



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

# Die Zöllnertorstraße in der Goldschlägerstadt Schwabach als Nahversorgungsstandort

Verträglichkeitsuntersuchung  
zu den Auswirkungen eines  
Ansiedlungsvorhabens



## Endbericht

Im Auftrag der Goldschlägerhof GmbH

Hamburg, 25.04.2024, redaktionell ergänzt am 15.01.2025



**Dr. Lademann & Partner**  
Wissen bewegt.

## **Die Zöllnertorstraße in der Goldschlägerstadt Schwabach als Nahversorgungsstandort**

Verträglichkeitsuntersuchung zu den Auswirkungen eines An siedlungsvorhabens

Projektnummer: 24DLP3595

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

Im Auftrag der

**Goldschlägerhof GmbH**

**Limbacher Straße 26**

**91126 Schwabach**

erarbeitet durch

**Dr. Lademann & Partner**

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311, 22159 Hamburg

Altmarkt 10d, 01067 Dresden

Prinzenallee 7, 40549 Düsseldorf

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

# Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>1</b>
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	1
<b>2</b>	<b>Analyse von Mikrostandort und Vorhaben</b>	<b>4</b>
2.1	Mikrostandort	4
2.2	Vorhabenkonzeption	7
<b>3</b>	<b>Rahmendaten des Makrostandorts</b>	<b>10</b>
3.1	Lage im Raum und zentralörtliche Struktur	10
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	12
<b>4</b>	<b>Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial</b>	<b>14</b>
4.1	Methodische Vorbemerkungen	14
4.2	Wettbewerb im Untersuchungsraum	14
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	16
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	17
<b>5</b>	<b>Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum</b>	<b>19</b>
5.1	Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet	19
5.2	Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	23
5.3	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Standortlagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets	24
5.3.1	Innenstadt Schwabach (innerhalb des Einzugsgebiets)	26

5.3.2	Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße (innerhalb des Einzugsgebiets)	28
5.3.3	Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)	29
5.3.4	Zentralitätsbildender Ergänzungsstandort ORO (außerhalb des Einzugsgebiets)	30
5.3.5	Untersuchte Privilegierte Nahversorgungsstandorte (außerhalb des Einzugsgebiets)	32
<b>6</b>	<b>Vorhaben- und Wirkungsprognose</b>	<b>34</b>
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	34
6.2	Wirkungsprognose	37
6.2.1	Vorbemerkungen	37
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf	39
<b>7</b>	<b>Bewertung des Vorhabens</b>	<b>43</b>
7.1	Zu den Bewertungskriterien	43
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	44
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	46
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	53
7.5	Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept	54
7.6	Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung	56
<b>8</b>	<b>Fazit</b>	<b>58</b>

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	4
Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der Reichswaisenhausstraße	5
Abbildung 3: Blick auf den Vorhabenstandort von der Zöllnertorstraße	6
Abbildung 4: Blick auf den Kreuzungsbereich Zöllnertorstraße/ Reichswaisenhausstraße	6
Abbildung 5: Entwurf des vorhabenbezogenen Lageplans (Nutzungen im 1. Obergeschoss)	7
Abbildung 6: Lage im Raum	10
Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum	15
Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	16
Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet	21
Abbildung 10: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Schwabach	24
Abbildung 11: Königsplatz in der Innenstadt von Schwabach	26
Abbildung 12: Bio-Supermarkt (EBL-Naturkost) in der Innenstadt von Schwabach	27
Abbildung 13: Geschäftsbesatz im Bereich Ludwigstraße/ Pfarrgasse in der Innenstadt von Schwabach	28
Abbildung 14: Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße (innerhalb des Einzugsgebiets)	28
Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt am Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)	29
Abbildung 16: Netto-Lebensmitteldiscounter am Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)	30
Abbildung 17: Kaufland-Verbrauchermarkt im ORO-Einkaufszentrum (außerhalb des Einzugsgebiets)	31
Abbildung 18: ORO-Einkaufszentrum im zentralitätsbildenden Ergänzungsstandort ORO (außerhalb des Einzugsgebiets)	31
Abbildung 19: Privilegierter Nahversorgungsstandort Fürther Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)	32
Abbildung 20: Privilegierter Nahversorgungsstandort Am Pointgraben (außerhalb des Einzugsgebiets)	33

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens	8
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	12
Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens	17
Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	17
Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	20
Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets	23
Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets	35
Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens	36
Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens	40
Tabelle 10: Wirkungsprognose nach den vorhabenrelevanten Segmenten innerhalb des Einzugsgebiets	41
Tabelle 11: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets	41
Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen nach den vorhabenrelevanten Segmenten außerhalb des Einzugsgebiets	42
Tabelle 13: Verträglichkeit des Vorhabens gem. LEP Bayern	45

# 1 Einführung

## 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

In der Stadt Schwabach ist an der Zöllnertorstraße auf dem sog. Prell-Areal die **Ansiedlung eines Verbrauchermarkts sowie weiterer konsumnaher Angebote** geplant. Der Standort wird im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach als Potenzialfläche für periodische Nutzungen geführt. Die derzeitigen Planungen (Stand September 2023) sehen einen Edeka-Markt mit 1.380 qm, einen Mallbereich/Windfang mit 78 qm und einen Bäcker mit Sitzcafé (insgesamt 161 qm innen und 45 qm außen) vor.

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben über einen Bebauungsplan mit **Ausweisung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel** zu realisieren.

Die **Aufgabenstellung** der Untersuchung bestand somit insbesondere in der **Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens** auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Bayern (LEP, Regionalplan) und das Einzelhandels- Zentren- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit **§ 11 Abs. 3 BauNVO** i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 BauGB.

## 1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung wurden folgende Untersuchungsschritte durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des **Mikrostandorts** und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabens im Hinblick auf seine **Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz**;
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- **Herleitung des Einzugsgebiets** des Vorhabens u.a. auf Basis der Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der **nahversorgungsrelevanten Angebotssituation** im Einzugsgebiet des Vorhabens;

- Abschätzung der **Umsätze und Flächenproduktivitäten** im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel;
- **Versorgungsstrukturelle Analyse** des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkaufsflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- **Städtebauliche Analyse** der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen (innerhalb und unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets);
- **Vorhabenprognose** bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen differenziert nach Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk), Drogeriewaren sowie aperiodische Randsortimente<sup>1</sup>;
- **Wirkungsprognose** bezüglich der zu erwartenden **Umsatzumverteilungseffekte** für Nahrungs- und Genussmittel und für Drogeriewaren durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Einzugsgebiet nach Standortlagen und Zonen; darüber hinaus werden auch die Effekte zulasten der Einkaufsalternativen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets abgeschätzt;
- **Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung** des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des **Einzelhandels-, Zentren und Tourismuskonzepts der Stadt Schwabach**;
- **Zusammenfassende Bewertung** unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse; hierbei Herleitung flankierender Empfehlungen für die Bauleitplanung (Festsetzungen für den Bebauungsplan).

Um die Verträglichkeit des Vorhabens beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von **Primär- und Sekundärerhebungen** durchzuführen:

- **Sekundäranalysen** der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- **Vor-Ort-Erhebung** der nahversorgungsrelevanten Angebotssituation differenziert nach Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren im Einzugsgebiet des Vorhabens und der Einkaufsalternativen (Lebensmitteleinzelhandel und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche);
- **Intensive Begehungen des Mikrostandorts** zur Beurteilung der Eignung für das geplante Vorhaben;

---

<sup>1</sup> Hinweis: Eine noch kleinteiligere Analyse bei den Randsortimenten würde sich im Nachfolgenden der Prognosegenauigkeit entziehen. Zumal das Vorhaben in der Innenstadt räumlich und funktional richtig verortet sein wird.

- **Begehungen der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und zentralen Versorgungsbereiche** zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als **Prognosehorizont** wurde das Jahr 2027 als mögliches erstes Jahr der Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

## 2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

### 2.1 Mikrostandort

Der **Vorhabenstandort** befindet sich an der Zöllnertorstraße (Kreuzungsbereich Reichswaisenhausstraße) auf dem sog. Prell-Areal und ist somit als Teil der Innenstadt zentral im Schwabacher Stadtgebiet gelegen.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die **verkehrliche Anbindung** des Vorhabenstandorts ist aufgrund der Lage am Kreuzungsbereich St 2239/ B 466 als sehr gut einzustufen. Während die St 2239 in Ost-West-Richtung das Kernstadtgebiet mit dem Umland von Schwabach verbindet,

verläuft die B 466 (in Verbindung mit der B 2) in Nord-Süd-Richtung durch das Schwabacher Kernstadtgebiet. **Es ist somit eine leistungsfähige Anbindung des Vorhabenstandorts mit dem MIV gegeben.** Die zukünftige Zu- und Abfahrt auf das am Standort zur Verfügung stehende Stellplatzangebot erfolgt über die Reichswaisenhausstraße.

Die **Anbindung an den ÖPNV** wird durch die Bushaltestelle Reichswaisenhausstraße direkt am Vorhabenstandort gesichert. Hier verkehren die Buslinien 663 (Penzdorfer Siedlung – Unterreichenbach) und 664 (Limbach-Süd – Obermainbach) in regelmäßiger Taktung.

Die **fußläufige Erreichbarkeit** sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad auf Grundlage der städtebaulich-integrierten Lage des Standorts ist ebenfalls gegeben. Ein Ampelsystem zur Überquerung der Verkehrstrassen befindet sich unmittelbar am Vorhabenstandort am Kreuzungsbereich Zöllnertorstraße/ Reichswaisenhausstraße.

**Insgesamt ist daher die verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts im MIV, ÖPNV und zu Fuß/ per Fahrrad als sehr gut einzustufen.**

Das **Vorhabengrundstück** ist zum einen derzeit durch eine ebenerdige öffentliche Stellplatzfläche an der Reichswaisenhausstraße sowie zum anderen durch versiegelte Flächen des bereits abgetragenen Prell-Gebäudes und eines unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes geprägt.



Abbildung 2: Blick auf den Vorhabenstandort von der Reichswaisenhausstraße

Das **Standortumfeld** ist in dicht bebaute innerstädtische Strukturen der Schwabacher Altstadt eingebettet. So erstrecken sich entlang der Zöllnertorstraße historische (z.T. unter Denkmalschutz stehende) Gebäude mit Wohnen im Obergeschoss sowie einem kleinteiligen Geschäftsbesatz im Untergeschoss (u.a. ein Bioladen und das Bistro „Die Ähre“). Nördlich grenzt zudem noch das Hotel „Centro“ an den Vorhabenstandort. Während sich westlich ein Kindergarten befindet, schließen in Richtung Süden

Wohngebäude sowie das AWO Pflegeheim Schwabach an. Am Kreuzungsbereich Wittelsbacherstraße/ Südliche Ringstraße ist ferner noch auf die Staatliche Berufsschule zu verweisen.

Die beiden **nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** (> 400 qm Verkaufsfläche) sind mit dem Edeka-Supermarkt an der Wittelsbacherstraße in rd. 200 m Entfernung) sowie mit dem Biomarkt EBL-Naturkost in gut 300 m verortet.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach ist der Vorhabenstandort **Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs** Innenstadt Schwabach, welchem die Funktion eines Hauptzentrums zu kommt.



Abbildung 3: Blick auf den Vorhabenstandort von der Zöllnertorstraße



Abbildung 4: Blick auf den Kreuzungsbereich Zöllnertorstraße/ Reichswaisenhausstraße

## 2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die **Ansiedlung eines Verbrauchermarkts** sowie einer Bäckerei an der Zöllnertorstraße auf dem sog. Prell-Areal in der Stadt Schwabach. Darüber hinaus sollen auf dem Vorhabenareal **ein gastronomischer Betrieb, Büronutzungen, Praxen, Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte** entstehen. Insgesamt sieht der Planentwurf aus September 2023 fünf Ebenen vor. Der Verbrauchermarkt als auch der Bäcker sollen dabei im ersten Obergeschoss etabliert werden. Das **Stellplatzangebot** wird auf drei Ebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) zur Verfügung gestellt.

Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarkts soll nach dem Planentwurf aus September 2023 etwa 1.458 qm (inkl. Windfang) betragen. Für die **Bäckerei** sind rd. 206 qm Verkaufsfläche (inkl. Flächen für Gastronomie<sup>2</sup>) vorgesehen. **Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche am Standort nach der Realisierung somit rd. 1.664 qm, wovon rd. 1.458 qm Verkaufsfläche auf das Hauptsortiment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs entfallen.**

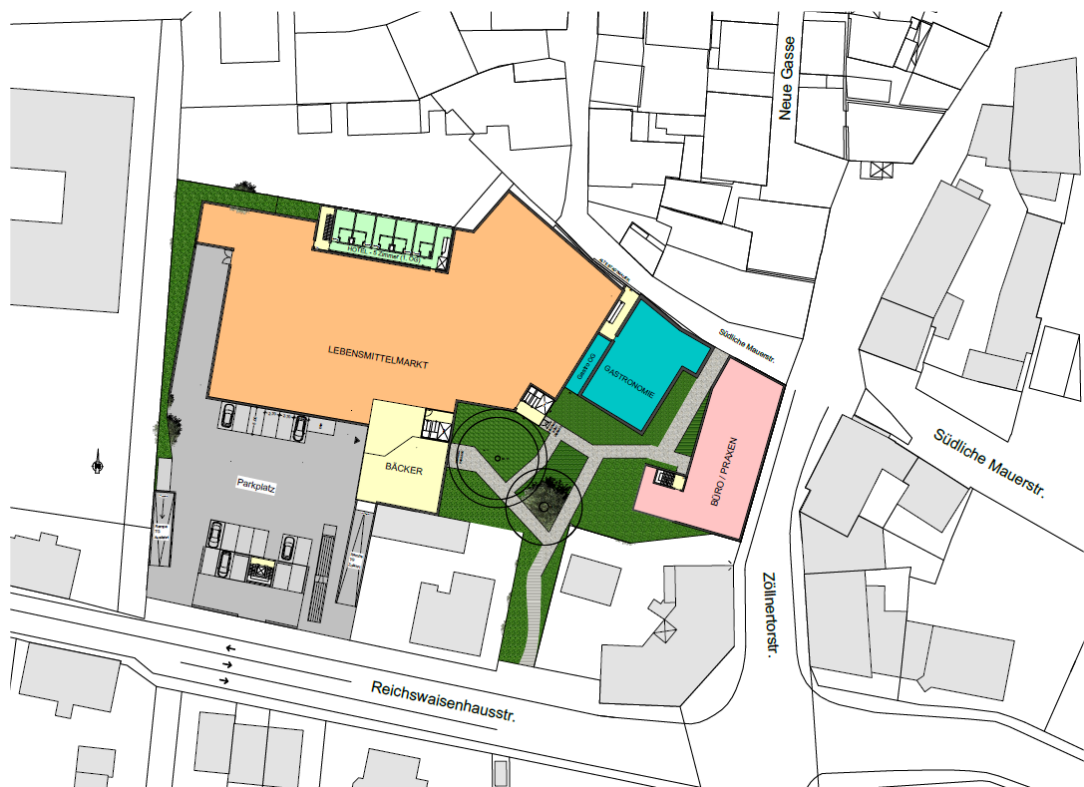


Abbildung 5: Entwurf des vorhabenbezogenen Lageplans (Nutzungen im 1. Obergeschoss, Stand 09/2023)

<sup>2</sup> In der Regel entfallen etwa Zweidrittel der Flächen von Bäckereicafés auf eine gastronomische Nutzung (Vor-Ort-Verzehr = kein Einzelhandel). D.h. faktisch wird bis zu 70 qm dieser Fläche zu Verkaufszwecken genutzt werden.

