

Gutachterliche Stellungnahme

zum Ansiedlungsvorhaben eines Einkaufszentrums in der Regensburger Straße in Nabburg

für die

Ratisbona Holding GmbH & Co. KG
Kumpfmühler Str. 5
93047 Regensburg

Ihre Ansprechpartner

Dipl. Geogr. Markus Wotruba
(Leiter Standortforschung)

Cem Onay, Humangeographie M.A.
(Projektleitung)

Tel +49 89 55118-176/170
Fax +49 89 55118-153
E-Mail wotruba@bbe.de; onay@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Briener Straße 45
80333 München

© BBE Handelsberatung GmbH / IPH Handelsimmobilien 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 Werte - Wissen schafft Zukunft.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2. Planvorhaben Einkaufszentrum	4
3. Berechnung der raumverträglichen Verkaufsflächen	4
3.1. Methodische Herangehensweise	4
3.1. Einzelfallbetrachtung des Planvorhabens zur Bewertung der Flächenleistung	5
3.1.1. Angebotssituation	5
3.1.2. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen	8
3.1.3. Umsatz-Kaufkraft-Relation in Nabburg	10
3.1.4. Marktanteilsprognose	11
3.1.5. Vergleichsmärkte in umliegenden Angebotsstandorten	13
4. Fazit	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einzelhandelsstruktur Lebensmittelmärkte (inkl. 500m Radius) in Nabburg	6
Abbildung 2: Lebensmittelmärkte in Nabburg	7
Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Nabburg	9
Abbildung 3: Standorte der Vergleichsmärkte und Flächenleistungen um Nabburg	13
Abbildung 5: Angebotsstruktur Lebensmittelmärkte in Schwarzenfeld	15
Abbildung 6: Angebotsstruktur Lebensmittelmärkte in Neunburg vorm Wald	15
Abbildung 7: Angebotsstruktur Lebensmittelmärkte in Vohenstrauß	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet	10
Tabelle 2: Realisierter Umsatz und Kaufkraftbindung der geplanten Sortimente im Planvorhaben	10
Tabelle 3: Marktanteile der bestehenden Lebensmittelanbieter in Nabburg	12
Tabelle 4: Prognostizierte Marktanteile der Lebensmittelanbieter in Nabburg nach Realisierung des Planvorhabens	12
Tabelle 5: Prospektive Raumleistung des Planvorhabens	13
Tabelle 6: Übersicht der Vergleichsorte, Marktkennzahlen, Wettbewerberstruktur	14

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Firma RATISBONA Handelsimmobilien plant die Entwicklung eines Einkaufszentrums mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Angeboten an der Regensburger Straße in Nabburg.

Für den Vorhabensstandort ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen, der das Areal als Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ausweist. Der bislang unbebaute, städtebauliche integrierte Vorhabensstandort befindet sich im unmittelbaren Umfeld zum Gesundheits- und Betreuungszentrum und ist geprägt durch Wohnnutzung und öffentliche Einrichtungen.

Die Zulässigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung für das Planvorhaben an der Regensburger Straße im Oktober 2018 geprüft. Aus gutachterlicher Sicht sind demnach keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten. Auch ist das Planvorhaben mit den Zielen 5.3.1 (Lage im Raum) und 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) des Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayerns 2018 kompatibel.

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts 2019 wurden die Entwicklungsspielräume in Nabburg hinsichtlich der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen nach Branchen bzw. Betriebstypen ermittelt. Für Einkaufszentren ist jedoch eine andere, sortimentspezifische Betrachtungsweise heranzuziehen. Zudem werden in den „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels“ Spannen der Raumleistungen angegeben. Diese Zahlen wurden von der BBE Handelsberatung und dem Institut für Handelsforschung (IFH) im Auftrag des Bayerischen Wirtschaftsministeriums erarbeitet und wurden in Bayern als verbindlich für die Landesplanung erklärt. Regelmäßig wird der Mittelwert zur Beurteilung herangezogen, sofern es keine begründeten Sonderfaktoren gibt, die den unteren oder oberen Wert als sachgerecht erscheinen lassen. Unter Berücksichtigung der Situation in Nabburg ist aus gutachterlicher Sicht der untere Wert der Flächenleistung heranzuziehen.

Gemäß Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz sind folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächen raumverträglich, sofern der untere Wert der Raumleistung ansetzbar ist:

- Lebensmittel: 1.100 m²
- Getränke: 450 m²
- Drogeriewaren: 400 m²
- Tabakwaren: 60 m²
- Schreibwaren: 190 m²
- Tiernahrung und Zubehör: 200 m²
- Bücher und Zeitschriften: 110 m²
- Blumen / Pflanzen: 100 m²
- Haushaltswaren / Glas, Porzellan, Keramik (GPK): 300 m²

Im Folgenden wird deshalb begründet, weshalb beim Planvorhaben von unterdurchschnittlichen Raumleistungen der anzubietenden Sortimente auszugehen ist.

2. Planvorhaben Einkaufszentrum

Das Ansiedlungsvorhaben ist als Einkaufszentrum geeignet, einen breiten Mix aus (zentren- und nahversorgungsrelevanten) Sortimenten anzubieten. Aufgrund der Grundstücksfläche kann das Vorhaben die in Nabburg benötigten Verkaufsflächengrößen abbilden.

Gemäß der Planung sollen auf einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.500 m² folgende Nutzungen im südwestlichen Stadtgebiet Nabburgs, an der frequentierten Regensburger Straße möglich sein:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Bekleidung
- Spielwaren
- Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Bücher und Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen
- Haushaltswaren / Glas-Porzellan-Keramik (GPK)

Die genaue Sortimentszusammensetzung und –dimensionierung wird sich im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und Vermietung konkretisieren.

Es handelt sich beim Planvorhaben um ein Einkaufszentrum mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Angebotsstrukturen.

3. Berechnung der raumverträglichen Verkaufsflächen

3.1. Methodische Herangehensweise

Die zulässige Verkaufsfläche für Einzelhandelsgroßprojekte bemisst sich nach LEP Bay 5.3.3 „Zulässige Verkaufsflächen“. Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nahversorgungsbetriebe dürfen 25% der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abschöpfen.

