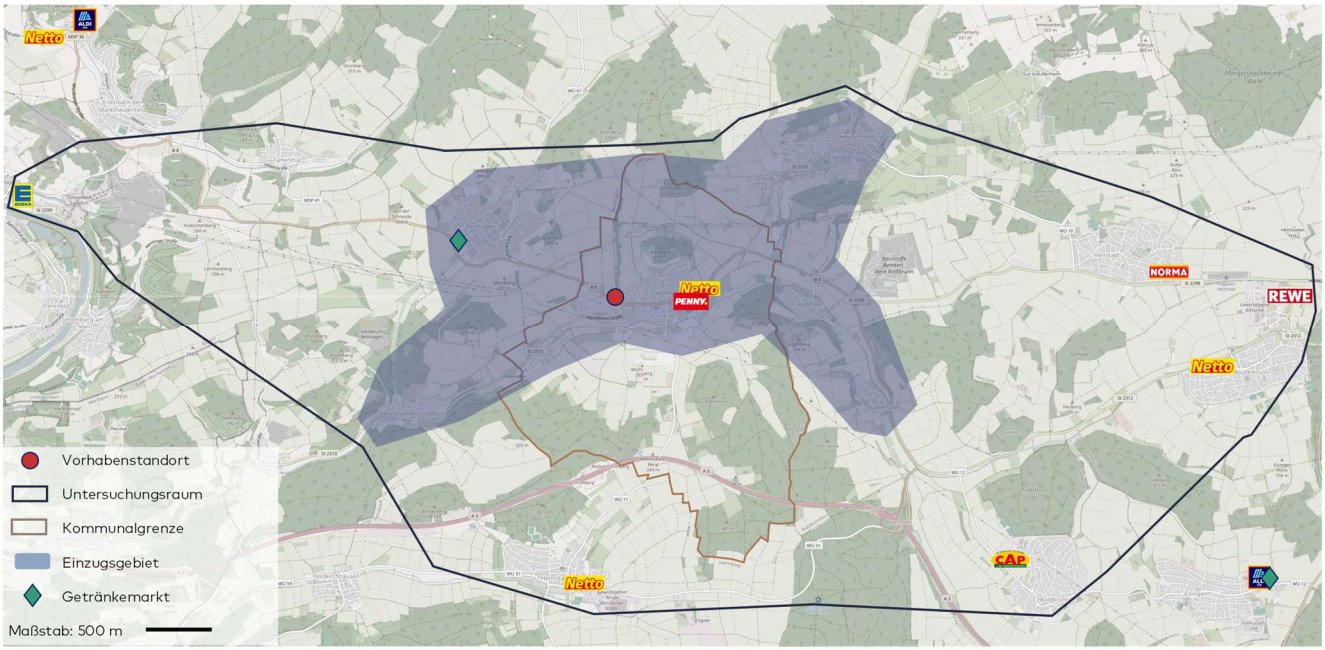
In Uettingen bestehen aktuell zwei Lebensmitteldiscounter, welche die Versorgung der Bevölkerung in Uettingen sowie den anschließenden Kommunen ohne eigene Lebensmittelnahversorgung mit einem discountierten Lebensmittelangebot gewährleisten. **Die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter befinden sich mit EDEKA in Lengfurt, einem Ortsteil des Marktes Triefenstein und REWE in Waldbüttelbrunn in rd. 10,0 km bzw. rd. 10,1 km Entfernung** vom Vorhabenstandort. Für die Bevölkerung Uettingens und der umliegenden Kommunen sind somit deutliche Distanzen zur Erreichung des nächsten Lebensmittelvollsortimenters zurückzulegen.

> **Durch Realisierung des Planvorhabens wird das Lebensmittelangebot in Uettingen deutlich verbessert und die Distanzen zur Erreichung des nächsten Lebensmittelvollsortimenters deutlich reduziert.**

Bedingt durch die ländlich geprägten Siedlungsstrukturen sowie die lückenhafte räumliche Lebensmittelnahversorgung übernimmt der geplante EDEKA und der Getränkemarkt, zusammen mit den beiden Lebensmitteldiscountern, **wichtige Versorgungsfunktionen** für die Bevölkerung Uettingens und die Bevölkerung der Umlandkommunen. Das **Einzugsgebiet** des Planvorhabens erstreckt sich somit auf das Uettinger Gemeindegebiet und umfasst darüber hinaus Siedlungsbereiche von Greußenheim, Holzkirchen, Remlingen und Waldbüttelbrunn. Im Einzugsgebiet befindet sich neben den beiden Lebensmitteldiscountern lediglich ein Getränkemarkt in Remlingen.

