

## STADT NEUMARKT I.D.OPF.

### Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes Thüringer Straße 2



Vorhabenstandort, Thüringer Straße 2, Neumarkt i.d.OPf.

Fotos: Dr. Heider, 2017

Augsburg, den 20. Januar 2018

## Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Thüringer Straße 2

Auftraggeber: Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Projektleitung: Dr. Manfred Heider  
Projektbearbeitung: Dipl. Geogr. (Univ.) Herbert Brunner  
Ausführung: 09.2017-01.2018  
Datenstand: 11.2017

---

Die vorliegende Untersuchung unterliegt dem deutschen Urheberrecht. Verwendung, Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung, die Bereitstellung im Internet u.ä. von einzelnen Inhalten oder des gesamten Werkes sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Nutzungs- und Urheberrechte verbleiben beim Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Manfred Heider.

Die enthaltenen Karten und Daten sowie etwaig zu Layoutzwecken enthaltene Signets und Logos können urheberrechtlich geschützte Inhalte umfassen, deren Nutzungsrechte keine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung zulassen. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder Separierung von Teilen des Gutachtens löst das vollständige Haftungsrisiko gegenüber etwaigen Ansprüchen Dritter aus.

Bei Nichtbeachtung dieser Regelungen ist der Verursacher für daraus entstehende oder auftretende Urheberrechtsverletzungen und deren Ansprüche ebenso wie für die Abwehr und die daraus entstehenden Kosten von Urheberrechtsansprüchen verantwortlich.

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projektdate, Rahmenbedingungen, Umsatzerwartung</b> .....	<b>7</b>
2.1	Projektdate und Standortrahmenbedingungen .....	7
2.2	Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ....	10
2.3	Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes .....	12
<b>3</b>	<b>Lebensmitteleinzelhandel – Rahmenbedingungen, Marktgebiet und Bestandsstrukturen</b> .....	<b>14</b>
3.1	Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels .....	14
3.2	Marktgebiet und Kaufkraft .....	15
3.3	Lokale und regionale Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel .....	18
<b>4</b>	<b>Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse</b> .....	<b>22</b>
4.1	Bewertungskriterien und Methodik .....	22
4.2	Umsatz und Umsatzherkunft .....	25
4.3	Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse.....	26
4.4	Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen.....	29
<b>5</b>	<b>Prüfung der überörtlichen/landesplanerischen Verträglichkeit</b> .....	<b>34</b>
5.1	Lage im Raum.....	34
5.2	Lage in der Gemeinde.....	35
5.3	Zulässige Verkaufsfläche .....	40
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung</b> .....	<b>44</b>

# 1 Aufgabenstellung

In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist am Standort Thüringer Straße 2 (Flur-Nr. 189/2), im Kreuzungsbereich Amberger Straße/Thüringer Straße, die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Vollsortimentsbetriebes, mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Hieraus ergeben sich Fragen zu den potenziellen Auswirkungen und zur bauleitplanerischen Zulässigkeit dieses Vorhabens. Ziel des Vorhabens ist es, das im östlichen Stadtgebiet bestehende Angebotsdefizit der Nahversorgung durch den Ausbau des bestehenden "Nahversorgungsstandortes Amberger Straße/Leipziger Straße"<sup>1</sup> aufzuwerten und zu stärken.

Das Vorhaben überschreitet mit der projektierten Größe die Schwellenwerte der Regelvermutung des §11 BauNVO. Dies bedeutet, dass in Folge des Vorhabens relevante städtebauliche Negativauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des/der zentralen Versorgungsbereiche(s) der Stadt Neumarkt (gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt, 2015) sowie ggf. auf zentrale Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen und die Nahversorgung möglich sind. Basierend auf den baurechtlichen Rahmenbedingungen ist im Hinblick auf die erforderliche Verträglichkeit des Vorhabens daher ein Nachweis des Fehlens negativer städtebaulicher Auswirkungen (aufgezeigt in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO) Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist eine Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ebenso erforderlich, wie eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung besitzt die Vereinbarkeit des Standortes mit den einzelhandelsbezogenen Entwicklungszielen der Stadt Neumarkt i.d.OPf. Die Belange der Raumordnung sind für die Genehmigungsfähigkeit der Bebauungsplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu erfüllen, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern sind gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 zu prüfen und deren Vorgabeerfüllung aufzuzeigen.

Die vorliegenden gutachterlichen Ausführungen sollen der Klärung der Verträglichkeit des Vorhabens bzw. der mit dem Vorhaben ggf. einhergehenden negativen Auswirkungen dienen. Die Klärung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens und mit dem Vorhaben etwaig einhergehender, städtebaulich relevanter Negativauswirkungen auf Einzelhandelsstruktur und das städtische und überörtliche Zentren- und Versorgungssystem sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stellen den Kern

---

<sup>1</sup> Gemäß Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt in der Oberpfalz.

der zu bearbeitenden gutachterlichen Fragestellung dar. Hierzu wird analysiert, inwieweit im Fall maximal möglicher Umsatzauswirkungen negative Auswirkungen durch das Ansiedlungsvorhaben für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. oder die umliegenden Gemeinden zu erwarten sind bzw. ausgeschlossen werden können. Die Frage etwaiger überörtlicher Auswirkungen ist sowohl im Hinblick auf die landesplanerische Zulässigkeit, d.h. die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern, als auch die nach § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ebenfalls relevanten Auswirkungen auf die umliegenden Gemeinden zu betrachten.

Die Arbeitsschritte im Einzelnen:

- ▶ Erfassung der für das Vorhaben relevanten aktuellen Strukturen von Kundenpotenzial (Einwohner, Bevölkerungsentwicklung), Kaufkraft und Wettbewerb sowie der städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Rahmenbedingungen Neumarkts wie auch der umliegenden Gemeinden im möglichen Marktgebiet des Vorhabens
- ▶ Struktur des Vorhabens (Betriebstyp, Sortimente, Flächenprogramm); Erfassung der Standortssituation des Vorhabens (Mikro-/Makrostandort)
- ▶ Einbeziehung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neumarkt, Einordnung und Bewertung des Vorhabens im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß städtebaulichen Zielen der Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- ▶ Erfassung und Umsatzschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsangebotes (sowie betriebstypspezifischer Nonfood-Sortimente) in Neumarkt und den umliegenden Gemeinden im möglichen Marktgebiet des Vorhabens nach Standortlagen, Bewertung der Entwicklung und Funktionsfähigkeit von Einzelhandel und Innenstadt sowie möglicherweise durch das Vorhaben tangierter weiterer Standortbereiche
- ▶ Ermittlung des Marktgebietes und der projektrelevanten Kaufkraftvolumina
- ▶ Ermittlung der prognostizierbaren Umsätze für das Vorhaben
- ▶ Modellrechnung der Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung für den Lebensmitteleinzelhandel (Varianten: Status-Quo; bei Vorhabenrealisierung)
- ▶ Analyse und Bewertung der zu erwartenden umsatzrelevanten Auswirkungen des Vorhabens – ökonomische Wirkungsanalyse
- ▶ Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit an Hand der Auswirkungen auf Einzelhandelsstruktur, Zentrenstruktur und Versorgungssituation in Neumarkt i.d.OPf. und im projektrelevanten Marktgebiet gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO – städtebauliche Wirkungsanalyse

- ▶ Ermittlung der raumordnerisch und landesplanerisch relevanten Rahmenbedingungen und Prüfgrößen
- ▶ Prüfung der Vereinbarkeit der Planungssituation am Vorhabenstandort mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- ▶ Einordnung des zu untersuchenden Vorhabens in die raumordnerischen und landesplanerischen Anforderungen
- ▶ Fazit/zusammenfassende Bewertung.

## 2 Projektdaten, Rahmenbedingungen, Umsatz-erwartung

### 2.1 Projektdaten und Standortrahmenbedingungen

- ▶ In der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist am Standort Thüringer Straße 2 (Flur-Nr. 189/2) auf dem brachliegenden Gelände einer ehemaligen Gärtnerei die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimentsbetrieb mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Als Betreiber dieses als großen Supermarkt einzu-stufenden geplanten Lebensmittelmarktes ist nach derzeitigem Planungsstand die Fa. EDEKA vorgesehen.

#### Standort des projektierten Lebensmittelmarktes in Neumarkt i.d.OPf.



- ▶ Der Vorhabenstandort befindet sich im nordöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Neumarkt i.d.OPf. Das unmittelbare Umfeld des Vorhabenstandortes ist einerseits von verschiedenen Gewerbebetrieben (u.a. Quad-Händler, Auto-

haus, Autowerkstatt) und einzelnen Einzelhandelsbetrieben (u.a. Getränkemarkt) sowie andererseits auch von verdichteter Wohnbebauung geprägt. Nördlich des Projektstandortes schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

### Vorhabenstandort und Standortumfeld



Fotos: Dr. Heider, 2017.

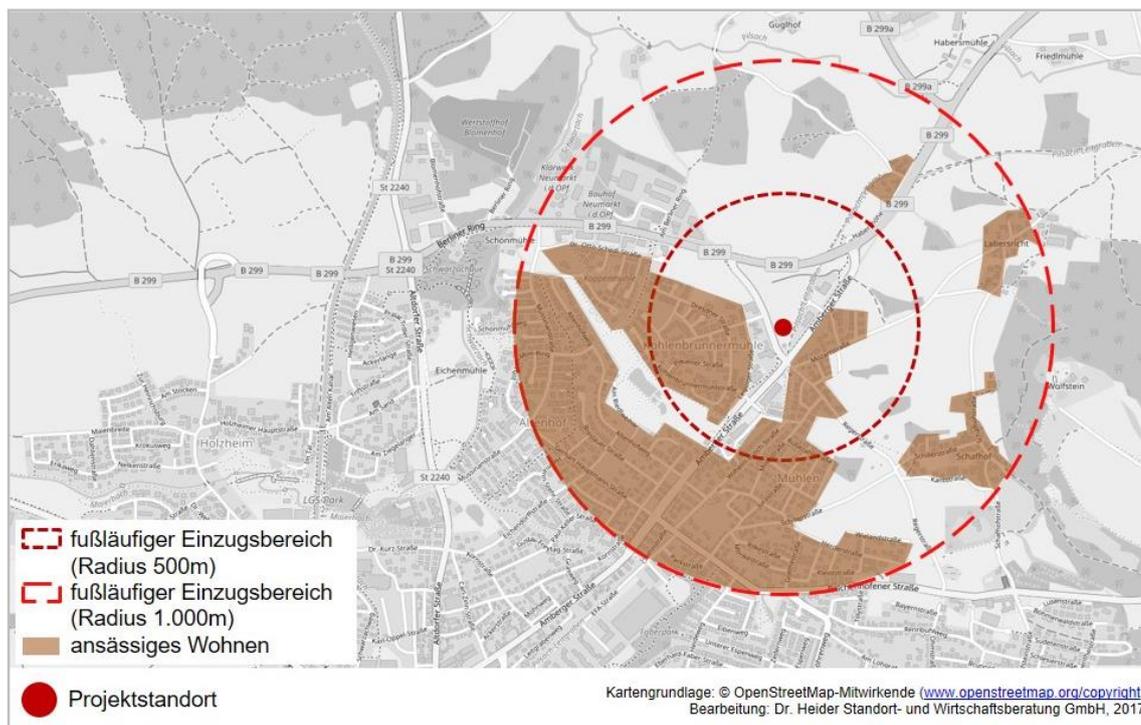
- Aus Versorgungssicht käme einem Lebensmittelvollsortimenter am Vorhabenstandort eine hohe Nahversorgungsfunktion für eine im näheren und weiteren Umgriff lebende Wohnbevölkerung zu (vgl. nachfolgende Karte und Kap. 5.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Projektstandortes).<sup>2</sup> Ein am Projektstandort angesiedelter Lebensmittelmarkt wäre in der Lage, die auch im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. festgestellte Nahversorgungslücke im östlichen Kernstadtgebiet<sup>3</sup> zu schließen bzw. die Nahversorgungssituation dort deutlich aufzuwerten. Ergän-

<sup>2</sup> Innerhalb einer Luftliniendistanz von 500 Meter zum Vorhabenstandort leben 1.321 Einwohner, innerhalb einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter zum Vorhabenstandort leben 3.978 Einwohner, Quelle: Potenzialdaten, Acxiom Deutschland GmbH, Neu-Isenburg, 1. Quartal 2015 lizenziert durch geoport.de, einem Service der on-geo GmbH

<sup>3</sup> Vgl. Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 4.3.

zend dazu übernahme ein entsprechender Markt auch eine darüber hinaus gehende und teils auch das angrenzende nördliche Umland umfassende Versorgungsbedeutung (vgl. Kap. 3.2).

### Wohngebietsanschluss und Nahversorgungsbedeutung des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabenstandortes in Neumarkt i.d.OPf.



