

Auswirkungsanalyse

zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Rednitzhembach

für die

Thomas Schmid Holding GmbH & Co. KG

Rother Straße 42 - 46

91126 Rednitzhembach

Ihre Ansprechpartner

Timm Jehne

Teamleiter Standort und Immobilie

Tel +49 89 55118-176

E-Mail jehne@bbe.de

Laura Wimmer, M.A. Kulturgeographie

Consultant

Tel +49 89 55118-176

E-Mail wimmer@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45

80333 München

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche – vor allem gewerbliche – Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut. Weitergabe, Vervielfältigungen und Ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

Wissen schafft Zukunft.
München · Hamburg · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

München, 9. März 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise.....	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise	5
2	Standortseitige Aspekte	7
2.1	Makrostandort.....	7
2.2	Mikrostandort.....	9
3	Wettbewerbssituation	14
3.1	Projektrelevante Angebotsstrukturen in Rednitzhembach	17
3.2	Projektrelevanter Wettbewerb in Schwabach.....	19
3.3	Projektrelevanter Wettbewerb in Roth.....	22
3.4	Fazit der Wettbewerbsanalyse	24
4	Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial	26
5	Auswirkungsanalyse	29
5.1	Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung	29
5.2	Umsatzumverteilungseffekte	30
5.3	Städtebauliche Bewertung.....	34
6	Fazit	37

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Sortimentsbezogene Umsätze der Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet	25
Tabelle 2:	Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten	28
Tabelle 3:	Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes	30
Tabelle 4:	Umsatzumverteilungseffekte des Drogeriemarktes nach Sortimenten	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Grundriss des Projektstandortes.	5
Abbildung 2:	Lage im Raum und zentralörtliche Funktion	8
Abbildung 3:	Mikrostandort	10
Abbildung 4:	Projektstandort und Standortumfeld	11
Abbildung 5:	800 m Gehwegstrecke vom Projektstandort.....	12
Abbildung 6:	Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet.....	16
Abbildung 7:	Hauptwettbewerber in Rednitzhembach.....	17
Abbildung 8:	Nahversorgungsstandort Gewerbegebiet Nord Rednitzhembach	18
Abbildung 9:	Hauptwettbewerber in Schwabach.	19
Abbildung 10:	zentraler Versorgungsbereich Schwabach.....	20
Abbildung 11:	ORO Einkaufszentrum	21
Abbildung 12:	Gewerbegebiet Alte Rother Straße.....	21
Abbildung 13:	Hauptwettbewerber in Roth.	22
Abbildung 14:	Zentraler Versorgungsbereich Roth.....	23
Abbildung 15:	Gewerbegebiet Ost in Roth	23
Abbildung 16:	Einzugsgebiet des geplanten Ansiedlungsvorhabens	27

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Die Firma Gartenbau Rednitzhembach Schmid GmbH & Co befasst sich derzeit mit der Weiterentwicklung eines Nahversorgungsstandortes in Rednitzhembach. Aktuell agieren am Nahversorgungsstandort ein Rewe Supermarkt, ein Rewe Getränkemarkt sowie ein Sonderpreisbaumarkt. Im Zuge der Weiterentwicklung des Standortes wird Rewe die Fläche des Sonderpreisbaumarktes zugeschlagen und zusätzlich maßvoll erweitert. Im Zuge des genehmigten Vorhabens wird der Getränkemarkt in den Supermarkt integriert, sodass die leergefallene Getränkemarktfläche (ehemals Penny) einer neuen (Nahversorgungs-)Nutzung zugeführt werden soll. Hierbei soll ein Drogeriemarkt mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche etabliert werden.

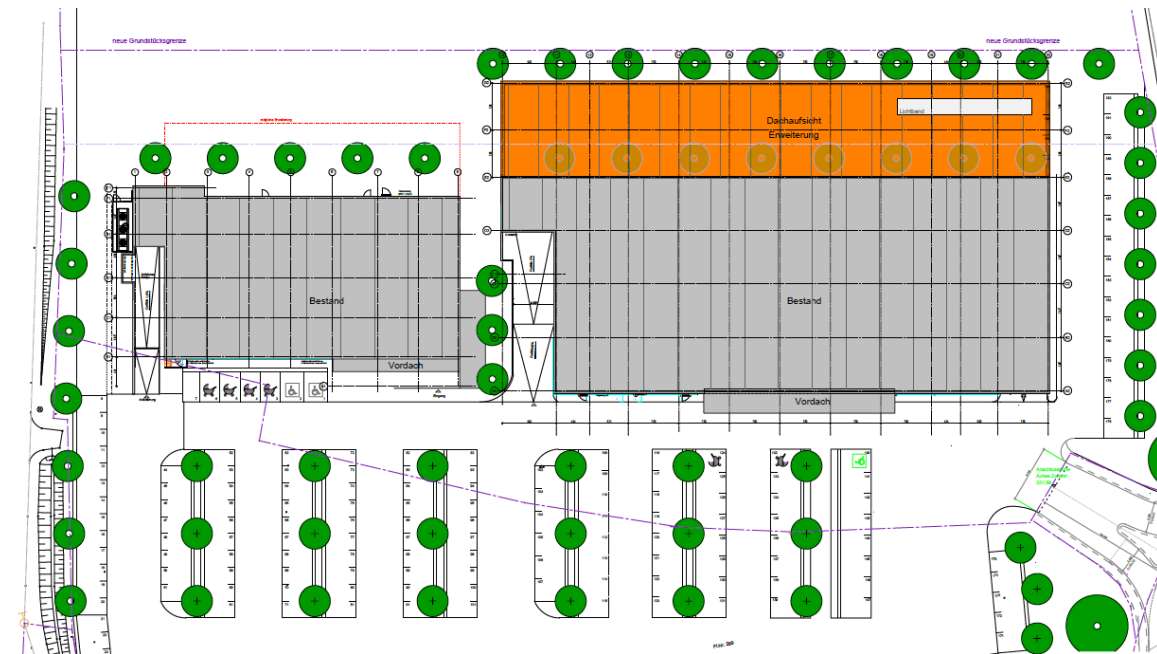
Das Vorhabengrundstück wird derzeit neu beplant. Das Verfahren zum Bebauungsplan "Nr. 1 Rednitzhembach Süd - Erweiterung Gewerbegebiet, 6. Vorhabenbezogene Änderung und Erweiterung" sowie zum Flächennutzungsplan, 29. Änderung läuft derzeit.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist das Vorhaben nach § 11 (3) Bau NVO auf dessen Verträglichkeit zu prüfen bzw. die formulierte Regelfallvermutung zu widerlegen. Somit gilt es zu analysieren, ob und in welchem Umfang Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung und zentrale Versorgungsbereiche in Rednitzhembach und dem angrenzenden Umland zu erwarten sind.

Im Zuge der umfassenden **Auswirkungsanalyse** werden insbesondere folgende Fragestellungen thematisiert:

- Welche einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen herrschen in Rednitzhembach vor (Soziodemographie, Arbeitsmarkt, Pendler, Erreichbarkeit etc.)?
- Welche Angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten sind für den Einzelhandel vor Ort von Bedeutung?
- Wie gestaltet sich die Angebots- und Nachfragesituation auf gesamtgemeindlicher Ebene in qualitativer und quantitativer Hinsicht?
- Wie gestalten sich die (Nah-)Versorgungsstrukturen?
- Welche Ziele der Landes- und Regionalplanung in Bayern bzw. in der Planungsregion kommen zum Tragen?

Abbildung 1: Grundriss des Projektstandortes.



Quelle: Auftraggeber

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Grundlage der Analyse bilden Recherchen des Gutachters im Untersuchungsraum, die sich auf die Stadt Rednitzhembach und die umliegenden Städte und Gemeinden beziehen. In Ergänzung erfolgt eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen und Recherchen durchgeführt:

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes.
- Erhebung der relevanten Anbieter von Drogeriewaren. Hierzu zählen neben Drogeriemärkten und entsprechenden Fachanbietern insbesondere auch die in der Stadt Rednitzhembach ansässigen Lebensmittelmärkte.¹
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern (u.a. EHI-Handelsdaten aktuell, Retail Real Estate Report Germany der Hahn-Gruppe).
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u.a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Kommunen, soziodemografische Kennzahlen).

¹ In diesem Zusammenhang findet die Rechtsprechung zur Verkaufsflächendefinition des Bundesverwaltungsgerichtes (u.a. BVerwG 4 C 14.04 und BVerwG 4 C 1.16) vom November 2005 bzw. 2016 im Rahmen der Bestandüberprüfung Anwendung.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE-Marktforschung (z.B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung folgender Faktoren durchgeführt:

- Zeitdistanzen zwischen den Wohnstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur, den Marktauftritt und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.²

Darauf aufbauend erfolgt eine Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

² Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v.a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u.a. Sportartikel oder Bekleidung/ Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Standortseitige Aspekte

2.1 Makrostandort

Im Folgenden werden einzelhandelsrelevante Rahmendaten dargestellt, die für die Beurteilung des Vorhabens relevant sind. Dazu zählen soziodemografische sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten der Standortkommune Rednitzhembach.

Einwohnerzahl ¹ (30.09.2022)	■ 7.085
Bevölkerungsentwicklung ² (2014 - 2022)	■ + 4 %
Bevölkerungsprognose ³ (2019 - 2039)	■ - 1,5 %
Pendlersaldo ⁴ (2022)	■ - 1.181
Zentralörtliche Einstufung	■ keine
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer ⁵	■ 107,5

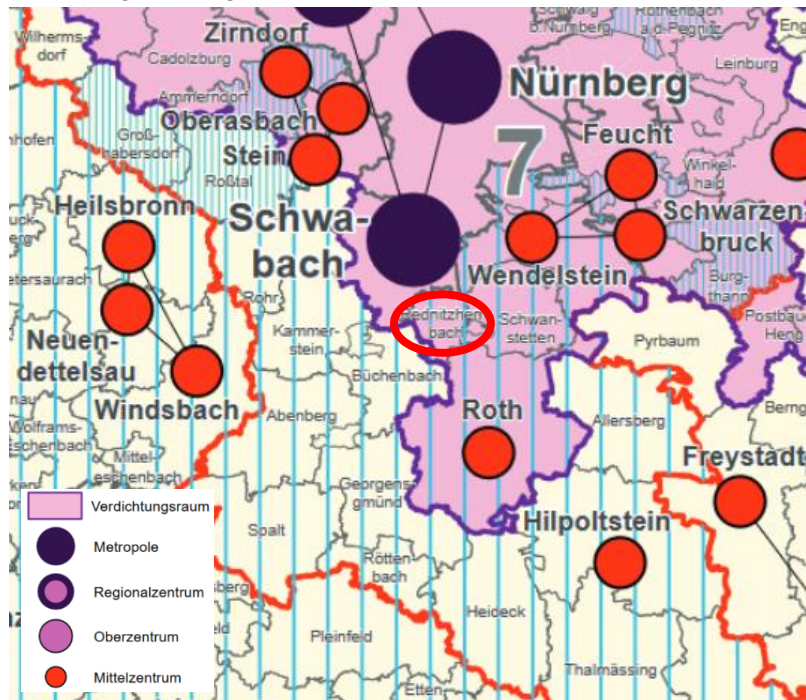
¹ Bayern Portal.
² Destatis. Statistisches Bundesamt.
³ Demographie-Spiegel 2019-2039.
⁴ Pendleratlas, Agentur für Arbeit.
⁵ MB-Research 2022

Lage und zentralörtliche Funktion

Die Gemeinde Rednitzhembach liegt im Norden des mittelfränkischen Landkreises Roth zwischen den Großstädten Nürnberg und Ingolstadt. Angrenzende Kommunen der Gemeinde Rednitzhembach sind im Osten der Markt Schwanstetten sowie im Süden die Stadt Roth. Auf westlicher Seite schließt sich die Gemeinde Büchenbach, nördlich die Stadt Schwabach an.

