

Auswirkungsanalyse

Ansiedlung eines Gartenmarkt und eines Quad-Anbieters am Standort Blumenhof in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

für die
Stadtverwaltung Neumarkt
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 1
92318 Neumarkt i.d.OPf.

Ihre Ansprechpartner

Dipl.-Volksw. Corinna Küpper
Senior Consultant

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt
Niederlassungsleitung

BBE Handelsberatung GmbH

Goltsteinstraße 87a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 789 41 160
Fax +49 221 789 41 169
E-Mail lehnerdt@bbe.de

© BBE Handelsberatung GmbH

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

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

Wissen schafft Zukunft.

München - Hamburg - Köln - Leipzig - Münster - Erfurt

Köln, im Dezember 2017/ Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise	4
1.1	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
1.2	Methodische Vorgehensweise.....	5
2	Standortseitige Aspekte	7
2.1	Makrostandort.....	7
2.2	Mikrostandort.....	10
2.3	Planvorhaben und Konzeptskizze	13
2.4	Planerische Grundlagen und Einzelhandelskonzept.....	17
3	Wettbewerbssituation	19
3.1	Bedeutende Gartencenter und Landhandelsbetriebe	19
3.1.1	Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz	20
3.1.2	Nachbar- und Umlandkommunen.....	21
3.2	Sonstige relevante Angebote in Streulagen in Neumarkt	23
3.3	Bedeutende zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet.....	24
3.4	Zusammenfassung der Wettbewerbssituation	26
4	Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial.....	27
5	Auswirkungsanalyse.....	32
5.1	Landesplanerische Überprüfung der Verkaufsfläche	32
5.2	Umsatzleistung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens.....	34
5.3	Umsatzumverteilungseffekte	38
5.3.1	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber Gartenfachmärkten und Gartenabteilungen an sonstigen Standorten.....	40
5.3.2	Absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen.....	42
5.4	Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens.....	44
5.5	Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neumarkt	45
6	Fazit	47
Anhang:	„Neumarkter Sortimentsliste“	48

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Mikrostandort des Planvorhabens	11
Abbildung 2:	ÖPNV-Liniennetzplan	12
Abbildung 3:	Bauliche Flächenbilanz des Planvorhabens	14
Abbildung 4:	Hauptwarengruppen des Gartenmarktes	16
Abbildung 5:	Hauptwettbewerbsstandorte des Planvorhabens	22
Abbildung 6:	Weitere untersuchungsrelevante Angebotsstandorte in Neumarkt	24
Abbildung 7:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	29
Abbildung 8:	Einwohner und Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens	31
Abbildung 9:	Maximal zulässige Verkaufsfläche und Abschöpfung des Planvorhabens	33
Abbildung 10:	Umsatzerwartung des projektierten Gartencenters	35
Abbildung 11:	Marktanteile des projektierten Gartencenters im Einzugsgebiet	36
Abbildung 12:	Marktanteile des projektierten Fachmarktes für Motorgeräte, Quads und Zweiräder im Einzugsgebiet	37
Abbildung 13:	Umsatzumverteilungseffekte des Gartencenters nach Standorten	43

1 Ausgangssituation, Zielsetzung und methodische Vorgehensweise

1.1 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Am Standort Blumenhofstraße/ Berliner Ring in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist die Ansiedlung eines Gartenmarktes mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche (Gartencenter Dehner) sowie eines Anbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder (E-Bikes) mit ca. 3.000 m² Verkaufs-/ Nutzfläche (Quadsport Bader) geplant.

Der Planstandort befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Gemäß Stadtratsbeschluss soll für den Projektstandort ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im zugehörigen Teilbereich soll der Flächennutzungsplan geändert und dadurch eine Handelsnutzung ermöglicht werden. Es ist geplant, ein Sondergebiet (SO) mit entsprechenden Betriebstypenfestsetzungen darzustellen.

Bei den projektierten Fachmärkten handelt es sich um großflächige Einzelhandelsbetriebe. Somit ist zunächst zu bewerten, inwieweit sich die Vorhaben mit den Zielsetzungen von Raumordnung und Landesplanung vereinbaren lassen.

Weiterhin sind mögliche negative Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf Haupt- oder Nebenzentren bzw. die Nahversorgung in Neumarkt i.d.OPf. oder sonstigen Gemeinden im Einzugsgebiet zu untersuchen und zu bewerten.

Dabei ist das Angebot von Quads, Motorrädern nicht als Einzelhandelssortiment i.e.S. (ohne Kfz, Brenn- und Kraftstoffe sowie Arzneimittel) zu bewerten, da es sich um anmeldepflichtige Fahrzeuge handelt. Auch das Angebot an Motorgeräten (Rasenmäher, Motorsägen, Kompressoren, Wasserpumpen, Hochdruckreiniger u. a.) richtet sich primär an gewerbliche Kunden. Da die Ausstellungen aber auch für private Endverbraucher zugänglich sind und die angebotenen Waren auch an private Kunden verkauft werden, wird eine Genehmigung des Betriebs als Einzelhandelsbetrieb erforderlich.