Der **Untersuchungsraum** ist weiter als das Einzugsgebiet zu fassen. Dieses umfasst somit neben dem Einzugsgebiet auch Siedlungsbereiche von Erlenbach, Helmstadt, Hettstadt, Triefenstein und Waldbrunn. Im Untersuchungsraum liegen mit REWE und EDEKA zwei Lebensmittelvollsortimenter, mit 3x Netto, 1x PENNY und 1x Norma insgesamt fünf Lebensmitteldiscounter, ein Getränkemarkt und ein CAP-Markt. Die innerhalb des Untersuchungsraums verorteten strukturprägenden Angebotsstrukturen, die siedlungsräumlichen und topografischen Gegenbeiden sowie zunehmende Raum-Zeit-Distanzen limitieren eine weitere Ausdehnung des Untersuchungsraumes.

Abbildung 2: Untersuchungsraum und Einzugsgebiet



Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Nachfolgend wird kurz die **Angebots- und Wettbewerbssituation** im Untersuchungsraum dargestellt.

Tabelle 1: Verkaufsfläche und Umsatz im Untersuchungsraum

Kommune	Lagedetail *(strukturprägender Anbieter)*	Nahrungs- und Genussmittel	
		VKF in m²	Umsatz in Mio. Euro
Uettingen	**sonstige Lagen** *(Netto, Penny)*	1.700	9,8
Erlenbach*	**sonstige Lagen** *(-)*	**	**
Greußenheim	**sonstige Lagen** *(-)*	**	**
Helmstadt*	**sonstige Lagen** *(Netto)*	700	3,7
Hettstadt	**sonstige Lagen** *(Norma)*	800	3,5
Holzkirchen*	**sonstige Lagen** *(-)*	**	**
Lengfurt (Triefenstein)*	**sonstige Lagen** *(EDEKA)*	1.000	6,4
Remlingen	**sonstige Lagen** *(Getränke Schwaab)*	800	1,2
Waldbrunn	**sonstige Lagen** *(CAP)*	500	2,1
Waldbüttelbrunn	**sonstige Lagen** *(Netto, REWE)*	2.400	12,9
sonstige Fachgeschäfte nicht erhoben***		-	6,2
GESAMT**		**7.900**	**45,7**

Quelle: VKF: Stadt + Handel 09/2025; Umsatzschätzung: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI 2024 und Hahn Gruppe 2024/2025; VKF auf 100 m², Umsätze auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * der Untersuchungsraum umfasst nur Teilbereiche des jeweiligen Kommunalgebiets, ** keine relevanten Bestandsstrukturen vorhanden; *** Plausibilisierung von Umsätzen aus Fachgeschäften bzw. Betrieben mit sehr rudimentären Randsortiment (< 300 m²), die aufgrund der Erhebungsmethodik nicht erhoben wurden (bspw. Tankstellen, Hof-Verkäufen, Bäcker/Metzger außerhalb zentraler Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum); **** Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Der geplante EDEKA und der Getränkemarkt sind strukturprägende Lebensmittelmärkte. Diese stehen überwiegend in Konkurrenz zu systemgleichen und systemähnlichen Lebensmittelfachmärkten. Für diese ergeben sich durch die geplante Ansiedlung daher auch die deutlichsten Umsatzumverteilungen. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) stehen dagegen aufgrund einer abweichenden Betriebsform, deutlich kleineren lokalen Einzugsgebieten und einer im Vergleich zu Lebensmittelmärkten stärkeren Sortimentsspezialisierung nur bedingt in Konkurrenz zu den geplanten Fachmärkten. Zwar ist für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks aufgrund der in Teilen bestehenden Sortimentsüberschneidung auch mit Umsatzumverteilungen zu rechnen, diese dürften jedoch nur geringe Größenordnungen annehmen und nicht zu betriebsbedingten Standortaufgaben führen.

Für die Bewertung des Vorhabens hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion sowie seiner Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum sind neben der Kenntnis der angebotsseitigen Rahmenbedingungen auch die monetären Gegebenheiten auf der **Nachfrageseite** von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten im Untersuchungsraum lässt sich das in einem Gebiet vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

In Uettingen wird ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 97) und im Untersuchungsraum ein nahezu durchschnittliches Kaufkraftniveau (rd. 101) erreicht (IfH Köln 2024).