Rednitzhembach weist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) keine zentralörtliche Funktion aus. Die Gemeinde befindet sich im Verdichtungsraum der Metropolregion Nürnberg/ Schwabach. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwabach in rd. 6 Kilometer Entfernung, die nächstgelegenen Mittelzentren sind Roth und Wendelstein, die in rd. 6 bzw. 10 Kilometern Entfernung liegen.

Abbildung 2: Lage im Raum und zentralörtliche Funktion



Quelle: LEP Bayern. Strukturkarte 2020.

Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdaten

In der Gemeinde Rednitzhembach, die aus acht Gemeindeteilen besteht, leben rd. 7.085 Einwohner.³

Erreichbarkeit und Verkehr

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung die überregional bedeutsame Bundesstraße B 2. Nördlich der Gemeinde hat die Bundesstraße Anschluss an die Bundesautobahn BAB 6 (Heilbronn-Nürnberg-Amberg), bzw. setzt sich im Stadtgebiet von Schwabach in Richtung Nürnberg fort. In südlicher Richtung verbindet die Bundesstraße Rednitzhembach mit der Stadt Roth bzw. im weiteren Verlauf mit der Stadt Weißenburg in Bayern. Ergänzend zu der Bundesstraße führt die Staatsstraße St 2409 durch das Gemeindegebiet und stellt die Verbindung zu den Städten Roth und Schwabach her. Des Weiteren wird das Gemeindegebiet durch Kreis- und Ortsverbindungsstraßen erschlossen.

Die Gemeinde Rednitzhembach ist mit dem Anschluss an die S-Bahnlinie 2 des Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg GmbH (VGN) in den regionalen Zugverkehr eingebunden. Ferner sichert das ÖPNV-System der VGN mit regelmäßig verkehrenden Busverbindungen und Anruf-Sammeltaxen die flächendeckende Erreichbarkeit.

Die überörtliche Erreichbarkeit der Gemeinde wird im Osten durch den Verlauf des Main-Donau-Kanals und begrenzte Querungsmöglichkeiten stark eingeschränkt. Darüber hinaus durchquert der Fluss

³ Quelle: Bayern Portal. Stand 30.09.2022.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Schwabach das Gemeindegebiet zwischen den Ortsteilen Plöckendorf und Rednitzhembach und stellt damit eine naturräumliche und städtebauliche Trennung innerhalb des Gemeindegebietes dar.

Einzelhandelsstrukturen

Die Gemeinde Rednitzhembach besitzt kein kommunales Einzelhandelskonzept. So erfolgt die Abgrenzung eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) auf Basis der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zum Erfassungszeitpunkt.

Trotz der Verdichtungsansätze zentralörtlicher Einrichtungen (z.B. Rathaus in der Rathausgasse), Einzelhandels- und einzelhandelsnaher Angebote (u.a. Bank, Einzelhandel und Gastronomie entlang der Bahnhofstraße) ist kein zentraler Versorgungsbereich in Rednitzhembach zu identifizieren. Gründe hierfür sind die disperse Lage der Einrichtungen, die geringe Betriebsanzahl und die geringen Verkaufsflächen.

Die (Nah-)Versorgung der Einwohner von Rednitzhembach wird durch die Betriebe entlang der ST 2409 im Gewerbegebiet Nord (Lidl, Aldi, Fristo Getränkemarkt, Rossmann) sowie durch den Rewe Supermarkt und Getränkemarkt im Gewerbegebiet Süd (Rewe, Rewe Getränkemarkt) gesichert.

Fazit zum Makrostandort Rednitzhembach

-
- Der Vorhabenstandort befindet sich in Rednitzhembach im Verdichtungsraum der Metropolregion Nürnberg zwischen dem Oberzentrum Schwabach und dem Mittelzentrum Roth
 - Aktuell leben 7.085 Menschen in der Gemeinde Rednitzhembach, die seit Jahren eine wachsende Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hat. Zukünftig wird jedoch ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert.
 - Rednitzhembach verfügt über keine zentralörtliche Funktion.
 - Über die B2 mit Anschluss an die Autobahn A 6 ist die Gemeinde überregional sehr gut angebunden. Die regionale Anbindung der umliegenden Gemeinden erfolgt über die Rednitzhembach durchquerende Hauptverbindungsstraße St 2409
 - Es besteht eine im Bundesvergleich überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 107,5
 - Zusammenfassend sind der Gemeinde Rednitzhembach grundsätzlich gute Rahmenbedingungen zu attestieren.
-

2.2 Mikrostandort

Neben der Analyse des Makrostandortes stellt die Mikrostandortanalyse den zweiten Teil der Standortbewertung dar. Damit werden insbesondere die Aspekte der stadträumlichen Lagebeziehungen und der verkehrlichen Erreichbarkeit thematisiert. Der Mikrostandort ist vor allem auch für die Abgrenzung des prospektiven Einzugsgebietes von Relevanz.

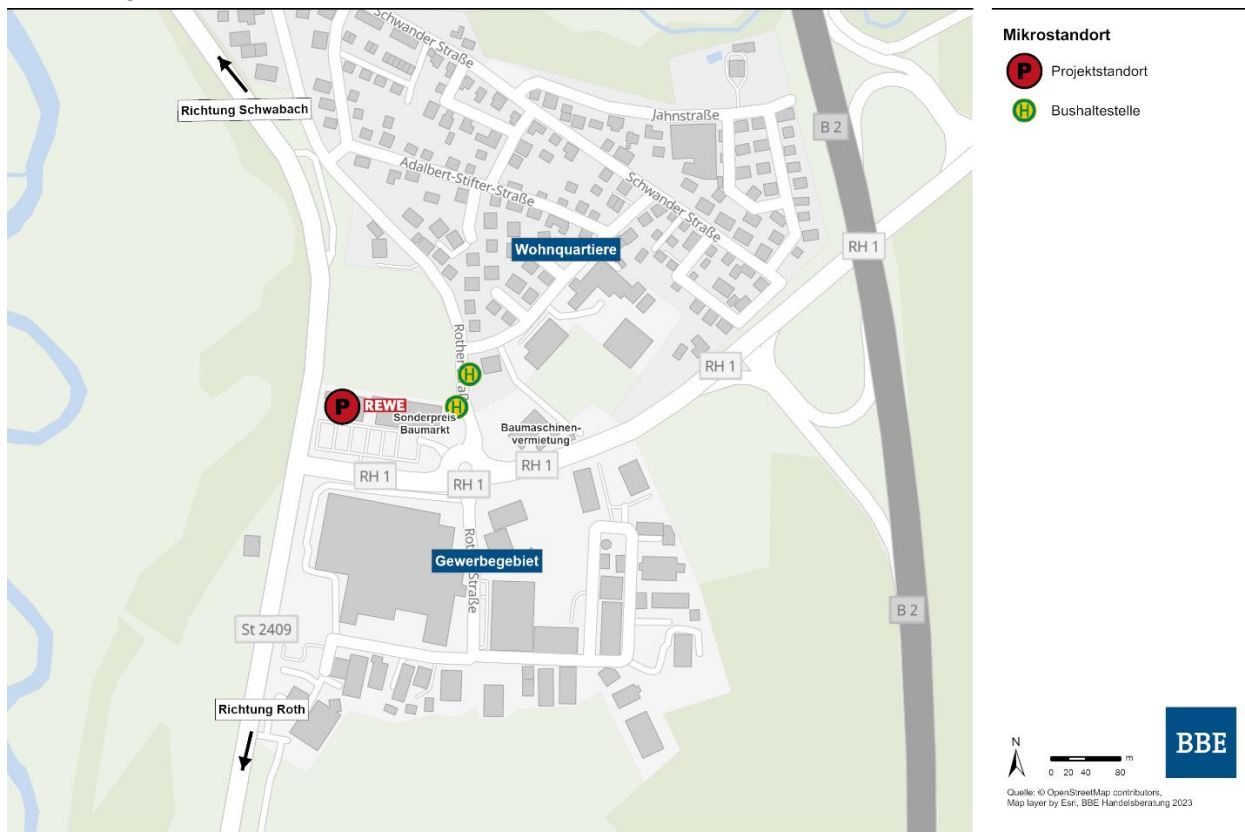
Lage des Projektgrundstücks und Nutzungsumfeld

Das projektierte Vorhaben soll im südlichen Gewerbegebiet der Gemeinde Rednitzhembach realisiert werden. Am Standort sind neben dem Rewe Getränkemarkt, der dem Vorhaben weichen wird, ein Rewe Supermarkt sowie ein Sonderpreis Baumarkt ansässig. Der Getränke- und Supermarkt von Rewe befin-

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

den sich in zwei baulich nebeneinander liegenden Immobilien. Der Rewe Supermarkt besitzt einen Bäcker als Konzessionär und ist mit dem Sonderpreisbaumarkt in einem gemeinsamen Objekt ansässig. Beide Gebäude sind augenscheinlich etwas in die Jahre gekommen. Südlich des Projektstandortes sind hauptsächlich gewerbliche und industrielle Nutzungen vorzufinden, im Norden grenzt ein Wohnquartier an.

Abbildung 3: Mikrostandort



Quelle: BBE-Darstellung 2023.

Verkehrliche Situation

Die Erschließung des geplanten Drogeriemarktes bzw. des Nahversorgungsstandortes erfolgt über die Rother Straße, die an die St 2409 angebunden ist. Die St 2409 bildet die Verbindungsachse Richtung Norden nach Schwabach sowie eine Anbindung an die Bundesstraße B2 in Richtung Süden nach Roth. Somit ist der Projektstandort über die Staats- bzw. Bundesstraße sehr gut an das Oberzentrum Schwabach sowie an das Mittelzentrum Roth angebunden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle („Kreisverkehr Rednitzhembach“) befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 50 Meter vom Projektstandort entfernt. Mit der Buslinie 676 ist eine Anbindung über Schwanstetten an Wendelstein bzw. nach Schwabach vorhanden. Ergänzend ist eine Mitfahrer-Haltestelle mit Haltewunsch neben der Bushaltestelle angebracht.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Sichtbarkeit, Anfahrbarkeit und Parkmöglichkeiten

Von Richtung St 2409 bzw. der B 2 ist eine gute Sichtbarkeit auf die bestehenden Fachmärkte gegeben. Die Zufahrt erfolgt über einen großen Kreisverkehr, der gleichzeitig eine Anbindung zur St. 2409 sowie zur B 2 ermöglicht. Werbe- und Annoncierungsmöglichkeiten für die Fachmärkte bestehen entlang der St 2409 und der Rother Straße und sind gut ersichtlich. Zudem sind die bestehenden Fachmärkte mit großen, vorgelagerten Parkplätzen ausgestattet.