Der Sortimentsschwerpunkt des Vorhabens liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellen die beiden Vorhabenkomponenten **typische Nahversorgungsanbieter** dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente<sup>3</sup> wird erfahrungsgemäß für den Verbrauchermarkt bei ca. 5 %<sup>4</sup> (etwa 73 qm Verkaufsfläche) liegen. Die Verkaufsfläche der Bäckerei wird dabei im Gutachten vollständig dem periodischen Bedarfsbereich zugeordnet. Dabei ist darauf zu verweisen, dass diese faktisch nicht vollständig durch Einzelhandel im engeren Sinne genutzt wird, sondern der größere Teil auf Sitz- / bzw. Gastronomiebereiche entfallen wird.

Somit zeigt sich insgesamt folgende **Verkaufsflächenstruktur** für das Vorhaben:

#### Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens in Schwabach

Branchenmix	VKF in qm
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>1.591</b>
davon Verbrauchermarkt*	1.385
davon Bäckerei**	206
Nahrungs- und Genussmittel und sonstiger periodischer Bedarf	1.480
davon Verbrauchermarkt	1.274
davon Bäckerei**	206
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	111
davon Verbrauchermarkt	111
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>73</b>
davon Verbrauchermarkt	73
<b>Gesamt</b>	<b>1.664</b>
davon Verbrauchermarkt*	1.458
davon Bäckerei**	206

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers.

\*inkl. Windfang mit 78 qm. \*\*inkl. Flächen für Gastronomie.

**Tabelle 1: Sortimentsstruktur des Vorhabens (Stand 09/2023)**

<sup>3</sup> Non-Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.

<sup>4</sup> Sollte der Anteil aperiodischer Randsortimente tatsächlich höher ausfallen, bildet die Untersuchung einen Worst Case im Hinblick auf das Kernsortiment Periodischer Bedarf ab.

An der Zöllnertorstraße auf dem sog. Prell-Areal in der Stadt Schwabach ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit einer Verkaufsfläche von rd. 1458 qm (inkl. Windfang) geplant. Ferner ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 206 qm Verkaufsfläche (inkl. Flächen für Gastronomie) vorgesehen. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche am Standort nach der Realisierung somit rd. 1.664 qm. Der sich im ZVB Innenstadt Schwabach befindliche Vorhabenstandort weist zugleich eine verkehrsgünstige Lage auf und ist weitgehend von Wohnnutzungen umgeben.

## 3 Rahmendaten des Makrostandorts

### 3.1 Lage im Raum und zentralörtliche Struktur

Die **Stadt Schwabach** befindet sich zentral im Freistaat Bayern und ist als kreisfreie Stadt dem Regierungsbezirk Mittelfranken zugehörig. Die Altstadt von Schwabach liegt in einem flachen Tal zu beiden Seiten der Schwabach, die außerhalb der besiedelten Flächen im Stadtgebiet in die Rednitz mündet.

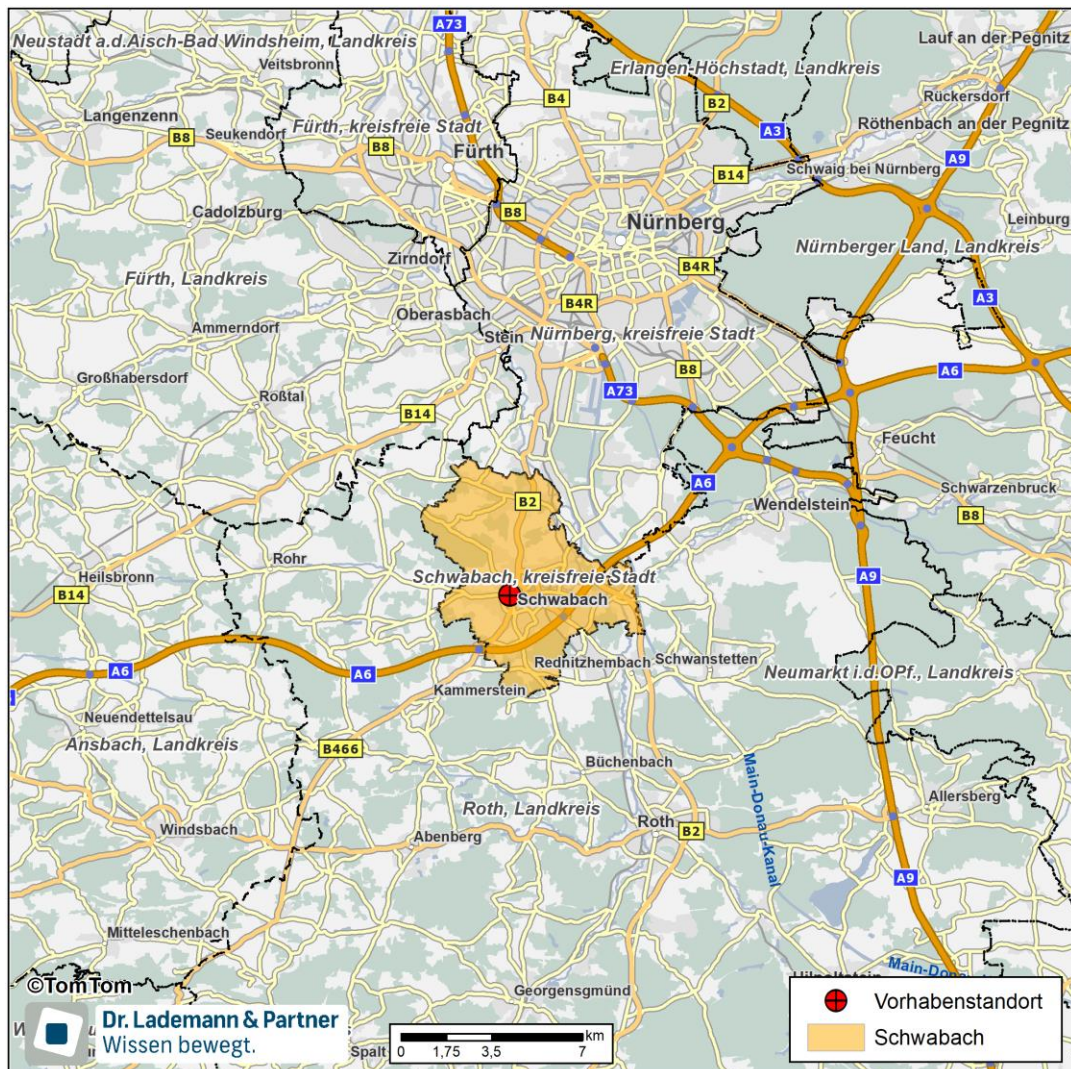


Abbildung 6: Lage im Raum

Die Stadt Schwabach ist die **kleinste kreisfreie Stadt Bayerns** und besteht aus den fünf wesentlichen Bereichen: Stadtmitte (Altstadt), Schwabach Nord, Ost, Süd und West. Zuzüglich dazu sind innerhalb des Stadtgebiets fünfzehn Ortsteile ausgebildet, welche zum Teil stark ländlich geprägt sind.

Die **verkehrliche Anbindung** der Stadt Schwabach kann insgesamt als sehr gut bewertet werden. Im Süden durchquert die A 6 das Stadtgebiet und verbindet Schwabach mit den beiden Anschlussstellen Schwabach-West und Schwabach-Süd. Des Weiteren verlaufen zwei Bundesstraßen (B 2 und B 466) durch das Stadtgebiet. Dabei bindet die B 2 die Stadt Schwabach im Norden mit Nürnberg sowie im Süden mit der Stadt Roth an. Die B 466 verläuft von der Stadt Schwabach ausgehend in Richtung der Gemeinde Kammerstein und erschließt somit das südwestliche Umland.

An das **schienengebundene Verkehrsnetz** ist die Stadt über einen Bahnhof an den Regionalverkehr angebunden (Bahnstrecke Nürnberg – Augsburg – München). Dieser befindet sich in rd. 900 m Entfernung zur Altstadt. Zusätzlich hält eine S-Bahn u.a. am Bahnhof in Schwabach (in Hauptverkehrszeiten im 20-Minuten-Takt). Darüber hinaus besteht ein gutes Busnetz innerhalb des Stadtgebiets sowie in das Umland. Die Stadt Schwabach bietet demnach eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln im Personennahverkehr.

Aufgrund der naturräumlichen Lage im Mittelfränkischen Becken sowie der gepflegten historischen Altstadt ist die Stadt Schwabach mit zahlreichen denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden von **touristischem Interesse**. Zudem zeichnet sich die Stadt durch die Lage innerhalb der Metropolregion sowie den angrenzenden Tourismusregionen Fränkisches Seenland und Romantisches Franken aus. Berühmt ist Schwabach für seine Goldschläger und das von ihnen produzierte und weltweit exportierte Blattgold.

Die **Landesplanung** stuft die Stadt Schwabach mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ein. Diese sollen als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden. Sie sollen zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen.

Dem **Nahbereich** als Bezugsgröße für Waren des Nahversorgungsbedarfs gehören im Sinne des Regionalplans Mittelfranken des Planungsverbands Region Nürnberg (Begründungskarte: Nahbereich Stand 2019) noch die umliegenden Kommunen Rohr, Kammerstein und Rednitzhembach an.

Weitere ausgewiesene **zentrale Orte im näheren Umkreis** sind die Stadt Roth in rd. 14 km südlicher Richtung (Mittelzentrum) sowie die mittelzentralen Verbünde Wendelstein-Schwarzenbruck-Feucht in rd. 19 km östlicher Richtung, Zirndorf-Oberasbach-Stein in rd. 10 km nordwestlicher Richtung und Neuendettelsau-Windsbach-Heilsbronn in rd. 19 km westlicher Richtung.

## 3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die **Bevölkerungsentwicklung** in Schwabach verlief seit dem Jahr 2018 mit einem jährlichen Bevölkerungswachstum von rd. +0,2 % p.a. positiv.

Insgesamt lebten in Schwabach Anfang 2023 nach Angaben des Statistischen Landesamts

**gut 41.200 Einwohner.**

Damit hat sich die Stadt Schwabach mit einem ähnlichen Wachstum wie Nürnberg und Roth entwickelt (+0,1 % bis +0,3 %). Sie lag damit allerdings leicht unterhalb der Werte für den Freistaat Bayern (+0,6 %) im gleichen Betrachtungszeitraum.

Einwohnerentwicklung in Schwabach im Vergleich

Stadt, Regierungsbezirk, Land	2018	2023	abs.	+/- 18/23	
				in %	Veränderung p.a. in %
<b>Swabach</b>	<b>40.781</b>	<b>41.227</b>	<b>446</b>	<b>1,1</b>	<b>0,2</b>
Roth	25.220	25.367	147	0,6	0,1
Nürnberg	515.201	523.026	7.825	1,5	0,3
Fürth	126.526	131.433	4.907	3,9	0,8
<b>Regierungsbezirk Mittelfranken</b>	<b>1.759.643</b>	<b>1.805.791</b>	<b>46.148</b>	<b>2,6</b>	<b>0,5</b>
<b>Freistaat Bayern</b>	<b>12.997.204</b>	<b>13.369.393</b>	<b>372.189</b>	<b>2,9</b>	<b>0,6</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand jeweils 01.01.)

**Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich**

Für die **Prognose der Bevölkerungsentwicklung** in Schwabach kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research<sup>5</sup> unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden. Im Jahr 2027 (dem möglichen Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Schwabach daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

**gut 41.800 Einwohnern.**

Die Stadt Schwabach verfügt über eine **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer<sup>6</sup>** von 108,6. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Regierungsbezirks Mittelfranken (103,8) sowie zum Landesdurchschnitt (106,1) überdurchschnittlich aus.

<sup>5</sup> Vgl. kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2023. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts (prozentuale Veränderung auf Ebene der Stadt- und Landkreise sowie Gemeinden > 2.000 Einwohner: 15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung).

<sup>6</sup> Vgl. MB-Research: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2023. Durchschnitt Deutschland=100.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der anhaltend positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwabach. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt.

Die Stadt Schwabach ist raumordnerisch mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole eingestuft. Im Bereich der Nahversorgung besteht die Mitversorgungsfunktion von Schwabach für den festgelegten Nahbereich.

# 4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

## 4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur **Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets** wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben an der Zöllnertorstraße in Schwabach übertragen.

Dabei ist neben der **Erreichbarkeit des Standorts und dem Agglomerationsumfeld vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend**. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Auch das eigene Filialnetz von Edeka ist als limitierender Faktor zu berücksichtigen.

## 4.2 Wettbewerb im Untersuchungsraum

In der nachfolgenden Karte sind die überörtlichen Angebotsstrukturen im Lebensmittel Einzelhandel ab ca. 400 qm VKF dargestellt, die die räumliche Ausprägung des Einzugsgebiets beeinflussen. Dabei steht das Vorhaben insbesondere im Wettbewerb mit den typgleichen/typähnlichen Verbrauchermärkten sowie den Lebensmitteldiscountern.

Wie dieser zu entnehmen ist, befinden sich **innerhalb der Stadt Schwabach** insgesamt dreizehn strukturprägende Lebensmittelbetriebe, welche sich auf acht Vollsortimenter und fünf Lebensmitteldiscounter aufteilen.

Die nächstgelegenen Wettbewerber **außerhalb der Stadt Schwabach** sind:

- In **Richtung Norden** grenzt die Stadt Nürnberg an das Schwabacher Stadtgebiet. Hier weisen die Nürnberger Ortsteile Katzwang, Neukatzwang, Reichsdorfer Keller, Herpersdorf sowie Reichelsdorf mehrere strukturprägende Lebensmittelbetriebe auf.
- In **Richtung Osten** grenzt der Markt Wendelstein an die Stadt Schwach. Hier bestehen mit einem Kaufland-SB-Warenhaus, einem Verbundstandort um Aldi / Edeka sowie weiteren strukturprägenden Lebensmittelbetrieben im Kernstadtgebiet von Wendelstein eine Vielzahl von Wettbewerbern.
- In **Richtung Süden** grenzt die Gemeinde Rednitzhembach an Schwabach. Hier hat sich in den vergangenen Jahren ein starker Wettbewerbsstandort um Aldi und Lidl direkt an der Stadtgrenze ausgebildet. Darüber hinaus besteht im Gemeindegebiet

noch ein Rewe-Verbrauchermarkt. Weiter in Richtung Süden folgt die Stadt Roth, welche ebenfalls eine dichte Struktur an Wettbewerbern aufweist.

- In **Richtung Westen** sind die nächstgelegenen Wettbewerber in der Gemeinde Kammerstein verortet (Rewe und Aldi). Weitere Lebensmittelbetriebe befinden sich in Richtung Nordwesten im Markt Roßtal.

Die **nächstgelegenen Edeka-Filialen** in der Stadt Schwabach sind:

- Edeka-Supermarkt, Wittelsbacherstraße 5-7 (lediglich rd. 200 m entfernt);
- Edeka-Verbrauchermarkt, Nördlinger Straße 44 (rd. 1,4 km entfernt);
- Edeka-Verbrauchermarkt, Am Pointgraben 3 (rd. 1,8 km entfernt).