Um eine einheitliche Berechnung einer zulässigen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsprojektes zu ermöglichen, erstellt die BBE Handelsberatung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft die „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“¹. Hier wird neben sortimentspezifischen Verbrauchsausgaben (pro Kopf in € pro Jahr) für jeden Betriebstyp eine Spanne der möglichen Raumleistungen² angegeben. Innerhalb dieser minimalen und maximalen Spanne ist die Raumleistung eines geplanten Einzelhandelsprojektes einzuordnen. Um eine Einschätzung geben zu können, in welchem Bereich dieser Spanne die zu erwartende Raumleistung des projektierten Betriebes liegt, ist eine Einzelfallbetrachtung von Nöten. Findet dies nicht statt, muss auf durchschnittliche Raumleistungen zurückgegriffen werden.

¹ Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017. https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Publikationen/2017/2017-12-27_Bericht_Marktdaten_2017.pdf

² Raumleistung = Flächenproduktivität. Die Raumleistung beschreibt die Höhe des Umsatzes je m² Verkaufsfläche pro Jahr.

Die Berechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen gemäß des LEP Bayern 2018 bezieht sich jedoch auf Einzelhandelsbetriebe mit entsprechender Branchenspezialisierung. Für das Ansiedlungsvorhaben eines Einkaufszentrums ist folglich eine andere, sortimentsspezifische Betrachtungsweise heranzuziehen.

So wurden in Abstimmung der Regierung der Oberpfalz auf Basis der Berechnungsmethode der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen gemäß LEP Bayern 2018 für die im Ansiedlungsvorhaben vorgesehenen Sortimente raumverträgliche Verkaufsflächen für ein Einkaufszentrum ermittelt (s. Kapitel 1). Diese Berechnung basiert insbesondere auch auf den herangezogenen unterdurchschnittlichen Raumleistungen der entsprechenden Betriebsformen, welche im Bericht „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017“³ definiert wurden.

3.1. Einzelfallbetrachtung des Planvorhabens zur Bewertung der Flächenleistung

Im Folgenden wird eine Analyse der angebots- und nachfrageseitigen Strukturdaten für den Einzelhandel in Nabburg durchgeführt. Auf Basis dieser Marktanalyse kann eine Einschätzung zur Flächenleistung gegeben werden.

3.1.1. Angebotssituation

Die Analyse der Angebotssituation in Nabburg erfolgte im März 2019 im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts und der damit verbundenen Vollerhebung der städtischen Einzelhandelsstruktur. In Nabburg befinden sich derzeit drei Lebensmittelmärkte, wovon sich zwei im östlichen Stadtgebiet konzentrieren (siehe Abb. 1).

³ Die „Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels“ werden von der BBE ca. alle 4 bis 5 Jahre fortgeschrieben.

Abbildung 1: Einzelhandelsstruktur Lebensmittelmärkte (inkl. 500m Radius) in Nabburg



Quelle: eigene Darstellung und Bearbeitung.

Der Lebensmittel-Supermarkt Rewe sowie der Lebensmittel-Discounter Norma befinden sich in einer Fachmarkttagglomeration auf dem Sonderstandort Angerweiher. Aufgrund ihrer direkten Anbindung an einer der beiden Hauptverkehrsachsen im östlichen Stadtgebiet sowie der günstigen Lage zur Autobahn 93 versorgt der autokundenorientierte Standort ein überörtliches Einzugsgebiet und kann somit größere Marktgebiete erschließen. Als Verbundstandort, bestehend aus einem Vollsortimentsanbieter (Rewe), einem Discounter (Norma) sowie einem Drogeriemarkt (Rossmann), geht von diesem Standort eine hohe Attraktivität aus. Zudem befinden sich hier weitere nahversorgungsrelevante Komplementärnutzungen (Lebensmittelhandwerk, Getränkemarkt). Die hier ansässigen Betriebe profitieren von den bestehenden Kopplungspotenzialen zwischen den Märkten.

Rund 1 km entfernt befindet sich am Nahversorgungsstandort Ramgraben, westlich der Naab, der Lebensmittel-Discounter Netto. Durch seine zentrale Lage weißt der Lebensmittelmarkt im Bestand gegenwärtig die beste fußläufige Erreichbarkeit für die Bevölkerung auf und übernimmt damit eine wohnungsnah und wohnortnahe Versorgungsfunktionen.

Im weiter westlichen Stadtgebiet zeigt sich aufgrund der Schließung des diska-Marktes eine Angebotslücke für die wohnortnahe Nahversorgung. Diese Lücke soll das Planvorhaben schließen.

Bei Realisierung des Planvorhabens stehen diesem drei (Norma, Rewe, Netto) etablierte Nahversorgungsstandorte gegenüber, wovon sich zwei (Rewe, Norma) in einer attraktiven und verkehrsgünstig gelegenen Fachmarkttagglomeration befinden.

Abbildung 2: Lebensmittelmärkte in Nabburg

 Rewe am Sonderstandort Angerweiher
 Quelle: eigene Aufnahmen, März 2019.

Norma am Sonderstandort Angerweiher

Netto am Nahversorgungsstandort Ramgraben

Fazit zur Angebotssituation:

- Die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet von Nabburg ist überwiegend durch nahversorgungsrelevante Anbieter geprägt.
- Im Gemeindegebiet Nabburgs sind derzeit drei strukturprägende Lebensmittelanbieter sowie ein Drogeriemarkt ansässig, welche die Grundversorgung der Bevölkerung gemäß der mittelzentralen Funktion gewährleisten. Der Lebensmittel-Supermarkt Rewe sowie der Lebensmittel-Discounter Norma befinden sich in der Fachmarkttagglomeration „Sonderstandort Angerweiher“ im östlichen Stadtgebiet. Der Lebensmitteldiscounter Netto ist am „Nahversorgungsstandort Ramgraben“ westlich der Naab übernimmt vornehmlich eine wohnortnahe Versorgungsfunktion.
- Das Angebot der Filialisten wird durch inhabergeführte, kleinflächige Betriebe im Lebensmittelbereich insbesondere durch die Lebensmittelhandwerksbetriebe (v.a. Bäckerei, Metzgerei) ergänzt.
- Die nördlich und südlich angrenzenden Nachbargemeinden von Nabburg (Pfreimd, Schwarzenfeld) weisen mit strukturprägenden Anbietern im Lebensmittelbereich jeweils eigene Nahversorgungsstrukturen auf.
- Die nächstgelegenen Wettbewerbsstandorte mit einem breit ausdifferenzierten Einzelhandelsangebot stellen die Oberzentren Weiden, Amberg und das Regionalzentrum Regensburg dar.