Abbildung 4: Projektstandort und Standortumfeld

Getränkemarkt (geplantes Objekt)



Benachbarter Rewe und Sonderpreisbaumarkt



Werbemaßnahmen



Zufahrt über den Kreisverkehr



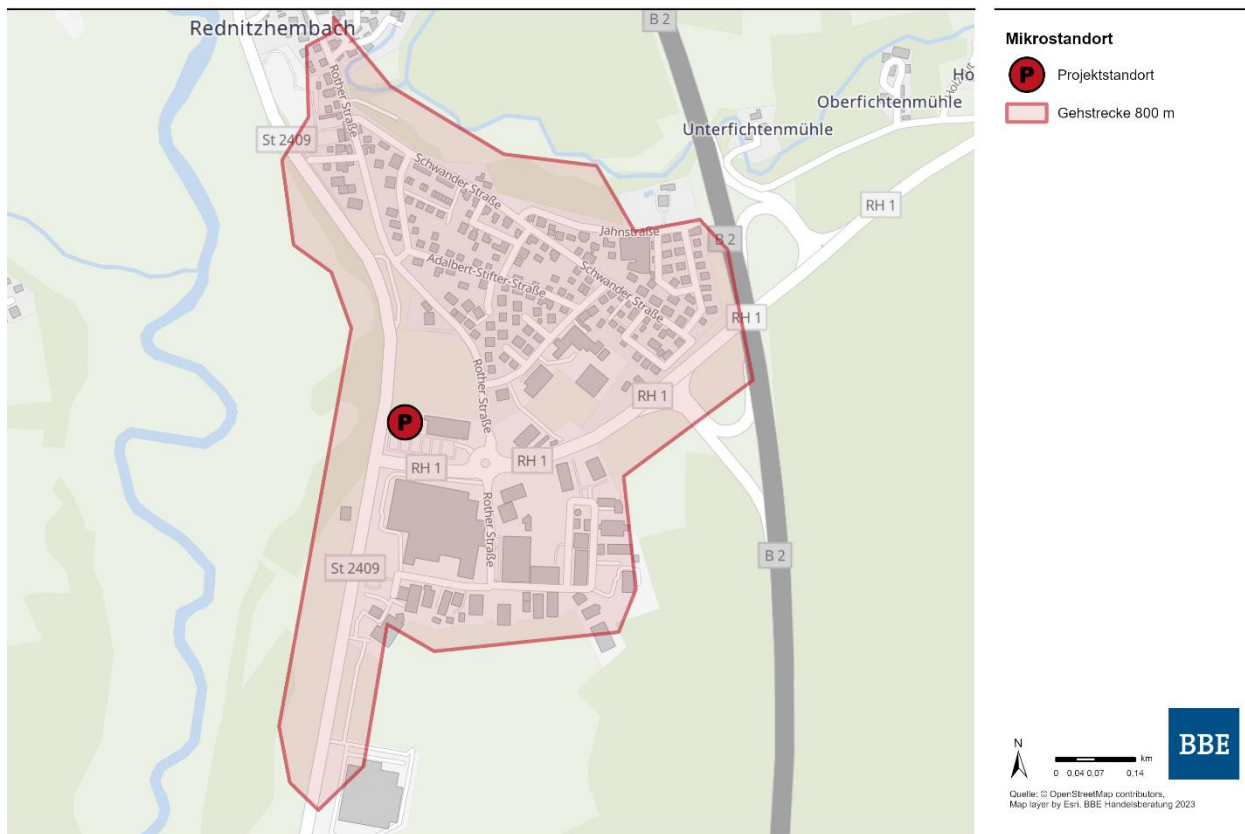
Quelle: Eigene Fotos 2023

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Versorgungsfunktion und wohnortnahe Versorgung

Der Projektstandort ist durch die verkehrsgünstige Lage gut für Pkw-Kunden zu erreichen, gleichzeitig dient er auch der fußläufigen Nahversorgung der nächstgelegenen Wohngebiete im Norden. Im Nahbereich des Projektstandortes von 800 m Fußläufigkeit leben aktuell rd. 740 Einwohner.

Abbildung 5: 800 m Gehwegstrecke vom Projektstandort.



Quelle: BBE-Darstellung 2023.

Städtebauliche Einordnung des Projektstandortes

In Summe der vorstehenden Standortfaktoren ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert einzuordnen, denn der Standort ist

- räumlich und funktional einem Siedlungsschwerpunkt zugeordnet,
- liegt im Zusammenhang mit einer bestehenden Bebauung bzw. gliedert sich in diese ein,
- für die umliegende Wohnbevölkerung in fußläufig gut erreichbarer Lage,
- verfügt über Wohnanteile innerhalb des fußläufigen Einzugsgebietes (Nahbereich) und
- über eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung.

Fazit zum Mikrostandort

- Gewachsenes Vorhabenumfeld, das durch die Gewerbefunktion und Einzelhandel geprägt ist.
 - Gute verkehrliche Erschließung für motorisierte wie auch nicht-motorisierte Kundengruppen.
 - Im Nahbereich des Standortes leben rd. 743 Menschen
 - Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten.
 - Der Projektstandort ist von Richtung ST 2409 sowie der Rother Straße gut ersichtlich und weist einen großen, vorgelagerten Parkplatz auf.
 - Zusammenfassend sind dem Mikrostandort gute mikrostandortseitige Rahmenbedingungen zu attestieren.
-

3 Wettbewerbssituation

Im Hinblick auf die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes des Einzelhandelsvorhabens sowie auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld der geplanten Einzelhandelsentwicklung notwendig. Von besonderem Interesse sind dabei die Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortnahen Grundversorgung.

Da die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Ansiedlungsvorhabens in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung typgleicher Mitbewerber abhängt, erfolgt im Weiteren eine detaillierte Betrachtung der vorhabenrelevanten Anbieter im Untersuchungsgebiet. Untersucht werden dabei die Gemeinde Rednitzhembach und die Umlandkommunen. Hierbei ist zu beachten, dass die Wettbewerbssituation des geplanten Drogeriemarktes im Wesentlichen durch andere Drogeriemärkte geprägt wird. Neben diesen systemgleichen Anbietern wird das Angebot von Drogeriewaren darüber hinaus vor allem von den Lebensmittelmärkten getragen, die Drogeriewaren in größerem Umfang als Randsortiment führen. Vor diesem Hintergrund sind im Rahmen der Wettbewerbsanalyse auch die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte zu berücksichtigen.

Alle relevanten Wettbewerber im Untersuchungsgebiet wurden vom BBE-Projektteam differenziert nach Standort und Verkaufsfläche erhoben. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist v.a. das Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Den von der BBE Handelsberatung vorgenommenen Umsatzprognosen liegen detaillierte Vor-Ort-Recherchen zugrunde. Ausgehend von betriebsformen- bzw. betreiberspezifischen Durchschnittswerten werden weitere relevante Einflussfaktoren berücksichtigt (u.a. das ansprechbare Kaufkraftvolumen, die Wettbewerbssituation, die Attraktivität der Anbieter, die Verkaufsflächendimensionierung, die Stellplatzsituation etc.) und in die jeweilige Umsatzprognose mit eingestellt.

Prinzipiell handelt es sich bei „zentralen Versorgungsbereichen“ (ZVB) um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine bestimmte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.⁴ Neben Handelsbetrieben sollte der zentrale Versorgungsbereich auch Dienstleistungsbetriebe oder sonstige Nutzungen aufweisen, welche die Einzelhandelsfunktion ergänzen, so dass dieser Bereich einen funktionalen Mittelpunkt darstellt. Idealerweise sind zentrale Versorgungsbereiche - insbesondere mit dem ÖPNV und für Fußgänger - verkehrsgünstig erreichbar. Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereiches setzt ferner eine städtebaulich integrierte Lage voraus.

Einem zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Funktion eines Zentrums zukommen, welches die Versorgung des Gemeindegebietes oder eines Teilbereichs mit einem abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs und mit Dienstleistungen funktionsgerecht sicherstellen kann. Zentrale Versorgungsbereiche können sowohl einen umfassenden als auch einen hinsicht-

⁴ vgl. Urteil BVerwG [4 C 7.07] vom 11.10.2007.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

lich des Warenangebots oder des örtlichen Einzugsbereichs eingeschränkten Versorgungsbedarf abdecken.⁵ Innerhalb von Städten kann es demnach mehr als einen zentralen Versorgungsbereich und unterschiedliche Typen bzw. Hierarchiestufen von Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum, Grund-/ Nahversorgungszentrum) geben.

Eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich kann diese allein noch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich machen. Des Weiteren bilden einzelne solitäre Betriebe, welche i.d.R. diffus über das Stadtgebiet an städtebaulich integrierten oder peripheren Standorten liegen, keine zentralen Versorgungsbereiche.

Für die Gemeinde Rednitzhembach sowie für die Stadt Roth, Gemeinde Büchenbach und den Markt Schwanstetten) liegt kein kommunales Einzelhandelskonzept vor, welches zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Im Rahmen eines sog. städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEK)⁶ wurden für die Stadt Roth lediglich Handlungsempfehlungen für das Themenfeld Einzelhandel ausgesprochen, ein zentraler Versorgungsbereich wurde nicht ausgewiesen. Eine Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde im Jahr 2022 beauftragt⁷. Daher beruht die Abgrenzung möglicher faktischer zentraler Versorgungsbereiche in Gemeinde Rednitzhembach und den Kommunen des Untersuchungsgebietes auf den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort zum Begutachtungszeitpunkt.

Die Stadt Schwabach verfügt über ein Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept aus dem Jahr 2019, aus dem ein zentraler Versorgungsbereich im Bereich der historischen Altstadt entnommen werden kann⁸. Zusätzlich sind für die Stadt Schwabach sog. Ergänzungs- bzw. Nahversorgungsstandorte definiert.

Nachfolgend werden die Angebotsstandorte im Einzugs- und Untersuchungsgebiet des Vorhabens kurz dargestellt. Ferner erfolgt die Beschreibung der weiteren Angebotsstandorte, die für die regionale Angebotsausstattung maßgeblich sind.

⁵ vgl. Urteil OVG Nordrhein-Westfalen [7 A 964/05] vom 11.12.2006.