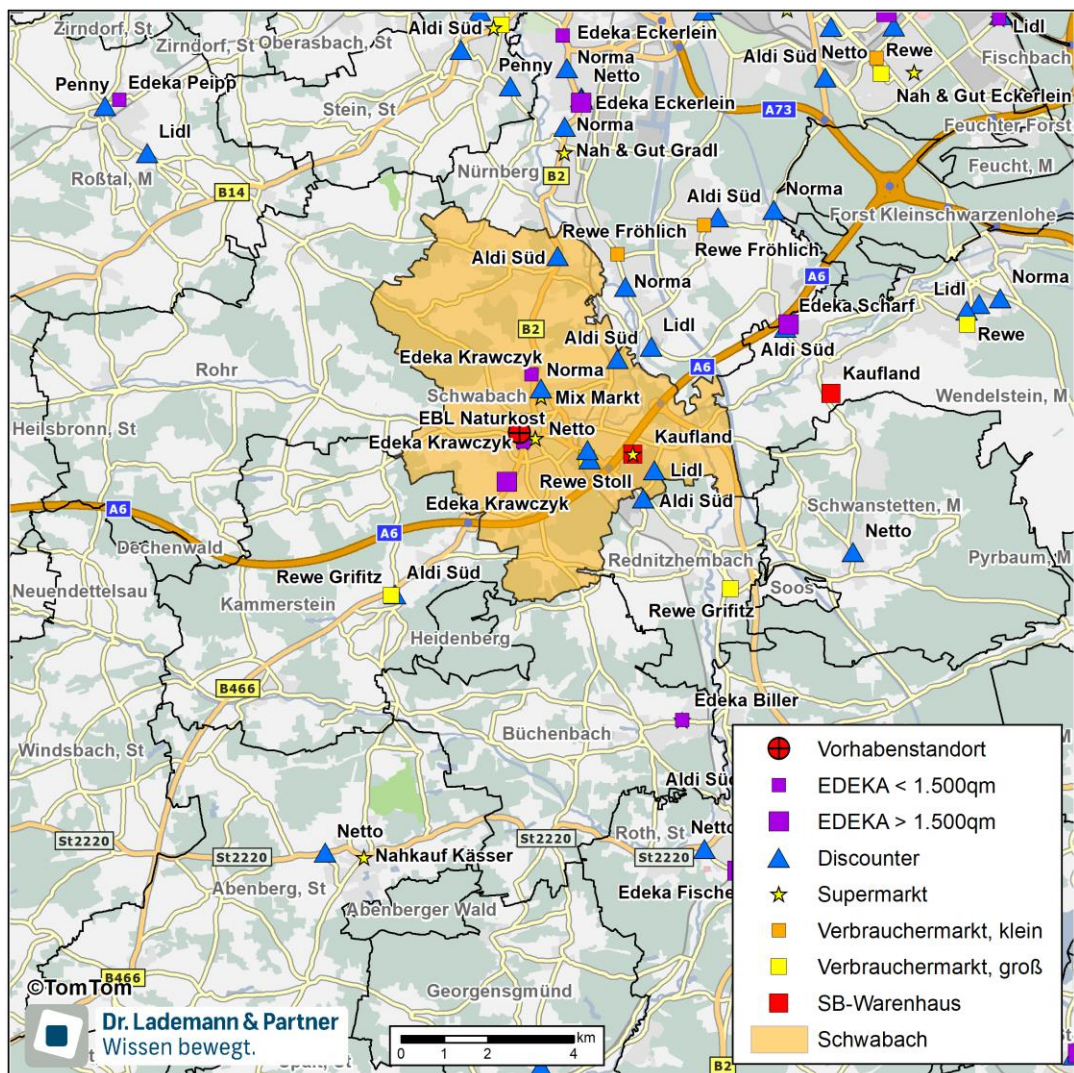


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum

Insgesamt ist somit von einer **hohen vorhabenrelevanten Wettbewerbsintensität im Untersuchungsraum** auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

## 4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Das **Einzugsgebiet des Vorhabens** erstreckt sich über den nördlich der BAB 6 liegenden Stadtbereich von Schwabach.

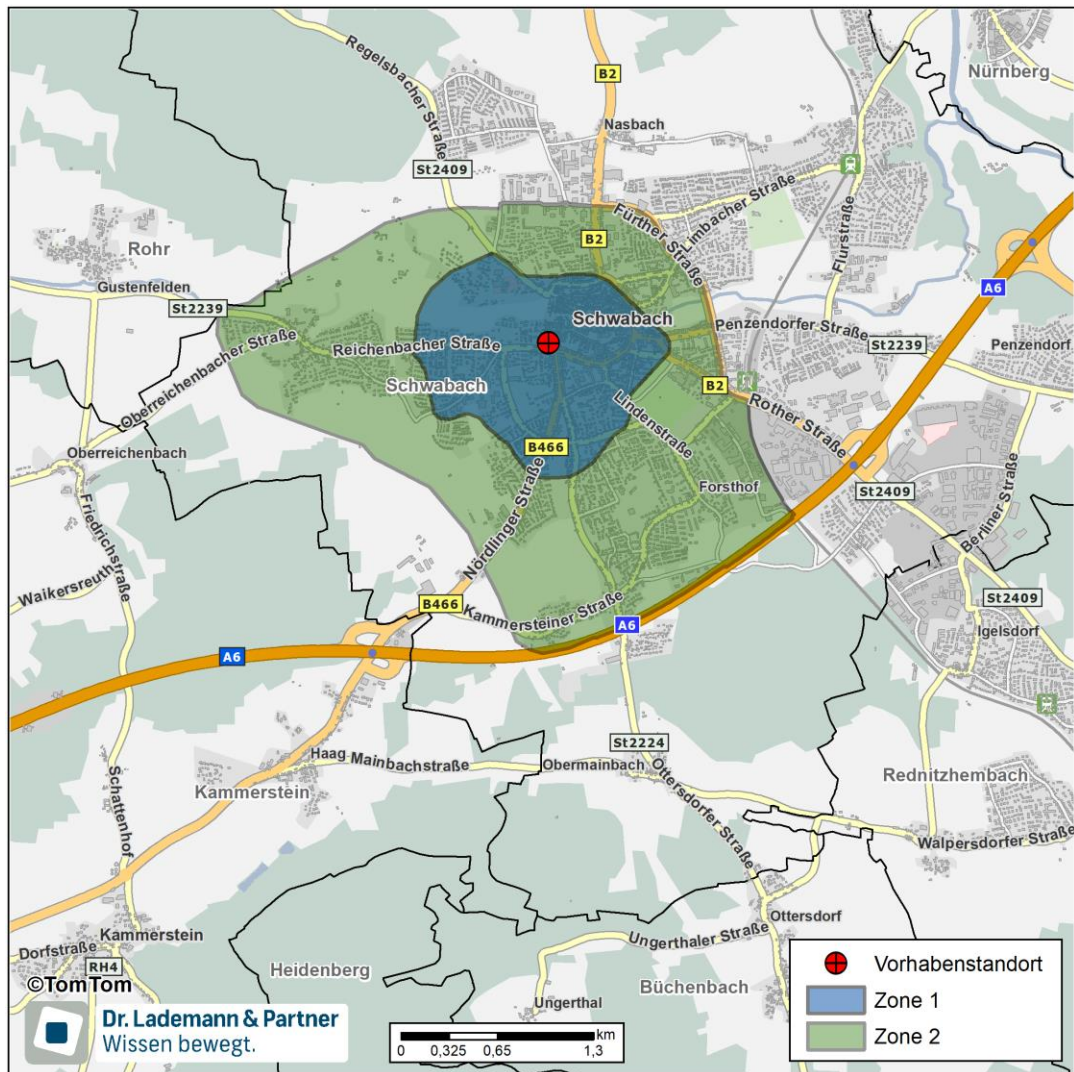


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Die **Zone 1** umfasst den fußläufigen Einzugsbereich des Standorts (entspricht in etwa einer 1.000 m-Isodistanz), wohingegen der **Zone 2** die weiteren Siedlungsbereiche in der Schwabacher Kernstadt nördlich der BAB 6 sowie westlich der B 2 zuzuordnen sind.

In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit knapp 20.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem

wachsenden **Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet** ausgegangen werden von insgesamt

### **rd. 20.270 Einwohnern.**

Einzugsgebiet des Ansiedlungsvorhabens in Schwabach

Bereich	2023	2027
Zone 1	7.790	7.900
Zone 2	12.192	12.370
<b>Einzugsgebiet</b>	<b>19.982</b>	<b>20.270</b>

Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.

**Tabelle 3: Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens**

## 4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft<sup>7</sup> im Einzugsgebiet sowie des zugrunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes<sup>8</sup> beträgt das **Nachfragepotenzial** für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 149,5 Mio. €.

Bis zur prospektiven Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2027 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer **Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf**

### **rd. 151,6 Mio. € (+2,2 Mio. €).**

Davon entfallen rd. 82,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Nachfragepotenzial des Vorhabens 2027 in Mio. €

Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf*	32,0	50,1	82,0
<i>Nahrungs- und Genussmittel und sonstiger periodischer Bedarf</i>	<i>29,3</i>	<i>45,9</i>	<i>75,2</i>
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	<i>2,7</i>	<i>4,2</i>	<i>6,8</i>
Aperiodischer Bedarf**	27,1	42,5	69,6
<b>Gesamt</b>	<b>59,1</b>	<b>92,5</b>	<b>151,6</b>

Quelle: Eigene Berechnungen. \* ohne pharmazeutischer und medizinischer Bedarf \*\* ohne Möbel.

**Tabelle 4: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit**

<sup>7</sup> Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern MB-Research 2023.

<sup>8</sup> Vgl. Pro-Kopf-Ausgabesätze MB-Research Prognose 2023.

Für das Vorhaben ist von einer hohen Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dieses beschränkt sich daher auf den nördlich der BAB 6 sowie westlich der B 2 liegenden Kernstadtbereich von Schwabach.

Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens aktuell knapp 20.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet ausgegangen werden von insgesamt rd. 20.270 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa 2,2 Mio. € auf sodann rd. 151,6 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 82,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

## 5 Analyse der Angebotsstrukturen im Untersuchungsraum

Im folgenden Kapitel werden die vorhabenrelevanten Angebotsstrukturen sowie die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets analysiert und bewertet.

### 5.1 Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im April 2024 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des nahversorgungsrelevante<sup>9</sup>n Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet (gemäß Kap. 4.3) des Vorhabens durchgeführt. Die Umsätze für den prüfungsrelevanten Einzelhandel im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkennziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine **nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche** (ohne aperiodische Randsortimente) vorgehalten von

**rd. 6.990 qm**

Davon entfallen rd. 2.430 qm Verkaufsfläche auf die Betriebe in der Innenstadt von Schwabach.

Der **Brutto-Umsatz** bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich (ohne aperiodische Randsortimente) auf insgesamt

**rd. 43,9 Mio. €.**

Die **durchschnittliche Flächenproduktivität<sup>10</sup>** für diese Sortimentsgruppe beträgt insgesamt rd. 6.300 € je qm Verkaufsfläche.

---

9

<sup>10</sup> Aufgrund der anhaltend hohen Inflation, die vor allem Nahrungs- und Genussmittel betrifft, sind aktuell steigende Flächenproduktivitäten im Lebensmitteleinzelhandel zu beobachten. Der daraus resultierende Umsatzzuwachs ist jedoch nur nominal zu betrachten. Real ist z.T. sogar von sinkenden Umsätzen im Lebensmitteleinzelhandel auszugehen – vor allem im Vergleich zu den umsatzstarken Coronajahren.

### Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>ZVB Innenstadt Schwabach</b>	<b>2.430</b>	<b>13,8</b>
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel*</i>	<i>1.410</i>	<i>9,0</i>
<i>davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	<i>1.020</i>	<i>4,8</i>
<b>Streulage bzw. sonstige Lage</b>	<b>1.190</b>	<b>8,2</b>
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel*</i>	<i>1.160</i>	<i>8,0</i>
<i>davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	<i>30</i>	<i>0,2</i>
<b>Zone 1</b>	<b>3.620</b>	<b>22,0</b>
<b>Streulage bzw. sonstige Lage</b>	<b>3.370</b>	<b>21,9</b>
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel*</i>	<i>3.120</i>	<i>20,7</i>
<i>davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	<i>250</i>	<i>1,2</i>
<b>Zone 2</b>	<b>3.370</b>	<b>21,9</b>
<b>Einzugsgebiet gesamt</b>	<b>6.990</b>	<b>43,9</b>
<i>davon Nahrungs- und Genussmittel*</i>	<i>5.690</i>	<i>37,7</i>
<i>davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	<i>1.300</i>	<i>6,2</i>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. \*inkl. sonstiger periodischer Bedarf (Tiernahrung, Schnittblumen)

**Tabelle 5: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets befinden sich insgesamt vier **strukturprägende Lebensmittelbetriebe** (> 400 qm Verkaufsfläche):

- EBL-Naturkost Biomarkt, Südliche Ringstraße 22 (ZVB Innenstadt in der Zone 1);
- Edeka-Supermarkt, Wittelsbacherstraße 5-7 (sonstige Lage in der Zone 1);
- Edeka-Verbrauchermarkt, Nördlinger Straße 44 (sonstige Lage in der Zone 2);
- Mix-Markt-Supermarkt, Fürther Straße 39 (sonstige Lage in der Zone 2).

Die strukturprägenden Anbieter sind in der Kernstadt von Schwabach verortet und stehen in einem direkten Zusammenhang mit den Wohnschwerpunkten. Allerdings zeigt sich mit Blick auf die jeweilige Verkaufsflächengröße der einzelnen Anbieter, dass lediglich der Edeka-Verbrauchermarkt an der Fürther Straße eine Verkaufsflächengröße von > 800 qm aufweist und somit ein vollwertiges Angebot im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich vorhalten kann. Während sowohl der Biomarkt EBL-Naturkost (Fokus auf Biowaren) als auch der Mix-Markt (Fokus auf osteuropäische Lebensmittel) einen speziellen Kundenstamm ansprechen, kann der Edeka-Supermarkt an der Wittelsbacherstraße hinsichtlich seiner Verkaufsflächengröße lediglich auf sein fußläufiges Umfeld ausstrahlen. Dementsprechend hält der zentrale

Versorgungsbereich Innenstadt Schwabach zum heutigen Zeitpunkt keinen vollwertigen Lebensmittelmarkt mit entsprechender Sortimentsvielfalt vor.

Folgende Darstellung gibt einen Überblick über die räumliche Lage der strukturprägenden Nahversorgungsbetriebe ab rd. 400 qm Verkaufsfläche (ohne Getränkemärkte und Drogeriefachmärkte) innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets des Vorhabens.