3.1.2. Nachfrageanalyse - Einzugsgebiet und Kaufkraftvolumen

Im Folgenden wird für das projektierte Einkaufszentrum mit vornehmlicher Nahversorgungsfunktion das potenzielle Einzugsgebiet abgegrenzt und das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen ermittelt. Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben spielen grundsätzlich mehrere Faktoren eine maßgebliche Rolle:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,
- die relevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Wettbewerber im engeren und weiteren (regionalen) Standortumfeld,
- die Attraktivität der Einzelhandelslage, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Konzepts bzw. der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Mikrostandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus möglicherweise vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten.

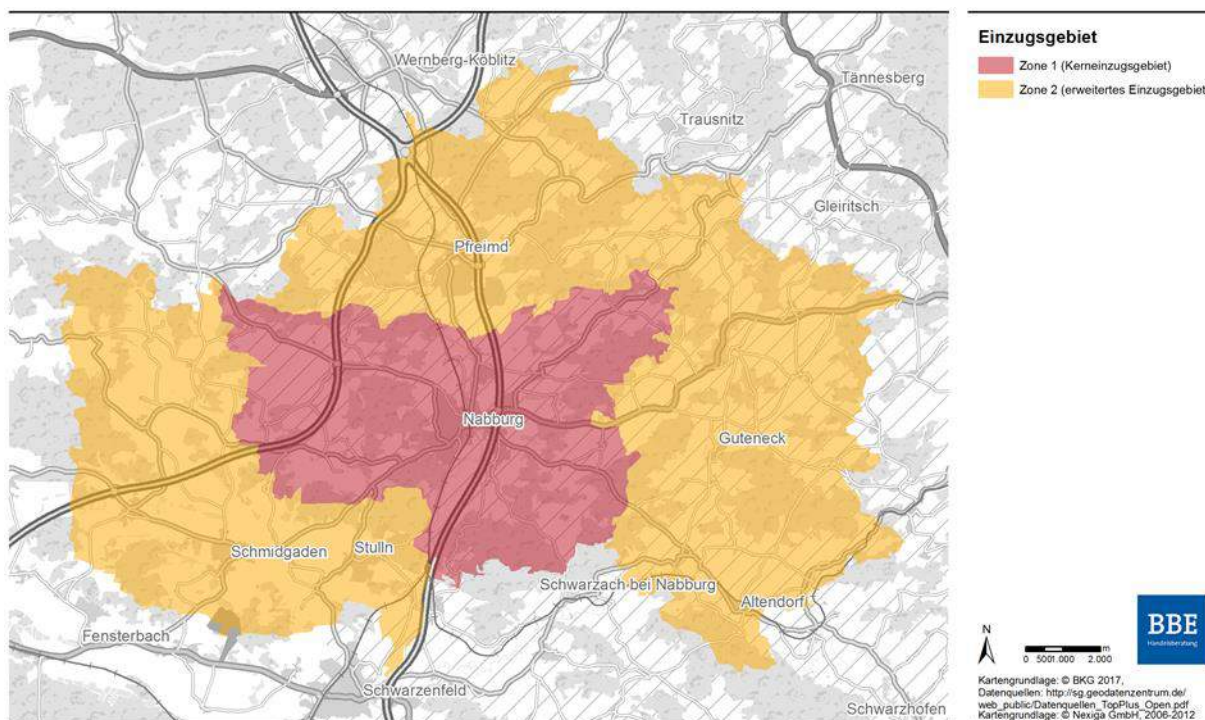
Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standortes ist neben der Erreichbarkeit⁴ insbesondere die lokale und regionale Angebotsstruktur vergleichbarer Nahversorgungsstandorte (siehe Kap. 3.1.1).

Basierend auf der Erreichbarkeit und der dargestellten Angebotssituation ist folgendes Einzugsgebiet zu erwarten:

- **Zone I (= Kerneinzugsgebiet)** fokussiert sich aus gutachterlicher Sicht auf das Stadtgebiet von Nabburg. Insgesamt leben in diesem Bereich rund 6.140 Einwohner. In diesem Bereich wird, auch aufgrund der Nähe der Einwohner, die Marktdurchdringung am größten sein.
- Zu **Zone II (= erweitertes Einzugsgebiet)** umfasst die angrenzenden Gemeinden Pfreimd, Guteneck, Altendorf, Schmidgaben sowie Stulln. Summiert leben hier rund 11.650 Einwohner. Aufgrund der zunehmenden Entfernung zum Projektstandort sowie der gleichzeitig zunehmenden Anzahl weiterer Lebensmittelanbieter (v.a. Pfreimd und Schwarzenfeld) ist jedoch anzunehmen, dass die Marktdurchdringung in dieser Zone deutlich geringer ist.
- Insgesamt kann das Vorhaben auf ein maximales Einzugsgebiet mit rund 17.790 Einwohnern zurückgreifen. Ein weiteres Ausgreifen des Einzugsgebietes des Planvorhabens ist nicht anzunehmen, da die Anzahl der Alternativstandorte mit zunehmender zeitlicher und räumlicher Distanz zum Vorhabenstandort anwächst. Daher ist es wahrscheinlich, dass nicht alle Einwohner des hier dargestellten Einzugsgebietes zum Vorhabenstandort tendieren. Eine weitergehende überörtliche Versorgungsfunktion ist demnach auszuschließen.

Die nachstehende Abbildung verdeutlicht die Abgrenzung des Einzugsgebietes.

⁴ Verbraucher akzeptieren zum Einkauf von Lebensmitteln größtenteils eine Entfernung zwischen Wohnung und Einkaufsort von 5 bis 10 Minuten. (Quelle: BBE Handelsberatung, Nahversorgung 2010, Perspektiven der Nahversorgung).

Abbildung 3: Einzugsgebiet des Planvorhabens in Nabburg


Quelle: eigene Bearbeitung und Darstellung.