- Durch die Nahlage zur B 229 sowie durch die unmittelbare Lage an der Amberger Straße, welche eine wichtige innerörtliche Erschließungsfunktion einnimmt, ist der Vorhabenstandort im Individualverkehr sehr gut zu erreichen. Das projektierte Stellplatzangebot am südlich vorgelagerten Parkplatz mit (nach aktuellem Planungsstand) 80-100 ebenerdigen Stellplätzen ist ausreichend bemessen und entspricht u.E. den zu erwartenden Kunden- und Kapazitätserfordernissen.
- Neben der guten Pkw-Erreichbarkeit ist der Standort des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes gut in das Nahverkehrsnetz der Stadt Neumarkt i.d.OPf. eingebunden. Die Bushaltestellen "Abzweigung Regerstraße" und "Leipziger Straße", welche u.a. vom Stadtbus der Linie 564 bedient werden, liegen jeweils nur unweit entfernt, womit auch ohne Pkw eine problemlose Erreichbarkeit gewährleistet ist.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Vgl. Kap. 5.2.2

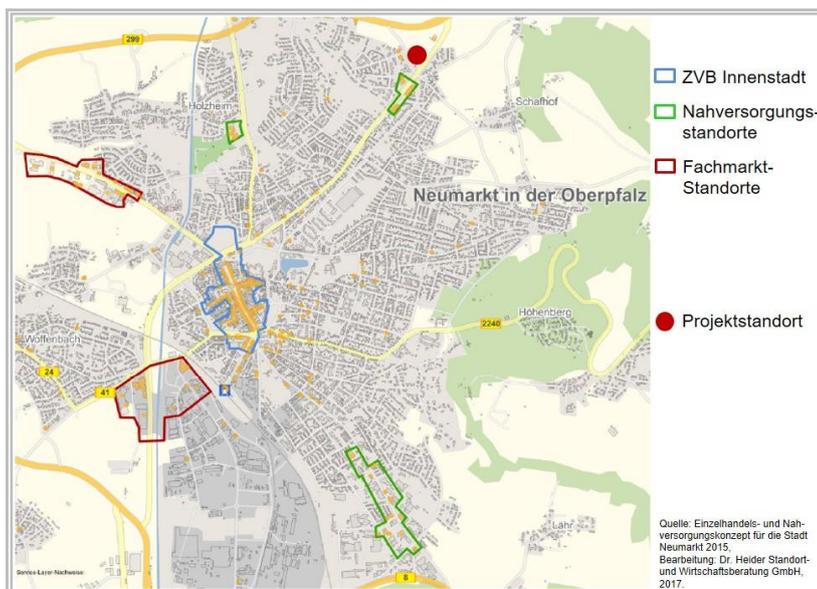
- ☞ **Die Standortlage des zu untersuchenden Projektstandortes ist einerseits durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV und MIV), aber auch durch die teils relativ dichte, im Umfeld lebende Wohnbevölkerung, für die der Lebensmittelmarkt wichtige Nahversorgungsaufgaben übernimmt, als attraktiv und nahversorgungsbedeutsam einzustufen.**

## 2.2 Städtebauliche Ziele – Einordnung in das Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Die Ziele der Stadt Neumarkt i.d.OPf. zur Weiterentwicklung des lokalen Einzelhandels sind im "Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz" aus dem Jahr 2015 bzw. im darin enthaltenen Zentrenkonzept definiert.<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung der dort beschriebenen Leitziele sowie weiterer Aussagen dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes kann das Planvorhaben Thüringer Straße 2 im Nordosten der Kernstadt folgendermaßen eingeordnet werden:

- Der Projektstandort kann funktional und versorgungsstrukturell dem im Zentrenkonzept ausgewiesenen "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" zugeordnet werden, wengleich er unweit nordöstlich der bestehenden Abgrenzung situiert ist.

### Zentrenkonzept des Einzelhandels der Stadt Neumarkt i.d.OPf., Verortung des Vorhabenstandortes



<sup>5</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 6.3.

- Hinsichtlich der Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten (Nahversorgungsstandorten) heißt es im Einzelhandelskonzept:
- „Die differenzierte wohnungsnahе Versorgung soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden. Dazu wird eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich und die sonstigen Nahversorgungsstandorte verfolgt. Die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird an die Bedingungen geknüpft, dass ...*
- *der Standort einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweist (wohngebietsintegrierte Lage),*
  - *der Betrieb hinsichtlich Größe und Sortiment der wohnungsnahen Versorgung dient und*
  - *keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.“*<sup>6</sup>
- Ergänzend dazu ist anzuführen, dass in der Analyse der wohnungsnahen Versorgung in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (allein) im östlichen Kernstadtbereich keine bedarfsgerechte Versorgung festgestellt wurde und daher eine Angebotsergänzung als sinnvoll erachtet wurde.<sup>7</sup> Hierzu wurde im Hinblick auf die Entwicklung der Nahversorgungsstandorte festgestellt: *„Für das östliche Kernstadtbereich besteht nach wie vor keine bedarfsgerechte Nahversorgung. Das Angebotsdefizit sollte durch einen zusätzlichen Nahversorgungsstandort reduziert werden. Unter Berücksichtigung der Aspekte Flächenverfügbarkeit, Zuordnung zu den Siedlungsbereichen, Einbindung in das Verkehrsnetz und Berücksichtigung der sich aus dem Ziel- und Quellverkehr eines größeren Lebensmittelmarktes ergebenden Immissionsbelastungen wird der Ausbau des Standortes Amberger Straße/ Leipziger Straße zum Nahversorgungsstandort vorgeschlagen. Im Bereich der Amberger Straße sind bereits Einzelhandelsnutzungen (u. a. Norma) vorhanden, die durch einen Lebensmittelvollsortimenter und ggf. zusätzliche kleinteilige Nahversorgungsangebote ergänzt werden sollen.“*<sup>8</sup>
- Der Vorhabenstandort im Nordosten der Kernstadt wäre, bezugnehmend auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf., geeignet, die Versorgungssituation im Neumarkter Osten deutlich zu verbessern und die im Osten der Kernstadt bestehende Nahversorgungslücke zu schließen.

---

<sup>6</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 6.3.

<sup>7</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 4.3.

<sup>8</sup> Vgl. BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, S. 47

- **Der Standort des Lebensmittelmarktvorhabens kann einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandort zugeordnet werden und wird im Einzelhandelskonzept bereits als geeigneter Standort zur Weiterentwicklung der Nahversorgung aufgezeigt. Die konzeptionellen Vorgaben zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten (Nahversorgungsstandorten) werden für das Vorhaben sowohl hinsichtlich des Standortes, als auch des geplanten Sortiments<sup>9</sup> erfüllt. Darüber hinaus ist der geplante Lebensmittelmarkt gut geeignet, um die bestehende Nahversorgungslücke im Osten der Stadt zu schließen.**

### 2.3 Umsatzerwartung des geplanten Lebensmittelmarktes

- Für den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer projektierten Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> wurde basierend auf der Auswertung verfügbarer Quellen zu den Flächenleistungen für Lebensmittelmärkte (u.a. EHI Retail Institute, Lebensmittelzeitung, Angaben der Landesplanung Bayern) und einer eigenen Bewertung der Standortlage, des Standortumfeldes und v.a. auch der bestehenden Wettbewerbssituation in Neumarkt und der Region eine jährliche Flächenleistung von ca. 3.800 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt.<sup>10</sup> Demnach ergibt sich ein **jährlicher Prognose-Umsatz von ca. 7,6 Mio. €:**

Prognose-Umsatz des geplanten Lebensmittelmarktes in Neumarkt:

$$\begin{aligned} \text{Verkaufsfläche} \times \text{Umsatz je m}^2 \text{ Verkaufsfläche} &= \text{Soll-Umsatz} \\ 2.000 \text{ m}^2 \times 3.800 \text{ €/m}^2 &= \mathbf{7,6 \text{ Mio. €}} \end{aligned}$$

- Aufgrund üblicher sowie seitens des künftigen Betreibers zur Überprüfung angegebener Sortimentszusammensetzung des Vorhabens, der geplanten Flächengröße und Betriebsform ist zu berücksichtigen, dass ein Anteil von ca. 10-20% auf das Lebensmittelsortiment ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittelbereich (= Nonfood-Bereich)<sup>11</sup> entfällt.
- Im Ergebnis teilt sich der Gesamtumsatz des geplanten Lebensmittelmarktes von ca. 7,6 Mio. € somit perspektivisch folgendermaßen auf:

<sup>9</sup> Der Nahrungs- und Genussmittelbereich stellt das Hauptsortiment des geplanten Lebensmittelmarktes dar; dieses ist sowohl in der "Neumarkter Sortimentsliste", als auch aus landesplanerischer Sicht als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs definiert.

<sup>10</sup> Die angenommene Flächenproduktivität liegt im Durchschnittsbereich moderner Lebensmittel-Supermärkte (3.300-4.300 €/m<sup>2</sup> VKF); vgl. hierzu v.a. „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ des Bay. Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

<sup>11</sup> V.a. Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften sowie Haushaltswaren etc.

Lebensmittel: 80-90 % x 7,6 Mio. € = ca. 6,5 Mio. €<sup>12</sup>  
ergänzende Randsortimente: 10-20 % x 7,6 Mio. € = ca. 1,1 Mio. €<sup>13</sup>.

 **Bei dem zu erwartenden Gesamtumsatz von ca. 7,6 Mio. € entfallen ca. 6,5 Mio. € auf Lebensmittel und weitere ca. 1,1 Mio. € auf ergänzende Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-/Nonfood-Bereich, wobei dieser sowohl weitere nahversorgungsrelevante Sortimente<sup>14</sup> als auch sonstige Sortimente enthält.**

---

<sup>12</sup> = Mittelwert.

<sup>13</sup> = Mittelwert.

<sup>14</sup> Vgl. Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf. In: BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 7.

## 3 Lebensmitteleinzelhandel – Rahmenbedingungen, Marktgebiet und Bestandsstrukturen

### 3.1 Tendenzen des Lebensmitteleinzelhandels

Der Lebensmitteleinzelhandel befindet sich in einem anhaltenden Konzentrationsprozess – aktuell vereinen die Top 5-Handelsunternehmen der Branche<sup>15</sup> nahezu 75 Prozent der Umsätze in Deutschland auf sich.<sup>16</sup> Mit der inzwischen nahezu vollzogenen Eingliederung von Kaiser´s-Tengelmann in den EDEKA- bzw. Rewe-Konzern wird sich dieser Anteil nochmals erhöhen.

Die Zahl der Verkaufsstellen ist dabei weiter rückläufig. Kleinere Geschäfte des traditionellen Lebensmitteleinzelhandels verlieren zunehmend ihre Wettbewerbsfähigkeit, ebenso wie aus Betreibersicht zu kleine bzw. mit Standortnachteilen behaftete Betriebe der Filialunternehmen. Der Trend zum Verkaufsflächenwachstum hält dementsprechend trotz schwieriger Marktbedingungen unverändert an – insgesamt sowie auch je Einzelgeschäft. Da reale Umsatzzuwächse fehlen bzw. nur noch sehr gering ausfallen, sind durch das weitere Flächenwachstum niedrigere Flächenumsätze je Betrieb unabdingbar.

Innerhalb des Lebensmitteleinzelhandels steigt insbesondere die Zahl der Verbrauchermärkte/großen Supermärkte und der Lebensmitteldiscounter. Letztere profitieren trotz aktuell recht guter Konjunkturdaten v.a. von der anhaltend hohen Preissensibilität der Verbraucher. Die Discounter binden, aktuellsten Untersuchungen zu Folge, bundesweit derzeit ca. 42% der Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels; allerdings kann das deutlich reduzierte Wachstum seit 2004 und der seit 2013 erfolgende leichte, aber stetige Umsatzanteilsrückgang (von ca. 43,7% auf ca. 42,1%) als ein Indiz dafür gesehen werden, dass eine Sättigung erreicht ist und die Marktanteile der Discounter kaum noch steigerungsfähig sind.<sup>17</sup> Verbrauchermärkte bzw. große Supermärkte mit einem sehr umfassenden und einem aus Kundensicht qualitativ wertigerem Angebot können ihren Marktanteil hingegen zunehmend wieder ausbauen. Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit im Konsum befördert diese Entwicklung zudem. Produktbezogen nimmt auch deshalb insbesondere der Anteil der Bio-Produkte sowie verstärkt auch der veganen Produkte eine stetig wachsende Rolle ein; Grund hierfür ist das gewachsene Bewusstsein der Kunden/Konsumenten für gesunde und zunehmend eben auch für nachhaltig produzierte Lebensmittel.<sup>18</sup>

<sup>15</sup> Dies sind: Edeka-Gruppe (v.a. Edeka, Netto), Rewe-Gruppe (v.a. Rewe, Penny), Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland), Metro-Gruppe (v.a. Real) und Aldi-Gruppe (Nord und Süd).

<sup>16</sup> Gemäß Angaben von [www.lebensmittelzeitung.net](http://www.lebensmittelzeitung.net) vom 04.02.2015.

<sup>17</sup> Vgl. Statista GmbH, 2017.

<sup>18</sup> Während der Umsatz mit Bio-Lebensmittel laut HDE im Jahr 2002 rund 3 Mrd. € betrug, lag dieser lt. Foodwatch 2016 bereits bei ca. 9,5 Mrd. € – Tendenz steigend.

## 3.2 Marktgebiet und Kaufkraft

Als Marktgebiet von Einzelhandelsbetrieben wird der Raum bezeichnet, innerhalb dessen sich die Verbraucher in mehr oder weniger hohem Maß zum Einkaufen auf die Angebote des bzw. der zu untersuchenden Betriebe orientieren. Für die Abgrenzung des Marktgebietes sind die Erreichbarkeit und Attraktivität der als Einkaufsziel in Betracht kommenden Standorte für potenzielle Kunden entscheidend. Die Faktoren **Erreichbarkeit, Einkaufsattraktivität und Wettbewerbsbeziehungen zwischen Einzelhandelsstandorten** sind die wesentlichen Dimensionen für Einkaufsorientierungen und die entscheidenden Kriterien zur Ausformung eines Marktgebietes.