Die BBE Handelsberatung legt hiermit eine absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse vor, die als Entscheidungsgrundlage in einem Genehmigungsverfahren nach §11 Abs. 3 (BauNVO) Verwendung finden kann.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert zum einen auf umfassenden Vor-Ort-Recherchen, die der Gutachter im Rahmen der zugrundeliegenden Einzelhandelsplanung in der Stadt Neumarkt sowie in umliegenden Städten und Gemeinden durchgeführt hat.

Zum anderen erfolgte eine Aufbereitung, Aktualisierung und Ergänzung von sekundärstatistischen Daten. Folgende Erhebungs- und Analysemethoden sind zum Tragen gekommen:

- Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes im relevanten Untersuchungsraum der potenziell vom Planvorhaben tangiert sein könnte. Hierzu sind zum einen Anbieter von Gartenmarktsortimenten zu zählen.

Zum anderen gehören hierzu Geschäfte in den zentralen Versorgungsbereichen, die die von einem entsprechenden Planvorhaben geführten bzw. zusätzlich geplanten zentrenrelevanten Randsortimente, wie z. B. Haushaltswaren, anbieten.
- Auf Basis dieser Erhebungsdaten und unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen des Eurohandelsinstitutes wurde eine Umsatzschätzung für das Jahr 2016 errechnet.
- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung der Mikro-Standortsituation.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. (2015))
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Markt- und Regionalforschung (z. B. regionale Kaufkraftkennziffern und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- Verwendung der „Struktur- und Marktdaten im Bayerischen Einzelhandel“ des Ministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (2013).
- Projektunterlagen des Auftraggebers zur Größendimensionierung und Sortimentsausrichtung der geplanten Fachmärkte für Garten sowie für Motorgeräte/ Quads/ Zweiräder.
- Modellrechnung zu Umsatzerwartungen und Kaufkraftströmen.

Die Ermittlung der derzeitigen und der durch das Planvorhaben beeinflussten zukünftigen Kaufkraftbewegungen wird unter Zugrundelegung der folgenden Faktoren durchgeführt:

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

- Zeitdistanzen und Wegebeziehungen zwischen den Wohnortstandorten im Einzugsbereich und den projektrelevanten Einzelhandelsstandorten,
- Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet,
- einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Einzugsgebiet,
- Attraktivität der untersuchungsrelevanten Einkaufsziele im Untersuchungsgebiet ausgedrückt durch das Verkaufsflächenangebot, die Angebotsstruktur und die Erreichbarkeit,
- Bereitschaft der Konsumenten zur „Raumüberwindung“ beim Einkauf bestimmter Warengruppen.¹

Das eingesetzte Prognosemodell wurde bereits in zahlreichen Praxissituationen erprobt und verfeinert, so dass es zur Abschätzung der Auswirkungen von Einzelhandel auf die Kaufkraftbindung und die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet geeignet ist.

¹ Während beispielsweise bei Artikeln des täglichen Bedarfes (v. a. Lebensmittel und Drogeriewaren) das Kriterium der räumlichen Nähe des Einkaufszieles gegenüber dem Kriterium der Attraktivität relativ wichtiger ist, dominiert bei Artikeln des mittel- und längerfristigen Bedarfes (u. a. Sportartikel oder Bekleidung / Schuhe) das Kriterium der (vermuteten) Attraktivität.

2 Standortseitige Aspekte

2.1 Makrostandort

Einwohner und Lage:

Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. mit rd. 39.333 Einwohnern² liegt rd. 35 Kilometer südöstlich der mittelfränkischen Stadt Nürnberg (Stadtgrenze). Die Stadt Neumarkt i.d.OPf. liegt im äußeren Randbereich des Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach. Entsprechend weist die Stadt gemäß der Gebietskategorisierung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP Bayern 2013) eine Lage im Verdichtungsraum auf und ist gleichzeitig der Region Regensburg zugeordnet.

Aufgrund der Lage in einem ländlich geprägten Raum sind im näheren räumlichen Umfeld der Stadt Neumarkt nur vereinzelt Städte und Gemeinden mit zentralörtlichen Funktionen vorzufinden. Während die Stadt Neumarkt gemäß LEP BY als Oberzentrum fungiert, übernehmen die nächstgelegenen zentralen Orte überwiegend rangniedere Funktionsstufen.

In diesem Zusammenhang sind u. a. die Unterzentren Freystadt und Berching, die Mittelzentren Altdorf bei Nürnberg und Beilngries sowie das Mittelzentrum Parsberg anzuführen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind mit einer Entfernung von rd. 35 Kilometern die Städte Nürnberg (nordwestlich) und Amberg i.d.OPf. (rd. 40 km nordöstlich). Das Oberzentrum Regensburg liegt ca. 70 km südöstlich.