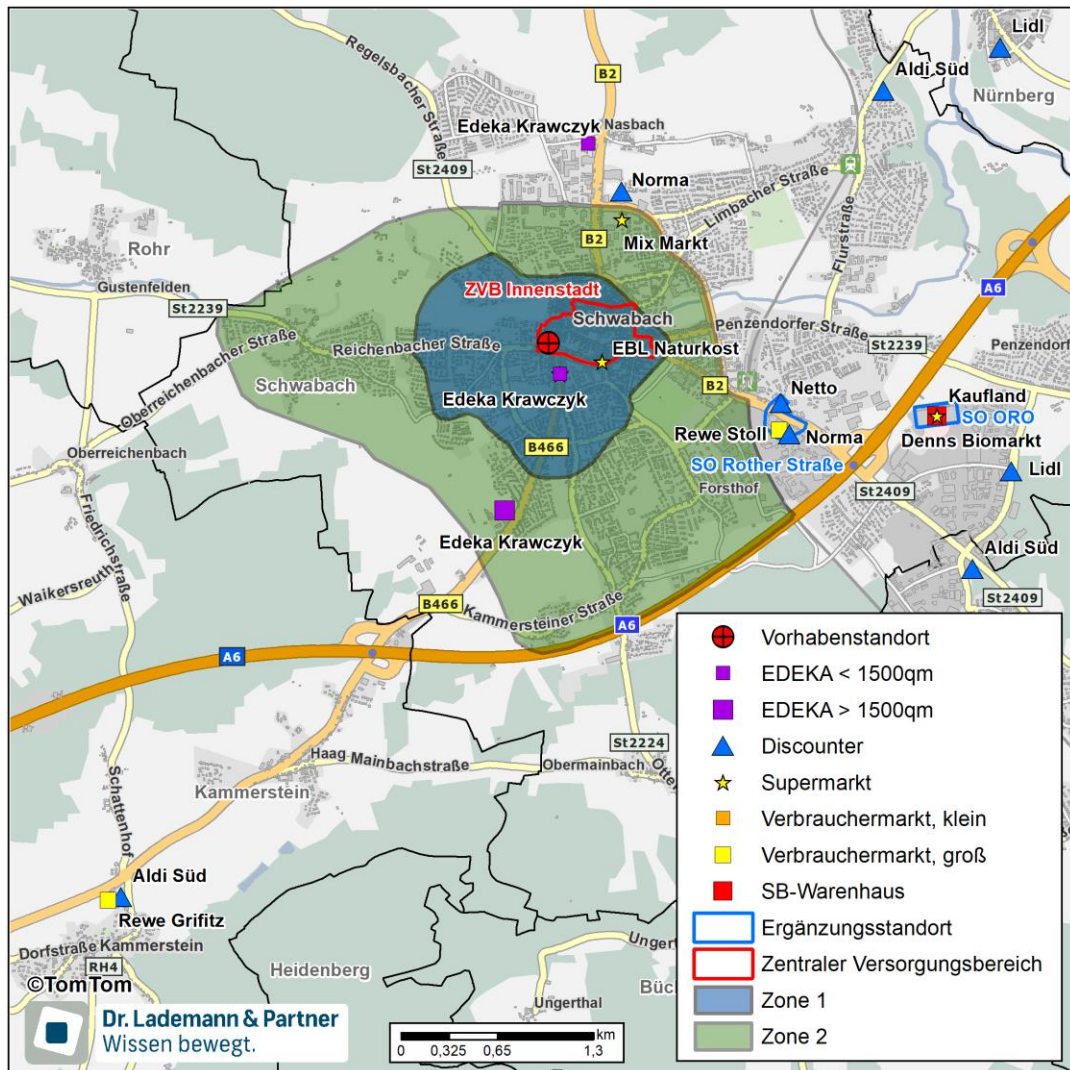


Abbildung 9: Vorhabenrelevante Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet

Die **nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte** im Einzugsgebiet beträgt rd. 350 qm/1.000 Einwohner und fällt damit unterdurchschnittlich aus.<sup>11</sup> Dies deutet auf eine moderate Wettbewerbssituation innerhalb des Einzugsgebiets sowie mögliche Entwicklungspotenziale hin.

<sup>11</sup> Der bundesdeutsche Durchschnitt beträgt aktuell rd. 530 qm/1.000 Einwohner. Der angegebene Wert bezieht sich auf alle Betriebsformen des periodischen Bedarfsbereichs (ohne Apotheken) und basiert auf eigenen Berechnungen auf der Grundlage von Daten einschlägiger Institute und Verbände (v.a. EHI Retail Institute, TradeDimensions).

Die aus der Gegenüberstellung von Nachfragepotenzial und Umsatz resultierende **nahversorgungsrelevante Einzelhandelszentralität** für die periodischen Sortimente von rd. 54 % innerhalb des Einzugsgebiets deutet auf Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets. Die Kaufkraftabflüsse resultieren aus der geringen Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und den sogstarken Wettbewerbsstandorten direkt außerhalb des Einzugsgebiets (u.a. Rother Straße und ORO-Einkaufszentrum).<sup>12</sup> Die höchsten Zentralitätsdefizite im Einzugsgebiet des Vorhabens weist das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel auf (Zentralität von rd. 51 %). Demgegenüber liegt die Zentralität für die Drogerie-, Parfümerie- und Kosmetikartikel bei rd. 92 %.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 6.990 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 43,9 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine geringe Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und signifikante Kaufkraftabflüsse an die nicht-integrierten, sogstarken Wettbewerbsstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets (u.a. Rother Straße und ORO-Einkaufszentrum) hin.

---

<sup>12</sup> Kaufkraftabflüsse in den Onlinehandel haben demgegenüber nur eine untergeordnete Bedeutung im Lebensmitteleinzelhandel. Aktuell erzielt der Onlinehandel im Segment FMCG (Fast Moving Consumer Goods/Nahrungs- und Genussmittel) einen Marktanteil von 4,1 % (vgl. HDE ONLINE-MONITOR 2022).

## 5.2 Untersuchungsrelevante Angebotsstruktur an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Angesichts der geringen Einzelhandelszentralität innerhalb des Einzugsgebiets kann davon ausgegangen werden, dass derzeit signifikante Kaufkraftabflüsse an außerhalb des Einzugsgebiets gelegene Einzelhandelsstandorte bestehen. Daher sollen auch die prägenden Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsgebiets in den Untersuchungsraum einbezogen und hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur kurz dargestellt werden (Hinweis: nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte > 400 qm Verkaufsfläche).

Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels an den untersuchten Standortlagen unmittelbar außerhalb des Einzugsgebiets

Periodischer Bedarf	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
<b>Ergänzungsstandort Rother Straße</b>	<b>3.720</b>	<b>26,0</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel*	3.130	22,4
davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	590	3,6
<b>Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Falbenholz</b>	<b>5.250</b>	<b>32,2</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel*	4.200	25,5
davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	1.050	6,6
<b>Privilegierter NVS Am Pointgraben</b>	<b>1.220</b>	<b>8,7</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel*	1.130	8,3
davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	90	0,4
<b>Privilegierter NVS Fürther Straße</b>	<b>1.060</b>	<b>5,4</b>
davon Nahrungs- und Genussmittel*	990	5,1
davon Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	70	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>11.250</b>	<b>72,3</b>

Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet. Nur strukturprägender LEH. \*inkl. sonstiger periodischer Bedarf

**Tabelle 6: Nahversorgungsrelevante Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur außerhalb des prospektiven Einzugsgebiets**

### 5.3 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Ausgangslage in den zentralen Versorgungsbereichen und besonderen Standortlagen innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets

Nachfolgend werden die prospektiv von dem Vorhaben betroffenen zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und privilegierten Nahversorgungsstandorte innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets charakterisiert und hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit bewertet.

In der nachfolgenden Abbildung ist die **Zentren- und Standortstruktur der Stadt Schwabach** gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellt:

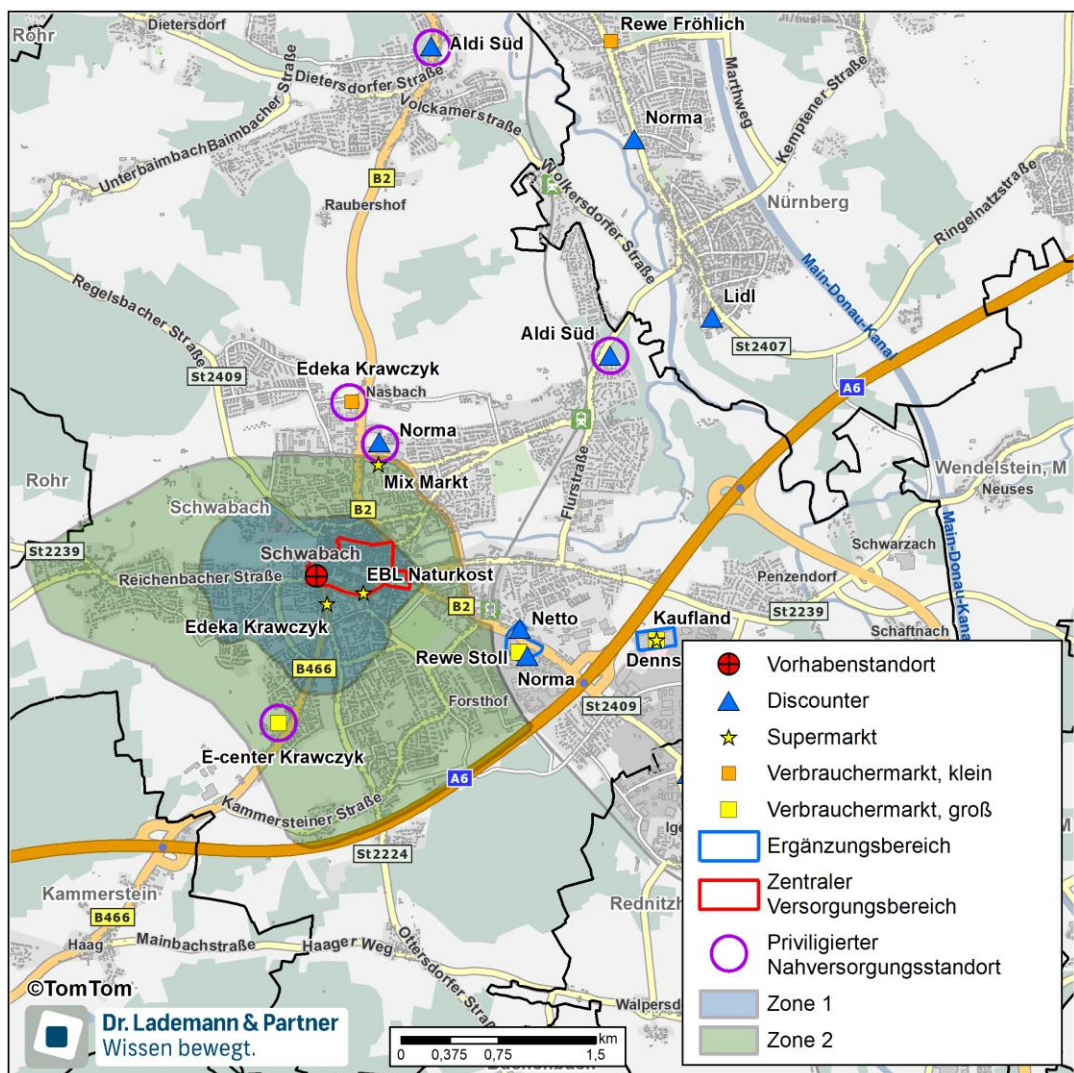


Abbildung 10: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Schwabach

Gemäß den Festlegungen im **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwabach** stellt die Innenstadt den einzigen zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebiets dar. Darüber hinaus bestehen mit dem Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße sowie dem zentralitätsbildenden Ergänzungsstandort ORO zwei weitere Handelsschwerpunkte (kein zentraler Versorgungsbereich i.S. des § 34 BauGB). Zudem wurden fünf privilegierte Nahversorgungsstandorte bestimmt<sup>13</sup>. Bei den privilegierten Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Bestandsstandorte des Lebensmitteleinzelhandels, denen aufgrund ihrer stadträumlichen Lage eine wichtige Funktion zur wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung zugewiesen wird, die aber nicht als zentrale Versorgungsbereiche definiert sind und im Sinne der Rechtsprechung nicht über die Mindestausstattung an Betrieben und Funktionen eines zentralen Versorgungsbereichs verfügen.

Im nachfolgenden Kapitel werden die Standorte einer städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Analyse einschließlich ihrer Versorgungsbedeutung und Leistungsfähigkeit unterzogen, um darauf schließen zu können, ob diese stabil aufgestellt sind oder Vorschädigungen aufweisen. Dabei wurden folgende Standortlagen im Rahmen des vorliegende Ansiedlungsvorhabens näher betrachtet:

#### **Vorhabenrelevante bzw. untersuchte Lagen innerhalb des Einzugsgebiets:**

Innerhalb des vorhabenbezogenen Einzugsgebiets befindet sich mit der **Innenstadt von Schwabach** der einzige zentrale Versorgungsbereich in der Zone 1. Diesem Lagebereich ist auch der Vorhabenstandort zuzurechnen. Darüber hinaus ist mit dem **Edeka-Markt an der Nördlinger Straße** ein privilegierter Nahversorgungsstandort innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets verortet. Sonstige Standorte werden im Einzelhandelskonzept nicht hervorgehoben.

#### **Vorhabenrelevante bzw. untersuchte Lagen außerhalb des Einzugsgebiets:**

Da davon auszugehen ist, dass auch Standorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets durch die Rückholung aktueller Nachfrageabflüsse von dem Vorhaben betroffen sein können, wurden auch die nächstgelegenen Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets mitbetrachtet. Hierzu gehören der **Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße** und der **zentralitätsbildende Ergänzungsstandort ORO** sowie die beiden privilegierten Nahversorgungsstandorte **Edeka (Am Pointgraben)** und **Norma (Fürther Straße)**. Sonstige Standorte werden im Einzelhandelskonzept nicht hervorgehoben.

---

<sup>13</sup> Dies sind: Edeka (Am Pointgraben), Edeka (Nördlinger Straße), Norma (Fürther Straße), Aldi (Katzwanger Straße), Aldi (Wolkersdorfer Hauptstraße).

### 5.3.1 Innenstadt Schwabach (innerhalb des Einzugsgebiets)

Der **zentrale Versorgungsbereich Innenstadt** befindet sich zentral im Schwabacher Stadtgebiet und übernimmt die Funktion des Hauptzentrums von Schwabach. Die Abgrenzung umfasst dabei große Teile des historischen Altstadtkerns und verläuft im Süden entlang des Altstadtrings in den Abschnitten Reichwaisenhausstraße (westlicher Teil), südliche Ringstraße sowie Nördliche Ringstraße bis zum Kreuzungsbereich Neutorstraße. Im Osten ist das Markgrafen-/Postareal der Abgrenzung zugerechnet. Diese bildet zusammen mit der Friedrichstraße die nördliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereichs. Über die Straße Auf der Eich zieht sich die westliche Abgrenzung Richtung Süden entlang der Straßenzüge Fischgrubengasse, Boxlohe und Am Neuen Bau.

Die **Haupteinkaufslage der Innenstadt** umfasst dabei die Königsstraße und den Königsplatz. Dieser Bereich ist als Fußgängerzone gestaltet und beinhaltet den frequenzstärksten Bereich der Innenstadt. Als Haupteinfallstore fungieren die Bereiche Ludwigstraße, Rathausgasse und Zöllnertorstraße sowie von Norden kommend die Nürnberger Straße und die Straße Auf der Eich. Innerhalb des Innenstadtrings bestehen eine überwiegend kleinteilige und weitgehend geschlossene Bebauungsstruktur (ganz überwiegend historischen und denkmalgeschützten Gebäudebestand) sowie der Hauptplatz mit Rathaus (Königsplatz). Mit dem Schwabach durchzieht ein Bachlauf die Altstadt.



Abbildung 11: Königsplatz in der Innenstadt von Schwabach

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** der Innenstadt ist aufgrund des Altstadtrings als sehr gut zu bewerten, welche eine Anbindung mit den zentralen Aus- bzw. Einfahrtsstraßen innerhalb der Stadt als auch ins regionale Umland darstellt (u.a. B 2, B 466, St 2239). Innerhalb des Altstadtkerns ist das ebenerdige Stellplatzangebot aufgrund der historischen und denkmalgeschützten Gebäudesubstanz sehr gering ausgeprägt. Durch die Tiefgarage "Altstadt-Mitte" direkt am Königsplatz und dem Parkplatz an der

Reichwaisenhausstraße werden gleichwohl ausreichend Stellplätze angeboten. Darüber hinaus bestehen innerhalb der Innenstadt mehrere Bushaltestellen (Rathaus, Spitalberg, Auf der Aich). Aufgrund der zentralen Lage besteht zudem eine gute fußläufige Erreichbarkeit sowie mit dem Fahrrad aus den Wohngebieten innerhalb und außerhalb der Zentrenabgrenzung.

Die **Einzelhandelsstruktur der Innenstadt** ist durch einen vielfältigen Angebots- und Branchenmix von inhabergeführten sowie filialisierten Betriebe gekennzeichnet. Der Angebotsschwerpunkt liegt dabei im Bereich Bekleidung. Als wichtige Magnetbetriebe im aperiodischen Bedarfsbereich fungieren u.a. H&M sowie das Modehaus Frenzel.