Tabelle 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen

Kommune	Einwohner (Stand: 31.12.2024)	Kaufkraft Gesamt Sortiment in Mio. Euro
Uettingen	1.935	5,8
Erlenbach*	670	2,1
Greußenheim	1.624	4,9
Helmstadt*	2.110	6,6
Hettstadt	3.597	11,4
Holzkirchen*	541	1,6
Lengfurt (Triefenstein)*	171	0,5
Remlingen	1.488	4,5
Waldbrunn	2.909	9,3
Waldbüttelbrunn	4.926	15,3
GESAMT	**19.971**	**62,0**

Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Kaufkraft: IfH Köln 2024; Einwohnerzahlen: Statistisches Landesamt Bayern 2024 (Stand: 31.12.2024). Kaufkraftwerte auf 0,1 Mio. Euro gerundet; * Teilbereiche im Untersuchungsraum.

Im **Untersuchungsraum** befinden sich **neun** strukturprägende Lebensmittelanbieter mit **rd. 7.900 m²** Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Es ergibt sich mit rd. 0,42 m² VKF NuG/EW eine nahezu **durchschnittliche Verkaufsflächenausstattung**[1].

Die sortimentsspezifische **Zentralität** im gesamten **Untersuchungsraum** ist mit rd. **74 % als unterdurchschnittlich** zu werten. Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels im Untersuchungsraum können folglich die zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraft nicht vollständig binden, so dass sich rechnerisch Kaufkraftabflüsse ergeben.

Im **Einzugsgebiet** befinden sich nur **drei** strukturprägende Lebensmittelanbieter mit **rd. 2.800 m²** Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Lebensmittelangebot wird durch zwei Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt bereitgestellt, **ein vollsortimentiertes Angebot besteht aktuell nicht**. Mit rd. 0,32 m² VKF NuG/EW besteht im Einzugsgebiet eine **deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung**[2].

Die sortimentsspezifische **Zentralität** im **Einzugsgebiet** ist mit **rd. 68 % ebenfalls als unterdurchschnittlich** zu bewerten, was mit der geringen Verkaufsflächenausstattung (rd. 0,32 m² VKF NuG/EW) korreliert. Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels im Einzugsgebiet können folglich die zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraft nicht vollständig binden, so dass sich rechnerisch Kaufkraftabflüsse ergeben.

VORHABENDATEN UND UMSATZPROGNOSE

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment. Der Anteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente liegt bei Lebensmittelvollsortimentern sowie bei Getränkemärkten in der Regel bei max. 10 %, dies ist auch vorliegend der Fall. Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Das **Flächenprogramm** des Vorhabens stellt sich nach Sortimenten untergliedert wie folgt dar.

[1] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,41 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2025; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

[2] Bundesdeutscher Durchschnitt: 0,42 m² VKF NuG/EW, Quelle: Eigene Berechnung auf Basis EHI 2024; Verkaufsflächen strukturprägender (VKF > 300 m², inkl. Nonfood-Flächen).

Tabelle 5: Sortimente und Verkaufsflächen des Planvorhabens

Sortimente	VKF-Anteil in %	VKF Planung in m²
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	80	960
Drogeriewaren	10	120
sonstige Sortimente	10	120
EDEKA Gesamt	***100***	***1.200***
EDEKA Getränkemarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	-	800
Nahrungs- und Genussmittel gesamt	**-**	**1.760**
GESAMT*	**100**	**2.000**

Quelle: Verkaufsfläche: Angaben des Vorhabenträgers; Verkaufsflächenaufteilung: vergleichbare Planvorhaben nach Erhebungen von Stadt + Handel 2008 - 2025.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den Untersuchungsraum und den Mikrostandort wird die Flächenproduktivität des **Planvorhabens** abgeleitet.

Die durchschnittliche Flächenproduktivität[3] des Betreibers EDEKA beträgt rd. 5.490 Euro/m² VKF pro Jahr bei einer durchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.314 m².

Für Getränkemärkte werden von der BBE[4] durchschnittliche Flächenleistungen rd. 1.800 Euro/m² VKF pro Jahr (Spannweite rd. 1.600 - 2.000 Euro/m² VKF pro Jahr) ausgewiesen.