Für die Ermittlung des projektrelevanten Marktgebietes des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurden im Einzelnen speziell folgende Faktoren berücksichtigt:

- ▶ die Größe und Struktur des Ansiedlungsvorhabens
- ▶ die Verkehrs- und Lagebedingungen
- ▶ die Einzelhandelsausstattung (Betriebe, Verkaufsflächen, Attraktivität) im Einzelhandel Neumarkts und der umliegenden Standorte des Lebensmitteleinzelhandels (u.a. Altdorf b. Nürnberg, Lauterhofen, Ursensollen)
- ▶ die zu erwartende Anziehungskraft des zu bewertenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens im Wettbewerbsumfeld
- ▶ die Zeit- und Wegedistanzen zu den Wohnorten der potenziellen Verbraucher.

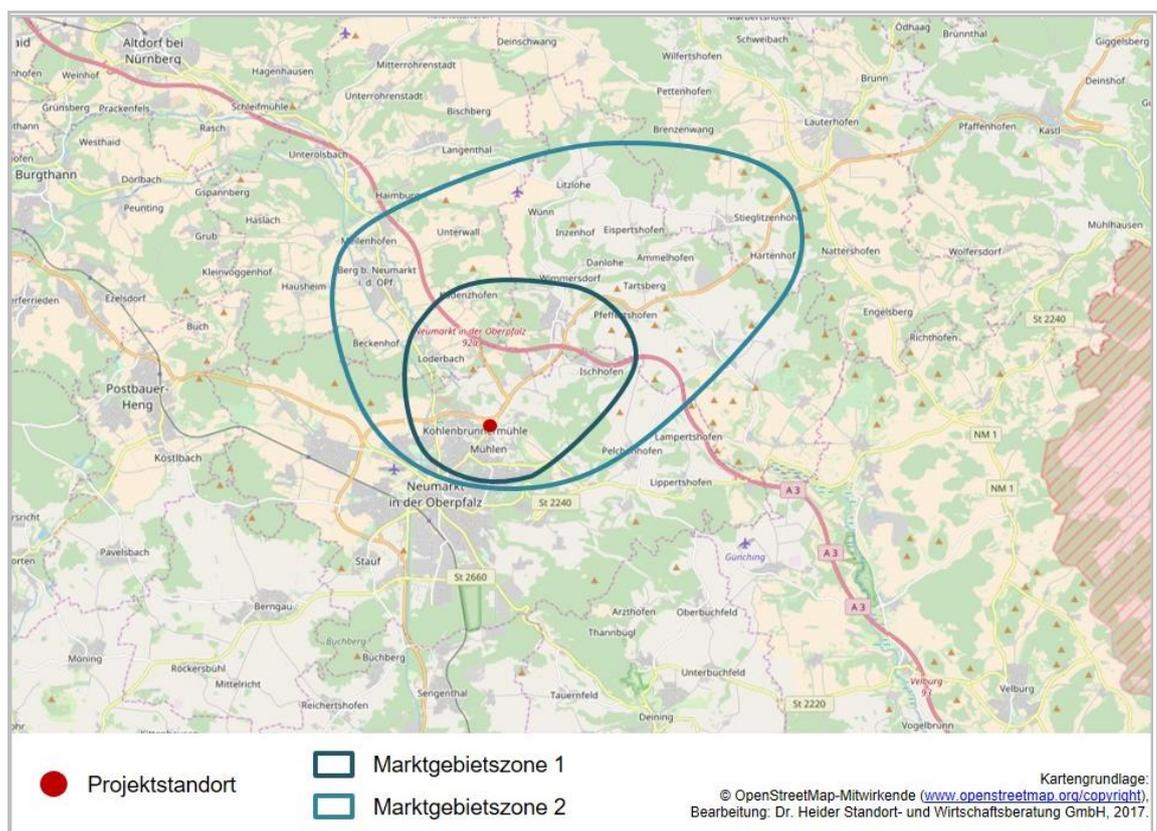
Das nach diesen Kriterien ermittelte Marktgebiet des projektierten Lebensmittelmarktes im Nordosten der Kernstadt Neumarkt ist zweizonal gegliedert und in nachfolgender Karte dargestellt. Erklärend ist hinzuzufügen, dass zum ermittelten Marktgebiet nur solche Teilräume gerechnet werden, aus denen ein nennenswerter Anteil der dort für den Lebensmitteleinzelhandel verfügbaren Kaufkraft im zu untersuchenden Vorhaben gebunden wird bzw. werden kann. Innerhalb des Marktgebietes treten dabei üblicherweise ausgeprägte Unterschiede in der Höhe der Bindung auf; die zonale Gliederung mit nach außen abnehmender Kunden-/Kaufkraftbindung soll dies verdeutlichen. Außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes erzielte Kaufkraftzuflüsse (von Pendlern, Touristen und sonstigen Kunden/Besuchern etc.) werden darüber hinaus in Form von sog. Streuumsätzen erfasst.

Für das zu untersuchende Vorhaben bedeutet dies, dass dieses, basierend auf den bestehenden und insgesamt recht guten Standortrahmenbedingungen, aber auch unter Berücksichtigung des insgesamt bereits heute recht dichten Lebensmittelbesatzes in Neumarkt, des konkurrierenden Besatzes im angrenzenden Umland sowie auch der unmittelbar begrenzenden Wirkung umliegender EDEKA-Märkte (v.a. im

westlichen Stadtgebiet Neumarkts sowie in Altdorf b. Nürnberg und Ursensollen) folgendes **Marktgebiet** erschließen kann:

- ▶ Das nördliche bzw. nordöstliche Stadtgebiet Neumarkts sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche der beiden Nachbargemeinden Berg b. Neumarkt und Pilsach sind als Kernzone (= Marktgebietszone 1) mit vergleichsweise hoher Kundenbindung einzuordnen.
- ▶ Das erweiterte Marktgebiet (= Marktgebietszone 2) mit etwas niedrigerer Kundenbindung umfasst v.a. östlich und westlich daran angrenzende Bereiche Neumarkts sowie weitere Teile der nördlich angrenzenden Gemeinden Berg bei Neumarkt und Pilsach sowie den südwestlichen Teil von Lauterhofen.

### Marktgebiet des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf.



- ▶ Insgesamt steht dem Vorhaben damit gegenwärtig ein Einwohnerpotenzial von ca. 26.455 Personen zur Verfügung, wobei ca. 17.645 Personen auf die Marktgebietszone 1 und weitere ca. 8.810 Personen auf die Marktgebietszone 2 entfallen.

- ▶ Unter Berücksichtigung der aktuellen Kaufkraftkennziffern ergibt sich für das abgegrenzte Marktgebiet daraus ein **Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich** von insgesamt ca. 57,5 Mio. €, wobei gut zwei Drittel (ca. 38,6 Mio. €) auf die Marktgebietszone 1 und der Rest auf die Marktgebietszone 2 entfallen. Für Non-food-Sortimente steht ein Kaufkraftpotenzial von weiteren ca. 97,3 Mio. € bereit.
- ▶ Aufgrund der für die Stadt wie auch für den Landkreis Neumarkt i.d.OPf. weitgehend stagnierenden bzw. nur leicht positiven amtlichen Bevölkerungsprognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist davon auszugehen, dass das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial in den nächsten Jahren in der Summe nur gering ansteigen wird. Nennenswerte Kaufkrafteffekte/-steigerungen in Folge der Bevölkerungsentwicklung, welche der Markt ggf. nutzen könnte, sind demnach nicht zu erwarten.
- ▶ Zusätzliche, außerhalb des abgegrenzten Marktgebietes erwirtschaftete Umsätze (u.a. aufgrund von Einkäufen der Beschäftigten am Ort, Pendler und weiteren Kunden u.a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage) werden in Form von sog. **Streuumsätzen** erfasst und bei den nachfolgenden Berechnungen berücksichtigt.

### 3.3 Lokale und regionale Angebotssituation im Lebensmitteleinzelhandel

Im Zuge der Erstellung dieser Verträglichkeitsanalyse fand eine qualifizierte Überprüfung bzw. Neuerfassung und Einschätzung des bestehenden Lebensmitteleinzelhandels in Neumarkt i.d.OPf. statt. Darüber hinaus wurden auch die projektrelevanten Wettbewerber im Umland eruiert, erhoben und bewertet. Im Ergebnis setzt sich das projektrelevante Lebensmittelangebot in Neumarkt und der Region im Wesentlichen folgendermaßen zusammen:

- ▶ In **Neumarkt i.d.OPf.** befinden sich derzeit insgesamt 102 Betriebe, die Lebensmittel in nennenswertem Umfang in ihrem Angebot führen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um zwei Verbrauchermärkte/SB-Warenhäuser (Real, Kaufland), drei Supermärkte (EDEKA Neukauf, 2 x Rewe), einen kleinen SB-Markt (EDEKA Aktivmarkt), elf Lebensmitteldiscounter (2 x Aldi, 3 x Lidl, 2 x Netto, 3 x Norma<sup>19</sup>, 1 x Penny), drei Biomärkte bzw. Reformwarenanbieter (Dinkelähre, Vitalia, Reformhaus Müller) sowie eine Reihe von Feinkost-/Spezialitäten- und Obst-/Gemüseanbieter. Hinzu kommen verschiedene Getränkeanbieter/-märkte, eine Vielzahl von Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger) und mehrere Tankstellenshops. Darüber hinaus gibt es einzelne weitere Betriebe, die Lebensmittel als Randsortiment anbieten (v.a. Drogeriemärkte). Die Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich<sup>20</sup> beträgt derzeit in der Summe ca. 22.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Die ansässigen Lebensmittelanbieter bieten eine umfassende und sehr differenzierte Lebensmittelversorgung nicht nur für die Einwohner Neumarkts und der Gemeinden des Nahbereiches<sup>21</sup>, sondern teils auch für die Bewohner weiterer angrenzender Gemeinden. Sie tragen einen wesentlichen Teil zur Einzelhandelsbedeutung wie auch zur überörtlichen Anziehungskraft der Stadt bzw. des Einzelhandelsstandortes Neumarkt bei.
- ▶ Standorträumlich differenziert entfallen 29 der insgesamt 102 Betriebe, die Lebensmittel in ihrem Angebot führen, auf die Neumarkter Innenstadt bzw. den "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt"<sup>22</sup>. Dabei handelt es sich abgesehen von einem relativ neuen<sup>23</sup> und großen Supermarkt im Einkaufszentrum Neuer

<sup>19</sup> Ein weiterer Norma-Markt ist gemäß Aussagen der Stadtverwaltung in der Nürnberger Straße geplant.

<sup>20</sup> D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe (welche v.a. bei Real sehr umfassend sind, aber auch bei den weiteren Lebensmittelmärkten inzwischen teils einen sehr unbedeutenden Teil ausmachen), aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich (z.B. der Drogeriemärkte).

<sup>21</sup> Zum Nahbereich der Stadt Neumarkt zählen gemäß Regionalplan Regensburg neben Neumarkt selbst auch die beiden angrenzenden Gemeinden Berggau und Sengenthal.

<sup>22</sup> Abgrenzung gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

<sup>23</sup> Eröffnung: September 2015.

Markt (Rewe) sowie einen kleineren, nur noch bedingt zeitgemäßen Lebensmittel-discounter in der historischen Altstadt (Norma) durchwegs um kleinere bis mittelgroße, teils recht spezialisierte Anbieter. Das Spektrum reicht dabei von Feinkost-/Spezialitätenanbietern (z.B. Buon Italia, Käsehütte, Eilles, Teeladen, vom Fass), Obst- und Gemüseanbietern (v.a. Nießbeck), einem Reformhaus (Vitalia), eine Reihe von Bäckern und Metzgern bis hin zu den inzwischen teils recht umfangreichen Lebensmittelabteilungen der Drogeriemärkte (Müller, dm). Die Gesamtlebensmittelverkaufsfläche im "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt" summiert sich aktuell auf ca. 4.180 m<sup>2</sup>. Ergänzend ist auf den jeweils donnerstags stattfindenden Wochenmarkt am Rathausplatz hinzuweisen. Alles in allem besteht in der Neumarkter Innenstadt somit ein relativ differenziertes Angebot; die Versorgungssituation hat sich seit der Rewe-Eröffnung deutlich verbessert und ist seither als vergleichsweise gut einzustufen.

- ▶ Abgesehen von Rewe und Norma sind alle weiteren (filialisierten) Lebensmittelmärkte, welche den Großteil der Lebensmittelversorgung im Stadtgebiet bzw. teils auch darüber hinaus tragen, außerhalb der Innenstadt angesiedelt. Neben den filialisierten Lebensmittelmärkten kommen in den Streu-/Gewerbegebietslagen außerhalb der Innenstadt u.a. mehrere Getränkemarkte, Tankstellenshops, Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) sowie verschiedene weitere Anbieter (u.a. Reformhaus, Biomarkt, Obst-/Gemüseläden, Weinhändler) hinzu. Auch einzelne Nonfoodanbieter, die Lebensmittel als Randsortiment führen, sind vorhanden (z.B. dm).
- ▶ Aus städtebaulich-konzeptioneller Sicht sind 18 dieser Betriebe einem der im Zentrenkonzept ausgewiesenen "Nahversorgungsstandorte" zuzuordnen. Ihre Gesamtverkaufsfläche im Lebensmittelbereich<sup>24</sup> liegt bei etwas über 8.600 m<sup>2</sup>. Als Hauptanbieter fungieren Kaufland und Netto am "Nahversorgungsstandort Altdorfer Straße/Am Ziegelanger", Norma am "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße"<sup>25</sup> bzw. Rewe, Lidl, Netto und Aldi am "Nahversorgungsstandort Regensburger Straße". Ein weiterer, deutlich größerer Teil befindet sich in den ausgewiesenen Fachmarktstandorten (Freystädter Straße / Dreichlinger Straße<sup>26</sup> bzw. Nürnberger Straße<sup>27</sup>) bzw. in sonstigen Streu-/Gewerbegebietslagen<sup>28</sup> im Stadtgebiet.