Innerhalb der Innenstadt besteht derzeit mit einem Bio-Supermarkt (EBL-Naturkost) **ein strukturprägender Lebensmittelbetrieb**. Das Angebot ist darüber hinaus durch kleinteilige Lebensmittelbetriebe sowie Betriebe des Lebensmittelhandwerks gekennzeichnet. Wichtigster Magnetbetrieb im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf ist Drogerie Müller. **Insgesamt wird innerhalb der Innenstadt im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf einer Verkaufsfläche von rd. 2.430 qm ein Umsatz von 14 Mio. € erwirtschaftet (ohne aperiodische Randsortimente)<sup>14</sup>.**



Abbildung 12: Bio-Supermarkt (EBL-Naturkost) in der Innenstadt von Schwabach

Darüber hinaus zeichnet sich die Innenstadt durch einen **vielfältigen Nutzungsmix** aus innenstadttypischen Nutzungen (vorwiegend aus dem Bereich Gesundheitsdienstleistung, Gastronomie u. handwerklichen Dienstleistungen) aus, woraus sich Synergien mit dem Einzelhandel und eine zusätzliche Belebung ergeben. Zudem findet auf dem Königsplatz ein Wochenmarkt (Freitag u. Samstag) statt, welcher für zusätzliche Frequenzen sorgt. Vereinzelt bestehen in den Nebenlagen **kleinteilige Leerstände**.

<sup>14</sup> Ohne Apotheken und Sanitätshäuser.

**Insgesamt kann die Innenstadt von Schwabach als stabil und funktionsfähig eingestuft werden. Das zur Diskussion stehende Ansiedlungsvorhaben wird die Innenstadt per Saldo betrachtet weiter stärken und zudem einen wichtigen Frequenzanker im westlichen Bereich etablieren.**



Abbildung 13: Geschäftsbesatz im Bereich Ludwigstraße/ Pfarrgasse in der Innenstadt von Schwabach

### 5.3.2 Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße (innerhalb des Einzugsgebiets)

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort an der Nördlinger Straße übernimmt vor allem für das südliche Kernstadtgebiet eine wichtige Versorgungsaufgabe für die nördlich und östlich angrenzende Wohngebiete (inkl. Planung von 20 Wohneinheiten am Nachbargrundstück). Dabei kommt dem solitären Standort eines Edeka-Verbrauchermarkts vor allem die Lage an der B 466 zugute. **Der Verbrauchermarkt hat in der jüngeren Vergangenheit seine Verkaufsfläche erweitert und verfügt über einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt.** In der Konzessionärszone ist noch eine Bäckerei verortet.



Abbildung 14: Privilegierter Nahversorgungsstandort Nördlinger Straße (innerhalb des Einzugsgebiets)

### 5.3.3 Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)

Südöstlich der Innenstadt von Schwabach befindet sich ein **Ergänzungsstandort an der Rother Straße mit der Funktionszuweisung der Grundversorgung** (rd. 2 km zum Vorhabenstandort). Der in Siedlungsstrukturen eingebettete Ergänzungsstandort stellt eine Agglomeration von Fachmärkten mit umfassendem Stellplatzangebot beidseitig der B 2 dar. Mit der angrenzenden Bahntrasse besteht eine Barrierewirkung zur Innenstadt von Schwabach. Der Standortbereich weist aufgrund der Fachmarkt- und Stellplatzprägung keine städtebaulichen Qualitäten auf.



Abbildung 15: Rewe-Verbrauchermarkt am Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** ist aufgrund der Lage an der B 2 als sehr gut zu bewerten. Die ÖPNV-Anbindung ist über die Bushaltstelle „Alte Rother Straße“ direkt am Ergänzungsstandort vorhanden. Zudem ist die fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner in den nördlich gelegenen Wohngebieten gut, die westlich (hinter der Bahntrasse) ansässigen Bewohner sind mit einem Fuß-/Radweg an den Standort angebunden. Allerdings zielt der Standort eindeutig auf den PKW-Kunden ab. Zudem besteht eine Barrierewirkung durch Bahntrasse und BAB 6.

Die **Ausrichtung des Einzelhandelsangebots** am Ergänzungsstandort zielt dabei auf eine grundversorgungsrelevante Nachfrage ab. Derzeit sind neben einem Rewe-Verbrauchermarkt noch die beiden Lebensmitteldiscounter Norma und Netto am Standort vorhanden. Darüber hinaus ergänzen Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein Müller-Drogeriemarkt das nahversorgungsrelevante Angebot. **Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 3.720 qm von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) sowie des Drogeriemarkts ein Umsatz von rd. 26 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente).**

Darüber hinaus bestehen ergänzende Fachmärkte aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u.a. Expert, Deichmann, Takko).

**Der Ergänzungsstandort mit Schwerpunkt auf die Grundversorgung befindet sich überwiegend in städtebaulich nicht-integrierter Lage und weist eine starke Orientierung auf den PKW-Kunden auf. Dennoch leistet der Standort aufgrund seiner hohen Ausstattung im kurzfristigen Sortiment einen wichtigen Versorgungsbeitrag im Stadtgebiet von Schwabach.**



Abbildung 16: Netto-Lebensmitteldiscounter am Ergänzungsstandort Grundversorgung Rother Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)

### 5.3.4 Zentralitätsbildender Ergänzungsstandort ORO (außerhalb des Einzugsgebiets)

Östlich der Innenstadt von Schwabach befindet sich der **Ergänzungsstandort ORO** im Gewerbegebiet Falbenholz (gut 3 km zum Vorhabenstandort), welcher aufgrund der regionalen Ausstrahlungskraft zentralitätsbildend für die Stadt Schwabach wirkt. Der Ergänzungsstandort besteht nur aus dem Gebäudekomplex des ORO-Einkaufszentrums. Das Umfeld ist durch weitere, überwiegend nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe (u.a. Hornbach, JYSK) sowie einer Vielzahl von Gewerbebetrieben geprägt.

Durch die Lage an der BAB 6 in rd. 600 m Entfernung ist eine sehr gute regionale **verkehrliche Erreichbarkeit** gegeben. Innerhalb der Stadt Schwabach ist der Standort über die Rother Straße (in Verbindung mit der Straße Am Falbenholz) angebunden. Vor dem Einkaufszentrum besteht eine vorgelagerte, großzügige Stellplatzanlage. Mit der direkt am Standort bestehenden Bushaltestelle „Falbenholz“ ist eine gut getaktete ÖPNV-Anbindung vorhanden. Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet Falbenholz sowie der Entfernung zu den nächsten Wohneinheiten ist keine fußläufige Erreichbarkeit gegeben.



Abbildung 17: Kaufland-Verbrauchermarkt im ORO-Einkaufszentrum (außerhalb des Einzugsgebiets)

Das Einzelhandelsangebot im Oro-Einkaufszentrum beinhaltet eine Vielzahl von filialisierten Fachmarktangeboten, welche durch zahlreiche kleinflächige Angebote arrondiert werden. Generell ist ein breiter Branchen-Mix vorhanden. Als wichtige Magnetbetriebe im aperiodischen Bedarfsbereich fungieren u.a. Media Markt, Inter-sport, C&A sowie Modepark Röther. Innerhalb des Einkaufszentrums bestehen mit dem Verbrauchermarkt Kaufland sowie dem Biomarkt Denn`s zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe, welche durch weitere kleinteilige periodische Anbieter ergänzt werden. Zudem bestehen ein dm-Drogeriefachmarkt sowie ein Fressnapf-Tierfachmarkt. **Insgesamt wird auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von rd. 5.250 qm von den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben (> 400 qm) sowie des Drogeriemarkts ein Umsatz von gut 32 Mio. € generiert (jeweils ohne aperiodische Randsortimente).** Dienstleistungsbetriebe sowie gastronomische Einheiten im Center ergänzen das Angebot im Einkaufszentrum.



Abbildung 18: ORO-Einkaufszentrum im zentralitätsbildenden Ergänzungsstandort ORO (außerhalb des Einzugsgebiets)

**Der Ergänzungsstandort des ORO-Einkaufszentrums erfüllt eine zentralitätsbildende Aufgabe im Stadtgebiet von Schwabach und verfügt mit seinem breiten Angebotsmix aus zahlreichen Bereichen über eine regionale Ausstrahlung.**

### 5.3.5 **Untersuchte Privilegierte Nahversorgungsstandorte (außerhalb des Einzugsgebiets)**

#### **Privilegierter Nahversorgungsstandort Fürther Straße:**

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort an der Fürther Straße (rd. 1,9 km zum Vorhabenstandort) umfasst dabei den Norma-Lebensmitteldiscounter und ist vor allem auf das nordöstliche Kernstadtgebiet ausgerichtet. Im erweiterten Umfeld sind noch Wohnbaugebiete geplant. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite zählt zudem der Standort des Mix-Markts (ehemals Netto-Lebensmitteldiscounter) zur Abgrenzung des Privilegierten Nahversorgungsstandorts. Zudem sind zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei u. Fleischerei) sowie eine Apotheke dort ansässig.



**Abbildung 19: Privilegierter Nahversorgungsstandort Fürther Straße (außerhalb des Einzugsgebiets)**

#### **Privilegierter Nahversorgungsstandort Am Pointgraben:**

Der Privilegierte Nahversorgungsstandort Am Pointgraben befindet sich im nördlichen Kernstadtgebiet von Schwabach am Kreuzungsbereich Am Pointgraben/ Nürnberger Straße (rd. 2,3 km zum Vorhabenstandort). Der Standort an der B 2 leistet trotz seiner „gewerblichen Zwischenlage“ sowohl für die Bewohner im nördlichen Kernstadtgebiet als auch für die Bewohner der Stadtteile Eichwasen und Nasbach eine wichtige Versorgungsaufgabe. Im erweiterten Umfeld ist in den nächsten Jahren noch Wohnungsbau geplant. Aktuell bestehen am Standort ein Edeka-Verbrauchermarkt sowie ein Getränkemarkt.



**Abbildung 20: Privilegierter Nahversorgungsstandort Am Pointgraben (außerhalb des Einzugsgebiets)**

## 6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

### 6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der **Marktanteil** den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Die **Umsatzprognose** für das Vorhaben basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzungen im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurden dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum sowie das Agglomerationsumfeld berücksichtigt.

Für das Vorhaben ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 6 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund des beabsichtigten Betriebstyps im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt. In der Zone 1 liegt dieser bei rd. 12 %, in der Zone 2 sind etwa 10 % zu erwarten.

### Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung\*

Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	32,0	50,1	82,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,8	4,9	8,6
Marktanteile	12%	10%	11%
<i>Nahrungs- und Genussmittel und sonstiger periodischer Bedarf</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	29,3	45,9	75,2
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,5	4,5	8,0
Marktanteile	12%	10%	11%
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>			
Marktpotenzial (Mio. €)	2,7	4,2	6,8
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,4	0,7
Marktanteile	11%	9%	10%
<b>Aperiodischer Bedarf</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	27,1	42,5	69,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,2	0,3
Marktanteile	0,5%	0,4%	0,5%
<b>Gesamt</b>			
Marktpotenzial (Mio. €)	59,1	92,5	151,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	3,9	5,1	9,0
Marktanteile	7%	5%	6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. \*Ohne Streuumsätze.

#### Tabelle 7: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind und aus der Potenzialreserve<sup>15</sup> gespeist werden, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der **einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens** bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 5.700 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

#### **rd. 9,5 Mio. € belaufen,**

wovon mit rd. 9,1 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf entfällt.

<sup>15</sup> Diese setzt sich aus Streukunden zusammen, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (z.B. Pendler, Besucher/ Touristen, Durchreisende, Zufallskunden sowie Verbraucher, die außerhalb des Einzugsgebiets leben und nur hin und wieder am Standort einkaufen).

## Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung)

Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
<b>periodischer Bedarf</b>	<b>1.591</b>	<b>5.700</b>	<b>9,1</b>
davon Verbrauchermarkt	1.385	6.100	8,4
davon Bäckerei**	206	3.500	0,7
<i>Nahrungs- und Genussmittel</i>	<i>1.445</i>	<i>5.800</i>	<i>8,4</i>
<i>davon Verbrauchermarkt</i>	<i>1.239</i>	<i>6.200</i>	<i>7,7</i>
davon Bäckerei**	206	3.500	0,7
<i>Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel</i>	<i>146</i>	<i>4.800</i>	<i>0,7</i>
<i>davon Verbrauchermarkt</i>	<i>146</i>	<i>4.800</i>	<i>0,7</i>
<b>aperiodischer Bedarf</b>	<b>73</b>	<b>4.800</b>	<b>0,3</b>
davon Verbrauchermarkt	73	4.800	0,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.664</b>	<b>5.700</b>	<b>9,5</b>
davon Verbrauchermarkt	1.458	6.000	8,7
davon Bäckerei**	206	3.500	0,7

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. \* in €/qm VKF. Werte gerundet. \*\* nur Einzelhandelsumsatz berücksichtigt.  
\*\*\* inkl. sonstiger periodischer Bedarf

**Tabelle 8: Umsatzstruktur des Vorhabens**

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 9,1 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Umsatz des Ansiedlungsvorhabens insgesamt rd. 9,5 Mio. €.

## 6.2 Wirkungsprognose

### 6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der **Wirkungsprognose** wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2027 versorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (zentraler Versorgungsbereich, Streulagen bzw. sonstige Lagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind im Hauptsortiment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfs nicht direkt am Marktanteil ablesbar. Vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2027) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem **Marktwachstum** infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhabeninduziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit **wirkungsmildernd** zu berücksichtigen.
- **Wirkungsmildernd** schlägt ebenfalls zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet bzw. den eigenen Einzugsgebietszonen zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zugutegekommen sein. Vielmehr **lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um**. Dieser Effekt schlägt umso stärker zu Buche, je höher die Kaufkraftabflüsse derzeit sind.
- Zudem profitieren die in der Zone 1 des Einzugsgebiets vorhandenen Betriebe umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen (insbesondere im Segment Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel). **Von diesen Zuflüssen kann**

**das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken**, was sich **wirkungsverschärfend** auf die Betriebe innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets auswirkt.<sup>16</sup>

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zulasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet umverteilt wird.

Für das betreffende Einzugsgebiet ist aktuell von signifikanten Kaufkraftabflüssen auszugehen. Die Verbraucher kaufen somit gegenwärtig in beträchtlichem Maße an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets ein. **Da mit der Vorhabenrealisierung ein Teil dieser Kaufkraftabflüsse zurückgeholt werden kann, führt das Vorhaben auch zu Umsatzrückgängen an Versorgungsstandorten außerhalb des Einzugsgebiets, die von den Abflüssen profitieren.** Im Sinne einer worst-case-Betrachtung werden diese Umsätze (zzgl. der Streuumsätze) überschlägig gegen die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets in der Stadt Schwabach (vgl. Kapitel 5.2) gerechnet, um die Wirkungen vollständig raumwirksam abzubilden.