Zu berücksichtigen sind bezüglich des Planvorhabens insbesondere die folgenden angebots- und nachfrageseitigen sowie standortbezogenen Rahmenbedingungen:

- Der Untersuchungsraum weist ein durchschnittliches und die Gemeinde Uettingen ein leicht unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (rd. 101 bzw. rd. 97, IfH Köln 2024).
- Die Zentralität im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Untersuchungsraum aktuell rd. 74 % und im Einzugsgebiet des Planvorhabens rd. 67 %. Demnach wird die Kaufkraft im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel aktuell nicht vollständig gebunden und es finden Kaufkraftabflüsse statt. Während im Untersuchungsraum eine nahezu durchschnittliche Verkaufsflächenaus-

[3] Quelle: Hahn Retail Estate Report 2024/2025.
[4] Quelle: BBE 2024 – Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel in Bayern.

stattung von rd. 0,42 m² VKF NuG/EW besteht, ist diese im Einzugsgebiet mit rd. 0,32 m² VKF NuG/EW unterdurchschnittlich ausgeprägt.

- Im Kerneinzugsgebiet des EDEKA (siehe oben) befinden sich mit Netto und PENNY zwei systemähnliche Wettbewerber und ein Getränkemarkt. Die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter befinden sich mit EDEKA in Lengfurt, einem Ortsteil des Marktes Triefenstein und REWE in Waldbüttelbrunn in rd. 10,0 km bzw. rd. 10,1 km Entfernung vom Vorhabenstandort.
- Das Planvorhaben weist eine gut erreichbare Lage an der B 8 und eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung auf. Der EDEKA trägt zu einer räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung im Uettingen und den Umlandgemeinden bei.
- Es bestehen geringe Kopplungsvorteile am Standort durch die beiden Bestandteile des Vorhabens.
- Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass das Planvorhaben in einem stark beschränkten Marktumfeld mit einigen Wettbewerbern sowie in einer deutlich ländlich geprägten Siedlungsstruktur agiert. Hierdurch wird die Leistungsfähigkeit insgesamt deutlich reduziert.

> In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der EDEKA im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine leicht unter dem bundesdurchschnitt des Betreibers gelegene Flächenproduktivität von **rd. 5.000 Euro/m² VKF** erreichen wird. Gleiches gilt für den geplanten Getränkemarkt, für welchen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes eine leicht unter dem Bundesdurchschnitt von Getränkemärkten liegende Flächenproduktivität von **rd. 1.600 Euro/m² VKF** anzunehmen ist.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze i. S. e. Worst Case-Ansatzes:

Tabelle 2: Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Vorhabens (Worst Case)

Sortimente	Bestand	
	Flächenproduktivität in Euro/m² VKF	Umsatz in Mio. Euro
EDEKA		
Nahrungs- und Genussmittel	5.000	4,8
Drogeriewaren		0,6
sonstige Sortimente		0,6
EDEKA-Markt Gesamt*		***6,0***
Getränkemarkt		
Nahrungs- und Genussmittel	1.600	1,3
Nahrungs- und Genussmittel gesamt*	**-**	**6,1**
GESAMT*	**-**	**7,3**

Quelle: Flächenproduktivitäten, Umsatzschätzung/-prognose: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur (u. a. Hahn Gruppe 2024/2025); Werte auf 100 Euro bzw. 0,1 Mio. Euro gerundet; * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt möglich.

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben ein perspektivischer Jahresumsatz von max. rd. 7,3 Mio. Euro prognostiziert, wobei max. rd. 6,1 Mio. Euro auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen.

VERSORGUNGSFUNKTION BZW. VERSORGUNGSBEDEUTUNG

Zur Beurteilung der Versorgungsfunktion bzw. Versorgungsbedeutung des Planvorhabens wird nachfolgend ermittelt, inwieweit Potenziale zur Weiterentwicklung der Nahversorgung bestehen und wie diese in Relation zu der Dimensionierung des Planvorhabens bzw. dessen Umsätzen zu beurteilen sind.