Es zeigt sich somit, dass das potenzielle Einzugsgebiet für das projektierte Einkaufszentrum mit vornehmlicher Nahversorgungsfunktion eingeschränkt ist. Die Umsätze werden zum größten Teil in der Standortkommune selbst erwirtschaftet werden. Aufgrund der anzunehmenden unwesentlichen Marktdurchdringung des Vorhabenstandortes im erweiterten Einzugsgebiet fokussiert sich die nachfolgende Berechnung des Kaufkraftpotenzials und der –bindung der zu realisierenden Sortimente deshalb im Folgenden auf das Kerneinzugsgebiet (Stadt Nabburg).

Die Höhe der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft wird durch die Einkommensverhältnisse der Bevölkerung bestimmt. Die Kennziffer gibt unabhängig von der Größe der Stadt das verfügbare Netto-Einkommen pro Einwohner im Verhältnis zum Gesamteinkommen in der Bundesrepublik an, welches für die Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Handelsforschung), bewertet mit der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer⁵ (Quelle: BBE!CIMA!MB-Research).

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Stadt Nabburg ist mit einer Kennziffer von 103,9 leicht überdurchschnittlich (Stand 2018). Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer für Nahrungs- und Genussmittel liegt bei 101,4 (Deutschland = 100). Die sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer im Bereich Drogerie- und Parfümeriewaren liegt bei 99.

Die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben der Bevölkerung betragen 2018 für Lebensmittel bundesweit 2.389 €⁶ pro Jahr. Der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Sortiment Drogeriewaren beträgt 2018 bundesweit 348 €⁷ pro Jahr.

⁵ Anmerkung: Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt. Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

⁶ IFH-Handelsforschung, 2018.

⁷ IFH-Handelsforschung, 2018.

Tabelle 1: Sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial im Kerneinzugsgebiet

Sortimentsgruppe	Verbrauchsausgaben Pro-Kopf (€/Jahr)	Sortimentsspezifische Kaufkraftkennziffer	Kaufkraftpotenzial in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.389	101,4	14,9
Drogerie-, Parfümeriewaren	348	99,0	2,1
Blumen/ Floristik	64	101,6	0,4
zoologischer Bedarf	56	101,6	0,3
Bekleidung	538	101,4	3,3
Bücher, Zeitschriften	99	100,2	0,6
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	89	100,2	0,5
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	102,1	0,6
Glaswaren, Porzellan, keramische Erzeugnisse	59	104,1	0,4
Gesamt	3.738		23,2

Quelle: BBE/CIMA/MB-Research. Eigene Berechnung und Darstellung 2019. Rundungsdifferenzen möglich.

Im abgegrenzten Kerneinzugsgebiet steht nach den Zahlen der BBE-Marktforschung für die vorhabenbezogenen **Sortimente insgesamt** ein Kaufkraftpotenzial in Höhe von ca. 23,2 Mio. € im Jahr zur Verfügung. Davon entfallen rd. **14,9 Mio. €** auf die Sortimentsgruppe der **Nahrungs- und Genussmittel**. Im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** liegt das Kaufkraftvolumen im Kerneinzugsgebiet bei rd. 2,1 Mio. €.

3.1.3. Umsatz-Kaufkraft-Relation in Nabburg

Insgesamt zeigt die Gegenüberstellung des vorhandenen Kaufkraftvolumens sowie der hier generierten Umsätze, zu welchem Anteil die örtliche Kaufkraft gebunden ist (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Aus Tabelle 2 kann entnommen werden, dass die resultierende Kaufkraftbindung (Umsatz-Kaufkraft-Relation) in Nabburg im Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel** bei unter 100 % liegt. Dies zeigt an, dass das lokale Kaufkraftpotenzial gegenwärtig nicht vollständig durch die örtlichen Anbieter gebunden wird und an die umliegenden Angebotsstandorte abfließt. Derzeit lässt sich das offene Nachfragepotenzial auf rd. **1,3 Mio. €** schätzen. Demgegenüber beträgt die Kaufkraftbindung im Sortiment **Drogerie- und Parfümeriewaren** rd. 131,2 %. Über **alle geplanten Sortimente** des Planvorhabens hinweg errechnet sich eine Kaufkraftbindung von rd. 82,1 %, was einem **Kaufkraftabfluss von rd. 4,17 Mio. €** an umliegende Angebotsstandorte entspricht.

Tabelle 2: Realisierter Umsatz und Kaufkraftbindung der geplanten Sortimente im Planvorhaben

Sortimentsgruppe	Realisierter Umsatz in Mio. €	Kaufkraftbindung
Nahrungs- und Genussmittel	13,53	91,0%
Drogerie-, Parfümeriewaren	*	131,2%
Blumen/ Floristik	*	15,0%
zoologischer Bedarf	*	70,7%
Bekleidung	*	23,3%
Bücher, Zeitschriften	*	47,3%
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	*	155,1%
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	*	27,0%
Glaswaren, Porzellan, keramische Erzeugnisse	*	97,7%
Gesamt	19,05	82,1%

Quelle: eig. Erhebung und Bearbeitung 2019, Rundungsabweichungen möglich.

3.1.4. Marktanteilsprognose

Bei einer Marktanteilsprognose wird das vorhandene Marktpotenzial (=Kaufkraftvolumen) im Betrachtungsraum auf Basis der Wettbewerbssituation anteilig den Anbietern zugeordnet. Der Vorteil ist, dass das Marktpotenzial auf Basis der Verbrauchsausgaben, der Kaufkraftkennziffern und der Einwohnerzahl statistisch präzise erfasst ist. Durch die Marktanteilsprognose werden Kaufkraftunterschiede und die Angebotssituation berücksichtigt. Damit wird eine hohe Prognosesicherheit erreicht.

Dabei basiert die Marktanteilsberechnung unter idealtypischen Rahmenbedingungen auf Umsatzprognosen der Anbieter, welche wiederum mittels durchschnittlicher Raumleistungen jeweiliger Betriebsformen ermittelt werden. Diese sind auf Basis der Standortrahmenbedingungen durch den Gutachter anzupassen. Dabei können die Flächenleistungen eines Betriebs von unterdurchschnittlich bis überdurchschnittlich variieren.

Marktanteilkonzept

Die Umsätze eines Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhabens setzen sich in Abhängigkeit von Art, Größe, Lage des Vorhabens und der Wettbewerbssituation aus verschiedenen Quellen zusammen. Die Umsätze im Einzugsgebiet sind dabei abhängig vom erreichbaren Marktanteil bzw. der Marktabschöpfung⁸.