Die Wirkungen des Vorhabens im **Randsortimentsbereich (aperiodischer Bedarf)** werden über die Nachfrageabschöpfung im Einzugsgebiet, also über den **Marktanteil** abgebildet. Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil von etwa weniger als einem Prozent bei den Randsortimenten angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen bei weitem nicht erreichen. **Vor diesem Hintergrund wird auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in den (aperiodischen) Randsortimentsbereichen verzichtet.**

Hinweis: Auf eine noch detailliertere Prognose (z.B. hinsichtlich der Untersortimente und/oder der Auswirkungen auf Teillagen) wurde verzichtet, da sodann in einigen Standortlagen Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar wären. In dem Zusammenhang hat die einschlägige Rechtsprechung<sup>17</sup> die **Nachweisbarkeitsgrenze von rd. 0,1 Mio. €** bestätigt. So werden Umsatzumverteilungswirkungen erst ab einer bestimmten Größenordnung wesentliche städtebauliche oder raumordnerische Folgen auslösen können. Eine Verdrängungswirkung von weniger als 0,1 Mio. € Umsatz im Jahr wird von keinen mehr als unwesentlichen Wirkungen an einem Standort ausgehen. Damit sind minimale quantitative Umsatzrückgänge trotz ggf. hoher Umsatzumverteilungsquoten im Folgenden nicht weiter zu beachten. Auch weil z.B. die Komponente des Bäckers im Sinne eines Konzessionärs deutlich auf den Hauptbetrieb (Edeka) ausgerichtet sein wird, d.h. der Verbrauchermarkt besuchsauslösend ist. Nicht umgekehrt.

Auch Umsatzumverteilungswirkungen innerhalb des zu stärkenden zentralen Versorgungsbereichs sind – selbst deutlich oberhalb von 10 % – prinzipiell „hinzunehmen“, da

<sup>16</sup> Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend mit berücksichtigt, sofern die Zentralität einer Einzugsgebietszone über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

<sup>17</sup> Vgl. u.a. Urteil 10 A 1676/08 des OVG Nordrhein-Westfalen vom 30. September 2009.

dessen grundsätzliche Funktionsfähigkeit unberührt bleibt.<sup>18</sup> So wird per Saldo betrachtet durch das Vorhaben der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt aufgewertet. Ein Verträglichkeitsgutachten hat somit nicht den Wettbewerb in Bezug auf einzelne – z.T. nicht strukturprägende – Anbieter zu verhindern, sondern zu prüfen, ob vorhabeninduziert städtebaulich negative Wirkungen eintreten werden. Auch eine Bedarfsprüfung ist nach Auffassung des EuGHs grundsätzlich nicht anzustellen (vgl. Rechtsprechung aus 2018 zur Europäischen Dienstleistungsrichtlinie).

## 6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen Bedarf

Aktuell generieren die innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets ansässigen **nahversorgungsrelevanten Betriebe einen Umsatz von insgesamt rd. 43,9 Mio. €**. Aufgrund des einwohnerentwicklungsinduzierten Marktwachstums wird dieser bis zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2027 um rd. 0,4 Mio. € ansteigen.

**Somit beläuft sich der nahversorgungsrelevante Gesamtumsatz innerhalb des Einzugsgebiets zum Jahr der prospektiven Marktwirksamkeit in 2027 auf rd. 44,3 Mio. € (ohne aperiodische Randsortimente).**

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 8,7 Mio. € erzielen (ohne rd. 0,5 Mio. € Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass das Vorhaben dazu in der Lage sein wird, bisherige Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu binden (rd. 5,0 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die – insbesondere im Segment Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel – bisher den Betrieben innerhalb der Zone 1 des Einzugsgebiets von außerhalb bzw. der Zone 2 zugeflossen sind (rd. 0,1 Mio. €) und auf diese wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 3,8 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet in Höhe von 44,3 Mio. € gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

**im Schnitt rd. 8,6 %.**

---

<sup>18</sup> Das OVG Koblenz vertritt in dem Urteil 8 C 10859/12.OVG vom 17. April 2013 die Auffassung, dass eine Stadt mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsmagneten in der Innenstadt auf die Stärkung ihres zentralen Versorgungsbereichs hinwirken kann. Dabei sind auch Umsatzumverteilungen von deutlich über 10 % zu akzeptieren, wenn der Belang der Notwendigkeit, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt und damit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion insgesamt herzustellen, die wirtschaftlichen Interessen von Einzelakteuren übersteigt. Im Fall EKZ Kaiserslautern wurde sogar ein Umsatzrückgang von mehr als 20 % bei Bekleidung/Schuhen als vertretbar eingeschätzt.

Das Vorhaben wirkt sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Standortlagen im Einzugsgebiet aus. Grundsätzlich werden die Wirkungen aufgrund der Distanzen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im Fernbereich (Zone 2).

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass sowohl die Angebote im ZVB Innenstadt Schwabach (u.a. Biomarkt) als auch in den sonstigen Lagen der Zone 1 (v.a. Edeka-Supermarkt) am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein werden (rd. 8,7 % bzw. rd. 9,8 % Umsatzumverteilung). Die Standortbereiche in der Zone 2 (u.a. Edeka-Verbrauchermarkt und Mix-Markt) weisen mit rd. 8,1 % tendenziell eine geringere Umsatzumverteilungsquote auf.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Ansiedlungsvorhabens in Schwabach - Umsatzzuwachs (2027) in Mio. €

Periodischer Bedarf	ZVB Innenstadt Schwabach	Streulage	Zone 1 Gesamt	Streulage	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Umsatz vor Ort aktuell	13,82	8,16	21,98	21,91	21,91	43,89
zzgl. Umsatzanstieg durch Marktwachstum	0,12	0,08	0,20	0,24	0,24	0,44
<b>Umsatz vor Ort (2027)</b>	<b>13,94</b>	<b>8,24</b>	<b>22,18</b>	<b>22,15</b>	<b>22,15</b>	<b>44,33</b>
<b>Vorhabenumsatz (ohne Streuumsätze)</b>	<b>2,12</b>	<b>1,69</b>	<b>3,81</b>	<b>4,87</b>	<b>4,87</b>	<b>8,68</b>
abzgl. Rückholung von Kaufkraftabflüssen	-1,02	-0,89	-1,91	-3,09	-3,09	-5,00
zzgl. Umlenkung von Kaufkraftzuflüssen	0,11	0,01	0,12	-	-	0,12
<b>innerhalb des Einzugsgebiets umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz</b>	<b>1,21</b>	<b>0,81</b>	<b>2,02</b>	<b>1,78</b>	<b>1,78</b>	<b>3,81</b>
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels (2027)	8,7%	9,8%	9,1%	8,1%	8,1%	8,6%

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 9: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens**

In einer **Detailbetrachtung der vorhabenrelevanten Segmente im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf** - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. sonstiger periodischer Bedarf) sowie Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel - zeigen sich für das Planvorhaben folgende Auswirkungen an den untersuchten Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets:

## Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Schwabach

	Wirkungsprognose innerhalb des Einzugsgebiets		
	ZVB Innenstadt Schwabach	sonstige Lagen Zone 1	sonstige Lagen Zone 2
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. sonstiger periodischer Bedarf)	9,5%	9,7%	8,2%
Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel	7,1%	k. A.	k. A.

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

**Tabelle 10: Wirkungsprognose nach den vorhabenrelevanten Segmenten innerhalb des Einzugsgebiets**

Um die Wirkungen auf umliegende Standorte bewerten zu können, haben Dr. Lademann & Partner in einer überschlägigen Worst-Case-Betrachtung den Umsatzanteil des Vorhabens, welcher derzeit Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zufließt und durch das Vorhaben in das Einzugsgebiet zurückgeholt werden kann (rd. 5,0 Mio. €), vollständig gegen die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte außerhalb des Einzugsgebiets (vgl. Kap. 5.2) gerechnet (hier: nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte > 400qm Verkaufsfläche). Hinzu kommen noch rd. 0,5 Mio. € durch Streuumsätze.

Daraus resultieren folgende **Umsatzrückgänge in den untersuchten Standortlagen** direkt außerhalb des Einzugsgebiets:

## Vorhabeninduzierte Umsatzrückgänge an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

Standortlage	Umsatz vor Ort in Mio. €* <sup>*</sup>	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in Mio. €	Vorhabeninduzierter Umsatzrückgang in %
Ergänzungsstandort Rother Straße	26,0	2,0	7,7%
Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Falbenholz	32,2	2,2	6,9%
Privilegierter Nahversorgungsstandort Am Pointgraben	8,7	0,7	8,2%
Privilegierter Nahversorgungsstandort Fürther Straße	5,4	0,4	7,8%
<b>Gesamt</b>	<b>72,3</b>	<b>5,3</b>	<b>7,4%</b>

Quelle: Eigene Berechnungen nach Dr. Lademann & Partner.

\*nur strukturprägende Lebensmittelbetriebe und Drogeriemärkte > 400qm Verkaufsfläche

**Tabelle 11: Umsatzumverteilungswirkungen an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets**

Wie der Tabelle entnommen werden kann, werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case bei rd. 7 bis 8 % bewegen. In einer **Detailbetrachtung der vorhabenrelevanten Segmente im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf** - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. sonstiger periodischer Bedarf) sowie Drogerie-, Parfümerie-,

Kosmetikartikel – zeigen sich für das Planvorhaben folgende Auswirkungen an den untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets:

Wirkungsprognose des Gesamtvorhabens in Schwabach an Standorten außerhalb des Einzugsgebiets

	Wirkungsprognose außerhalb des Einzugsgebiets	
	Nahrungs- und Genussmittel	Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
Ergänzungsstandort Rother Straße	8,5%	k. A.
Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Falbenholz	8,1%	2,1%
Privilegierter Nahversorgungsstandort Am Pointgraben	8,4%	k. A.
Privilegierter Nahversorgungsstandort Fürther Straße	8,0%	k. A.

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar. \*inkl. sonstiger periodischer Bedarf.

**Tabelle 12: Umsatzumverteilungswirkungen nach den vorhabenrelevanten Segmenten außerhalb des Einzugsgebiets**

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts sowie einer Bäckerei in der Innenstadt von Schwabach erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 8,6 %. Für die betroffenen Standortlagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets wird das Vorhaben im Worst Case Umverteilungswirkungen zwischen rd. 7 bis 8 % auslösen.

# 7 Bewertung des Vorhabens

## 7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts mit rd. 1.458 qm (inkl. Windfang) sowie einer Bäckerei mit rd. 206 qm Verkaufsfläche (inkl. Flächen für Gastronomie) an der Zöllnertorstraße auf dem sog. Prell-Areal in der Stadt Schwabach ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Bayern<sup>19</sup> und der Regionalplanung für die Region 7 Nürnberg (2007 inkl. der Fortschreibungen) zu berücksichtigen.

Demnach sind im Wesentlichen folgende additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

### Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1.200 qm Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

### Plansatz 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

---

<sup>19</sup> Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020. Kapitel 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte.

### **Plansatz 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen**

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

Nach den Bestimmungen des BauGB ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung mehr als unwesentlich beeinträchtigt. Auf kommunaler Ebene ist zudem das **Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach** aus dem Jahr 2019 relevant.

## **7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung**

Das „**Kongruenz- und Konzentrationsgebot**“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielen auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht (**Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum**).

Die Stadt Schwabach ist gemäß der Landesplanung mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ausgewiesen. **Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet.** Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben einer Metropole. Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung.

**Das prospektive Einzugsgebiet des Vorhabens geht nicht über die Stadtgrenze von Schwabach hinaus.** Selbst der ausgewiesene Nahbereich der Stadt Schwabach mit den angrenzenden Kommunen Kammerstein, Rednitzhembach und Rohr wird nicht von dem Vorhaben (mit Ausnahme von geringfügigen Streuumsätzen) tangiert. Die Ausrichtung ist eindeutig auf die Stadt Schwabach ausgerichtet. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens wird unter Berücksichtigung der Streuumsätze (5 %) aus der Stadt Schwabach gezogen.

Zur Bewertung der eventuellen Beeinträchtigung wird die **Abschöpfungsquote<sup>20</sup> im Nahversorgungsbedarf** angesetzt (**Plansatz 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen**). Das Vorhaben darf gemäß landesplanerischen Vorgaben im periodischen Bedarf somit nicht mehr als 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im Bezugsraum abschöpfen.

Demnach stellt sich das Vorhaben in Anlehnung an die Vorgaben<sup>21</sup> wie folgt dar:

#### Verträglichkeit gemäß LEP Bayern

Bewertung des Hauptsortiments	Verbrauchermarkt		Bäckerei	
	Stadt Schwabach	Nahbereich	Stadt Schwabach	Nahbereich
Einwohnerbasis gemäß LEP	41.227	55.195	41.227	55.195
Marktpotenzial in Mio. €*	103,7	138,9	103,7	138,9
zulässige Kaufkraftabschöpfung nach LEP in %	25%	25%	25%	25%
maximal abschöpfbarer Umsatz in Mio. €	25,9	34,7	25,9	34,7
Spannbreite Flächenleistungen in €/qm**	3.300 - 4.100	3.300 - 4.100	4.500 - 5.500	4.500 - 5.500
maximal mögliche VKF in qm (NUG)	6.300 - 7.900	8.500 - 10.500	4.700 - 5.800	6.300 - 7.700
geplante VKF des Vorhabens in qm***	rd. 1.274 qm VKF		rd. 206 qm VKF****	

Verträglichkeit gemäß LEP Bayern



Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.

\*relevante (stationäre) Ausgabesätze gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (BBE).

\*\*Raumleistungen gemäß Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020 (BBE).

\*\*\*Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel; zzgl. Randsortimente.

\*\*\*\* inkl. Flächen für Gastronomie.

**Tabelle 13: Verträglichkeit des Vorhabens gem. LEP Bayern**

Im **landesplanerischen Verflechtungsbereich** der Stadt Schwabach zeigt sich für die Verkaufsfläche im Segment Nahrungs- und Genussmittel sowohl für den Verbrauchermarkt mit rd. 1.250 qm als auch für die Bäckerei mit rd. 206 qm, dass die geplanten Verkaufsflächen deutlich unterhalb der landesplanerisch zulässigen Spannbreiten liegen.

Das Vorhaben wird dem Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum sowie dem Plansatz 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen gerecht.

<sup>20</sup> Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass bei der Methode der Abschöpfungsquote die Situation vor Ort sowie die Leistungsfähigkeit der ansässigen Betriebe völlig ausgeblendet bleibt. Auch die Marktanteile (Abschöpfungsleistung) des Vorhabens in den unterschiedlichen Zonen des Einzugsgebiets bleiben unberücksichtigt. Im Sinne der Landesplanung wäre es wünschenswert, viele kleinere Betriebe anzusiedeln (mit jeweils geringer Abschöpfungsleistung) - in der Zusammenschau würde dies jedoch zu einer hohen Wettbewerbsintensität führen. Wichtiges Beurteilungskriterium ist u.E. daher die Analyse und Bewertung der Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des städtebaulichen und raumordnerischen Beeinträchtigungsverbots.

<sup>21</sup> Zum Pro-Kopf-Ausgabesatz und der Spannbreite der Flächenleistung vgl. Vorgaben aus dem Bericht zu den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017, BBE. Im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie.

## 7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, **dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt** werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst **flächendeckende Nahversorgung** dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. **Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.**

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).

Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe), kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts sowie einer Bäckerei in der Innenstadt von Schwabach wird eine **prospektive Umsatzumverteilungsquote im**

**periodischen Bedarfsbereich von im Schnitt 8,6 % innerhalb des Einzugsgebiets** auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit insgesamt knapp unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten jedoch unterschiedlich hoch aus.

Der **ZVB Innenstadt Schwabach** bildet als Hauptzentrum den wichtigsten zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Neben der raumordnerischen Wahrnehmung der zugewiesenen Versorgungsfunktion Schwabachs als Teil der Metropole, soll die Innenstadt auch einen Beitrag zur flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung leisten. Mit Blick auf die Umsatzumverteilung von rd. 8,7 % gegenüber den Betrieben innerhalb des ZVB Innenstadt Schwabach sind bei der Bewertung der Auswirkungen zwei Dimensionen zu betrachten.