---

<sup>24</sup> D.h. ohne Nonfood-Randsortimente der Lebensmittelmärkte/-betriebe, aber inklusive der Lebensmittel-Zusatzsortimente von Betrieben aus dem Nonfoodbereich.

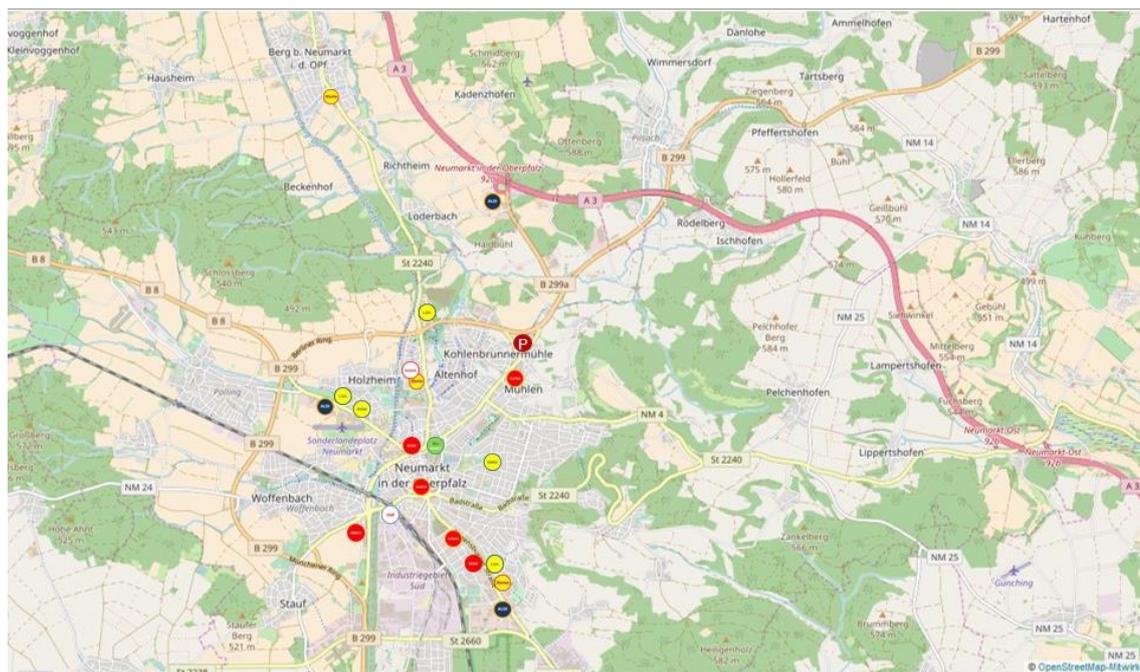
<sup>25</sup> D.h. dem Standortbereich, dem auch der projektierte Lebensmittelmarkt zugeordnet werden kann.

<sup>26</sup> V.a. Real, Penny.

<sup>27</sup> V.a. Edeka Neukauf, Aldi, Lidl.

<sup>28</sup> U.a. Edeka Aktivmarkt.

## Lebensmittelmärkte in Neumarkt sowie im angrenzenden Umland<sup>29</sup>



**P** Projektstandort

Kartengrundlage:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende ([www.openstreetmap.org/copyright](http://www.openstreetmap.org/copyright)),  
Bearbeitung: Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, 2017.

- Auf Basis der aktuell ermittelten Bestandszahlen erreicht der gesamte Lebensmitteleinzelhandel<sup>30</sup> in Neumarkt i.d.OPf., unter Berücksichtigung marktüblicher Flächenproduktivitäten, der ansässigen Anbieter bzw. Betriebstypen sowie einer eigenen Bewertung der bestehenden Markt- und Wettbewerbssituation am Ort und in der Region jährliche Umsätze in Höhe von ca. 111,9 Mio. €.
- Die Kaufkraftbindungsquoten im Lebensmittelbereich sind nicht nur in der Stadt Neumarkt sondern auch im angrenzenden Umland dementsprechend hoch und nicht mehr als nennenswert ausbau-/steigerungsfähig einzustufen; dies gilt gerade auch unter Berücksichtigung der nur geringfügig ansteigenden Bevölkerungsprognosen in Neumarkt und dem Neumarkter Umland (vgl. Kap. 3.2) und der bereits heute vergleichsweise ausgeprägten Wettbewerbssituation.
- In den **überörtlichen Gemeinden des projektrelevanten Marktgebietes** des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes ist insbesondere auf zwei Lebensmitteldiscounter in Berg bei Neumarkt (Aldi, Netto) hinzuweisen. Da speziell Aldi üblicherweise als sehr anziehungsstark einzustufen ist, nur wenige Kilometer nordwestlich des Projektstandortes in einer kleinen Fachmarkttagglomeration

<sup>29</sup> Ab 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ohne Getränkemärkte.

<sup>30</sup> D.h. aller Lebensmittelverkaufsflächen (auch der Drogeriemärkte etc.), aber ohne Umsätze, die auf den Nonfood-Verkaufsflächen der Lebensmittelmärkte erzielt werden.

(u.a. mit einem Härteis Getränkemarkt und einem Trigema Bekleidungsmarkt) angesiedelt ist, ist davon auszugehen, dass dessen Anziehungskraft bis in den Neumarkter Norden reicht; damit tritt er unmittelbar mit dem geplanten Lebensmittelmarkt in Nordosten Neumarkts in Konkurrenz, wenngleich die Betriebstypen (Discounter vs. Supermarkt/Vollsortimenter) und damit auch das Warenangebot der beiden Märkte erkennbar unterschiedlich sind. Netto befindet sich im Hauptort Berg und ist damit deutlich weiter vom Projektstandort entfernt; die Wettbewerbswirkung ist alles in allem als deutlich geringer einzustufen.

- ▶ Abgesehen von den beiden angeführten Lebensmittelmärkten (inkl. ergänzendem Getränkemarkt bei Aldi) befinden sich im überörtlichen Marktgebiet hauptsächlich Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger) und einzelne, kleinere Getränkeanbieter mit vorwiegend lokaler Versorgungsbedeutung.
- ▶ **Außerhalb des Marktgebietes** ist insbesondere auf unmittelbar konkurrierende und das Marktgebiet des geplanten EDEKA-Marktes im Neumarkter Nordosten begrenzende Supermärkte bzw. Vollsortimenter in Neumarkt selbst (v.a. Real, E-Neukauf, Rewe) sowie im Umland zu verweisen. Im Einzelnen sind hierbei v.a. Altdorf b. Nürnberg, Schwarzenbach, Ursensollen und nachgeordnet Lauterhofen anzuführen.
- ☞ **Das Lebensmittelangebot in Neumarkt i.d.OPf. ist bereits heute als recht dicht und auch vergleichsweise differenziert einzustufen. Die Versorgungsbedeutung des Neumarkter Lebensmitteleinzelhandels reicht auch deshalb deutlich über das Stadtgebiet hinaus. Der geplante Lebensmittelmarkt im Nordosten Neumarkts kann, neben seiner lokalen Nahversorgungsfunktion, den Lebensmittel-/Einzelhandelsstandort Neumarkt weiter stärken und perspektivisch zusätzliche Kunden aus dem nördlichen bzw. nordöstlichen Umland binden.**

## 4 Bewertungsfaktoren, Wirkungsanalyse

### 4.1 Bewertungskriterien und Methodik

Die Maßgaben des §11 Abs. 3 BauNVO erfordern eine Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Lebensmittelmarkt-Vorhabens unter den Voraussetzungen und Anforderungen der raumordnerisch/landesplanerischen und städtebaulichen Entwicklung. Art, Lage und Umfang des Vorhabens werden in Abhängigkeit von den Auswirkungen auf bestehende Einzelhandels- bzw. Lebensmittelbesatzstrukturen und dabei speziell auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in Neumarkt sowie auch im ggf. ebenfalls betroffenen Umland bewertet.

Beim zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 in Neumarkt sind im Hinblick auf mögliche strukturell, funktional und städtebaulich relevant werdende Auswirkungen folgende wesentliche Aspekte im Einzelhandel zu beachten:

- ▶ die Funktionsfähigkeit des "zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt" der Stadt Neumarkt und der ggf. betroffenen Ortsmitten (= zentrale Versorgungsbereiche) im überörtlichen Marktgebiet/Umland
- ▶ die bestehende Einzelhandelsstruktur als Träger von Attraktivität und Funktionsfähigkeit
- ▶ die Bedeutung für die bestehenden Nahversorgungsstrukturen (unter besonderer Berücksichtigung der konzeptionell ausgewiesenen Nahversorgungsstandorte in Neumarkt)
- ▶ mögliche weitere negative Auswirkungen lt. BauNVO §11 Abs. 3, wie insbes. überörtliche Auswirkungen.

Die Kriterien von Vorhaben des Einzelhandels, mit denen sich diese Aspekte erfassen lassen, sind insbesondere die Größe des Vorhabens, das bestehende wie auch das geplante Warenangebot und die Standortsituierung.

Zur Beurteilung der möglichen strukturell, funktional und städtebaulich relevanten Auswirkungen des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens in Neumarkt i.d.OPf. werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen als Indiz der ökonomischen Wirkungen des Vorhabens ermittelt und darauf aufbauend bewertet. Methodisch erfolgen hierzu drei Schritte:

- ▶ Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft (vgl. Kap. 2.3, 4.2)
- ▶ ökonomische Wirkungsanalyse (vgl. Kap. 4.3)
- ▶ Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen (vgl. Kap. 4.4).

## Bestimmung von Umsatz und Umsatzherkunft

Die zu betrachtende Umsatz-/Kaufkraftherkunft, unter besonderer Berücksichtigung des Lebensmittelsortiments, wird durch das bestehende Angebot sowie das Vorhaben in seiner Wirkung auf die Kundenorientierungen im Marktgebiet (vgl. Kap. 3.2) und dessen angrenzenden Räumen bestimmt. Die Ermittlung der durch das Vorhaben zu erwartenden ökonomischen Auswirkungen wird durch die zu erwartenden Umsätze unter Einbeziehung der für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Kaufkraft möglich.

## Ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen werden durch eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens eintreten werden, aufgezeigt.

Die nachfolgende Wirkungsanalyse des Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen gegenüber dem bestehenden Einzelhandelsbesatz im projektrelevanten Sortimentsbereich. Die Berechnungsgrundlage der ökonomischen Wirkungsanalyse stellt der prognostizierte Umsatz des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in dessen Wirkung auf die bestehenden Angebots-, Standort- und Marktstrukturen – unter besonderer Berücksichtigung zentraler Versorgungsbereiche und der Nahversorgung – dar. Für die Ermittlung der standortspezifischen Auswirkungen wurde neben räumlichen Kriterien berücksichtigt, dass Umsatzauswirkungen verstärkt bei Wettbewerbern derselben bzw. einer vergleichbaren Betriebsform wirksam werden.

## Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen steigt mit den durch ein Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen: je höher die Umsatzumverteilung, desto höher ist üblicherweise die Wahrscheinlichkeit relevanter Auswirkungen. Wettbewerbliche

Auswirkungen und Betriebsgefährdungen stellen einen wichtigen Indikator für strukturell, funktional und städtebaulich relevante Beeinträchtigungen dar. Inwieweit jedoch entsprechend relevante Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben vorliegen, hängt von dessen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit relevanter Standortbereiche und Versorgungsaufgaben ab. Neben der reinen Umverteilungsgröße findet unter versorgungsstrukturellen Aspekten also zusätzlich auch eine räumlich-städtebauliche Einordnung des Vorhabens bzw. der dadurch ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen in die bestehenden Versorgungs- und Standortstrukturen statt.

Die abschließende Klärung, ob nennenswerte negative Auswirkungen in einem zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind, beruht auf der Beurteilung eines Vorhabens in seiner Wirkung auf den Wettbewerb unter den vorliegenden funktionalen, städtebaulichen sowie markt- und standortbezogenen Rahmenbedingungen. Hierbei ist methodisch auf die Verwendung der 10 Prozent-Schwelle der Umsatzumverteilung als Indiz auf mögliche negative Auswirkungen bei innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu verweisen. Die 10 Prozent-Schwelle wurde gestützt auf empirische Ergebnisse<sup>31</sup> und floss in einer Vielzahl von Verträglichkeitsprüfungen und Projektbeurteilungen als wesentliches Kriterium des Vorliegens oder Nicht-Vorliegens von Auswirkungen ein. Demnach waren ab zu erwartenden Umsatzumverteilungen von 10 Prozent i.d.R. relevante Auswirkungen anzunehmen, darunter nicht.<sup>32</sup> Diese Beurteilungsmethodik ist aus heutiger Sicht zu starr und entspricht den spezifischen lokalen Standortstrukturen mit den jeweilig unterschiedlichen funktionalen, städtebaulichen und einzelhandelsstrukturellen Ausprägungen nicht ausreichend. Vielmehr hat eine standortgerechte Beurteilung potenzieller Auswirkungen jeweils fallspezifisch zu erfolgen. Die Wirkung eines Vorhabens ist unter den jeweiligen Ausprägungen des Einzelhandelsangebotes, von Anziehungskraft und Funktionsfähigkeit betroffener Standortbereiche zu betrachten. Wichtige Kriterien zur Beurteilung der Auswirkungen auf die betroffenen Standortbereiche sind: inwieweit liegen ggf. Vorschädigungen der Standortbereiche vor, sind

---

<sup>31</sup> Vgl. GMA: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Kurzfassung der GMA-Langzeitstudie im Auftrag der Arbeitsgemeinschaften der IHK's in Baden-Württemberg mit Förderung des Wirtschaftsministeriums in Baden-Württemberg, Ludwigsburg 1997.