Tabelle 9: Kaufkraft, Kaufkraftbindung und Potenziale im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im Einzugsgebiet

Parameter	Einzugsgebiet
Einwohner (31.12.2024)	6.319
Kaufkraft NuG pro Kopf	3.010
Kaufkraft (NuG, 2024) in Mio. Euro	19,0
Durch Einzelhandelsstrukturen im Einzugsgebiet gebundene Kaufkraftpotenziale (NuG, 2024) in Mio. Euro	12,8
Rechnerisch „freie Potenziale" (NuG, 2024) in Mio. Euro	6,2
Umsatz Planvorhaben (NuG) in Mio. Euro (Worst Case)	6,1

Quelle: Eigene Berechnung; Kaufkraft: IfH 2024; Umsatzprognose: s.o.; Einwohner: Eigene Berechnungen auf Basis GfK 2024 und Statistisches Landesamt Bayern 2024 (Stand: 31.12.2024); Werte gerundet.

Die **sortimentsspezifische Zentralität im Einzugsgebiet ist mit rd. 68 % unterdurchschnittlich** ausgeprägt.

Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels können folglich die zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraft nicht vollständig binden, so dass sich **rechnerisch Kaufkraftabflüsse bzw. rechnerisch „freie Potenziale" im Einzugsgebiet von rd. 6,2 Mio. Euro** ergeben.

Diese Potenziale können im Sinne einer **Verbesserung der räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung durch das Planvorhaben gebunden** werden.

Für das **Planvorhaben wird ein Umsatz im Worst Case von 6,1 Mio. Euro** im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prognostiziert. Der prognostizierte Umsatz **übersteigt somit nicht die rechnerisch „freien Potenziale" im Einzugsgebiet. Das Planvorhaben ist somit angemessen dimensioniert und ist unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet.**

ERSTEINSCHÄTZUNG ZU ABSATZWIRTSCHAFTLICHEN UND STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN

Die Umsatzumverteilungen in dem untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die städtebaulich-funktionale Bewertung des Vorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen zu einer leicht über den Untersuchungsraum hinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz" wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Für die Betriebe des Untersuchungsraumes werden somit rd. 5,5 Mio. Euro umverteilungsrelevant. Diese verteilen sich aufgrund der Lage und Betriebsform der Angebotsstrukturen auf verschiedene Wettbewerber:

- Aufgrund der räumlichen Nähe werden insbesondere PENNY und Netto als strukturprägende Wettbewerber in Uettingen von den Umsatzumverteilungen tangiert. Beide Betriebe sind langjährig in Uettingen etabliert und leisten einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung in Uettingen und den Umlandkommunen. Darüber hinaus wird durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung eine moderne und marktadäquate Aufstellung des PENNY erfolgen. Bedingt durch die moderate Höhe der Umsatzumverteilungen, welche sich zudem auf beide Märkte aufteilen, deren besonderer Versorgungsfunktion und guten verkehrlichen Erreichbarkeit sowie der vom Planvorhaben abweichenden Betriebsform, dürfte in einer Ersteinschätzung mit Realisierung des Planvorhabens keine Betriebsaufgabe erfolgen. Sofern – auch wenn nicht zu erwarten - doch die Aufgabe eines der beiden Märkte mit dem Planvorhaben einhergehen sollte, wird hierdurch die qualitative und räumliche Nahversorgung nicht verschlechtert. Zudem ist die Verbesserung der Nahversorgung durch den im Zuge des Planvorhabens geplanten Vollsortimenter und Getränkemarkt, mit welchen eine qualitative, quantitative und räumliche Verbesserung der Nahversorgung einhergeht, höher zu gewichten als die Standortaufgabe eines der beiden Lebensmitteldiscounter.
- Aufgrund der Systemgleichheit (Vollsortimenter) werden insbesondere auch die die nächstgelegenen Lebensmittelvollsortimenter EDEKA in Lengfurt, einem Ortsteil des Marktes Triefenstein und REWE in Waldbüttelbrunn von Umsatzumverteilungen betroffen. Beide Märkte sind marktadäquat aufgestellt, liegen verkehrsgünstig und weisen nur in Teilen Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens auf. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei einem Teil der Umsatzumverteilungen um Kaufkraftrückbindungen im vollsortimentierten Bereich handelt. Aufgrund dieser Aspekte sollten beide Märkte die moderaten Umverteilungen in einer Ersteinschätzung verkraften und auch nach Ansiedlung des Planvorhabens weiterhin Umsätze erzielen, die eine Marktaufgabe nicht erwarten lassen.
- Darüber hinaus werden sich aufgrund des Vorhabenbestandteils Getränkemarkt voraussichtlich auch moderate Umsatzumverteilungen für den Getränkemarkt in Remlingen ergeben. Dieser stellt für Remlingen und viele der angrenzenden Kommunen den nächstgelegenen Getränkemarkt dar und ist verkehrlich sehr gut gelegen. Da der Getränkemarkt nur in Teilen Einzugsgebietsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweist, sollte der Markt die Umsatzumverteilungen

in einer Ersteinschätzung verkraften können und keine Standortaufgabe zu erwarten sein.