Die erste Dimension befasst sich mit dem Vorhabenstandort des Ansiedlungsvorhabens, welcher sich selbst innerhalb des genannten zentralen Versorgungsbereichs befindet. Die ermittelten Umsatzumverteilungswirkungen bleiben damit ohne städtebauliche Relevanz, da es nur um eine Umverteilung / Verschiebung innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs geht (OVG Münster, NVwZ 2007, 727, 732, siehe auch BVerwG, NVwZ 2009, 781). **Angesichts der Wettbewerbsneutralität des Baurechts sind Auswirkungen auf andere Einzelhandelsbetriebe innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs grundsätzlich irrelevant. Es handelt sich um rein wettbewerbliche Auswirkungen im direkten Standortumfeld.** Denn selbst wenn es zu vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben käme, würde dies die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs nicht beeinträchtigen, da die Neuansiedlung etwaige Marktaustritte mehr als kompensieren würde. Auch städtebaulich sind keine Fehlentwicklung zu erwarten, da der ZVB Innenstadt Schwabach ansonsten stabil aufgestellt ist und Leerstände derzeit nicht prägend sind.

Die zweite Dimension bei der Bewertung der Auswirkungen befasst sich mit den konkreten Auswirkungen des Vorhabens auf sein Wettbewerbsumfeld innerhalb der Schwabacher Innenstadt. Als einziger strukturprägender Lebensmittelmarkt in der Schwabacher Innenstadt agiert der **Biomarkt EBL-Naturkost** in gut 300 m Entfernung zum Vorhabenstandort. Mit Blick auf die Performance kann dem Biomarkt zwar ein attraktiver Marktauftritt attestiert werden, dennoch gewährleistet dieser aufgrund seiner spezialisierten Warenauswahl kein vollständiges Lebensmittelangebot. Der Wocheneinkauf wird daher von einem Großteil der in der Schwabacher Innenstadt lebenden Bevölkerung an anderen Standorten getätigt. Dennoch kann der etablierte Markt von seiner wohngebietsintegrierten Lage, einem fußläufigen Kundenstamm sowie von Synergieeffekten mit den weiteren Angeboten in der Innenstadt profitieren. Ferner muss konstatiert werden, dass die Betriebstypen des Verbrauchermarkts (= Edeka-Vorhaben) sowie des Biomarkts (EBL-Naturkost) ohnehin nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb stehen, sondern sich viel mehr ergänzen und zukünftig gemeinsam ein umfangreiches Preis- und Qualitätsspektrum in der Schwabacher

Innenstadt bereitstellen. Somit wird der Biomarkt auch zukünftig von seinem auf Bio-Lebensmittel ausgerichteten Kundenstamm profitieren, welcher in seinem Einkaufsverhalten auf den Biomarkt EBL-Naturkost ausgerichtet ist. **Vor diesem Hintergrund gehen die Gutachter trotz der spürbaren Umsatzrückgänge nicht davon aus, dass der Fortbestand des Biomarkts und damit die Nahversorgung durch das Ansiedlungsvorhaben gefährdet sind.** Aber selbst wenn der Biomarkt schließen sollte, hätte dies versorgungsstrukturell keine negativen Auswirkungen. Die Nahversorgung kann auch nach der Vorhabenrealisierung als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Nahversorgungsangebote in der Schwabacher Innenstadt werden ebenfalls nicht von einer vorhabeninduzierten Schließung betroffen sein. Dies gilt auch für die Auswirkungen der Ansiedlung einer Bäckerei am Vorhabenstandort, welche gegenüber dem Verbrauchermarkt eine deutlich untergeordnete Rolle des Gesamtvorhabens einnimmt und eine ergänzende Funktion übernimmt (i.d.R. nicht Besuchsauslösend). Mit Blick auf die kleinteiligen Betriebe des Lebensmittelhandwerks bestehen in der Schwabacher Innenstadt derzeit vier Bäckereien sowie zwei Fleischereien, welche sich über das gesamte Hauptzentrum in den stark frequentierten Lagen verteilen. Diese Betriebe werden auch nach der Etablierung des Gesamtvorhabens im westlichen Bereich der Innenstadt von einem starken Publikumsverkehr profitieren, so dass sich die Auswirkungen für diese Betriebe im Bereich der üblichen konjunkturellen Schwankungen bewegen werden. Städtebaulich negative Auswirkungen können verneint werden.

Generell profitieren die Einzelhandelsangebote innerhalb der Innenstadt von Schwabach nicht nur von der überörtlichen Kundenansprache ihrer Haupteinkaufslage, sondern auch von einer signifikanten Bevölkerungs- und Nachfrageplattform im Nahumfeld, die auch durch einen gewichtigen Anteil innerstädtischer Wohnnutzungen gestützt wird. Mit der hohen Konzentration publikumsintensiver Nutzungen innerhalb des Stadtzentrums weist der innerstädtische Bereich zudem hohe Passantenfrequenzen auf, welche den in der Innenstadt ansässigen Einzelhandelsbetrieben erhöhte Kunden- und Umsatzpotenziale sichern. **Die Innenstadt von Schwabach wird daher auch nach der Realisierung des Vorhabens eine stabile und voll funktionsfähige Handelslage darstellen. Faktisch wird es durch die Ansiedlung insgesamt (per Saldo) zu einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach kommen.**

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen, die Betriebe in den **sonstigen Lagen der Zone 1** mit einer Umsatzumverteilung von rd. 9,8 % im periodischen Bedarfsbereich. Neben kleinteiligen Nahversorgungsangeboten in solitärer Lage (u.a. Betriebe des Lebensmittelhandwerks sowie ein auf internationale Lebensmittel ausgerichtetes Geschäft) ist hier ein **Edeka-Supermarkt an der Wittelsbacherstraße** in rd. 200 m Entfernung zum Vorhabenstandort ansässig. Dieser kann allerdings aufgrund seiner geringen Betriebsgröße kein vollständiges

Lebensmittelangebot gewährleisten und somit seinem Versorgungsauftrag nur eingeschränkt nachkommen. Kunden, die viel Wert auf Sortimentsvielfalt legen, kaufen schon heute nicht bei diesem Edeka-Markt ein. Dennoch kann der etablierte Supermarkt von seiner wohngebietsintegrierten Lage sowie einem fußläufigen Kundestamm im südlichen Bereich der Schwabacher Innenstadt profitieren und ebenfalls – aufgrund der bislang geringen Wettbewerbsdichte in der Schwabacher Innenstadt – eine überdurchschnittliche Umsatzleistung generieren.

Mit der Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarkts (zzgl. Bäckerei) innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach kommt es perspektivisch zu einer deutlichen Zunahme des Wettbewerbs für den Edeka-Markt an der Wittelsbacherstraße („Eigenkannibalisierung“). Allerdings ist dabei zu berücksichtigen, dass der Standort des Ansiedlungsvorhabens innerhalb des planerisch gewollten zentralen Versorgungsbereichs liegt, welchem die Funktion des Hauptzentrums zugesprochen wurde. Der Edeka-Markt an der Wittelsbacherstraße liegt nur etwa 200 m vom Hauptzentrum/Vorhabenstandort entfernt. Insofern überlagern sich auch die fußläufigen Einzugsgebiete in sehr großen Teilen. Würde der Edeka-Markt an der Wittelsbacherstraße tatsächlich aufgegeben, würde die Nahversorgungsfunktion weitgehend von dem Verbrauchermarkt im Hauptzentrum übernommen werden. Somit droht auch dann keine Funktionsstörung der Nahversorgung, wenn Edeka den kleinen Supermarkt tatsächlich aufgeben sollte.

Diese Auffassung wird auch vom Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach geteilt, welches zur räumlichen Nahversorgung vorhabenunabhängig Aussagen tätigt:

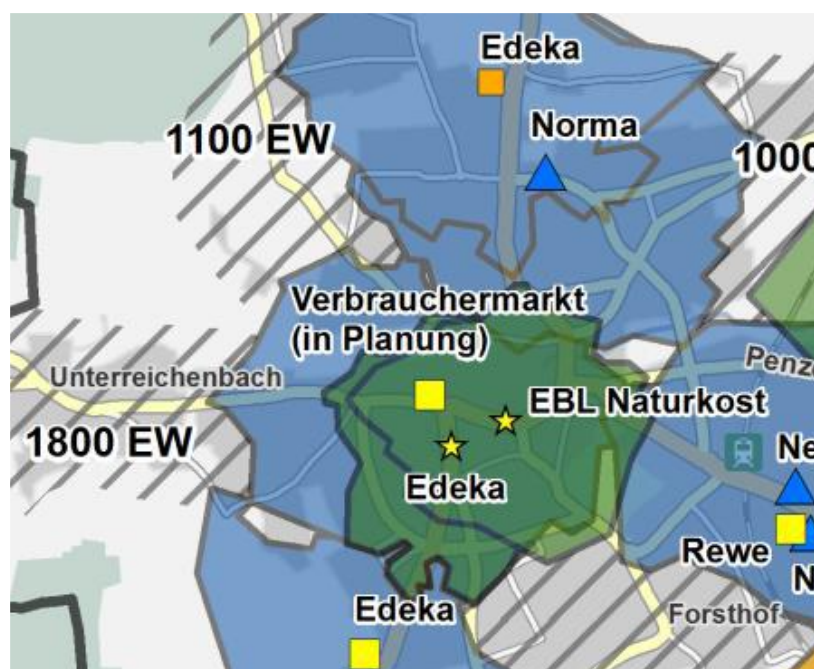


Abbildung 21: Ausschnitt zur fußläufigen Nahversorgungssituation (vgl. Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept – Stadt Schwabach 2019)

Wie der Kartenausschnitt aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept zeigt, überlappen sich die Fußwege-Isochronen<sup>22</sup> vom Edeka-Supermarkt an der Wittelsbacher Straße mit dem Fußwegeeinzugsgebiet des Vorhabens vollständig. Es käme somit auch nach Darstellungen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts nicht zu einer räumlichen Versorgungslücke. Ferner könnten EBL-Naturkost und der Edeka-Verbrauchermarkt an der Nördlinger Straße – letzterer ist explizit im Einzelhandelskonzept als zu sichernder, „Privilegierter“ Nahversorgungsstandort benannt – im Falle einer Standortaufgabe die wohnortnahe Versorgung übernehmen. **Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung im Bereich der sonstigen Lagen der Zone 1 können daher insgesamt ausgeschlossen werden.** Das Vorhaben leistet in der Per-Saldo-Betrachtung vielmehr einen positiven Beitrag, da es nicht nur zu einer Stärkung des Hauptzentrums, sondern auch zu einer verbesserten räumlichen Verteilung der strukturprägenden Angebote beitragen wird (auf Ebene der Fußwegeisochronen werden durch das Vorhaben rd. 1.600 Einwohner zusätzlich versorgt).

Die Betriebe in den **sonstigen Lagen der Zone 2** sind mit einer Umsatzumverteilung von rd. 8,1 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich von dem Ansiedlungsvorhaben betroffen. Hier sichern insbesondere zwei strukturprägende Lebensmittelbetriebe das fußläufige Nahversorgungsangebot. So befindet sich ein Edeka-Verbrauchermarkt im südwestlichen Kernstadtgebiet von Schwabach an der Nördlinger Straße in rd. 1,4 km Entfernung zum Vorhabenstandort. Dieser hat in der jüngeren Vergangenheit seine Verkaufsfläche erweitert, wodurch der Markt über einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt verfügt. Zudem profitiert der Markt von seiner wohngebietsintegrierten Lage, welche durch geplante Wohnbauvorhaben im Umfeld weiter gestützt werden wird. Dennoch wird der Markt im Zuge der Vorhabenrealisierung ein Stück weit seine Umsätze einbüßen. Hierbei handelt es sich allerdings um interne Umsatzumverteilungen des Betreibers Krawczyk, welcher alle Edeka-Märkte in der Stadt Schwabach führt und somit auch einen gewissen Umsatzrückgang innerhalb der eigenen Filialstruktur einkalkuliert („Eigenkannibalisierung“). Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Edeka-Verbrauchermarkts an der Nördlinger Straße schließen die Gutachter folglich aus, zumal der Markt leistungsfähig aufgestellt ist und in der jüngsten Vergangenheit noch einmal modernisiert wurde. Zudem ist auch aus marktstrategischen Gründen ohnehin kaum vorstellbar, dass Edeka den Standort aufgibt. Somit würde Edeka den Standort dem Wettbewerb überlassen, was angesichts der aggressiven Expansionspolitik der Lebensmittelanbieter unwahrscheinlich wäre.

Als ein weiterer strukturprägender Lebensmittelbetrieb in den sonstigen Lagen der Zone 2 agiert in rd. 2 km Entfernung zum Vorhabenstandort der Supermarkt Mix Markt.

---

<sup>22</sup> Im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach 2019 wurde i.S.e. fußläufigen Erreichbarkeit für die leistungsfähigen Angebote 1.000 m zugrunde gelegt, was der gängigen gutachterlichen Praxis entspricht. Bei den Supermärkten mit <800 qm wurden im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept kleinere Fußwegeeinzugsgebiete (700 m) zugrunde gelegt.

Dieser spricht allerdings mit seiner auf osteuropäische Lebensmittel ausgerichteten Kundenansprache nur einen speziellen Kundenstamm an, welcher sich auf das gesamte Schwabacher Stadtgebiet sowie den angrenzenden Gemeinden erstreckt. Diese Personen werden auch zukünftig in ihrem Einkaufsverhalten auf den Supermarkt ausgerichtet sein. Ein vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe des Mix Markts ist daher nicht zu erwarten. Die ebenfalls in den sonstigen Lagen der Zone 2 agierenden kleinteiligen Betriebe (u.a. vier Bäcker, eine Fleischerei) sind überwiegend ebenfalls in ein fußläufiges Wohnumfeld eingebettet, von deren Bevölkerung diese auch zukünftig aufgesucht werden. **Eine vorhabeninduzierte Schließung der ansonsten marktfähigen Betriebe kann im Zuge des Vorhabens in den untersuchten Standortlagen daher ausgeschlossen werden.**

Insgesamt kann für die Lagen innerhalb des Einzugsgebiets bei einer Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt rd. 8,6 % im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich konstatiert werden, dass **„mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung innerhalb des Einzugsgebiets kann angesichts der Höhe der Auswirkungen sowie der aufgeführten Argumente jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.** Vielmehr kommt es im Zuge der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens zu einer **Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach** sowie zu einer spürbaren Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich.

Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wurde für die Einkaufsalternativen direkt **außerhalb des Einzugsgebiets** (vgl. Kapitel 5.2) eine Untersuchung bzgl. der Betroffenheit durch die Rückholung derzeit dorthin abfließender Nachfrage durchgeführt. Dabei werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case zwischen 7 und 8 % bewegen. Faktisch werden sich diese Umsätze aber auf deutlich mehr „Schultern“ verteilen, so dass die prognostizierten Umverteilungsquoten einen absoluten Worst-Case darstellen.