<sup>32</sup> Zur Diskussion um die 10%-Schwelle als Prüfwert relevanter Auswirkungen darf darauf verwiesen werden, dass deren Relevanz als Orientierungswert nach wie vor Gewicht hat, da diese als Orientierungswert auch in einem Urteil des BVerwG 4 BN 15.11 v. 03.08.2011 genannt wird. In diesem Urteil wird die Frage der Verträglichkeit zudem auf die Abhängigkeit vom jeweiligen Einzelfall herausgestellt, der zu klären ist. In einem auf dieses BVerwG-Urteil verweisenden Urteil des niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes vom 25. April 2012 (OVG Niedersachsen, 25.04.2012 – 1 KN 215/10) findet dies insofern eine griffige Formulierung, als dass hier klargestellt wird, dass die 10%-Marke als ein sachlicher Anhaltspunkt für die Beurteilung von schädlichen bzw. erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche herangezogen werden kann. Städtebaulich relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Entscheidend sei eine Würdigung des Einzelfalls.

Betriebsgefährdungen zu erwarten und wären Leitbetriebe in den jeweiligen Standortbereichen betroffen.<sup>33</sup> Die 10 Prozent-Schwelle kann zwar noch als Orientierungswert verstanden werden, relevante Auswirkungen können aber bereits bei Umsatzumverteilungen von weniger als 10 Prozent, aber auch erst bei mehr als 10 Prozent Umsatzumverteilung auftreten. Dies gilt auch für die Bewertung des zu untersuchenden Lebensmittelmarkt-Vorhabens in Neumarkt i.d.OPf..

## 4.2 Umsatz und Umsatzherkunft

Für die Verifizierung, Zusammensetzung und Herkunftsermittlung des Prognose-Umsatzes des projizierten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 2.000 m<sup>2</sup> wurde als Grundlage der Flächenleistungsermittlung<sup>34</sup> auch das Marktanteilskonzept zugrunde gelegt. Wesentliche Aspekte zur Ermittlung der Marktanteilsquoten sind v.a.

- ▶ Größe und Betriebstyp des Lebensmittelmarkt-Vorhabens
- ▶ Attraktivität des potenziellen Betreibers EDEKA
- ▶ Wettbewerbssituation in Neumarkt sowie auch im überörtlichen Marktgebiet und im angrenzenden Umland
- ▶ bestehende Lage- und Verkehrsbeziehungen
- ▶ sonstige Aspekte, wie z.B. Pendlersituation vor Ort etc.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt lassen sich demnach prognostisch folgende Marktanteile und Umsätze ermitteln:

---

<sup>33</sup> Vgl. BVerwG 4 C 7.07 v. 11.10.2007, Bayerischer VGH 2 BV 10.397 v. 14.04.2011.

<sup>34</sup> Vgl. Kap. 2.3.

**Marktanteile, Umsatzherkunft und Prognose-Umsatz des Lebensmittelmarkt-  
vorhabens:**

Zone	Kaufkraft (in Mio. €)	Markt- anteil (in %)	Umsatz (in Mio. €)	Umsatz- anteil (in %)
Food Marktgebietszone 1	38,6	12	4,7	72
Food Marktgebietszone 2	18,9	7	1,3	20
Food außerhalb der Marktgebietszonen 1 und 2 (= Streuumsätze)			0,5	8
<b>Summe Food</b>	---		<b>6,5</b>	<b>100</b>
Nonfood (10-20%)	---		1,1	---
<b>Gesamtsumme</b>	---		<b>7,6</b>	---

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2017

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist in obiger Tabelle zu erkennen, dass das Vorhaben schwerpunktmäßig der lokalen Nahversorgung des Neumarkter Nordens bzw. Nordostens dient, wenngleich ihm auch eine ergänzende Versorgungsfunktion v.a. für die nördlich angrenzenden Gemeinden Berg b. Neumarkt und Pilsach zukommt. Darüber hinaus ist mit ca. 0,5 Mio. €<sup>35</sup> nicht zuordenbaren Streuumsätzen zu rechnen, welche neben der Attraktivität und Anziehungskraft des Betreibers EDEKA wie auch des Einzelhandelsstandortes Neumarkt als Ganzes v.a. der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, Pendlerorientierungen und der Nähe zu weiteren attraktiven Anbietern im Nahumfeld (u.a. Norma und Fressnapf) geschuldet sind.

### 4.3 Ermittlung der Umsatzumverteilungen – ökonomische Wirkungsanalyse

Die tatsächlich für den Einzelhandel relevant werdenden Auswirkungen zeigt erst eine differenzierte Betrachtung der zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Bestand, welche durch die erwarteten Umsätze des zu beurteilenden Vorhabens perspektivisch eintreten werden. Die Kalkulation der Umsatzumverteilung erfolgt dabei unter der Prämisse, dass die zu erwartenden Umsätze der geplanten Lebensmittelmarkt-Ansiedlung dem Bestand im projektrelevanten Marktgebiet entzogen werden (= Worst-Case-Betrachtung). Der mit Abstand größte Teil davon entfällt auf die sog.

<sup>35</sup> Diese können teils zusätzlich generiert werden (ca. 0,2 Mio. €), teils sind dies Streuumsätze, die bereits in Neumarkt gebunden werden und daher umzuverteilen sind (ca.0,3 Mio. €).

**Hauptwirkungszone** (vgl. nachfolgende Karte). Dies ist wie folgt zu begründen: Angesichts der Größe der Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit einer überaus dichten Anbieterstruktur im Lebensmitteleinzelhandel sowie sich daraus ergebenden teilträumlich und hierarchisch gegliederten, sich vielfältig überschneidenden Marktgebieten der ansässigen Lebensmittelanbieter kann durch das Vorhaben keine sich gleichmäßig über die Anbieter des gesamten Stadt-/Marktgebietes erstreckende Umsatzumverteilung erzielt werden. Das heißt für die bestehenden Betriebe, dass Umsatzrückgänge in Abhängigkeit von deren Lage zum Planvorhaben zu erwarten sind. Vereinfachend dargestellt: je näher ein bestehender Anbieter zum ansiedlungswilligen Lebensmittelmarkt im Nordosten Neumarkts liegt, desto größere Übereinstimmungen der jeweiligen (marktspezifischen) Marktgebiete bestehen und desto höher ist die Wahrscheinlichkeit von Umsatzrückgängen. Ähnliches gilt im Sinne einer betriebsinternen Umverteilung auch für die nächstgelegenen EDEKA-Märkte. Betroffen vom zu untersuchenden Vorhaben sind dabei in erster Linie die Lebensmittelanbieter des nördlichen, östlichen und zentralen Neumarkter Stadtgebietes sowie auch der an den Neumarkter Norden angrenzende Gemeindeteil von Berg b. Neumarkt (speziell Loderbach); dieser Bereich stellt damit die sog. Hauptwirkungszone dar. Auch der bestehende EDEKA-Markt im Neumarkter Westen an der Nürnberger Straße ist noch der Hauptwirkungszone zuzurechnen. Gemäß dem bestehenden Einzelhandels-/Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. sind demzufolge insbesondere Auswirkungen auf Betriebe im "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt" sowie an den beiden "Nahversorgungsstandorten" Altdorfer Straße/Am Ziegelanger und Amberger Straße/Leipziger Straße<sup>36</sup> städtebaulich relevant. Alle übrigen Anbieter Neumarkts (innerhalb der Hauptwirkungszone) befinden sich in Streu-/Gewerbegebietslage – teils an einem "Fachmarkt-Standort", teils ohne Einstufung gemäß Zentrenkonzept. Ähnliches gilt für den betroffenen Standortbereich der Nachbargemeinde Berg b. Neumarkt, welcher als Gewerbegebietslage (ohne unmittelbar zugeordnete/angrenzende Wohnbevölkerung) einzuordnen ist.

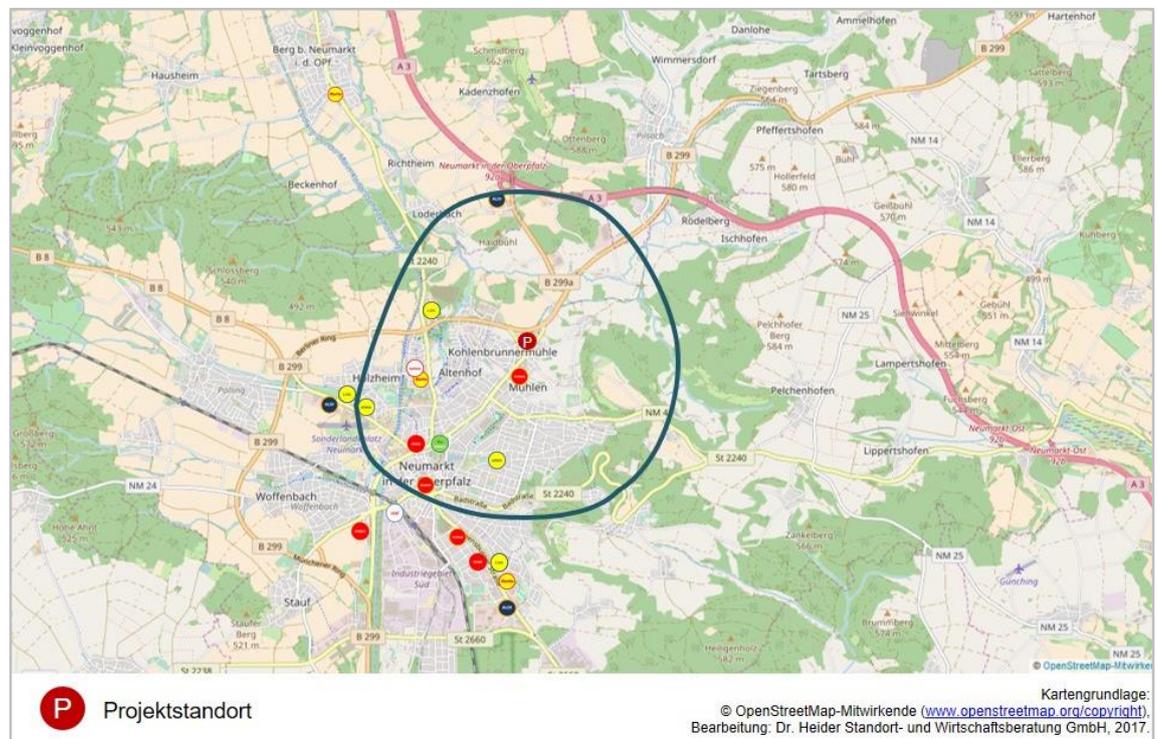
Unter Einbezug und Bewertung der bestehenden Standort-/Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass 85-90 Prozent der durch die geplante Ansiedlung des zu untersuchenden Lebensmittelmarktes zu erzielenden Umsätze (im Falle der Projektrealisierung) den bestehenden Betrieben in der von Umsatzumverteilungen besonders betroffenen Hauptwirkungszone verloren gehen werden. Nur in dieser Hauptwirkungszone der Umsatzumverteilung sind die zu erwartenden Auswirkungen als relevant einzustufen. Über diesen Standortraum hinaus sind aufgrund der vergleichsweise geringen Höhe der Umsatzumlenkung und der relativ hohen Zahl der Wettbewerber (speziell im übrigen Neumarkter Stadtgebiet), auf die sich dieser "Rest-Umsatz" verteilt, hingegen keine Umsatzumverteilungen in strukturgefährdendem Umfang mehr zu erwarten.

---

<sup>36</sup> Diesem kann auch der Projektstandort zugeordnet werden, vgl. Kap. 2.2.

In der vom Vorhaben besonders betroffenen Hauptwirkungszone befinden sich 60 Lebensmittelanbieter mit zusammen ca. 13.565 m<sup>2</sup> Lebensmittelverkaufsfläche sowie einem Umsatz (Food) von ca. 66,4 Mio. €. Die durch die geplante EDEKA-Ansiedlung zu erwartende Umsatzumverteilung liegt bei ca. 5,4-5,7 Mio. € im Foodbereich<sup>37</sup>, was einem prozentualen Anteil von ca. 8-9% des in der betroffenen Hauptwirkungszone generierten Lebensmittelumsatzes entspricht. Auf den "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt" der Stadt Neumarkt i.d.OPf. entfallen dabei 29 Lebensmittelanbieter mit einer Gesamtverkaufsfläche (Lebensmittel) von ca. 4.180 m<sup>2</sup> und einem Lebensmittelumsatz von ca. 18,9 Mio. €. Hauptanbieter sind der neue Rewe-Markt im Einkaufszentrum NeuerMarkt und ein kleinerer Norma-Markt in der historischen Altstadt. Hinzu kommen eine Reihe von Spezialanbietern (inkl. Feinkost, Reformhaus), zahlreiche Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker/Konditoreien, Metzger) und mehrere Nicht-Lebensmittelanbieter, die Lebensmittel als Rand-/Zusatzsortiment anbieten (z.B. Drogeriemarkt Müller). An den beiden besonders betroffenen "Nahversorgungsstandorten" ist einerseits insbesondere auf Kaufland und Netto sowie andererseits auf Norma (jeweils inklusive mehrerer direkt angeschlossener bzw. weiterer zugehöriger Lebensmittelspezialbetriebe) hinzuweisen. Die kumulierte Lebensmittelverkaufsfläche beträgt ca. 4.820 m<sup>2</sup>, der Lebensmittelumsatz ca. 26,4 Mio. €.

### Hauptwirkungszone des Lebensmittelmarkt-Vorhabens in Neumarkt



<sup>37</sup> 85-90% von (6,5 Mio. € Lebensmittelumsatz – 0,2 Mio. € zusätzliche Streuumsätze).

Die nachfolgend dargestellte, ökonomische Wirkungsanalyse des EDEKA-Vorhabens zeigt die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Lebensmittelbereich aus dem bestehenden Einzelhandel in der Hauptwirkungszone – unterschieden nach städtebaulich-konzeptionell relevanten Standortbereichen. Als zu erwartende Größe der Umsatzumverteilungen in der Hauptwirkungszone des zu untersuchenden EDEKA-Marktes wird im Zuge der geforderten Worst-Case-Betrachtung die Obergrenze von 90 Prozent der durch das Vorhaben im Marktgebiet zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Grunde gelegt (d.h. ca. 5,7 Mio. €).

#### Umsatzumverteilung im Lebensmittelsortiment durch den geplanten EDEKA-Markt nach Standortlagen in der Hauptwirkungszone

<u>Lebensmittel</u> (= Hauptsortiment) des EDEKA-Lebensmittelmarktes, Thüringer Straße 2	Ist-Umsatz	max. 5,7 Mio. € Umsatzumverteilung durch den EDEKA-Markt in der Hauptwirkungszone	
		in Mio. €	in %
<b>zentraler Versorgungsbereich Innenstadt</b>	18,9	1,7-1,8	9,3
<b>Nahversorgungsstandorte</b>	26,4	2,4	9,1
<b>sonstige Lagen (d.h. Streu-/Gewerbegebietslagen) in Neumarkt</b>	14,2	1,2	8,5
<b>zentrale Lagen im überörtlichen Marktgebiet</b>	---	---	---
<b>sonstige Lagen (d.h. Streu-/Gewerbegebietslagen) im überörtlichen Marktgebiet</b>	7,0	0,3-0,4	5,0
<b>Lebensmitteleinzelhandel innerhalb der Hauptwirkungszone gesamt</b>	<b>66,4</b>	<b>5,7</b>	<b>8,6</b>

ca.-Werte, gerundet, eigene Berechnungen Dr. Heider 2017

#### 4.4 Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen

Die Bewertung der zu erwartenden strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Auswirkungen des EDEKA-Vorhabens erfolgt unter den vorstehend beschriebenen Voraussetzungen und den städtebaulich orientierten Anforderungen der kommunalen Entwicklung. Art, Größe und Standort des Vorhabens werden in Abhängigkeit von Nutzen und Verträglichkeit mit den vorliegenden Strukturen und grundsätzlichen

stadtentwicklerischen Zielvorstellungen des Einzelhandels bewertet. Zur Beurteilung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des EDEKA-Vorhabens sind speziell die Wirkungen auf den besonders schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche in der Hauptwirkungszone des zu untersuchenden EDEKA-Marktes relevant.

Zunächst gilt festzuhalten: Der "zentrale Versorgungsbereich Innenstadt" Neumarkts weist insbesondere seit der Ergänzung des in der historischen Altstadt bestehenden, zwar überwiegend guten, aber durchwegs recht kleinteiligen Lebensmittelbesatzes durch einen modernen und großen Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) sowie ein attraktives Reformhaus (Vitalia) im Einkaufszentrum NeuerMarkt eine umfassende und versorgungsstrukturell weitgehend angemessene (Lebensmittel-)Versorgung auf. Trotz mehrerer Leerstände im Altstadtbereich ist der "zentrale Versorgungsbereich Innenstadt" in seiner Gesamtbetrachtung als weitgehend stabil, anziehungsstark und marktfähig einzustufen. Auch der "Nahversorgungsstandort Altdorfer Straße/Am Ziegelanger" ist mit seinen beiden Hauptankerbetrieben (Kaufland, Netto) als robust und marktfähig einzustufen; eine gute Nahversorgung für die umliegende Bevölkerung kann auch hier gewährleistet werden. Am "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" ist derzeit lediglich ein Lebensmitteldiscounter (Norma) als Hauptanbieter ansässig. Hinzu kommen mehrere Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäcker, Metzger). Ein Lebensmittelvollsortimentsbetrieb, der ein umfassendes und breit gefächertes Lebensmittelangebot offeriert, ist dort derzeit hingegen nicht ansässig. Der "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" weist somit zwar eine gute und stabile Basisversorgung für die umliegende Bevölkerung auf, durch die geplante Ansiedlung des EDEKA-Lebensmittelmarktes, dessen Standort dem "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" zugeordnet werden kann, würde sich das Versorgungsangebot jedoch deutlich verbreitern und die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes damit deutlich verbessern.

Im Sinne einer guten Nahversorgung, als städtebaulich relevantes Einzelhandelsziel, werden ergänzend auch die zu erwartenden Wirkungen auf die Lebensmittelanbieter außerhalb der abgegrenzten Zentren betrachtet, wenngleich für diese Standorte aus städtebaulicher Sicht – anders als bei den konzeptionell ausgewiesenen Zentren – keine unmittelbare "Schutzwirkung" besteht. Gleichwohl kommt diesen allen – auch jenen in Gewerbegebietslage – eine mehr oder weniger stark ausgeprägte Nahversorgungsrelevanz für die jeweils angrenzende/umliegende Wohnbevölkerung zu.

Bei der Berechnung der durch das Vorhaben perspektivisch ausgelösten Umverteilungswirkungen im Lebensmittelbereich ergibt sich gegenüber dem "**zentralen Versorgungsbereich Innenstadt**" eine Umsatzumverteilungsquote von ca. 9,3%. Durch diese im Worst-Case-Ansatz zu erwartende Umsatzumverteilungen sind in der Gesamtbetrachtung keine strukturgefährdenden und städtebaulich relevant wer-

denden Umsatzeffekte anzunehmen. Dies ist damit zu begründen, dass der Lebensmittelbesatz im "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt" insbesondere seit den neu angesiedelten Lebensmittelanbietern im Einkaufszentrum NeuerMarkt nicht nur als gut aufgestellt, sondern auch als stabil und in jedem Fall auch als wettbewerbsfähig einzustufen ist. Obwohl gerade der neue Rewe-Lebensmittelmarkt im Einkaufszentrum NeuerMarkt aufgrund des recht ähnlichen Vollsortimentsangebotes auch mit dem geplanten EDEKA-Lebensmittelmarkt konkurrieren, ist kein Verlust dieses üblicherweise recht starken und auch beliebten Anbieters bzw. eine Einschränkung des bestehenden Versorgungsangebotes durch das Plan-/Ansiedlungsvorhaben zu erwarten. Auch nach Ansiedlung des geplanten EDEKA-Marktes ist von einem Weiterbestand der Wettbewerber in der Innenstadt auszugehen. Dies gilt außer für die Lebensmittelmärkte auch für die weiteren Lebensmittelbesatzstrukturen im "zentralen Versorgungsbereich Innenstadt".

Ähnliches gilt für den "Nahversorgungsstandort Altdorfer Straße/Am Ziegelanger". Dort weist das Kaufland SB-Warenhaus, als breit aufgestellter Vollsortimenter, die stärksten Angebotsüberschneidungen mit dem geplanten EDEKA-Supermarkt auf. Beim Lebensmitteldiscounter Netto sowie den weiteren, kleineren Lebensmittelbetrieben (v.a. Lebensmittelhandwerk) sind die Angebotsüberschneidungen deutlich geringer. Kaufland ist als langjährig ansässiger Anbieter gut eingeführt und gewöhnlich als wettbewerbsstark einzustufen. Aus diesem Grund sind in Folge der an den beiden Nahversorgungsstandorten zu erwartenden Umverteilungsquote von ca. 9,1% zwar erkennbare wettbewerbliche, aber keine betrieblichen Auswirkungen anzunehmen. Der "Nahversorgungsstandort Altdorfer Straße/Am Ziegelanger" wird im Ergebnis in seiner Versorgungsfunktion somit nicht erkennbar eingeschränkt werden, städtebaulich relevante Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Der zweite innerhalb der Hauptwirkungszone gelegene Nahversorgungsstandort, der "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" weist mit einem Norma Lebensmitteldiscounter sowie mehreren Lebensmittelhandwerksbetrieben (Bäcker, Metzger) eine Versorgungslücke im Vollsortimentsbereich auf, welche mit dem geplanten EDEKA-Markt geschlossen werden könnte. Im Ergebnis wird es zwar zu erkennbaren wirtschaftlichen Auswirkungen bei den bereits ansässigen Betrieben im "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" kommen, insgesamt betrachtet wird der Bereich mit der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes jedoch eher gestärkt als geschwächt. Dies gilt umso mehr, als die Angebotsüberschneidungen aufgrund der unterschiedlichen Betriebstypen und der sich entsprechend nur bedingt überschneidenden Angebotsausrichtungen begrenzt sind. Alles in allem sind somit auch am "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" keine städtebaulichen Negativauswirkungen zu erwarten, vielmehr wird die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes qualitativ abgerundet und gestärkt.

Für die **sonstigen Lagen außerhalb der abgegrenzten Zentren in Neumarkt**, welche ergänzend zu den ausgewiesenen Zentren/zentralen Versorgungsbereichen ebenfalls – mehr oder weniger stark ausgeprägte – Nahversorgungsfunktionen übernehmen, ergibt sich eine Umverteilungsquote von ca. 8,5%. Allein schon aufgrund der zahlenmäßig recht vielen Lebensmittelanbieter, dem insgesamt gut ausgeprägten und relativ diversifizierten Lebensmittelbesatzes in außerhalb der Zentren gelegenen Standortlagen sowie dem auf alle Anbieter umzuverteilenden Betrag von insgesamt ca. 1,2 Mio. € ist auch hier von keinen größeren Auswirkungen für einzelne Anbieter auszugehen. Die betroffenen Betriebe werden in ihrer ergänzenden Nahversorgungsfunktion perspektivisch nicht erkennbar eingeschränkt werden. Zudem lässt deren Lage eine städtebaulich begründete Schutzwirkung nur in begrenztem Maße in Betracht kommen; Negativauswirkungen sind somit alles in allem auch hier auszuschließen.

Gegenüber den **Anbietern im überörtlichen Teil der Hauptwirkungszone** beträgt die Umverteilungsquote ca. 5,0%. Aufgrund der relativ geringen Höhe dieser Quote und auch des vergleichsweise geringen umzuverteilenden Betrages von ca. 0,3-0,4 Mio. € sowie der durchwegs kaum nahversorgungsrelevanten Lage der betroffenen Anbieter (durchgängig in Gewerbegebieten mit deutlich eingeschränkter Wohngebietsanbindung) können sowohl größere wettbewerbliche, in jedem Fall aber städtebaulich relevant werdende Negativauswirkungen ausgeschlossen werden.

Für den **Nonfood-Bereich** ist festzustellen, dass der zu erwartende Umsatz der Nonfood-Randsortimente des Lebensmittelmarktvorhabens in Höhe von insgesamt ca. 1,1 Mio. € bzw. die noch etwas weniger in der Hauptwirkungszone umzuverteilenden Umsätze (max. 90% von ca. 1,1 Mio. €) angesichts der Verteilung auf diverse Einzelsortimente – teils aus dem nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich<sup>38</sup>, teils auch aus sonstigen Sortimentsbereichen<sup>39</sup> – lediglich zu vergleichsweise geringfügigen Verschiebungen der bestehenden Kaufkraftströme und zu minimalen wirtschaftlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelbetriebe in den jeweiligen Branchen führen wird. Städtebaulich relevante Auswirkungen können damit auch im Nonfood-Bereich ausgeschlossen werden; es werden perspektivisch weder betriebliche Negativauswirkungen, noch Beeinträchtigungen der Zentren und deren Funktionsfähigkeit ausgelöst werden.

---

<sup>38</sup> V.a. Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel. Vgl. Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf. In: BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 7.

<sup>39</sup> Hierzu gehören innenstadtrelevante Sortimente, wie z.B. Zeitungen und Zeitschriften, sowie auch nicht-innenstadtrelevante Sortimente, wie etwa Blumen/Pflanzen/ Sämereien, zoologischer Bedarf oder auch Beleuchtungsmittel. Vgl. Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf. In: BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, Kap. 7.

Auch für den Nonfood-Bereich ist festzustellen, dass **Umsatzumverteilungen außerhalb der Hauptwirkungszone** bzw. die dadurch ausgelösten Auswirkungen aufgrund der relativ geringen Höhe des umzuverteilenden Betrages und der zahlreichen betroffenen Anbieter (speziell im sonstigen Stadtgebiet Neumarkts, aber teils auch im weiteren Umland) als nicht relevant einzustufen sind. Über die Hauptwirkungszone hinaus sind, gerade in städtebaulich relevanten zentralen Versorgungsbereichen, keine Umsatzumverteilungen in strukturgefährdendem Umfang zu erwarten.

 **Zusammenfassend lässt sich feststellen: Der Standort des zu untersuchenden EDEKA-Marktes kann wichtige Nahversorgungsaufgaben für den Neumarkter Norden bzw. Nordosten übernehmen. Durch dessen Zuordnung zum konzeptionell ausgewiesenen "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" kann dieser zudem nicht nur deutlich gestärkt, sondern durch das Lebensmittelvollangebot des geplanten Lebensmittelmarktes in Ergänzung zum bestehenden Discountangebot sowie den Lebensmittelhandwerksbetrieben auch inhaltlich/qualitativ abgerundet werden. Eine Beeinträchtigung bestehender Zentren oder sonstiger Nahversorgungsstrukturen ist dabei nicht zu erwarten; relevante Negativeauswirkungen aus städtebaulicher wie auch aus versorgungsstruktureller Sicht können ausgeschlossen werden.**

## 5 Prüfung der überörtlichen/landesplanerischen Verträglichkeit

Vorstehend wurde aufgezeigt, dass das zu betrachtende Lebensmittelmarkt-Vorhaben mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche weder in Neumarkt i.d.OPf. noch über Neumarkt hinaus städtebaulich relevante Negativauswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung erwarten lässt.

Im Hinblick auf eine Betrachtung des Vorhabens als Einzelhandelsgroßprojekt durch die Landesplanung in Bayern werden die einzelhandelsrelevanten Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2013 relevant. Dies hat die Klärung folgender Kerninhalte zur Folge: <sup>40</sup>

- ▶ **Lage im Raum (Z 5.3.1):**  
zentralörtliche Eignung der Projektgemeinde, d.h. der Stadt Neumarkt i.d.OPf.
- ▶ **Lage in der Gemeinde (Z 5.3.2):**  
städtebauliche Integration des Standortes
- ▶ **zulässige Verkaufsflächen (Z 5.3.3):**  
sortimentsspezifische Beurteilung basierend auf den entsprechenden räumlichen Beurteilungsgrundlagen und maximal zulässigen sortimentsspezifischen Kaufkraftabschöpfungsquoten.

### 5.1 Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend davon sind u.a. Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.

Neumarkt i.d.OPf. ist im Regionalplan der Region Regensburg bzw. auch im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 als Oberzentrum ausgewiesen. Demnach ist die Stadt Neumarkt i.d.OPf. in jedem Fall ein grundsätzlich geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt.

- ☞ **Neumarkt i.d.OPf. ist als Oberzentrum ein geeigneter Standort für ein Einzelhandelsgroßprojekt. Das Ziel 5.3.1 des LEP Bayern 2013 zur Lage im Raum wird durch das Vorhaben erfüllt.**

---

<sup>40</sup> Gemäß Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013, in Kraft getreten am 01.09.2013.

## 5.2 Lage in der Gemeinde

### 5.2.1 Voraussetzungen der städtebaulichen Integration lt. LEP Bayern (2013)

Gemäß LEP Bayern 2013, Begründung zu 5.3.2 (B), bemisst sich die städtebauliche Integration folgendermaßen:

*"...Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt und in dem die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden. Dagegen sind städtebauliche Randlagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs ohne wesentliche Wohnanteile oder direkt angrenzend. In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV..."*

Um als städtebaulich integriert eingestuft werden zu können, muss der Vorhabenstandort demnach...

- ▶ innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt daran angrenzend – falls es sich um den Hauptort der jeweiligen Gemeinde handelt – liegen,
- ▶ über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und
- ▶ eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

### 5.2.2 Überprüfung der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und ist Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebauliche Integration bedeutet, dass sich ein Standort sowohl baulich als auch funktional in vorhandene städtebauliche Strukturen einfügt.

## **Baulich verdichteter Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen**

Der Vorhabenstandort Thüringer Straße befindet sich im Nordosten der Kernstadt Neumarkt. Es besteht von der Innenstadt kommend entlang der Amberger Straße bis zum Standort des geplanten EDEKA-Marktes ein quasi durchgehender, städtisch-verdichteter Siedlungszusammenhang, welcher neben mehreren gewerblichen Nutzungen auch durch umfangreiche Wohnbebauung gekennzeichnet ist. Auch das Standortumfeld des geplanten Marktes ist neben mehreren anliegenden Einzelhandels-/Gewerbebetrieben (u.a. Quad-Händler, Automobilhaus, Getränkemarkt, Norma, Fressnapf) in direkter Nachbarschaft bzw. weiteren Umfeld auch von teils verdichteter Wohnbebauung geprägt. Der Projektstandort ist demnach trotz seiner gewerblichen Vorprägung und der eher gewerblich geprägten unmittelbaren Umgebung eindeutig Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen im weiteren Umfeld.

 **Der Projektstandort ist Teil eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs, der neben Einzelhandels-/Gewerbebetrieben wesentliche Wohnanteile im Umfeld umfasst.**

## **Anteiliger fußläufiger Einzugsbereich**

Die Frage, welche Entfernung einem fußläufigen Einzugsbereich zu Grunde zu legen ist, lässt sich nicht eindeutig beantworten. Hierzu bestehen – teils gestützt auf planerische Erfahrungswerte, teils basierend auf Kundenerhebungen und stadtplanerische Untersuchungen – unterschiedliche Auffassungen.

Wesentliche Grundlagen zur Eingrenzung der fußläufigen Erreichbarkeit sind folgenden Einschätzungen zu entnehmen:

- ▶ Eine Vielzahl empirischer Untersuchungen und planerischer Auseinandersetzungen mit der Frage der fußläufigen Erreichbarkeit geben ein breites Spektrum von Gehwegentfernungen an, welche als Einkaufsdistanzen bei der Nahversorgung von den Kunden akzeptiert werden bzw. akzeptiert werden können. Schwerpunkt der Schwellenwertangaben liegt im Bereich von 400 m bis 600 m Luftlinienentfernung. Borchers 1990 gibt in Auswertung vielfältiger Kundenbefragungen und wissenschaftlichen Untersuchungen die Zumutbarkeitsgrenze der

Nahversorgungsdistanz (als fußläufige Einkaufsdistanz) mit 500 m als ausreichend begründet an, wobei dies mit sieben bis zehn Minuten Gehzeit gleichgesetzt wird.<sup>41</sup>

- ▶ Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2015<sup>42</sup> wird ausgeführt, dass je nach Kontext die Distanz, bis zu welcher von Fußläufigkeit gesprochen werden kann, einer gewissen Schwankungsbreite unterliegt. In der zur Nahversorgungssituation und zu Anforderungen an Indikatoren der Nahversorgung in Deutschland durchgeführten Untersuchung wird ein Schwellenwert von 1.000 Meter Luftliniendistanz als maximale Obergrenze der Fußläufigkeit definiert.

Basierend auf den angeführten Untersuchungen und der Mehrheit der hierzu dem Verfasser bekannten Einschätzungen wird der fußläufige Einzugsbereich des projektierten Marktes mit dem als Untergrenze einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 500 Meter sowie dem als Maximalwert einzustufenden Wert einer Luftliniendistanz von 1.000 Meter eingegrenzt.

Wie auf der entsprechenden Karte in Kap. 2.1 sowie teils auch auf den nachfolgenden Fotos zu erkennen ist, ist außer in nördlicher Richtung vom Projektstandort innerhalb eines Radius von 500 Meter mehrheitlich durchwegs als verdichtet einzustufende Wohnbebauung anzutreffen. Dies gilt sowohl für die Ostseite der Amberger Straße, welche abgesehen von einzelnen Gewerbebauten in weiten Teilen von Wohnbebauung geprägt ist, als auch auf der Westseite der Amberger Straße, die abgesehen von einem kleinen Gewerberiegel unmittelbar westlich des Projektstandortes nahezu komplett durch dichte Wohnbebauung charakterisiert ist. Die 1.000 Meter Luftliniendistanz umfasst darüber hinaus, speziell stadteinwärts, weitere ausgedehnte Wohnbebauung. Der Standort ist somit in ausreichendem Maße an größere Wohngebiete angeschlossen, aus denen das Vorhaben auch fußläufig gut zu erreichen ist. Alles in allem kommt dem geplanten EDEKA-Markt somit, wie bereits mehrfach beschrieben, eine hohe Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete zu.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> S. Borchers, John: Verlust von wohnungsnaher Einzelhandelsversorgung aus Sicht der Bewohner, Univ. Dortmund. 1990) zit. n. Callies Christian: Kommunale Einzelhandelszentrenkonzepte und ihre Anwendung als Steuerungsinstrument der städtischen Einzelhandelsentwicklung, Diss. Universität Dortmund. 2004, S. 534, S. 541.

<sup>42</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2015, Bonn Juni 2015, S. 16

<sup>43</sup> In diesem Zusammenhang sei nochmals auf die Zuordenbarkeit des Projektstandortes zum konzeptionell ausgewiesenen "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" hingewiesen.

## Im Umfeld des Planstandortes bestehende Wohnbebauung



Fotos: Dr. Heider, 2017.

-  **Das Planvorhaben verfügt über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich; eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung kann demnach gewährleistet werden.**

## Ortsübliche Anbindung an den ÖPNV

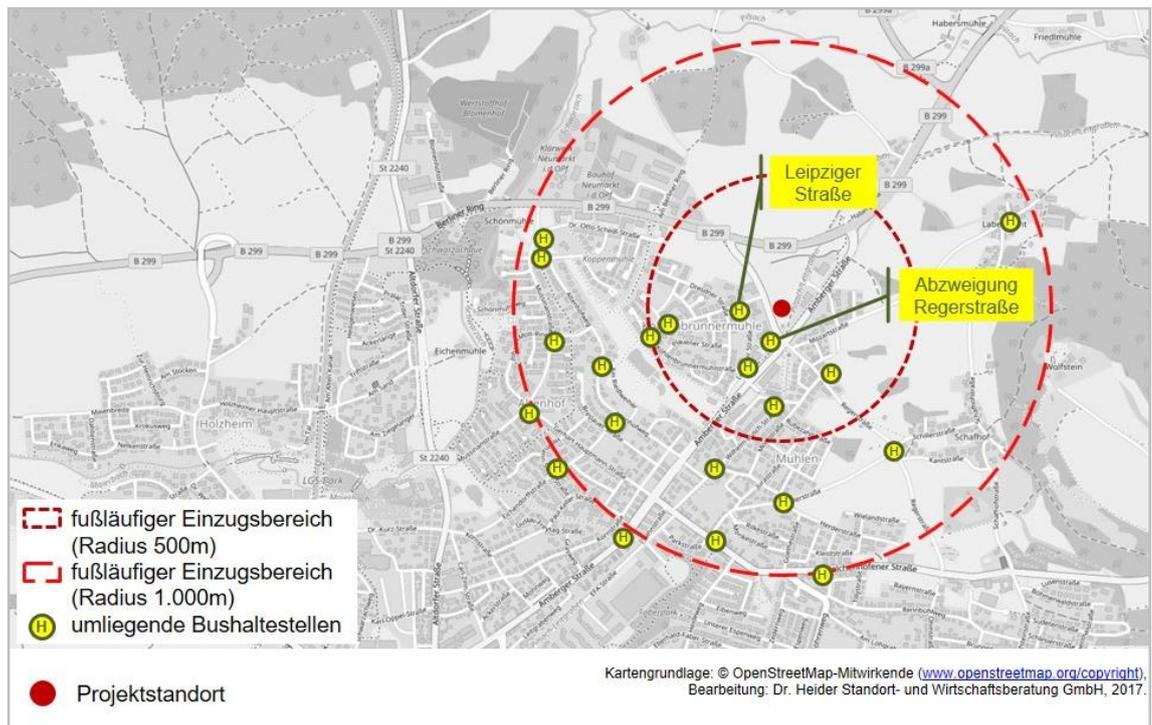
Die Anbindung des Vorhabenstandortes im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist insbesondere durch die beiden, jeweils nur unweit entfernt befindlichen Bushaltestellen "Leipziger Straße" westlich bzw. "Abzweigung Regerstraße" südwestlich des Vorhabenstandortes, welche vom Stadtbus der Stadt Neumarkt i.d.OPf. bedient wird, gewährleistet. Hinzu kommt eine Reihe weiterer Haltestellen in fußläufiger Erreichbarkeit (vgl. nachfolgende Karte). Insofern ist die ÖPNV-Anbindung des Projektstandort alles in allem als recht gut und in jedem Fall als angemessen und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend einzustufen. Damit kann der zu untersuchende EDEKA-Markt bzw. der Vorhabenstandort auch problemlos ohne Pkw erreicht werden.

### Bushaltestellen im Nahumfeld mit jeweils quasi in Sichtweite befindlichem Projektstandort



Foto: Dr. Heider, 2017.

### ÖPNV-Anschluss des zu untersuchenden Vorhabenstandortes



Eine funktionsfähige und angemessene ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes, welche den ortsüblichen Gegebenheiten entspricht, ist gewährleistet.

-  **In der Zusammenschau der Anforderungen an die städtebauliche Integration (laut LEP Bayern 2013) kann festgestellt werden, dass alle geforderten Kriterien zur städtebaulichen Integration als erfüllt eingestuft werden können. Das Ziel 5.3.2 des LEP Bayern 2013 zur Lage in der Gemeinde wird durch das Vorhaben erfüllt.**

### 5.3 Zulässige Verkaufsfläche

Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten werden.

Gemäß den Bestimmungen des LEP 2013 ist für das zu untersuchende Einzelhandelsvorhaben dabei in Abhängigkeit vom zu betrachtenden Lebensmittelsortiment, d.h. einem Sortiment des Nahversorgungsbedarfes, der landesplanerische Nahbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. heranzuziehen. Die dortigen Einwohner mit deren Kaufkraft stellen unter Berücksichtigung der landesplanerisch zulässigen Abschöpfungsquoten das Messkriterium dafür dar, ob die zu erwartenden Umsätze bzw. die projektierte Größe des zu bewertenden Vorhabens – ggf. unter Einbezug weiterer Lebensmittelflächen/-märkte, sofern es sich um eine Agglomeration handelt – landesplanerisch verträglich sind.

#### **Nahbereich, sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial und zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich**

Für den Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs stellt der im Regionalplan Regensburg ausgewiesene Nahbereich der Stadt Neumarkt i.d.OPf. die relevante Berechnungsgrundlage dar. Dieser umfasst gemäß der zum Regionalplan Regensburg gehörenden Karte "Zentrale Orte, Nahbereiche" neben der Stadt Neumarkt i.d.OPf. selbst auch die Nachbargemeinden Berggau und Sengenthal. Die der landesplanerischen Überprüfung zugrunde zu legende Einwohnerzahl beträgt damit aktuell<sup>44</sup> **45.309 Personen**.