Nachfolgend wird eine Umsatzherkunftsprognose auf Grundlage der möglichen erzielbaren Marktanteile im Kerneinzugsgebiet des Vorhabens erstellt. Die Marktanteile ergeben sich auf Grundlage der Gesamtattraktivität des Anbieters relativ zum Wettbewerb auf Basis

- der Lagequalität des Projektstandortes (insbesondere im Vergleich zum direkten Wettbewerbsumfeld),
- der Größe der Verkaufsfläche,
- des Betriebstyps und
- der Wettbewerbsintensität.

Tendenziell nehmen Marktanteile mit zunehmender Entfernung zum Projektstandort ab, die Auswahlmöglichkeiten der Konsumenten nehmen dagegen zu. Dabei spielt das vorhandene Angebot eine besondere Rolle (siehe Angebotsanalyse).

In der Stadt Nabburg ist davon auszugehen, dass das Vorhaben bei der gegenwärtigen Wettbewerbssituation und der daraus resultierenden Kaufkraftbindung nur einen vergleichsweise geringen Marktanteil erreichen kann.

Insgesamt wird das erreichbare Marktpotenzial von der Hauptwettbewerbslage „Sonderstandort Angerweiher“ mit den Lebensmittelanbietern Rewe (inkl. Rewe-Getränkemarkt) und Norma beschränkt. Diese beiden in der Fachmarktlage gelegenen Lebensmittelgeschäfte sind gegenüber dem Planvorhaben in der Regensburger Straße im Wettbewerbsvorteil, da sie einem etablierten Verbundstandort mit weiteren Einzelhandels- / Gastronomiegeschäften (u.a. Rossmann, Häusler Getränkemarkt) angesiedelt sind und durch gegenseitige fachmarkttagglomerationstypische Synergieeffekte profitieren. Durchschnittlich erreichen in Deutschland Lebensmittelvollsortiments-Anbieter (dazu gehören Supermärkte sowie SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte) einen Marktanteil von rd. 32,8 %. Lebensmittel-Discounter erreichen hingegen einen Marktanteil von 43,4 %⁹.

Aufgrund eines nicht existenten SB-Warenhauses innerhalb der Gemeinde weichen die Marktanteile der Lebensmittelanbieter in Nabburg leicht von den Bundesdurchschnittswerten ab. So erreichen die beiden

⁸ Bei dem sog. Marktanteilkonzept wird das relevante Nachfragevolumen im Einzugsgebiet der möglichen Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens (= Marktanteil) gegenübergestellt.

⁹ Quelle: Marktanteil einzelner Vertriebslinien am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2016 bis 2018, GfK Consumer Index, Januar 2019.

Stellungnahme – Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum in Nabburg

Discounter (Netto & Norma) einen Marktanteil von rd. 58 %, während der Rewe-Supermarkt (inkl. Getränkemarkt) gegenwärtig einen Marktanteil von rd. 28 % aufweist.

Tabelle 3: Marktanteile der bestehenden Lebensmittelanbieter in Nabburg

Lebensmittelanbieter	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Marktanteil im EZG in %
Netto	800	3,8	26%
Norma	1.000	4,8	32%
Rewe (inkl. Getränkemarkt)	1.420	4,2	28%

Quelle: eig. Erhebung und Bearbeitung 2019; BBE/CIMA/MB-Research; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017; Rundungsabweichungen möglich.

Die vorliegende gutachterliche Stellungnahme geht vor dem Hintergrund der zu erfüllenden Funktion eines attraktiven Nahversorgungsstandortes davon aus, dass es sich beim Planvorhaben um einen Lebensmittelvollsortimenter handelt. Dabei werden die im Rahmen des Planvorhabens zu realisierenden nahversorgungsrelevanten Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren) nachfolgend unter „Nahrungs- und Genussmittel“ verstanden und dem Hauptsortiment eines Lebensmittelvollsortimenters gleichgesetzt. Dies ermöglicht eine Vergleichbarkeit definierter Kennzahlen (insb. Raumleistung je € in m²) und der damit zusammenhängenden Gegenüberstellung der Marktanteile.

Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden hohen Kaufkraftbindung (91 % bei Nahrungs- und Genussmitteln) und des damit einhergehenden geringen offenen Nachfragepotenzials (1,3 Mio. €) ist nach Realisierung des Planvorhabens in der Regensburger Straße von einer Umsatzumlenkung insbesondere zu Lasten den beiden Lagen „Sonderstandort Angerweiher“ und „Nahversorgungsstandort Ramgraben“ zu rechnen, sodass sich die bisherigen Marktanteilsverhältnisse verändern werden.

Unter der Annahme der vollständigen Kaufkraftbindung des bestehenden Potenzials in Nabburg (100%) sowie der Umsatzumlenkung zu Lasten den oben angeführten Angebotslagen ist ein maximaler Marktanteil beider Lebensmittelvollsortimenter (Bestandmarkt Rewe & Planvorhaben) von rd. 54 % anzunehmen. Aufgrund des begrenzten offenen Kaufkraftpotenzials ist mit einer Verringerung der Raumleistung aller bestehenden Angebotsstandorte auszugehen. Insbesondere beim systemrelevanten Vollsortimenter (Rewe-Supermarkt) am Sonderstandort Angerweiher ist mit einer deutlichen Verringerung der Raumleistung zu rechnen, da mit der Ansiedlung eines weiteren Vollsortimenters, die dominante Alleinstellung in Nabburg aufgehoben wird. Dennoch wird der Bestands-Supermarkt Rewe aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Autobahn und des hohen Kopplungspotenzials mit den dort ansässigen Einzelhandelsanbietern weiterhin den attraktiveren Vollsortiments-Standort darstellen und von einem überörtlichen Einzugsgebiet profitieren.

Tabelle 4: Prognostizierte Marktanteile der Lebensmittelanbieter in Nabburg nach Realisierung des Planvorhabens

Lebensmittelanbieter	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Marktanteil im EZG in %
Netto	800	3,0	20%
Norma	1.000	3,8	26%
Rewe (inkl. Getränkemarkt)	1.420	3,4	23%
Planvorhaben LM-Vollsortimenter	1.610	4,7	31%

Quelle: eig. Erhebung und Bearbeitung 2019; BBE/CIMA/MB-Research; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017; Rundungsabweichungen möglich.