Mit Blick auf die untersuchten Standortlagen außerhalb des Einzugsgebiets ist Folgendes festzuhalten:

- Der **Ergänzungsstandort Rother Straße** befindet sich in rd. 2 km Entfernung zum Vorhabenstandort außerhalb des Einzugsgebiets. Als Hauptwettbewerber agiert hier ein Rewe-Verbrauchermarkt, welcher über einen modernen Marktauftritt verfügt. Darüber hinaus sind u.a. noch zwei Lebensmitteldiscounter (Norma und Netto), ein Müller-Drogeriefachmarkt sowie ergänzende Fachmärkte aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich (u.a. Expert, Deichmann, Takko) am Standort ansässig. Der Ausstrahlungsstarke Standort profitiert zudem von seiner guten verkehrlichen Lage an der B 2, so dass **ein vorhabeninduziertes Wegbrechen eines Betriebs sowie eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Standorts**

**auf Grundlage der prognostizierten Umsatzumverteilungsquoten im periodischen Bedarf in Höhe von rd. 8 % ausgeschlossen werden kann.**

- Der zentralitätsbildende **Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Falbenholz** befindet sich in rd. 3 km Entfernung zum Vorhabenstandort und setzt sich aus den Angeboten des ORO-Einkaufszentrums zusammen. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass der Standort über kein fußläufiges Einzugsgebiet verfügt und somit nur bedingt einen Mehrwert zur Nahversorgung leistet und hauptsächlich – im periodischen Bedarfsbereich – auf den Kofferraum-Einkauf ausgerichtet ist. Als strukturprägende Lebensmittelbetriebe sind hier ein Kaufland-Verbrauchermarkt sowie der Biomarkt Denn`s ansässig. Zudem wird das Angebot im periodischen Bedarfsbereich u.a. noch durch einen dm-Drogeriefachmarkt gesichert. Eine vorhabeninduzierte Betriebsaufgabe kann angesichts einer Umsatzumverteilungsquote von max. rd. 7 % ausgeschlossen werden, zumal die Umsatzrekrutierung des ORO-Einkaufszentrums deutlich weiträumiger als die des Prüfvorhabens ist. Insgesamt nimmt der periodische Bedarfsbereich innerhalb des Einkaufszentrums zudem eine untergeordnete Rolle ein. Als Hauptmagnetbetriebe fungieren zugleich die Non-Food-Betriebe wie beispielsweise Media Markt, Intersport, C&A sowie Modepark Röther. **Daher wird der Ergänzungsstandort Gewerbegebiet Falbenholz auch nach der Realisierung des Vorhabens eine stabile und voll funktionsfähige Handelslage darstellen und seine zentralitätsbildende Aufgabe im Stadtgebiet von Schwabach weiter erfüllen.**
- Der Norma-Lebensmitteldiscounter im **privilegierten Nahversorgungsstandort Fürther Straße** (rd. 1,9 km zum Vorhabenstandort) ist in seiner Versorgungsfunktion vor allem auf das nordöstliche Kernstadtgebiet ausgerichtet. Diese wird der Lebensmitteldiscounter trotz einer Umsatzumverteilung von knapp 8 % auch nach der Vorhabenrealisierung weiter ausfüllen. Darüber hinaus muss konstatiert werden, dass die Betriebstypen des Verbrauchermarkts (= Edeka) sowie des Lebensmitteldiscounters (= Norma) ohnehin nicht in einem unmittelbaren Wettbewerb stehen und sich damit in Bezug auf ihre Hauptzielgruppe voneinander unterscheiden. **Eine vorhabeninduzierte Betriebschließung kann daher ausgeschlossen werden.** Zudem hat der Norma-Markt seinen Markt erst in den vergangenen Jahren modernisiert.
- In rd. 2,3 km Entfernung zum Vorhabenstandort befindet sich der **privilegierte Nahversorgungsstandort Am Pointgraben**, wo ein Edeka-Verbrauchermarkt und ein Getränkemarkt die Nahversorgung insbesondere für das nördliche Kernstadtgebiet von Schwabach als auch für die Bewohner der Stadtteile Eichwasen und Nasbach sichert. Der Edeka-Markt verfügt über einen modernen sowie attraktiven Marktauftritt und ist ebenfalls dem Betreiber Krawczyk zugehörig. **Eine Betriebsaufgabe ist daher sowohl mit Blick auf eine Umsatzumverteilung von rd. 8 % als auch aus marktstrategischen Gründen nicht zu erwarten.** Der Standort wird

auch nach der Vorhabenrealisierung einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung im nördlichen Schwabacher Stadtgebiet leisten.

**Folglich sind keine ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ für die untersuchten Einkaufsalternativen in den untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Vorhabeninduzierte Betriebsschließungen sind in jedem Fall auszuschließen.**

Im Bereich der ergänzenden **aperiodischen Sortimente** wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteils von weniger als 1 % für die Randsortimente insgesamt als auch für die einzelnen Sortimente in jedem Falle ausgeschlossen werden. Zumal diese allesamt nicht beachtensauslösend sind.

Ein Umschlagen der wettbewerblichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebaulich oder raumordnerisch relevante Folgewirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht.

## 7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben im Freistaat Bayern sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich-integrierten Standorten zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

Das Ansiedlungsvorhaben ist schwerpunktmäßig auf die Nahversorgung ausgerichtet. Darüber hinaus ist der Vorhabenstandort an der Zöllnertorstraße (sog. Prell-Areal) **Teil des im Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach**. Der Standort befindet sich somit in städtebaulich-integrierter Lage innerhalb des baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs der Stadt Schwabach. Der Standort ist auch in die innerstädtischen Wohnnutzungen von Schwabach eingebettet. In das Netz des ÖPNV ist

der Standort durch die Bushaltestelle Reichswaisenhausstraße direkt am Vorhabenstandort eingebunden, welche mehrmals stündlich angefahren wird.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach, welchem die Funktion eines Hauptzentrums zukommt. Neben der fußläufigen Erreichbarkeit ist auch die ÖPNV-Anbindung bereits heute gesichert. Das Vorhaben wird dem Plansatz 5.3.1 des LEP Bayern gerecht.

## 7.5 Zur Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept

Bei der Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben in Schwabach ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept<sup>23</sup> als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen.

Die Sortimentsstruktur des Ansiedlungsvorhabens eines Verbrauchermarkts sowie einer Bäckerei mit insgesamt rd. 1.664 qm Verkaufsfläche ist **gemäß Schwabacher Liste schwerpunktmäßig dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandel** zuzuordnen (rd. 1.591 qm Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich; 95 %). Daher sind folgende Steuerungsempfehlungen aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Bewertung des vorliegenden nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhabens relevant:

**Ansiedlungsregel 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig prioritär auf den zentralen Versorgungsbereich zu verweisen.**

- *Prioritär sind nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment im **Innenstadtzentrum** anzusiedeln. V.a. ein Lebensmittelbetrieb ab 800 qm Gesamtverkaufsfläche trägt zur Vitalität und Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bei. In der Hauptlage sind Vorhaben stets möglich. Sekundär stellen vor allem die beiden ausgewiesenen Potenzialflächen Prell-Areal und Markgrafen-/Postareal geeignete Standorte für eine Ansiedlung dar (sofern verträglich).*
- *Nachgeordnet ist zu empfehlen:*

<sup>23</sup> Perspektiven der Einzelhandels- und Tourismusentwicklung für die Stadt Schwabach Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept (2019).

- **Privilegierte Nahversorgungsstandorte** fungieren als Ausweichstandort bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten – vorzugsweise sind hier Läden > 800 qm VKF abzusichern.
- **Sonstige Lagen**<sup>24</sup> kommen für Angebote für die wohngebietsorientierte Versorgung in Frage, die in der Regel mit Ladengrößen < 800 qm VKF verbunden ist. Agglomerationen sind summarisch zu betrachten.
- Ausnahmsweise sind am **Ergänzungsstandort Zentralitätsbildend (ORO)** nahversorgungsrelevante Hauptsortimente möglich. Es ist eine Einzelfallprüfung notwendig.

**Ein Nachweis von Bedarf oder Atypik sowie jeglicher Ausschluss von Auswirkungen auf Entwicklungsperspektiven zulasten privilegierter Lagen und der Innenstadt ist jeweils erforderlich.**

- Vor dem Hintergrund der Gefahr einer Zersplitterung des Angebots ist nahversorgungsrelevanter Einzelhandel in nicht integrierten Lagen auszuschließen. Einzelhandelsseitig nicht vorgeprägte Gewerbegebiete sind vom nahversorgungsrelevanten Einzelhandel freizuhalten.
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente sind außerhalb der Innenstadt auf 10 % (max. 800 qm VKF) zu begrenzen. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Innenstadt (134 qm Ladengröße) sind die einzelnen Teilsortimente möglichst auf je maximal 134 qm VKF zu begrenzen.

Der Vorhabenstandort befindet sich **im abgrenzten zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Schwabach** und ist somit im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts richtig verortet. Zudem wurde das Prell-Areal (= Vorhabenstandort) explizit als Potenzialfläche für die Etablierung eines Lebensmittelvollsortimenters identifiziert, um zum einen die im städtebaulichen Entwicklungskonzept identifizierte Versorgungslücke in der Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet zu schließen sowie zum anderen einen attraktiven Eingangsbereich in der westlichen Innenstadt mit einer frequenzbringenden Ankernutzung zu schaffen.

Das Ansiedlungsvorhaben eines Verbrauchermarkts sowie einer Bäckerei mit insgesamt rd. 1.664 qm Verkaufsfläche innerhalb des abgrenzten zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwabach kompatibel.

<sup>24</sup> Sonstige Lagen sind Standorte/ Bereiche in der Stadt Schwabach, welche außerhalb der Innenstadt, der Privilegierten Nahversorgungsstandorte sowie der beiden Ergänzungsstandorte liegen.

## 7.6 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

Eine wichtige Bedeutung in der Bewertung künftiger Einzelhandelsvorhaben kommt der Frage nach der Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz der Sortimente zu. Hierzu hat die Stadt Schwabach eine Sortimentsliste beschlossen, welche als Grundlage für Ausschluss- und Beschränkungsfestsetzungen in beplanten Gebieten und im unbeplanten Innenbereich dient. Bezugnehmend auf die Sortimentsliste für die Stadt Schwabach (sog. „[Schwabacher Liste](#)“) ist es Aufgabe der Bauleitplanung, an gewünschten Standorten (v.a. in zentralen Versorgungsbereichen) die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu ermöglichen.

Im Lichte des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens könnten folgende Sortimente und maximalen Verkaufsflächenobergrenzen nach Einschätzung von Dr. Lademann & Partner städtebaulich und raumordnerisch verträglich in den B-Plan überführt werden:

- **Lebensmittelvollsortimenter:** Im Gutachten konnte eine verträgliche Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter von 1.458 qm nachgewiesen werden (Ladenraum inkl. Windfang). Dabei umfasst der geprüfte Anteil der aperiodischen Randsortimente rd. 5 % bzw. 73 qm Verkaufsfläche. Dementsprechend entfallen rd. 1.385 qm auf zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung (davon: 1.239 qm Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel inkl. sonstigem periodischen Bedarf<sup>25</sup> sowie 146 qm Verkaufsfläche auf Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel<sup>26</sup>).
- **Bäckereicafé:** Die im Gutachten ermittelte verträgliche Fläche für eine Bäckerei umfasst insgesamt 206 qm. In der Regel entfallen dabei etwa Zweidrittel der Flächen auf den gastronomischen Bereich (Vor-Ort-Verzehr). Als reine Verkaufsfläche sind folglich bis zu 70 qm für die Bauleitplanung zu berücksichtigen<sup>27</sup>. Das Verhältnis zwischen Einzelhandelsverkaufsflächen und gastronomischen Flächen kann innerhalb der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans vermerkt werden.

Welche sonstigen – nicht einzelhandelsrelevanten – Nutzungen zusätzlich in die Festsetzungen des B-Plans eingehen sollen, ist im Rahmen des Verfahrens zu klären und waren nicht Gegenstand dieser einzelhandelsbezogenen Prüfung.

---

<sup>25</sup> Laut Schwabacher Sortimentsliste entfallen hierunter: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.

<sup>26</sup> Laut Schwabacher Sortimentsliste entfallen hierunter: Drogerie-, Kosmetikartikel sowie Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel.

<sup>27</sup> In der Berechnung der Wirkungsprognose wurde für die Bäckerei nur der Einzelhandelsumsatz auf den rd. 206 qm Verkaufsfläche berücksichtigt. Der Umsatzanteil der auf die Gastronomie entfällt ist demgegenüber nicht bewertungsrelevant.

# Fazit

## 8 Fazit

An der Zöllnertorstraße auf dem sog. Prell-Areal in der Stadt Schwabach ist die **Ansiedlung eines Verbrauchermarkts** mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.458 qm (inkl. Windfang) geplant. Ferner ist die **Ansiedlung einer Bäckerei** mit rd. 206 qm Verkaufsfläche (inkl. Flächen für Gastronomie) vorgesehen. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche am Standort nach der Realisierung somit rd. 1.664 qm.

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Bestimmungen ist Folgendes festzuhalten:

Die **sozioökonomischen Rahmenbedingungen** im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der weiterhin positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Schwabach.

Für das Vorhaben ist von einer hohen **Wettbewerbsintensität im Raum** auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Dieses beschränkt sich daher auf den nördlich der BAB 6 sowie westlich der B 2 liegenden Kernstadtbereich von Schwabach.

Somit beträgt das **Kundenpotenzial im Einzugsgebiet** des Vorhabens aktuell knapp 20.000 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem wachsenden Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet ausgegangen werden von insgesamt rd. 20.270 Einwohnern. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit um etwa 2,2 Mio. € auf sodann rd. 151,6 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 82,0 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Auf einer **nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche** von insgesamt rd. 6.990 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 43,9 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel auf eine geringe Angebotsdichte innerhalb des Einzugsgebiets und signifikante Kaufkraftabflüsse an die sog. starken Wettbewerbsstandorte direkt außerhalb des Einzugsgebiets (u.a. Rother Straße und ORO-Einkaufszentrum) hin.

Für das Vorhaben ist von einem **prospektiven Marktanteil** innerhalb des Einzugsgebiets bezogen auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 11 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial im nahversorgungsrelevanten Bedarf von insgesamt rd. 9,1 Mio. €. Inklusive aperiodischer Randsortimente beträgt der Umsatz des Ansiedlungsvorhabens insgesamt rd. 9,5 Mio. €.

Die **Umsatzumverteilungswirkungen** durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarkts sowie einer Bäckerei in der Innenstadt von Schwabach erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets Werte von im Schnitt etwa 8,6 %. **„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung innerhalb des Einzugsgebiets kann angesichts der Höhe der Auswirkungen sowohl für Nahrungs- und Genussmittel als auch für Drogeriewaren hinsichtlich der aufgeführten Argumente ausgeschlossen werden.** Vielmehr kommt es im Zuge der Realisierung des Ansiedlungsvorhabens zu **einer spürbaren Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach** sowie zu einer Verbesserung des Angebots im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich, einschließlich neuer Frequenzen für das Standortumfeld, wovon wiederum die Angebote im Zentrum profitieren werden.

Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wurde für die Einkaufsalternativen direkt **außerhalb des Einzugsgebiets** eine Untersuchung bzgl. der Betroffenheit durch die Rückholung derzeit dorthin abfließender Nachfrage durchgeführt. Dabei werden sich die Umsatzumverteilungsquoten für die untersuchten Standorte außerhalb des Einzugsgebiets im Worst Case zwischen 7 und 8 % bewegen. **Folglich sind keine „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ für die untersuchten Einkaufsalternativen in den untersuchten Lagen direkt außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Vorhabeninduzierte Betriebsschließungen sind in jedem Fall auszuschließen.**

Darüber hinaus wird das Vorhaben in der Stadt Schwabach (gemäß der Landesplanung mit Nürnberg, Fürth und Erlangen als Metropole ausgewiesen) dem **Plansatz 5.3.1 (Z) Lage im Raum** sowie dem **Plansatz 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen** gerecht. Auch der Plansatz 5.3.1 des LEP Bayern ist aufgrund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Schwabach erfüllt. Ferner steht das Vorhaben im Einklang mit den **Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept** der Stadt Schwabach.

**Das Gesamtvorhaben ist mit der projektierten Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.664 qm mit den prüfungsrelevanten Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB sowie § 1 Abs. 4 BauGB und den Landes- und regionalplanerischen Bestimmungen im Freistaat Bayern in Einklang zu bringen.**

Hamburg, 25. April 2024, redaktionell ergänzt am 15.01.2025

Sandra Emmerling

David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH