

Stellungnahme zum Vorhaben der Ergänzung eines Nahversorgungsstandortes in 93149 Nittenau durch einen Getränkemarkt

Das ehemalige Schlingmannareal an der Industriestraße in Nittenau-Bergham soll durch einen eigenständigen Getränkemarkt in seiner Nahversorgungsfunktion ausgebaut werden. Da für die Stadt Nittenau seit 2015 ein Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vorliegt, ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festlegungen dieses Konzeptes zu prüfen.

An der Industriestraße in Nittenau bilden ein Edeka-Supermarkt mit Backstube Wünsche (Industriestraße 11) und ein Lidl-Lebensmitteldiscounter (Industriestraße 9) einen etablierten Nahversorgungsstandort, der den Bewohnern des Stadtteils Bergham eine nahegelegene Nahversorgungsmöglichkeit bietet. Da die Edeka-Filiale den einzigen Lebensmittel-Vollsortimenter in Nittenau darstellt, kommt dem Standort auch eine wesentliche Bedeutung für die gesamtstädtische Nahversorgung zu.

Eine aktuelle Planung sieht vor, den Standort durch einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m² zu ergänzen. Dabei soll der aktuell in die Edeka-Filiale integrierte Getränkemarkt ausgelagert und erweitert werden. Die Verkaufsfläche des Edeka-Marktes kann so durch die freiwerdende Getränkeabteilung auf bis zu 1.650 m² steigen.

Bezugnehmend auf das 2015 gemeinsam durch die CIMA mit den Büros RSP Architektur + Stadtplanung aus Bayreuth und Basis-Institut aus Bamberg erstellte Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ISEK Nittenau nehmen wir zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

- Das Vorhaben entspricht der im ISEK formulierten Leitlinie „Sicherung der Versorgungsfunktion eines Grundzentrums: Die Einzelhandelsentwicklung in Nittenau folgt dem landesplanerischen Ziel der Versorgungsfunktion mit Gütern des qualifizierten Grundbedarfs.“ (ISEK, Teilbereich Einzelhandel und Versorgung, S. 25)
- Zum gewünschten Standort sagt das ISEK-Standortkonzept folgendes aus: „Hier ist einerseits eine Nachverdichtung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten denkbar, zum anderen kann der Bereich um den bestehenden Edeka-Markt zu einem Nahversorgungsstandort für Bergham bzw. das nördliche Nittenau insgesamt ausgebaut werden.“ (S. 27)

Dieser Ausbau wurde durch die 2022 erfolgte Verlagerung eines in Solitärlage befindlichen Lidl-Marktes auf das Schlingmannareal eingeleitet und soll nun durch das Getränkemarkt-Vorhaben weitergeführt werden.

- Im Rahmen der Maßnahmen zur Vitalisierung sagt das ISEK aus: „Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung: Als ausgewiesenes Grundzentrum hat die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der eigenen Bevölkerung höchste Priorität. Der Erhalt wichtiger Magnetbetriebe wie Edeka, Lidl oder Netto als eine wichtige Säule im Bereich Nahversorgung stellt die Stadt Nittenau vor eine Aufgabe, um so das bisher ausgewogene Angebot (Discounter und Lebensmittelvollsortimenter) vor Ort zu halten.“ (S. 29)

Die Ergänzung von Edeka und Lidl durch einen eigenständigen Getränkemarkt sichert den Erhalt dieser beiden Betriebe, indem der Standort zu einem ausgewogeneren Nahversorgungsstandort erweitert wird.

- Als weitere Maßnahme sollen für die angestrebte Ergänzung der Nahversorgungsangebote vorrangig alle Möglichkeiten einer Ansiedlung auf einer der zur Verfügung stehenden Flächen (Baywa-Gelände, Schlingmann-Areal) geprüft werden (S. 30).

Mit der Ansiedlung auf dem Schlingmann-Areal folgt man dieser ISEK-Vorgabe.

- Betrachtet man die Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der ISEK-Erstellung, so hat sich durch die stark positive Einwohnerentwicklung von 8.600 auf heute 9.563 Einwohner (30.04.2024) sowie den Anstieg von Kaufkraft und Verbrauchsausgabe das Marktpotenzial für Lebensmittel in Nittenau von 17,39 Mio. € auf 24,69 Mio. € erhöht. Ein Ausbau des Lebensmittelangebotes folgt also der gestiegenen Nachfrage.

Die geplante Ansiedlung entspricht somit vollumfänglich den Vorgaben des ISEK 2015.



Dipl.-Geogr. Michael Seidel
CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Straße 45
80333 München

T. 089 5511 8156 M. 0174 3391 591 E. seidel@cima.de