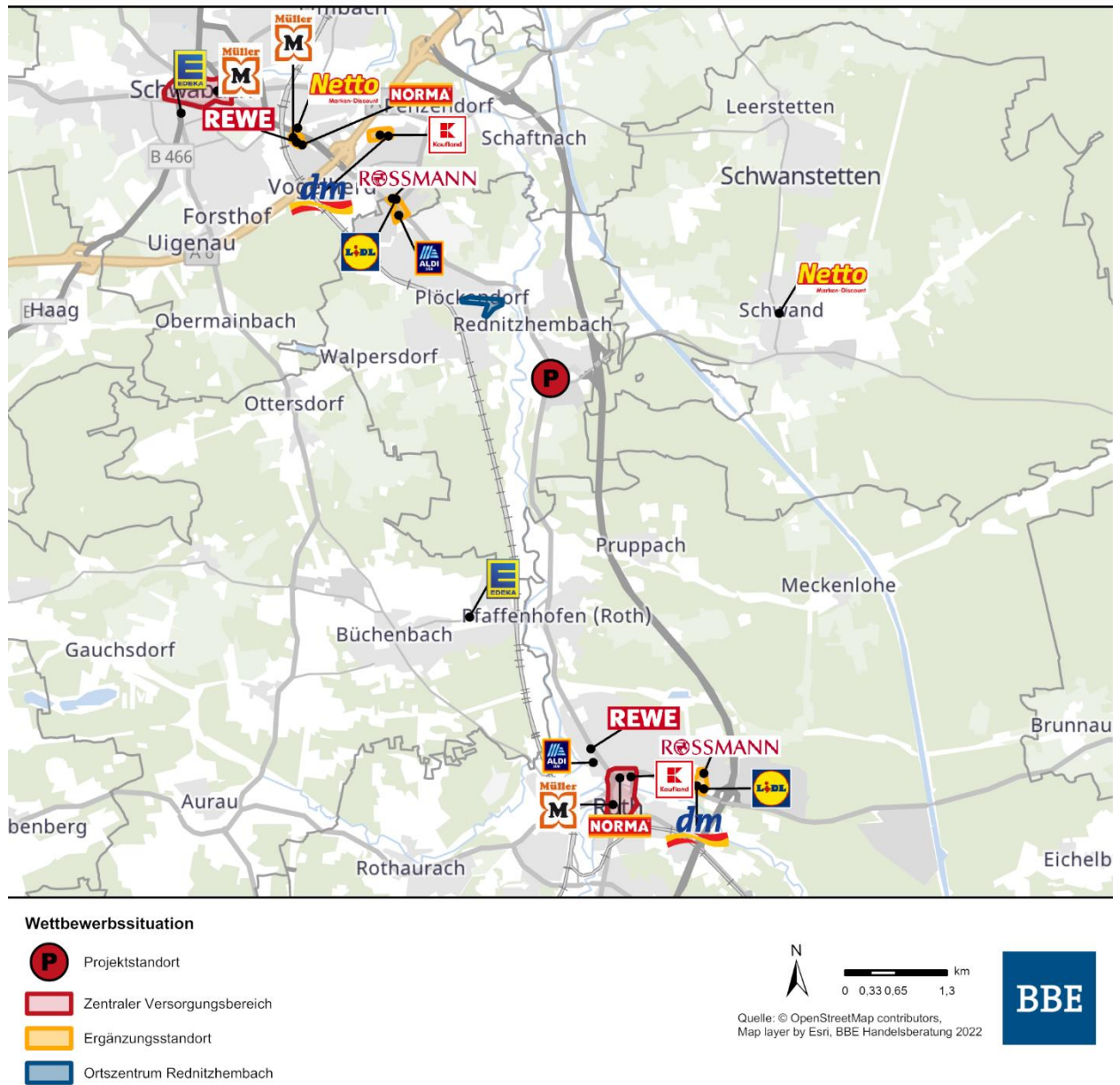
⁶ Handlungsempfehlungen und Nutzungsstrukturen für das gesamte Stadtgebiet Roth. SEK 2009. Stadt Roth.

⁷ Stadt Roth: Stadtentwicklungskonzept

⁸ Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept 2019 von Dr. Lademann & Partner

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

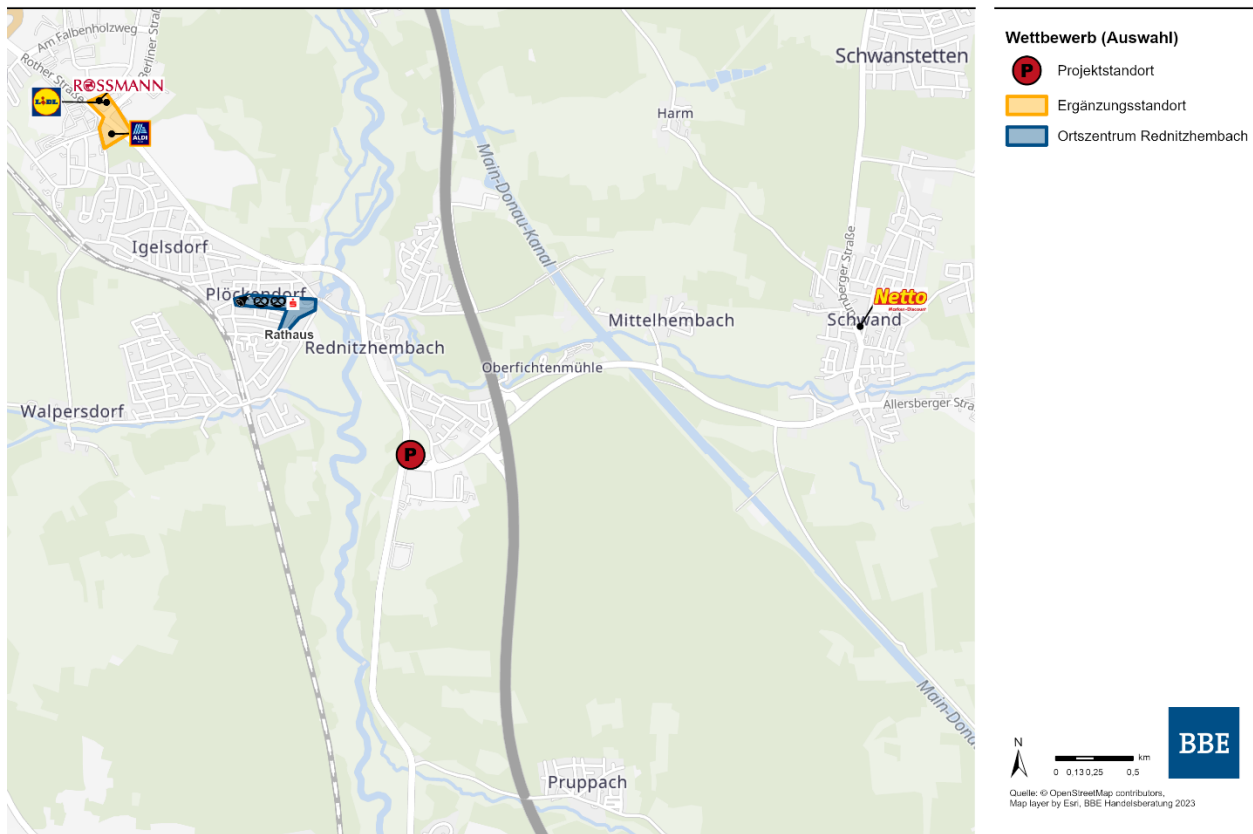
Abbildung 6: Hauptwettbewerber im Untersuchungsgebiet



Quelle: BBE-Darstellung 2023.

3.1 Projektrelevante Angebotsstrukturen in Rednitzhembach

Abbildung 7: Hauptwettbewerber in Rednitzhembach.



Quelle: BBE-Darstellung 2023.

Die (Nah-)Versorgung der Einwohner von Rednitzhembach wird neben dem Supermarkt Rewe inkl. Getränkemarkt am Projektstandort durch die Betriebe entlang der ST 2409 im Gewerbegebiet Nord (Lidl, Aldi, Fristo Getränkemarkt, Rossmann) sowie durch einen geringen Besatz im Ortszentrum gesichert.

Am Projektstandort belegt aufgrund der baulichen Gegebenheiten der Rewe Getränkemarkt einen überdurchschnittlich großen Verkaufsraum, der Rewe Supermarkt hingegen eine Verkaufsfläche, die den aktuellen Anforderungen nicht genügt. In der Gesamtbetrachtung nimmt jedoch der Rewe-Verbundstandort, trotz seiner baulichen Einschränkungen, aktuell eine Alleinstellung als Vollsortimenter in der Gemeinde Rednitzhembach ein. Dies wird auch nach Umsetzung der geplanten Neustrukturierung so sein.

In Kapitel 3.1 wurde bereits darauf hingewiesen, dass kein zentraler Versorgungsbereich in Rednitzhembach identifiziert werden kann. **Im Ortszentrum von Rednitzhembach** befinden sich wenige Einzelhandelsbetriebe, ein durchgehender Besatz ist nicht festzustellen, vielmehr zeigen sich Angebotsschwerpunkte im Bereich der Bahnhofstraße und im Umfeld des Rathauses im Untermainbacher Weg. Entlang der Bahnhofstraße sind zwei Bäcker, eine Metzgerei, eine Pizzeria sowie eine Sparkasse ansässig, ein Drogeriemarkt ist nicht vorhanden.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Nördlich des Ortszentrums befindet sich an der Gemeindegrenze zu Schwabach ein **Nahversorgungsstandort im Gewerbegebiet Nord** an der Rother Straße. Hier sind neben einem **Drogeriemarkt Rossmann** die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, ein Getränkemarkt, Schuhgeschäft sowie ein KiK ansässig. Der Drogeriemarkt Rossmann teilt sich mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl sowie einer Bäckerei einen großen, vorgelagerten Parkplatz. Die Betriebe weisen einen modernen Marktauftritt auf. Das Schuhgeschäft, der KiK sowie der Getränkemarkt befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und teilen sich am Standortverbund einen großen Parkplatz. Gegenüber ist der Aldi Süd ansässig, der einen durchschnittlichen Marktauftritt aufweist. Die hohe Frequenz am Verbundstandort ist auf die Versorgungsfunktion der Betriebe in der Gemeinde Rednitzhembach, die Kopplungspotenziale zwischen den Betrieben und die gute Verkehrslage des Standortes zurückzuführen. Der Drogeriemarkt Rossmann am Standort wird folglich als Hauptwettbewerber klassifiziert.