Die im Struktur- und Marktdatenbericht 2017 ermittelte bundesdurchschnittliche Flächenleistung der Vollsortimenter (Supermärkte) liegt in einem Bereich von 3.300 €/m² (Minimalwert) bis zu 4.100 €/m² (Maximalwert)¹⁰. Die prognostizierte Raumleistung des Planvorhabens liegt aufgrund der dargestellten Rahmenbedingungen in Nabburg unter dem Minimal-Vergleichswert von 3.300 € / m². Das Planvorhaben mit den zu

¹⁰ BBE Markt- und Strukturdaten im Einzelhandel, 2017

Stellungnahme – Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum in Nabburg

realisierenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird eine Umsatzleistung von rd. 2.900 € / m² erreichen.

Tabelle 5: Prospektive Raumleistung des Planvorhabens

Vorhaben	Verkaufsfläche in m ²	Raumleistung in € je m ²	Planumsatz in Mio. €	prog. Marktanteil im EZG in %
Planvorhaben LM-Vollsortiment	1.610	2.900	4,7	31%

Quelle: BBE/CIMA/MB-Research; Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2017; Rundungsabweichungen möglich.

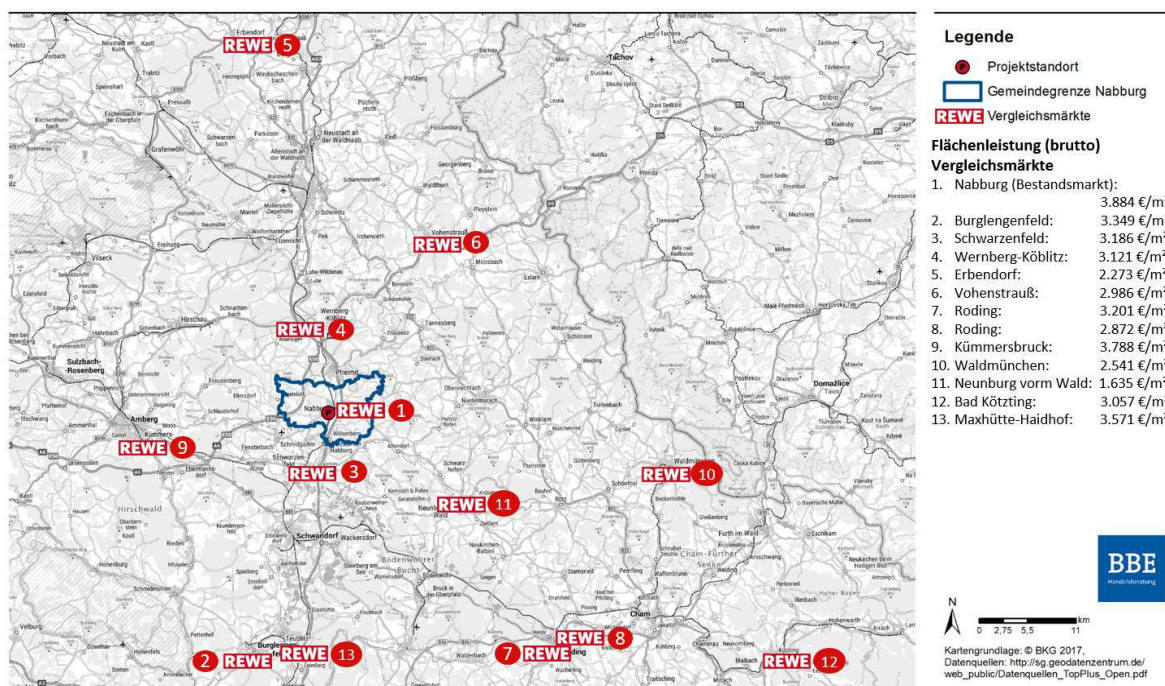
Demzufolge sind beim Planvorhaben sortimentsbezogen jeweils Flächenleistungen anzunehmen, die unter den durchschnittlichen Vergleichswerten¹¹ liegen. Eine über die prognostizierte Flächenleistung hinausgehende Umsatzausweitung ist insbesondere hinsichtlich der Wettbewerbssituation und der Umsatz-Kaufkraft-Relation im Kerneinzugsgebiet auszuschließen.

3.1.5. Vergleichsmärkte in umliegenden Angebotsstandorten

Neben der Gestaltung der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen des Mikrostandortes sind für die gutachterliche Einschätzung der anzunehmenden Flächenleistungen eines Projektvorhabens noch weitere makro- und mikrostandortbezogene Faktoren zu berücksichtigen. So sind insbesondere die landesplanerische Einstufung der jeweiligen Gemeinde/Stadt und die damit zusammenhängende zentralörtliche Struktur des Makrostandortes mit ausschlaggebend für die Beurteilung der anzunehmenden Flächenleistungen. Des Weiteren haben die Mikrolage und die verkehrliche Erreichbarkeit des Projektstandortes ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf die zu realisierenden Umsätze eines Einzelhandelsgeschäfts.

Um das in Nabburg geplante Vorhaben eines Einkaufszentrums mit vornehmlicher Nahversorgungsfunktion noch besser einordnen zu können werden nachfolgend alle um Nabburg angesiedelte Rewe-Supermarktstandorte mit der tatsächlich im Jahr 2018 realisierten Brutto-Flächenleistung herangezogen.

Abbildung 4: Standorte der Vergleichsmärkte und Flächenleistungen um Nabburg



¹¹ BBE Markt- und Strukturdaten im Einzelhandel, 2017

Stellungnahme – Ansiedlungsvorhaben Einkaufszentrum in Nabburg

Bei Betrachtung des Kartenausschnitts (Abb. 3) wird ersichtlich, dass die tatsächlich realisierenden Flächenleistungen untereinander teils stark abweichen. Die teils großen Unterschiede sind neben den variierenden Verkaufsflächengrößen insbesondere auf die oben angeführten Standortbedingungen zurückzuführen.

Damit eine nachvollziehbare Vergleichbarkeit der anzunehmenden Flächenleistung des Projektvorhabens in Nabburg und den tatsächlich realisierten Flächenleistungen der umliegenden Rewe-Supermärkte zu gewährleisten wurden alle Angebotsstandorte unter Berücksichtigung folgender Standortfaktoren geprüft:

- Bevölkerungszahl
- Einzelhandels-Kaufkraftindex & Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffern
- Anzahl und Qualität weiterer Wettbewerbsstandorte im Gemeindegebiet
- Anzahl und Qualität weiterer strukturprägender Anbieter im näheren Umkreis außerhalb des Gemeindegebiets
- Zentralörtliche Struktur und räumliche Nähe zu umliegenden Zentren
- Räumliche Lage im Gemeindegebiet
- Nutzung des Standortumfelds und Kopplungspotenziale

Dabei konnten insbesondere mit den Vergleichsmärkten in Schwarzenfeld, Neunburg vorm Wald und Vohenstrauß drei Orte identifiziert werden, welche unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Standortrahmenbedingungen eine hohe Vergleichbarkeit mit dem Vorhabenstandort in Nabburg aufweisen. Eine Übersicht der wesentlichen Kennzahlen zur Bevölkerungszahl, Wettbewerbssituation, Einzelhandelskaufkraft und Raumleistung bestehender Rewe-Vergleichsmärkte (Vollsortimenter) ist in Tabelle 6 aufgeführt.

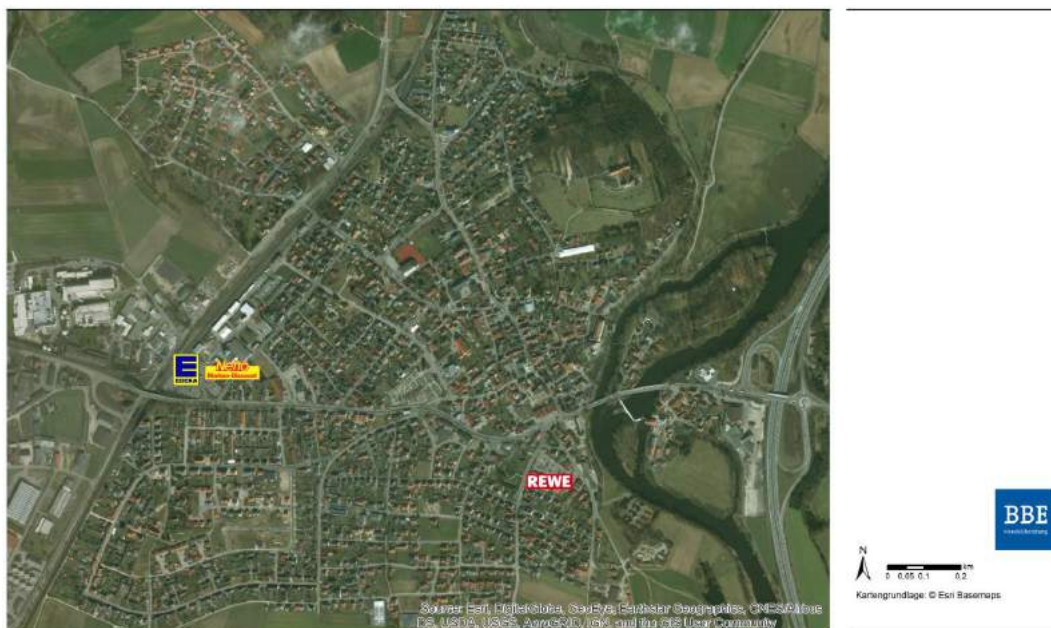
Tabelle 6: Übersicht der Vergleichsorte, Marktkennzahlen, Wettbewerberstruktur

Vergleichsorte	Bevölkerungszahlen	Wettbewerb (Anzahl)		EH-Kaufkraftindex	Raumleistung Vollsortimenter €/m ² (brutto)
		Discounter	Supermärkte		
Schwarzenfeld	6.338	1	2	97,2	3.186
Vohenstrauß	7.377	3	2	89,3	2.986
Neunburg vorm Wald	8.222	4	2	98,6	1.635
Vorhabensstandort Nabburg	6.137	2	1	103,9	2.900

Quelle: Rewe Group, eigene Bearbeitung und Darstellung 2019, Rundungsabweichungen möglich.