- Die weiteren strukturprägenden Betriebe des Untersuchungsraumes werden aufgrund zunehmender Distanzen und abweichender Betriebsformen von eher geringen bis moderaten Umsatzumverteilungen betroffen sein. Standortaufgaben sind in einer Ersteinschätzung nicht zu erwarten.
- Der geplante EDEKA und der Getränkemarkt sind strukturprägende Lebensmittelmärkte. Diese stehen überwiegend in Konkurrenz zu systemgleichen und systemähnlichen Lebensmittelfachmärkten. Für diese ergeben sich durch die geplante Ansiedlung daher auch die deutlichsten Umsatzumverteilungen. Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) stehen dagegen aufgrund einer abweichenden Betriebsform, deutlich kleineren lokalen Einzugsgebieten und einer im Vergleich zu Lebensmittelmärkten stärkeren Sortimentsspezialisierung nur bedingt in Konkurrenz zu den geplanten Fachmärkten. Zwar ist für die Betriebe des Lebensmittelhandwerks aufgrund der in Teilen bestehenden Sortimentsüberschneidung auch mit Umsatzumverteilungen zu rechnen, diese dürften jedoch nur geringe Größenordnungen annehmen und nicht zu betriebsbedingten Standortaufgaben führen.
- Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

> Mit dem Planvorhaben sind in einer Ersteinschätzung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Betriebe des Untersuchungsraumes und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.

ZUSAMMENFASSUNG

In Uettingen wird angestrebt, am Standort SO Einzelhandel an der B 8 einen Edeka-Markt mit rd. 1.200 m² VKF sowie einen Getränkemarkt mit rd. 800 m² VKF anzusiedeln.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gingen verschiedene Stellungnahmen ein. In diesen werden die eine Notwendigkeit des Marktes in Frage gestellt und Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf die aktuellen Nahversorgungsstrukturen geäußert.

Der Regionale Planungsverband Würzburg hat in einer Stellungnahme bereits seine Zustimmung zu dem Vorhaben sowie die Konformität zum Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 und dem Regionalplan Würzburg signalisiert. Da die landesplanerische Konformität somit bereits bestätigt

wurde, findet im Rahmen dieser Stellungnahme keine landesplanerische Einordnung statt.

In der vorliegenden Stellungnahme wurde das Planvorhaben untersucht. Als zentrale Ergebnisse sind festzuhalten:

- Neben einer räumlichen Verbesserung der Nahversorgung trägt das Planvorhaben zu einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Lebensmittelnahversorgung in Uettingen bei.
- Durch Realisierung des Planvorhabens wird das Lebensmittelangebot in Uettingen deutlich verbessert und die Distanzen zur Erreichung des nächsten Lebensmittelvollsortimenters deutlich reduziert.
- Im Einzugsgebiet befinden sich nur drei strukturprägende Lebensmittelanbieter mit rd. 2.800 m² Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel. Das Lebensmittelangebot wird durch zwei Lebensmitteldiscounter und einen Getränkemarkt bereitgestellt, ein vollsortimentiertes Angebot besteht aktuell nicht.
- Im Einzugsgebiet bestehen eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und eine unterdurchschnittliche Zentralität. Die Bestandsstrukturen des Einzelhandels können folglich die zur Verfügung stehende sortimentsspezifische Kaufkraft nicht vollständig binden, so dass sich rechnerisch Kaufkraftabflüsse bzw. rechnerisch „freie/rückbindbare Potenziale“ im Einzugsgebiet von rd. 6,2 Mio. Euro ergeben. Diese Potenziale können im Sinne einer Verbesserung der räumlichen, qualitativen und quantitativen Nahversorgung durch das Planvorhaben gebunden werden.
- Der prognostizierte Umsatz des Planvorhabens übersteigt nicht die rechnerisch „freien Potenziale“ im Einzugsgebiet. Das Planvorhaben ist somit angemessen dimensioniert und ist unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen auf die verbrauchernahe Versorgung ausgerichtet.
- Mit dem Planvorhaben sind in einer Ersteinschätzung keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Betriebe des Untersuchungsraumes und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum zu erwarten.