Abbildung 8: Nahversorgungsstandort Gewerbegebiet Nord Rednitzhembach

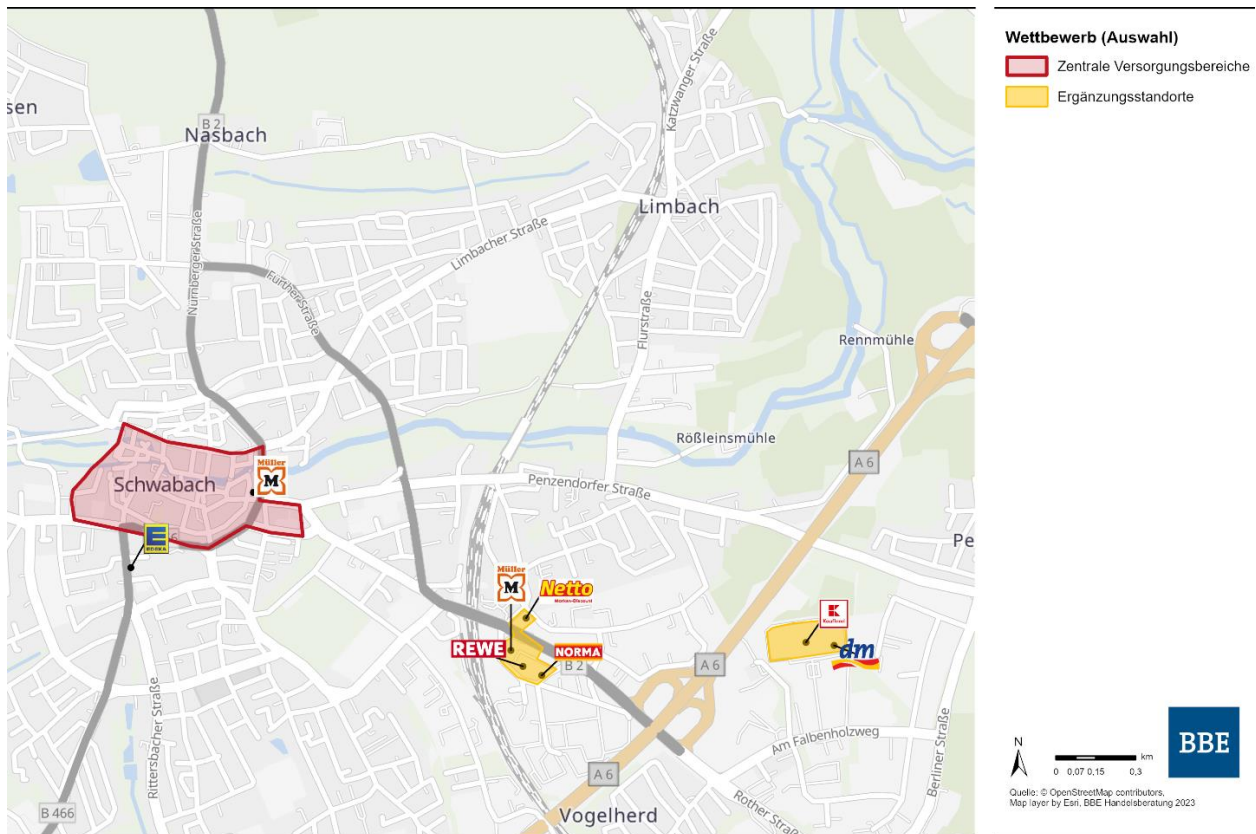


Quelle: Eigene Fotos 2023

Aufgrund der direkten Anbindung über die Rednitzhembacher Straße nach Osten zum Markt **Schwanstetten** wurde der Lebensmitteldiscounter Netto im Untersuchungsgebiet berücksichtigt. Der Lebensmitteldiscounter weist einen durchschnittlichen Marktauftritt und einen Bäcker als Konzessionär auf. Durch den geringen Sortimentsanteil an Drogeriewaren wird er jedoch nicht als relevanter Wettbewerber eingestuft.

3.2 Projektrelevanter Wettbewerb in Schwabach

Abbildung 9: Hauptwettbewerber in Schwabach.



Quelle: BBE-Darstellung 2023.

Im Rahmen der Wettbewerbsrecherche sind außerhalb der Gemeinde Rednitzhembach die nächstgelegenen Drogeriemarkte sowie die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte mit Drogeriewarenanteil in den benachbarten Städten Schwabach und Roth untersuchungsrelevant.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs der Schwabacher Altstadt** konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf die zentrale Straßenachse entlang der Königstraße, die teilweise als Fußgängerzone umgebaut ist. Neben dem gepflegt wirkenden öffentlichen Raum tragen die historischen und baulich gut erhaltenen Gebäude zum attraktiven Erscheinungsbild der Innenstadt bei. Aus der historischen Bausubstanz resultiert im Umkehrschluss eine in weiten Teilen kleinteilige Verkaufsflächenstruktur. Nur wenige filialisierte Betriebe verfügen über größere Verkaufsräume, z.B. die Filiale H&M oder der Drogeriemarkt Müller. Der Drogeriemarkt Müller bietet am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs auf drei Stockwerken ein breites Sortimentsangebot und einen insgesamt modernen Marktauftritt. Das innerstädtische Drogerieangebot wird durch eine kleine Parfümerie sowie dem Drogerieanteil des Non-Food Discounter M&C Geiz ergänzt.

Abbildung 10: zentraler Versorgungsbereich Schwabach



Quelle: Eigene Fotos 2023

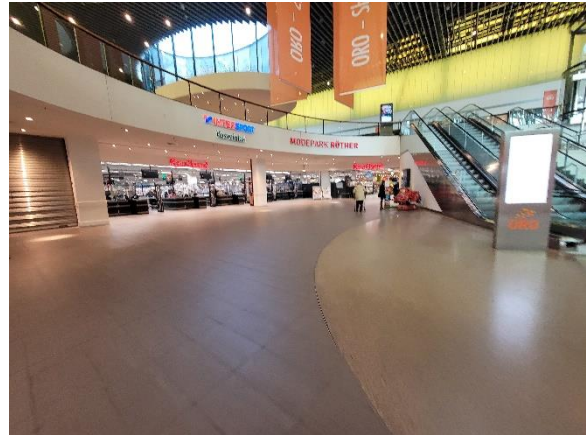
Unmittelbar südlich des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt befindet sich an der **Wittelsbacher Straße** ein kleinflächiger Edeka-Supermarkt. Der Markt wird gekennzeichnet durch seinen verwinkelten Grundriss und die städtebaulich integrierte Lage. Entlang der Wittelsbacherstraße sind gebührenpflichtige Stellplätze vorhanden. Der moderne Edeka spricht primär die umliegende Mantelbevölkerung an, durch sein geringes Drogerieangebot und der geringen Verkaufsfläche wird er nicht als Hauptwettbewerber berücksichtigt.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich in der Altstadt Schwabach weist das Einzelhandelskonzept weitere sogenannte **Ergänzungs- bzw. Nahversorgungsstandorte** aus. Das ORO Einkaufszentrum sowie der Verbundstandort an der alten Rother Straße im Gewerbegebiet erfüllen ergänzend zum zentralen Versorgungsbereich eine über den Nahbereich hinausgehende, wichtige Versorgungsfunktion.

Das modern gestaltete und ausstrahlungsstarke **ORO Einkaufszentrum** befindet sich in nicht-integrierter Gewerbegebietslage am südlichen Stadtrand von Schwabach. Die überörtliche Strahlkraft ist das Ergebnis der sehr guten Verkehrsanbindung und der dort ansässigen, leistungsfähigen Anbieter. Magnetbetriebe sind u.a. das SB-Warenhaus Kaufland, der Drogeriemarkt dm, Intersport Voswinkel sowie der Modepark Röther. Das ORO Einkaufszentrum ist in erster Linie auf Pkw-affine Kunden ausgerichtet und hält eine entsprechend große Zahl an PKW-Stellplätzen vor. Die im Einkaufszentrum befindlichen Betriebe Kaufland und dm bieten am Standort ein breites Drogeriewarenangebot und gelten deshalb als relevante Hauptwettbewerber gegenüber des Projektstandortes.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Abbildung 11: ORO Einkaufszentrum



Quelle: Eigene Fotos 2023

Das **Gewerbegebiet Alte Rother Straße** befindet sich unmittelbar an der Rother Straße/ Bundesstraße in städtebaulich nicht-integrierter Lage. Die Betriebe Rewe, Netto, Norma, Drogeriemarkt Müller und Expert Tevi sind als Leitbetriebe des Gewerbegebietes zu identifizieren. Des Weiteren sind am Verbundstandort ein Takko, ein Sonnenstudio sowie ein Deichmann ansässig. Die ansässigen Betriebe teilen sich vorgelagerte Parkflächen. In der Gesamtbewertung bildet der Standort einen wettbewerbs- und leistungsfähigen Verbund. Die Strahlkraft reicht durch das breite Angebot und die gute Verkehrsanbindung in südlicher Richtung über die Stadtgrenze von Schwabach hinaus. Durch die Verbindungsachse Rother Straße/ B 2 zum Projektstandort gilt der ansässige Drogeriemarkt Müller als relevanter Wettbewerber.

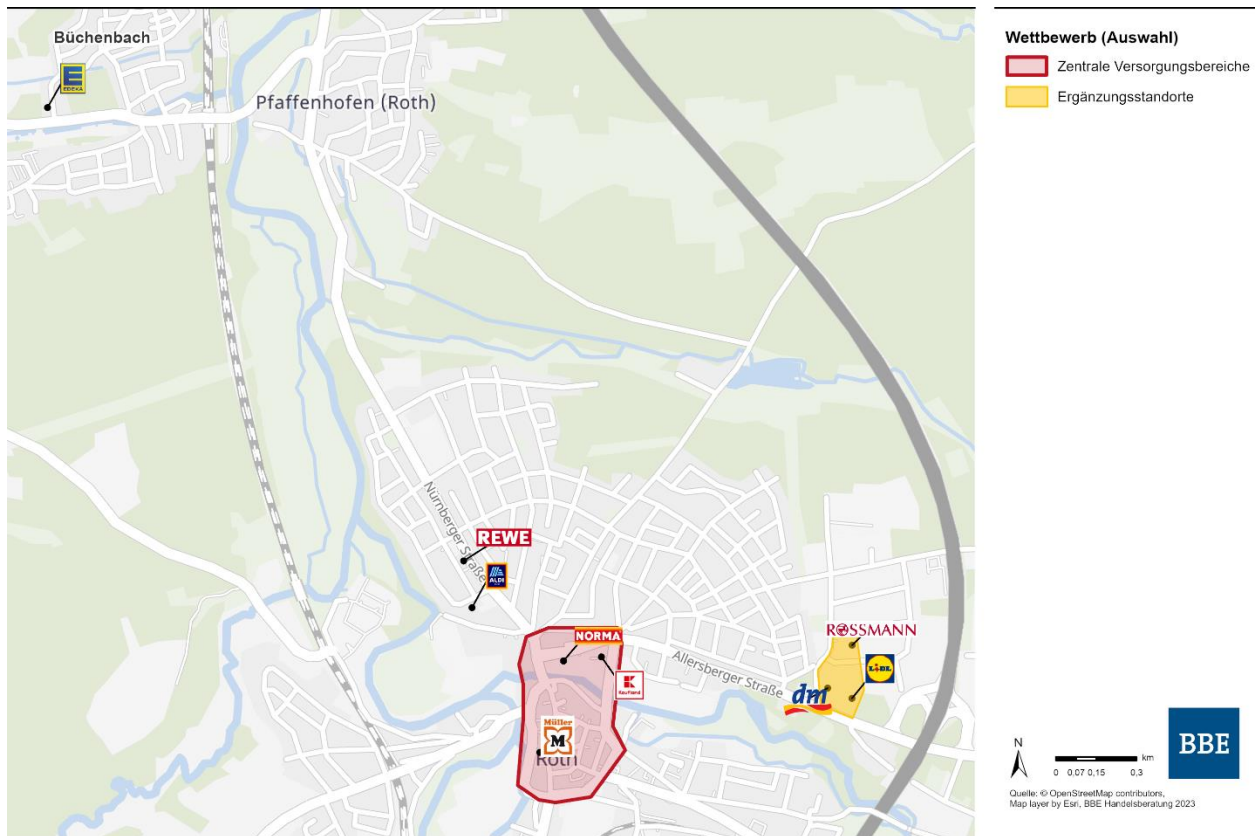
Abbildung 12: Gewerbegebiet Alte Rother Straße



Quelle: Eigene Fotos 2023

3.3 Projektrelevanter Wettbewerb in Roth

Abbildung 13: Hauptwettbewerber in Roth.



Quelle: BBE-Darstellung 2023.

Wie bereits erläutert, verfügt die Stadt Roth über kein Einzelhandelskonzept bzw. über eine Definition des zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der tatsächlichen Ausstattung zum Erhebungszeitpunkt kann ein zentraler Versorgungsbereich um die Altstadt abgegrenzt werden. Zusätzlich wird der historische Stadtkern, aufgrund der baulichen und funktionalen Verflechtung, durch das sich direkt anschließende „Einkaufszentrum“ mit den beiden Anbietern Norma und Kaufland erweitert. Dieses befindet sich zwischen dem Fluss Roth und der Allersberger Straße.

Innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt** konzentriert sich das Einzelhandelsangebot auf die zentrale Straßenachse, die teilweise als Fußgängerzone teilweise zur verkehrsberuhigten Zone umgebaut ist. Aus der historischen Bausubstanz resultiert im Umkehrschluss eine in weiten Teilen kleinteilige Verkaufsflächenstruktur. Wettbewerbsprägender Anbieter ist der moderne Drogeriemarkt Müller in der Hauptstraße, der auf vier Stockwerken ein breites Drogeriesortiment anbietet. Das Drogerieangebot wird durch das Drogeriesortiment des SB-Warenhauses Kaufland im nördlichen Abschnitt des zentralen Versorgungsbereiches ergänzt. Kaufland teilt sich mit dem Discounter Norma einen großen Parkplatz, der über zwei Ebenen zu erreichen ist.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Abbildung 14: Zentraler Versorgungsbereich Roth



Quelle: Eigene Fotos 2023

Im Osten des Stadtgebietes können die Gewerbegebiete I und III aufgrund der städtebaulich nicht-integrierten Lage zur Standortlage **Gewerbegebiete Ost** zusammengefasst werden. Die hier ansässigen Betriebe zeichnen sich durch ihre funktionale Architektur und die primäre Ausrichtung auf Pkw-affine Kundengruppen aus. Als untersuchungsrelevante Wettbewerber sind hier ein dm-Drogeriemarkt und ein Rossmann-Drogeriemarkt ansässig. Durch die direkte Anbindung über die B 2 an den Projektstandort und die hohen Kopplungseffekte am Standort gelten die beiden Betriebe als Hauptwettbewerber. Der Drogeriemarkt dm weist einen durchschnittlichen Marktauftritt auf und teilt sich mit einer Bäckerei und dem Lebensmitteldiscounter Lidl einen großen, vorgelagerten Parkplatz. Am Verbundstandort des modernen Rossmann Drogeriemarktes ist ein KiK, ein Tedi sowie ein Deichmann ansässig.

Abbildung 15: Gewerbegebiet Ost in Roth



Quelle: Eigene Fotos 2023

Auf der Verbindungsachse zwischen Rednitzhembach und Roth befindet sich in der **Nemetkerstraße in Büchenbach** ein Edeka Supermarkt. Der kleinflächige Supermarkt weist einen modernen Marktauftritt auf, fließt jedoch aufgrund des geringen Drogeriewarenanteils nicht in die Wettbewerbsauswirkungen mit ein.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Entlang der **Nürnberger Straße** in Roth sind verschiedene Einzelhandels- aber auch Dienstleistungsbetriebe verortet, ohne dabei jedoch eine geschlossene Einzelhandelslage zu formen. Leitbetriebe sind ein Rewe Supermarkt und ein Aldi-Discounter, die aufgrund des geringen Drogeriewarenanteils jedoch nicht zu den Hauptwettbewerbern zählen. Der Rewe Supermarkt mit einem nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritt weist einen integrierten Getränkemarkt und einen Bäcker als Konzessionär auf. Der Marktauftritt des Aldi Discounters ist moderner gestaltet und besitzt, wie der Supermarkt, einen vorgelagerten Parkplatz. Aufgrund der Alleinstellung der Betriebe im nördlichen Stadtgebiet und der vergleichsweise dichten Siedlungsstruktur im Umfeld stellen die beiden Anbieter eine wichtige Versorgungsfunktion für die anliegenden Wohngebiete dar.

3.4 Fazit der Wettbewerbsanalyse

Das Drogeriewarenangebot beschränkt sich in Rednitzhembach auf das Gewerbegebiet im Norden der Gemeinde mit dem ansässigen Drogeriemarkt Rossmann, der gleichzeitig den einzigen Drogeriemarkt in Rednitzhembach darstellt. Durch die direkte verkehrliche Anbindung über die Rother Straße gilt dieser als einer der Hauptwettbewerber des Projektstandortes.

In Schwabach wird das Drogeriewarenangebot durch den innerstädtischen Drogeriemarkt Müller sowie durch zwei Nahversorgungsstandorte im Osten der Stadt angeboten. Dabei stellen vor allem dm sowie Kaufland im ORO Einkaufszentrum sowie der Drogeriemarkt Müller am Nahversorgungsstandort alte Rother Straße die nächstgelegenen Hauptwettbewerber dar. Aufgrund der überörtlichen Strahlkraft der Anbieter richten sich diese nicht nur an der Nachfrage der Einwohner in der Stadt Schwabach aus, sondern sichern darüber hinaus auch anteilig die Versorgung der umliegenden Kommunen. Im Umkehrschluss beschränken die vorhabenrelevanten Wettbewerber in der Stadt die Marktdurchdringung des Vorhabens und dessen Einzugsgebiet.

Die Angebotslandschaft für Drogeriewaren des Mittelzentrums Roth konzentriert sich auf den wettbewerbsstarken Verbundstandort im Gewerbegebiet Ost mit den beiden Drogeriemärkten Rossmann und dm sowie auf den Drogeriemarkt Müller und das SB Warenhaus Kaufland in der Innenstadt. Beide Standorte sind durch die B 2 verkehrlich an den Projektstandort angebunden und schnell erreichbar.

In der westlich angrenzenden Gemeinde Büchenbach sowie dem östlich gelegenen Markt Schwanstetten werden Drogeriewaren mit einem Edeka Supermarkt und einem Netto Discounter lediglich als Randsortiment angeboten, weshalb diese keine relevanten Wettbewerber gegenüber dem Projektstandort darstellen. Aufgrund ihrer Lage und verkehrlichen Erreichbarkeit werden sie der Vollständigkeit halber in der Angebotsdarstellung aufgelistet.

Nach Wettbewerbslagen differenziert, stellt sich die relevante Angebotsstruktur wie folgt dar:

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Tabelle 1: Sortimentsbezogene Umsätze der Wettbewerbsbetriebe im Untersuchungsgebiet

	Drogeriewaren	
	VKF	Umsatz
	m ²	Mio. €
Rednitzhembach		
Ortszentrum	-	-
GE Nord ¹⁾	910	3,8
GE Rother Straße ²⁾	75	0,3
Schwabach		
ZVB ³⁾	2.170	6,7
GE Alte Rother Straße ⁴⁾	870	2,9
ORO EKZ ⁵⁾	1.060	6,3
NVS Wittelsbacher Straße ⁶⁾	30	0,1
Roth		
ZVB ⁷⁾	1.915	6,0
NVZ Nürnberger Straße ⁸⁾	100	0,4
GE Ost ⁹⁾	1.500	9,5
NVS Büchenbach¹⁰⁾	40	0,2
NVS Schwanstetten¹¹⁾	40	0,1
SUMME	8.710	36,4
Streuumsätze (ca. 5%)		
Gesamtumsatz		
1) Rossmann, Randsortiment Lidl und Aldi	7) Müller, Randsortiment Norma und Kaufland	
2) Rewe Randsortiment	8) Randsortiment Rewe und Aldi	
3) Müller	9) Rossmann, dm, Randsortiment Lidl	
4) Müller, Randsortiment Norma, Netto, Rewe	10) Randsortiment Edeka	
5) dm, Randsortiment Kaufland	11) Randsortiment Netto	
6) Randsortiment Edeka		

4 Nachfrageanalyse – Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das geplante Einzelhandelsvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem die geplanten Einzelhandelsbetriebe eine hohe Versorgungsbedeutung übernehmen werden.

Das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt wird unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation bestimmt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Kunden in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁹
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z.B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität des Vorhabens, die u.a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u.a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z.B. topografischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Dazu ist anzumerken, dass ein Einzugsgebiet grundsätzlich nicht als statisches Gebilde anzusehen ist, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil eines Betriebes/ Standortverbundes stammt. Darüber hinaus können diffuse Zuflüsse von außerhalb erwartet werden.

Vor allem aufgrund bestehender Wettbewerbsstrukturen, der Lage des geplanten Ansiedlungsvorhabens, zu erwartender Agglomerationseffekte, des Bevölkerungspotenzials im Standortumfeld und der Versorgungsfunktion der geplanten Einzelhandelsbetriebe lässt sich ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

- **Kerneinzugsgebiet (Zone 1):** Dem Kerneinzugsgebiet des geplanten Einzelhandelsvorhabens ist die Gemeinde Rednitzhembach mit derzeit rd. 7.085 Einwohnern zuzuordnen.

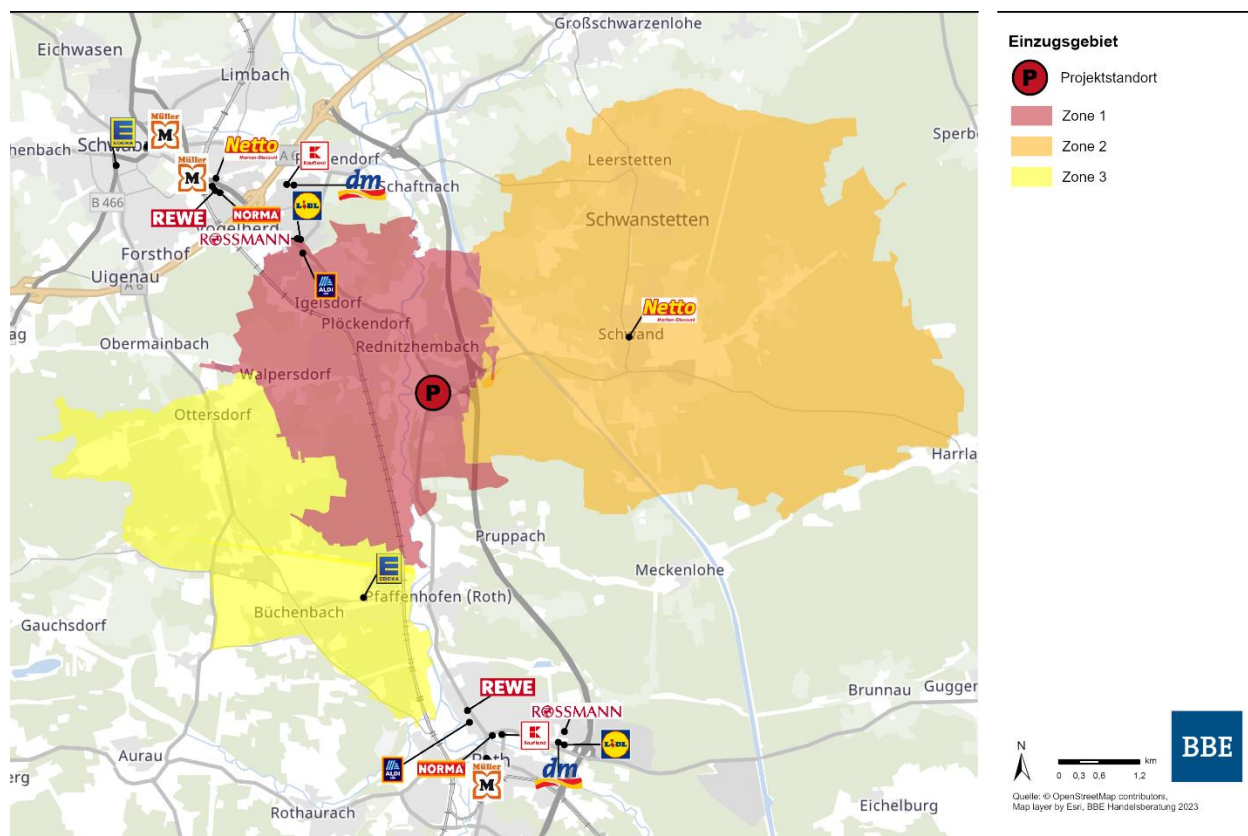
⁹ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

- **Naheinzugsgebiet (Zone 2):** Aufgrund der Lage und in Anbetracht der Agglomerationseffekte sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass das Ansiedlungsvorhaben zudem ein erweitertes Naheinzugsgebiet erschließen kann. Dieses umfasst das gemeindefreie Gebiet Soos sowie den Markt Schwanstetten mit aktuell rd. 7.294 Einwohnern.
- **Erweitertes Einzugsgebiet (Zone 3):** Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst mit rd. 4.136 Einwohnern diejenigen Ortsteile der Gemeinde Büchenbach, die eine direkte verkehrliche Verbindung nach Rednitzhembach aufweisen.

In Summe zählt das Gesamteinzugsgebiet des Projektstandortes (siehe nachstehende Abbildung) ein **Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 18.515 Einwohnern**.

Abbildung 16: Einzugsgebiet des geplanten Ansiedlungsvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung 2023.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in nachgeordnetem Maße zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sogenannte „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt. Diese diffusen Umsatzzuflüsse resultieren z.B. aus sporadischen Besuchen von Touristen und Berufspendlern/ Geschäftsreisenden aus umliegenden Kommunen. Da sich die Kaufkraftabschöpfung außerhalb des Einzugsgebiets auf einen vergleichsweise großen Raum bezieht und die Kaufkraftabschöpfung hier so gering ist, dass diese nicht mehr exakt für diese Herkunftsgebiete prognostiziert werden kann, sind die Wohnorte dieser Kundengruppen nicht mehr zum Einzugsgebiet der geplanten Einzelhandelsbetriebe zu zählen.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Das **vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen** errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag,¹⁰ gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Die Höhe der **Kaufkraftkennziffer** wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer stellt unabhängig von der Gemeindegröße das Verhältnis des in der Stadt/Gemeinde verfügbaren Netto-Einkommens zum Gesamteinkommen in Deutschland dar, welches für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Für die Gemeinde Rednitzhembach liegen mit einem **Index von 104,7** im Sortiment Drogeriewaren ein überdurchschnittliches sortimentsbezogenes Kaufkraftniveau vor. Die Kaufkraftkennziffern der umliegenden Gemeinden im Untersuchungsraum liegen mit 99,3 (Stadt Roth) – 106,2 (Schwabach) für Drogeriewaren deutlich über dem Bundesdurchschnitt bzw. nur knapp darunter (100,0).¹¹

Die **durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben** in Deutschland belaufen sich im Sortiment Drogeriewaren aktuell auf rd. 352 € p.a.

Unter Berücksichtigung der erläuterten Parameter steht den Einwohnern im Einzugsgebiet für das Sortiment Drogeriewaren ein **Kaufkraftvolumen in Höhe von rd. 6,8 Mio. €** im Jahr zur Verfügung. Hiervon entfallen auf die Zone 1 rd. 2,6 Mio. € p.a., auf die Zone 2 rd. 2,7 Mio. € p.a. sowie auf die Zone 3 rd. 1,5 Mio. € p.a.

Das Nachfragevolumen ist insbesondere vor dem Hintergrund der dargestellten lokalen und regionalen Wettbewerbssituation als limitiert zu bewerten.

Tabelle 2: Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten

	Warengruppenspezifisches Nachfragevolumen nach Zonen			
	Zone I	Zone II	Zone III	Gesamt
Einwohner absolut	7.085	7.294	4.136	18.515
Sortimente	in Mio. €	in Mio €	in Mio €	in Mio €
Drogerie / Parfümerie / Kosmetik	2,6	2,7	1,5	6,8

Quelle: BBE Handelsberatung 2023, Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau gesamt (IfH 2022), eigene Berechnung.

¹⁰ Vgl. IFH-Marktvolumen 2021, BBE-Berechnungen und Ergänzungen 2022.

¹¹ Vgl. MB-Research, Kaufkraft nach Sortimenten 2022

5 Auswirkungsanalyse

5.1 Prognose der Marktanteile und Umsatzleistung

Die Einschätzung der durch die Ansiedlung des Drogeriemarktes zu erwartenden Umsätze bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Angebots- und Wettbewerbsstrukturen in der Gemeinde Rednitzhembach und in den umliegenden Städten und Gemeinden sowie der marktüblichen Attraktivität des Vorhabens wird die zu erwartende Umsatzleistung der geplanten Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Hierbei hängt die Umsatzerwartung der geplanten Einzelhandelsbetriebe vom Betreiber, von der Verkaufsflächenengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzukommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Geplant ist die Ansiedlung eines **Drogeriemarktes** mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m². Unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentsbezogenen Kaufkraftpotenzials, der Gesamtattraktivität des Standortes und des Gesamtvorhabens sowie der Agglomerationseffekte und der Intensität des Wettbewerbs kann von dem geplanten Drogeriemarkt eine maximale Umsatzleistung von ca. 2,8 Mio. € p.a. generiert werden.

Aufgrund des limitierten Kaufkraftpotenzials im Einzugsgebiet und den damit zu erwartenden hohen Abschöpfungsquoten wurde für den Drogeriemarkt bei einem prognostizierten (Brutto-)Umsatz von rund 2,8 Mio. € p.a. eine geringe Raumleistung angesetzt. Damit wird unterstellt, dass der Markt mit rd. 3.500 € je m² Verkaufsfläche eine Flächenleistung erzielen wird, die im unteren Durchschnitt dieser Vertriebsform liegt. Gemäß den Vergleichswerten der BBE Markt- und Strukturdaten liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Drogeriemärkten bei rd. 5.500 € je m² Verkaufsfläche.¹² Hier werden sowohl den limitierten potenzialseitigen Rahmenbedingungen als auch der lokalen und regionalen Wettbewerbssituation Rechnung getragen. Die nachfolgenden Berechnungen zur räumlichen Umsatzrekrutierung dokumentieren deutlich den angesetzten umsatzseitigen Worst-Case in den Betrachtungen der Gutachter.

¹² Vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2020, von der BBE erarbeitet im Auftrag des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des geplanten Drogeriemarktes

Betrieb/ Umsatzherkunft	Kaufkraft	erwartete Kaufkraftbindung	erwarteter Umsatz
	in Mio. € p.a.	in %	in Mio. € p.a.
Einzugsgebiet gesamt	6,8	38,2	2,6
■ Zone 1	2,6	49,2	1,3
■ Zone 2	2,7	37,2	1,0
■ Zone 3	1,5	20,4	0,3
diffuse Umsätze	./.	./.	0,2
Drogeriewaren gesamt	./.	./.	2,8

Quelle: BBE-Prognose und -Berechnungen

Wie der vorstehenden Tabelle zu entnehmen ist, ist beim Vorhaben insgesamt auszugehen, dass dieser seinen Umsatz von rd. 2,8 Mio. € p.a. zu fast 50 % mit Kunden aus Zone I (Gemeinde Rednitzhembach) generieren wird. Dabei wird in Zone I rd. 50 % der Kaufkraft gebunden, in Zone II rd. 40 % und in Zone III rd. 20 %. Insgesamt wird deutlich, dass in Zone I und Zone II hohe Abschöpfungen, jedoch unter besonderer Würdigung der Wettbewerbssituation, zur Umsatzerreichung notwendig sind.

5.2 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Kapitel wurden die Umsätze und Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet des Vorhabens prognostiziert und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung die geplanten Einzelhandelsbetriebe übernehmen können.

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Vorhaben induzierten Umlenkungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die im Realisierungsfall am Standort zu erwartende Umsätze zwangsläufig Wettbewerbern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern/ Wettbewerbsstandorten umgelenkt wird.¹³

Im Hinblick auf die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen sind die zu erwartenden Planumsätze als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, die Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein können.

¹³ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzumverlagerungseffekte sind die Gutachter von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Die durch die Einzelhandelsplanung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.

So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z.B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.

Ausgehend vom Status quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Einkaufsverkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standort, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber
- Agglomerationseffekte des Ansiedlungsvorhabens aus dem geplanten Standortverbund insbesondere mit den bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben Edeka-Supermarkt und NKD-Bekleidungsfachmarkt.

Auf der Basis dieses Prognosemodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte bei der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen betroffen sein werden.

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxisfällen erprobt und verfeinert, sodass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Untersuchungsgebiet eingesetzt werden kann.

Wie bereits dargelegt, verstehen sich die nachfolgenden Betrachtungen als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen und eine hohe Leistungsfähigkeit des Vorhabens und damit die denkbar stärksten Auswirkungen zugrunde gelegt.

Die vorstehenden Annahmen haben im Hinblick auf die geplante Ansiedlung eines **Drogeriemarktes** in der Gemeinde Rednitzhembach und den daraus zu erwartenden Umsatzverlagerungen folgende Konsequenzen (vgl. nachfolgende Tabelle):

Tabelle 4: Umsatzumverteilungseffekte des Drogeriemarktes nach Sortimenten

	Drogeriewaren		
	Umsatz	Umverteilung	
	Mio. €	%	Mio. €
Rednitzhembach			
Ortszentrum	-	-	-
GE Nord ¹⁾	3,8	13,1%	0,5
GE Rother Straße ²⁾	0,3	(*)	(*)
Schwabach			
ZVB ³⁾	6,7	(*)	(*)
GE Alte Rother Straße ⁴⁾	2,9	5,2%	0,2
ORO EKZ ⁵⁾	6,3	8,0%	0,5
NVS Wittelsbacher Straße ⁶⁾	0,1	(*)	(*)
Roth			
ZVB ⁷⁾	6,0	3,3%	0,2
NVZ Nürnberger Straße ⁸⁾	0,4	(*)	(*)
GE Ost ⁹⁾	9,5	11,6%	1,1
NVS Büchenbach¹⁰⁾	0,2	(*)	(*)
NVS Schwanstetten¹¹⁾	0,1	(*)	(*)
Streuumsatz			0,2
SUMME	36,4		2,8

(*) keine Angabe (Werte kleiner 0,1 Mio. € bzw. unter 1 %; Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen 2023, Rundungsdifferenzen möglich)

1) Rossmann, Randsortiment Lidl und Aldi
2) Rewe Randsortiment
3) Müller
4) Müller, Randsortiment Norma, Netto, Rewe
5) dm, Randsortiment Kaufland
6) Randsortiment Edeka
7) Müller, Randsortiment Norma und Kaufland
8) Randsortiment Rewe und Aldi
9) Rossmann, dm, Randsortiment Lidl
10) Randsortiment Edeka
11) Randsortiment Netto

- In **Rednitzhembach** sind die höchsten Umsatzumverteilungen auf den nächstgelegenen Drogeriemarkt Rossmann im Gewerbegebiet Nord mit rd. 13 % zu verzeichnen.
- **Außerhalb der Gemeinde Rednitzhembach** wird das geplante Ansiedlungsvorhaben die intensivsten Wettbewerbswirkungen gegenüber den nächstgelegenen Nahversorgungsstandorten in Schwabach und Roth auslösen.
- Von den Wettbewerbswirkungen des Drogeriemarktes werden innerhalb der beiden **zentralen Versorgungsbereiche in Schwabach und Roth** die beiden Drogeriemärkte Müller sowie das SB-Warenhaus Kaufland mit einer Umverteilungsquote von insgesamt max. 1 % bzw. 3 % des derzeitigen Umsatzes (max. 0,1 bzw. 0,2 Mio. € p.a.) betroffen sein.
- **Zusätzlich werden in der Stadt Roth** mit einer Umverteilungsquote von rd. 12 % die beiden Drogeriemärkte dm und Rossmann im Gewerbegebiet Ost von den Wettbewerbswirkungen betroffen sein.
- In der **Stadt Schwabach** ist darüber hinaus gegenüber dem Müller Drogeriemarkt am Standortverbund alte Rother Straße sowie gegenüber dem dm Drogeriemarkt und Kaufland im ORO Einkaufszentrum eine Umsatzverteilungsquote von 5 bzw. 8 % derzeitigen Umsatzes zu erwarten.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

- An denjenigen **Standorten**, deren Drogerieanteil lediglich die **Randsortimente** von Supermärkten und Discountern betrifft, fallen nur marginale Umsatzumverteilungen an, wodurch die Umlenkungen keine merklichen Auswirkungen auf die Betriebe ausüben. Dies ist in Schwanstetten, Büchenbach, in der Nürnberger Straße in Roth, in der Wittelsbacherstraße in Schwabach sowie in der Rother Straße in Rednitzhembach der Fall.
- Die Umsatzzumlenkung bei Betrieben mit Sortimentsüberschneidungen mit dem Drogeriemarkt-Ansiedlungsvorhaben außerhalb des Untersuchungsgebietes (**diffuse Umverteilung**) liegt bei rd. 0,2 Mio. € p.a. und verteilt sich aufgrund der Agglomerations- bzw. Kopplungseffekte auf eine große Anzahl von Anbietern in einem vergleichsweise großen Gebiet. Eine Gefährdung einzelner Betriebe kann demnach ausgeschlossen werden.

5.3 Städtebauliche Bewertung

Die prognostizierten Umverteilungseffekte des geplanten Einzelhandelsvorhabens sind im Hinblick auf die versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen in der Gemeinde Rednitzhembach und in umliegenden Kommunen zu bewerten.¹⁴ Dabei stehen die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung im Vordergrund.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Vorhabens flächen-deckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind bzw.
- das Vorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt und
- das Vorhaben (geplante) Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die BBE Handelsberatung GmbH vertritt die gutachterliche Einschätzung, dass durch die in der Gemeinde Rednitzhembach geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung nach § 11 Abs. 3 BauNVO in der Gemeinde Rednitzhembach sowie in umliegenden Städten und Gemeinden zu erwarten sind.

Folgende Gründe sprechen zusammenfassend für diese Einschätzung:

- Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist von Bedeutung, dass das Ansiedlungsvorhaben im Wesentlichen einen Drogeriemarkt in einer mittlerweile marktüblichen Größe (ca. 800 m² VKF) darstellt. Für den projektierten Drogeriefachmarkt ist ein Gesamtumsatz in Höhe von rd. 2,8 Mio. € p.a. zu prognostizieren.
- Mögliche, durch das Vorhaben hervorgerufene Umsatzzumlenkungen sind insgesamt als vergleichsweise gering zu bewerten. Die prognostizierten Umsatzzumlenkungen bewegen sich im Rahmen üblicher Wettbewerbseffekte. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit einzelner Wettbewerber wird nicht infrage gestellt.
- Wie oben dargestellt, ist für die städtebauliche Bewertung des Ansiedlungsvorhabens zunächst entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte **zentrale Versorgungsbereiche** in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden.

¹⁴ Die Einschätzung städtebaulicher Auswirkungen ist dabei maßgeblich angelehnt an die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach sich Einzelhandelsbetriebe „nicht nur unwesentlich“ auswirken dürfen. Noch nicht abschließend geklärt ist, ab welcher Höhe des Schwellenwertes gravierende Auswirkungen auftreten können. In der Planungs- und Rechtsprechungspraxis hat sich als quantitative Orientierungsgröße etabliert, dass bei innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ein Umsatzverlust von 10 %. Bis zu diesen Abwägungsschwellenwerten ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich keine erheblichen städtebaulichen Folgen ergeben werden. Es müssen jedoch weitere qualitative Indikatoren geprüft werden, um die Auswirkungen des Vorhabens beurteilen zu können.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

In **Rednitzhembach** liegt kein zentraler Versorgungsbereich vor, gleichzeitig ist kein Drogeriemarkt im Ortszentrum von Rednitzhembach ansässig, weshalb keine Wettbewerbswirkungen hinsichtlich des geplanten Drogeriemarktes gegenüber der **Innenstadt** der Gemeinde Rednitzhembach auftreten.

Auch im weiteren Untersuchungsgebiet sind städtebaulich negative Folgen für zentrale Versorgungsbereiche auszuschließen. So bewegen sich im Drogeriesegment die Umsatzumverteilungsquoten in den **Innenstädten von Schwabach und Roth** mit max. 3 % des derzeitigen Umsatzes ebenfalls in einer Größenordnung, bei der ein Marktaustritt einzelner Drogeriewarenanbieter im Zuge der Projektrealisierung ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass im Zusammenhang mit der Umsatzumverteilung zulasten der projektrelevanten Anbieter die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Rednitzhembach sowie der Innenstädte von Schwabach und Roth nicht gefährdet wird.

- Neben der Frage, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden, ist zudem entscheidend, ob die **wohnungsnahe Versorgung** in der Gemeinde Rednitzhembach oder in Umlandkommunen gefährdet wird. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Einzelhandelsbetriebe zu betrachten, die sich an siedlungsintegrierten Standorten befinden und deshalb eine besondere Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung aufweisen.

Eine relevante Wirkung des Vorhabens auf die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Rednitzhembach und sonstiger Kommunen wäre anzunehmen, wenn hier durch die Realisierung des Ansiedlungsvorhabens die Angebotsstrukturen aufgrund von Wettbewerbswirkungen gravierenden Beeinträchtigungen ausgesetzt wären und somit die Grundversorgung der Wohnbevölkerung in diesen Gemeinden gefährdet würde.

Die größten Umverteilungsquoten sind beim **Drogeriemarkt Rossmann im Gewerbegebiet Nord in Rednitzhembach sowie bei den Drogeriemärkten dm und Rossmann im Gewerbegebiet Ost in Roth** verzeichnen. Anzumerken ist, dass aufgrund des hohen Kopplungspotenzials der Verbundstandorte und der verkehrlichen Erreichbarkeit die ansässigen Drogeriemärkte heute eine überdurchschnittliche Leistungsfähigkeit aufweisen. Die durch die Ansiedlung induzierten Umverteilungen von max. 12 bzw. 13 % werden damit die wirtschaftliche Tragfähigkeit der tangierten Betriebe nicht infrage stellen, sodass für den Realisierungsfall des Drogeriemarktes negative Auswirkungen auf diese Standortbereiche und die wohnungsnahe Versorgung ausgeschlossen werden können.

Auch **die beiden Nahversorgungsstandorte Alte Rother Straße sowie das ORO Einkaufszentrum in Schwabach** werden von den Umlenkungen von max. 8 % nicht negativ beeinträchtigt und werden weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion für die Stadt Schwabach und die Region erfüllen.

Gegenüber den Standorten, an denen das Drogeriewarenangebot lediglich durch das Randsortiment der ansässigen Lebensmittelmärkte gedeckt wird, wird das Vorhaben mit insgesamt max. 1 % des derzeitigen Umsatzes keine merklichen Wettbewerbswirkungen auslösen. Damit bewegen sich die Umverteilungseffekte in einer Größenordnung, die keine Betriebsaufgabe zur Folge haben wird.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im Ansiedlungsfall eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Rednitzhembach die prognostizierten Umsatzverlagerungen keine Größenordnungen erreichen, die mehr als unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Gemeinde Rednitzhembach oder sonstigen Städten und Gemeinden erwarten lassen. So bewegen sich die Umverteilungseffekte gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsgebietes in einer Größenordnung von deutlich unter 10 % des derzeitigen Umsatzes, sowie eine max. Umsatzverteilung von 13 % an nicht integrierten Standorten, sodass eine Existenzgefährdung einzelner Betriebe durch die geplante Einzelhandelsentwicklung grundsätzlich auszuschließen ist.

6 Fazit

Die vorstehenden Ausführungen und Darstellungen zeigen auf, dass infolge der in der Gemeinde Rednitzhembach geplanten Einzelhandelsentwicklung keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Diese Beurteilung beruht im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- In der Gemeinde Rednitzhembach ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit rd. 800 m² Verkaufsfläche geplant. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 m² bewegt sich der geplante Drogeriemarkt im Mittelfeld moderner Drogeriemärkte, sodass der Markt sowohl den Ansprüchen an einen modernen Drogeriemarkt genügen wird und sich zugleich in die Expansionsstrategie des Anbieters einordnet.
- Das Planareal befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, ist jedoch als städtebaulich integriert zu bewerten. Zudem kommt dem Nahversorgungsstandort, an dem das Projektvorhaben geplant ist, bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine wichtige Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Gemeinde Rednitzhembach zu.
- Das geplante Einzelhandelsvorhaben kann ein Naheinzugsgebiet erschließen, dass die Gemeinde Rednitzhembach umfasst. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum und in Anbetracht der Agglomerationseffekte sowie unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist davon auszugehen, dass das geplante Einzelhandelsvorhaben zudem ein erweitertes Einzugsgebiet erschließen kann, das sich auf die umliegende Gemeinde Büchenbach und den Markt Schwanstetten erstreckt.

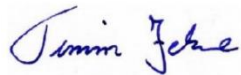
Das Einzugsgebiet verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von insgesamt rd. 18.520 Einwohnern mit einem sortimentspezifischen Nachfragevolumen bei Drogeriewaren in Höhe von rd. 6,8 Mio. € p. a., welches als limitiert zu bewerten ist. Dies zeigt sich auch in den zur Umsatzerreichung notwendigen, hohen Abschöpfungsquoten im Einzugsgebiet.

- Die Auswirkungsanalyse zeigt auf, dass wettbewerbliche Auswirkungen des Vorhabens innerhalb bestehender Marktstrukturen vorrangig bei vergleichbaren Anbietern und Wettbewerbern mit größeren Sortimentsüberschneidungen im Untersuchungsraum zum Tragen kommen werden, die jedoch größtenteils außerhalb schützenswerter zentraler Versorgungsbereiche liegen.
- Insgesamt können bei der Realisierung des Einzelhandelsvorhabens negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in Rednitzhembach und den Umlandkommunen aus Gutachtersicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungsanalyse • Ansiedlung Drogeriemarkt • Rednitzhembach

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.A. Timm Jehne

Teamleiter Standort und Immobilie

Projektleitung

BBE Standortforschung



i.A. Laura Wimmer

Consultant

Bearbeitung

BBE Standortforschung

München, 9. März 2023