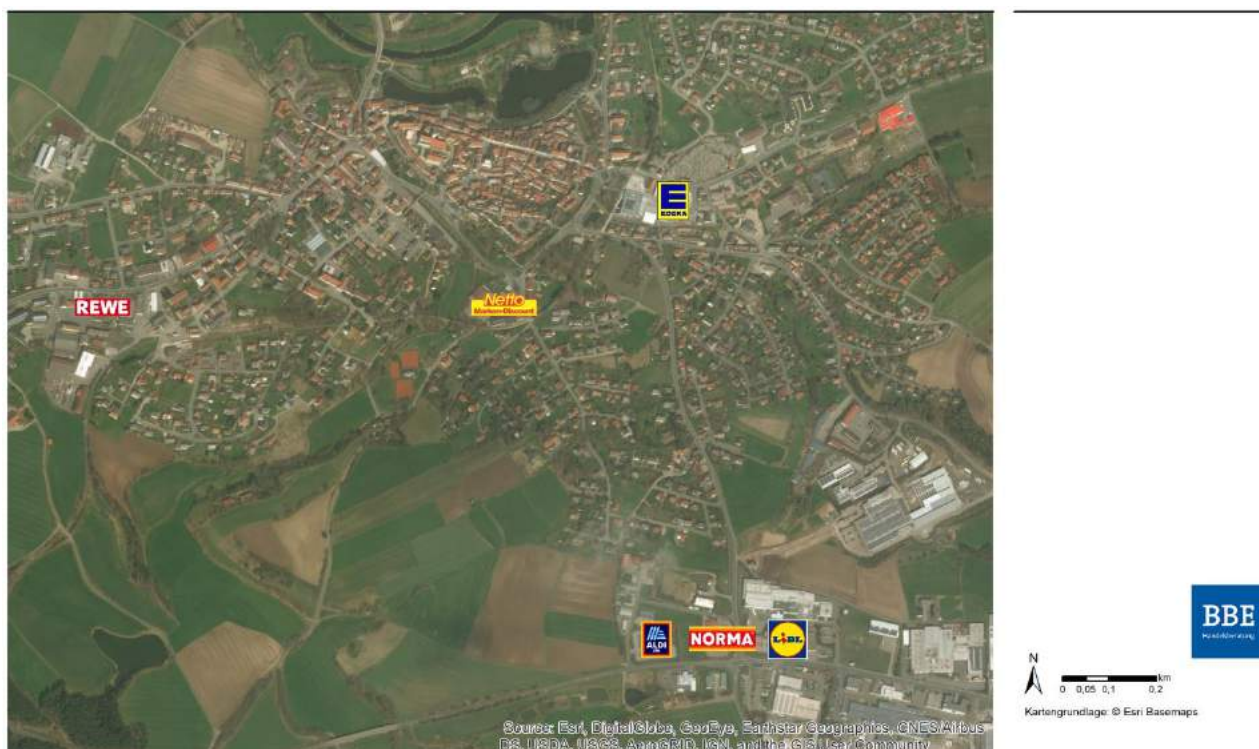
Ersichtlich wird, dass es sich bei den ausgewählten Vergleichsorten um Gemeinden handelt, deren Kennzahlen eine hohe Ähnlichkeit zum Untersuchungsgebiet Nabburg aufweisen. Neben den makrostandortbezogenen Kennzahlen sind die Vergleichsmärkte, wie beim Planvorhaben in Nabburg entweder unmittelbar an der Hauptverkehrsachse der Gemeinde oder direkt daran angrenzend gelegen. Es handelt sich hierbei um Vollsortimentsmärkte, die vornehmlich die Funktion der wohnortnahen Versorgung übernehmen und meist vergleichsweise peripher gelegen sind. Bei näherer Untersuchung der Marktdichte an Wettbewerbern und der Korrelation dieser mit der tatsächlich realisierten Raumleistung wird ersichtlich, dass mit steigender Anzahl der Lebensmittelanbieter die Raumleistung des Vergleichsmarktes abnimmt. Unter der Berücksichtigung, dass die Standortfaktoren der ausgewählten Vergleichsorte mit den Standortfaktoren der Untersuchungsgemeinde Nabburg eine hohe Vergleichbarkeit aufweisen und von ähnlichen Rahmenbedingungen ausgegangen werden kann ist die Annahme gestützt werden, dass die Raumleistung des Planvorhabens in Nabburg bei einer absoluten Anzahl an insgesamt vier Lebensmittelmärkten nicht die Raumleistung des Rewe-Marktes in Schwarzenfeld (3 Lebensmittelmärkte bei ähnlicher Bevölkerungszahl) überschreiten kann.

Abbildung 5: Angebotsstruktur Lebensmittelmärkte in Schwarzenfeld



Quelle: Eigene Bearbeitung und Darstellung 2019

Abbildung 6: Angebotsstruktur Lebensmittelmärkte in Neunburg vorm Wald



Quelle: Eigene Bearbeitung und Darstellung 2019

Abbildung 7: Angebotsstruktur Lebensmittelmärkte in Vohenstrauß



Quelle: Eigene Bearbeitung und Darstellung 2019

4. Fazit

- Beim Planvorhaben handelt es sich um ein Einkaufszentrum mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten und innenstadtrelevanten Angebotsstrukturen.
- Das Planvorhaben ist geeignet, die **örtlichen wohnortnahen Versorgungsdefizite** im westlichen Stadtgebiet auszugleichen. Insgesamt wird sich die Nahversorgungssituation in Nabburg mit Realisierung des Planvorhabens deutlich verbessern. Dies gilt insbesondere für das westliche Stadtgebiet.
- Unter der Annahme von unterdurchschnittlichen Raumleistungen wurden für das Planvorhaben in Nabburg in Abstimmung mit der Regierung der Oberpfalz raumverträgliche sortimentsbezogene Verkaufsflächen ermittelt. Die Ermittlung basiert u.a. auf den landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen entsprechender Einzelhandelsbetriebstypen.
- Die Analyse der Angebots- und Nachfragesituation in Nabburg und das darauf basierende Marktanteilskonzept ergeben, dass das Planvorhaben aufgrund der gegenwärtigen hohen Kaufkraftbindung in den geplanten Sortimentsbereichen sowie der vergleichsweise hohen Marktdichte (Lebensmittelgeschäfte) einen im Vergleich zu den Vergleichskennzahlen unterdurchschnittlichen Marktanteil im Kerneinzugsgebiet erreichen kann (rd. 2.900 € / m²). Demzufolge ist aufgrund der atypischen Fallgestaltung von jeweils unterdurchschnittlichen Flächenleistungen auszugehen.
- Unter Berücksichtigung der Flächenleistungen der Vergleichsmärkte im weiteren Umfeld von Nabburg wird ersichtlich, dass die tatsächlich realisierten untereinander aufgrund abweichender Standortrahmenbedingungen teils stark abweichen. Mit einer durchschnittlichen Flächenleistung aller oben aufgeführten Vergleichsmärkte von rund 3.040 €/m² liegt der Wert deutlich unter dem im Struktur- und Marktdatenbericht 2017 definierten unteren Durchschnittswert von 3.300 €/m².
- Mit den Orten Schwarzenfeld, Neunburg vorm Wald und Vohenstrauß wurden drei Angebotsstandorte identifiziert, welche unter Heranziehung der Standortfaktoren eine hohe Vergleichbarkeit mit dem Makro- und Mikrostandort des Projektvorhabens in Nabburg aufweisen. Die dort tatsächlich realisierten Flächenleistungen betragen von 1.635 €/m² bis 3.186 €/m². Demnach ist die Annahme zu bestärken, dass auch in Nabburg von einer unterdurchschnittlich zu realisierenden Flächenleistung auszugehen ist.
- Eine Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung sowie der Funktionsfähigkeit zentraler Orte gehen mit dem Planvorhaben nicht einher. Eine solche Analyse wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung schädlicher Auswirkungen i.S.d. § 11. Abs. 3 BauNVO im Oktober 2018 durchgeführt.
- Das Vorhaben erzielt unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Angebotssituation keine überdurchschnittliche Marktstellung und orientiert sich demnach am lokalen Bedarf der Bevölkerung.

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Cem Onay, M.A. Humangeographie – Global Studies
Projektleitung

BBE Handelsberatung GmbH



i.V. Dipl.-Geogr. Markus Wotruba
Leiter Standortforschung

München, 25. April 2019