Die zweite wichtige Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des im zu überprüfenden Lebensmittelsortiment im Jahr zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzials ist das

---

<sup>44</sup> Stand: 31.12.2015, gemäß Bayerischen Landesamt für Statistik, Fürth.

in den Strukturdaten des Einzelhandels<sup>45</sup> ausgewiesene Kaufkraftpotenzial je Einwohner. Dieses liegt gemäß der genannten Landesplanungsdatingrundlage für Lebensmittel (Food und Nonfood-Sortimente) derzeit bei **2.278 €/Jahr**. Grundlage der Berechnung ist dabei ein überregionaler Pro-Kopf-Durchschnittswert.

Entsprechend der genannten Angaben zum betreffenden Nahbereich und den sortimentspezifischen Pro-Kopf-Ausgabewerten ergibt sich für Neumarkt i.d.OPf. folgendes Kaufkraftvolumen für den projektrelevanten Lebensmittelbereich:

$$\begin{aligned} & \text{Einwohner im zugeordneten Nahbereich x Pro-Kopf-Ausgabe/Jahr} \\ & 45.309 \text{ Einwohner x } 2.278 \text{ €/Einwohner} = 103.213.902 \text{ €} \end{aligned}$$

Zur Feststellung der landesplanerisch akzeptablen Verkaufsfläche ist aufbauend darauf die aus landesplanerischer Sicht zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote des zu untersuchenden Sortiments zu ermitteln. Diese beträgt dabei für den projektrelevanten Lebensmittelbereich als Sortiment des Nahversorgungsbedarfs 25% des im zugeordneten Nahbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials.

Entsprechend der oben dargestellten Vorgaben errechnet sich im zu untersuchenden Lebensmittelsortiment folgendes, aus landesplanerischer Sicht abschöpfbares Kaufkraftvolumen:

$$\begin{aligned} & \text{sortimentspezifisches Kaufkraftpotenzial x zulässige Kaufkraftabschöpfungsquote} \\ & = \text{abschöpfbares Kaufkraftvolumen} \\ & 103.213.902 \text{ € x } 0,25 = 25.803.476 \text{ €}. \end{aligned}$$

Dementsprechend dürfen in Neumarkt i.d.OPf. aus landesplanerischer Sicht im Lebensmittelbereich 25.803.476 € von einem Lebensmittelmarkt bzw. von mehreren Lebensmittelanbietern/-märkten in einer überörtlich bedeutsamen Agglomeration abgeschöpft werden.

### **Zulässiges Abschöpfungsvolumen im Lebensmittelbereich bei einer Agglomeration mit überörtlicher Bedeutsamkeit**

Das zu untersuchende Vorhaben Thüringer Straße 2 steht aus Einzelhandelssicht weitgehend solitär. Im näheren Umfeld des Vorhabenstandortes sind zwar mit dem Getränkeland Müller an der Sachsenstraße, einer Bäckerei und einer Metzgerei an der Leipziger Straße sowie einem Brautmodelladen und einem Tierfachmarkt (Fressnapf) schräg gegenüber an der Amberger Straße weitere Einzelhandelsbetriebe an-

---

<sup>45</sup> Vgl. Bay. Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013.

sässig, aufgrund der trennenden Wirkung der jeweils recht stark befahrenen Thüringer bzw. Amberger Straße und teils auch des fehlenden, direkten räumlichen Zusammenhangs, ist ein klar erkennbarer räumlich-funktionaler Zusammenhang u.E. jedoch nicht festzustellen. Somit ist das Vorhaben nicht als Einzelhandelsagglomeration einzustufen.<sup>46</sup> Aus diesem Grund ist lediglich das Vorhaben, also der geplante Lebensmittelmarkt, der einzige Lebensmittel-/Einzelhandelsbetrieb, der bei der nachfolgenden Berechnung der zulässigen Verkaufsfläche (Lebensmittel) einzubeziehen ist.

### **Landesplanerisch zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes**

Die aus landesplanerischer Sicht maximal zulässige Verkaufsfläche des geplanten Lebensmittelmarktes errechnet sich aufbauend darauf aus den für das Vorhaben zur Verfügung stehenden, landesplanerisch akzeptablen, sortimentspezifischen Kaukraftpotenzial in Bezug auf die zu erwartende Gesamttraumleistung, d.h. dem je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erzielenden Umsatz pro Jahr<sup>47</sup>.

Die Höhe des durchschnittlichen Flächenproduktivitätswertes des vorliegend zu betrachtenden Lebensmittelmarktes ist gemäß der zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ wie folgt:

Umsatzerwartung pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eines Supermarktes:

3.300-4.300 € je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Setzt man beim zu untersuchenden EDEKA-Lebensmittelmarkt den Durchschnittswert üblicher Flächenproduktivitätsleistungen (3.800 € pro m<sup>2</sup> VKF) an, so ergibt sich für den Betrieb eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 6.790 m<sup>2</sup>, beim Ansetzen des oberen Durchschnittswertes errechnet sich immer noch eine zulässige Verkaufsfläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Die geplante Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> liegt demnach in beiden Fällen deutlich unter der landesplanerisch maximal zulässigen Verkaufsflächengröße. Im Ergebnis heißt dies, dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch das geplante Lebensmittelmarkt-Vorhaben unter Landesplanungsaspekten nicht zu erwarten sind.

<sup>46</sup> Vgl. aktuelle Urteile des VGH Bayern v. 14.12.2016 – 15 N 15.1201 sowie v. 28.02.2017 – 15 N 15.2042

<sup>47</sup> In den zugrunde zu legenden „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“ werden in den einzelnen Sortimenten und den jeweils vorhandenen Betriebstypen jeweils Spannen (Minimum, Durchschnitt, Maximum) der üblicherweise zu erwartenden Raumleistung angegeben. In der Regel ist bei der Prüfung eines Vorhabens der jeweilige Mittelwert anzusetzen.

-  **Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Flächenproduktivitätswerte (gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2013) ist die avisierte Verkaufsfläche des EDEKA-Vorhabens Thüringer Straße 2 in Neumarkt i.d.OPf. bei Anwendung der zugrunde zu legenden Berechnungsmethodik als landesplanerisch zulässig und damit auch als überörtlich verträglich einzustufen. Das Ziel 5.3.3 des LEP Bayern 2013 zur zulässigen Verkaufsfläche wird durch das Vorhaben erfüllt.**
  
-  **Es werden durch das Vorhaben alle maßgebenden einzelhandelsrelevanten Anforderungen des LEP Bayern 2013 erfüllt, das Vorhaben kann demnach als verträglich im Sinne der Landesplanung und Raumordnung eingestuft werden.**

## 6 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

- ▶ Am Standort Thüringer Straße 2 im Nordosten der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Als Betreiber ist die Fa. EDEKA vorgesehen.
- ▶ Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme erfolgte im Hinblick auf den §11 Abs. 3 BauNVO sowie die landesplanerischen Anforderungen gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.
- ▶ Dem zu untersuchenden Vorhaben kommen sowohl im Hinblick auf die festzustellende Versorgungsaufgabe als auch die konzeptionelle Einordnung des Standortes im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. wichtige Nahversorgungsaufgaben zu. Konzeptionell kann der Vorhabenstandort dem bestehenden "Nahversorgungsstandort Amberger Straße/Leipziger Straße" zugeordnet werden, welcher durch einen Lebensmittelvollsortimentsbetrieb gestärkt werden soll.
- ▶ Vom Vorhaben sind unter den vorliegenden Markt- und Strukturvoraussetzungen und den festgestellten, zu erwartenden Umsatzumverteilungen keine städtebaulichen Negativeffekte auf die Betriebe und die Versorgungsfunktion der aus städtebaulicher und konzeptioneller Sicht besonders schützenswerten Zentren in Neumarkt bzw. im Umland anzunehmen. Weder der "Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt", noch die beiden konzeptionell ausgewiesenen "Nahversorgungsstandorte" Neumarkts in der schwerpunktmäßig durch die Ansiedlung des Vorhabens betroffenen Hauptwirkungszone, noch sonstige zentrale Versorgungsbereiche in Neumarkt bzw. im angrenzenden Umland werden durch das Vorhaben wesentlich negativ beeinflusst werden; d.h. städtebaulich relevante Negativeffekte sind nicht zu erwarten.
- ▶ Das Vorhaben lässt keine relevanten Beeinträchtigungen der bestehenden Grund- und Nahversorgungsstrukturen erwarten. So wird sich das Vorhaben nicht negativ auf die weiteren Lebensmittelmärkte Neumarkts außerhalb der städtebaulich schützenswerten Zentren/zentralen Versorgungsbereiche auswirken, denen ergänzend ebenfalls eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Grund- und Nahversorgung der umliegenden/angrenzenden Bevölkerung zukommt. Ebenfalls sind keine wesentlichen Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstrukturen außerhalb Neumarkts zu erwarten.
- ▶ Das EDEKA-Vorhaben in Neumarkt i.d.OPf. erfüllt die aus landesplanerischer/raumordnerischer Sicht notwendigen Zulässigkeitskriterien als Einzelhandelsgroßprojekt, gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, insbes. im Hinblick auf die Erfüllung der Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3. Eine Beschränkung der Funktionsfähigkeit der umliegenden Zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung in Bayern werden somit durch das Vorhaben auch i.S.d. § 1 Abs. 4 BauGB erfüllt.

- ▶ Im Hinblick auf die Kriterien des § 11 BauNVO Abs. 3 Satz 2 lassen sich aus Einzelhandelssicht keine durch das EDEKA-Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 in Neumarkt i.d.OPf. wesentlichen Negativauswirkungen auf die Versorgung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Neumarkt bzw. auch im Umland erwarten.
- ▶ Das EDEKA-Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 entspricht den städtebaulichen Zielen, wie diese im gültigen Einzelhandelskonzept definiert sind: Das Vorhaben ist ein Nahversorgungsbetrieb, der dem Erhalt der wohnungsnahen Versorgung bzw. deren marktgerechter Weiterentwicklung dient und der die zusätzlich erforderlichen Bedingungen gemäß Einzelhandelskonzept erfüllt - wohngebietsintegrierte Lage (Nahversorgungsstandort), Sortimentsausrichtung zur wohnungsnahen Versorgung (Nahversorgungsbetrieb), keine zu erwartenden negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen.
- ▶ Im Hinblick auf die planerischen Festsetzungen zur Gewährleistung der oben festgestellten und aufgezeigten Verträglichkeit und städtebaulichen Eignung des untersuchten Lebensmittelmarkt-Vorhabens am Standort Thüringer Straße 2 sowie zur Ermöglichung einer leistungsfähigen Nahversorgung am Standort wären folgende Eckpunkte zur Art der Nutzung geeignet:

Vorhaben: Errichtung und Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Nahversorgung, als Sondergebiet (SO) im Sinne des §11 Abs. 3. 2. der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zulässiger Betrieb: Einzelhandelsbetriebe, die vorwiegend der Nahversorgung dienen.

Lebensmittelvollsortimentsbetrieb mit einem Kernsortiment nahversorgungsrelevanter Sortimente sowie ergänzender Randsortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>.

Sortimente und Sortimentsverkaufsflächen:

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sollen Kern- und Randsortimente nach Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf., gemäß BBE Handelsberatung GmbH: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, April 2015, zulässig sein:

Kernsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente:

WZ 47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren; Verkaufsflächenanteil von bis zu 85 Prozent um im Lebensmittelhauptsortiment kritische Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen ausschließen zu können; entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup>.

WZ 47.75 Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, aus WZ 47.78.9 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel; als branchenübliche Sortimente eines Supermarktes sowie als nahversorgungsrelevante Sortimente dienen diese Sortimente der Abrundung einer leistungsfähigen Nahversorgung; ein Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 Prozent, ermöglicht ein leistungsfähiges Angebot und lässt kritische Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen ausschließen; entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>.

Randsortiment innenstadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente: Sonstige, den innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten nach Sortimentsliste der innenstadtrelevanten und nicht-innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neumarkt i. d. OPf. zugehörigen Sortimente; Randsortimente in einem deutlich nachrangigen Verkaufsflächenanteil gegenüber den nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind branchenüblich und für die Akzeptanz und Attraktivität eines Supermarktes erforderlich; ein Verkaufsflächenanteil von bis zu 10 Prozent, ermöglicht ein leistungsfähiges Angebot und lässt kritische Auswirkungen auf die bestehenden Strukturen ausschließen; entspricht einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m.

Die Sortimentsanteile sollten mit ihren Obergrenzen festgelegt werden, die Verkaufsflächenanteile sind so zu verstehen, dass innerhalb der definierten Sortimentsgruppen ein gewisser Anpassungs- und Flexibilitätsrahmen besteht, der innerhalb der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche ausgestaltet werden kann.

-  **Zusammenfassend bewertet, kann das Lebensmittelmarkt-Vorhaben am Standort Thüringer Straße 2 in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort unter Berücksichtigung der empfohlenen Sortiments- und Verkaufsflächen als sowohl städtebaulich, als auch überörtlich/landesplanerisch verträglich eingestuft werden. Das Vorhaben würde den städtebaulichen Zielen der Stadt Neumarkt i.d. OPf. entsprechen. Zur Absicherung der Verträglichkeit des Vorhabens werden die vorstehend angeführten Sortiments- und Verkaufsflächenfestlegungen im Rahmen der Bebauungsplanung empfohlen.**