Der Siedlungsraum der Stadt Neumarkt gliedert sich in ein geschlossenes Stadtgebiet (Zentralort) sowie eine Reihe von Ortsteilen, die über eigenständige, gewachsene Siedlungsstrukturen verfügen und mit dem Zentralort keinen unmittelbar zusammenhängenden Siedlungsbereich bilden.³

Siedlungsstrukturell weist die Stadt damit einen vergleichsweise homogenen Siedlungskörper auf, dessen Schwerpunkt im Wesentlichen durch den Verlauf der Ringstraße (Berliner-/ Münchener Ring) im Norden und Westen sowie die ausgedehnten Waldgebiete im Süden und Osten begrenzt wird. Innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes leben mehr als 80 % der Bevölkerung Neumarkts.

² Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Internetpräsenz), Stand 31.12.2015.

³ Z. B. Ortsteile Pölling, Pelchenhofen, Stauf und Rittershof.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Verkehrerschließung:

Im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung profitiert die Stadt von ihrer Lage am Schnittpunkt überregional bedeutender Verkehrsachsen. Gemäß LEP BY sind hier die Achsen Nürnberg – Regensburg – Passau und Neumarkt – Amberg anzuführen.

Zu den wichtigsten Verkehrsanbindungen - auch mit überregionaler Bedeutung - zählen:

- **Bundesautobahn A 3**
Die A 3 tangiert das Stadtgebiet von Neumarkt im Norden in Ost-West-Richtung und stellt eine direkte verkehrliche Verbindung zu den Verdichtungsräumen Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach und Regensburg her. Die Anbindung der Stadt an die A 3 erfolgt über die Anschlussstellen „Neumarkt“ im Norden der Stadt und „Neumarkt-Ost“ im Bereich der Ortslage Frickenhofen.
- **Bundesstraße B 8**
Die B 8 stellt als Ost-West-Verbindung eine alternative Anbindung zur A 3 an die Verdichtungsräume Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach und Regensburg her. Darüber hinaus fungiert sie als eine wichtige Ost-West-Erschließungsstraße innerhalb des Landkreises.
- **Bundesstraße B 299**
Die B 299 verläuft in Nord-Süd-Richtung und stellt eine direkte verkehrliche Anbindung der Stadt Neumarkt an die Stadt Amberg im Norden sowie die Stadt Beilngries im Süden her. Darüber hinaus fungiert sie als wichtige Nord-Süd-Erschließungsstraße innerhalb des Landkreises.
- **Schienenverkehrsnetz**
Die Stadt Neumarkt verfügt über eine einmal täglich verkehrende IC-Verbindung in Richtung Regensburg und Nürnberg. Der im Zwei-Stunden-Takt verkehrende Regional-Express sowie die stündlich verkehrende Regionalbahn sorgen für eine direkte Schienenverkehrsanbindung an die Städte Nürnberg und Regensburg, von wo aus eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz gewährleistet wird. Zudem besteht im 20- bis 40-Minuten-Takt eine S-Bahn-Verbindung nach Nürnberg.

Das Netz an innerstädtischen Erschließungsstraßen ist sternförmig angeordnet. Als wichtige Verkehrsachsen fungieren dabei die Bundesstraßen B 8 (Nürnberger Straße - Ringstraße) und B 299 (Ringstraße - Dammstraße - Amberger Straße). Sie durchqueren das Stadtgebiet in Ost-West- bzw. Nord-Süd-Richtung und erfüllen im Innenstadtbereich streckenweise als Ringstraße eine wichtige Erschließungsfunktion. Darüber hinaus gewährleisten sie aufgrund des teilweisen vierspurigen Ausbaus einen zügigeren Verkehrsfluss in Bezug auf den ein- und ausfallenden Straßenverkehr.

Ergänzt werden diese Hauptverkehrsachsen durch eine Reihe von weiteren Erschließungs- bzw. Ausfallstraßen. Im Einzelnen können diesbezüglich folgende Straßenzüge angeführt werden:

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

- Altdorfer Straße
- Freystädter-/Staufer Straße
- Ingolstädter Straße
- Regensburger Straße
- Pelchenhofener Straße
- Badstraße

Darüber hinaus existiert im Stadtgebiet eine Ringstraßenverbindung, die den Zentralort in relativer Distanz umgeht und vom Durchgangsverkehr entlastet.

Zentralörtliche Funktion:

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsprogramms Bayern LEP (2013) übernimmt die Stadt Neumarkt die Funktion eines Oberzentrums.

Der Nahbereich des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. umfasste im Jahre 2013 insgesamt 44.111 Einwohner - er erstreckt sich neben dem Stadtgebiet Neumarkt (38.477 Einwohner) auch auf die Gemeinden Berggau und Sengenthal, die keine zentralen Orte darstellen.⁴ Hier entfallen auf die Gemeinde Berggau 2.534 und auf die Gemeinde Sengenthal 3.100 Einwohner.

Das Einzugsgebiet des innerstädtischen Einzelhandels - der einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereich - des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. umfasst eine Einwohnerzahl von 195.815.

Der Stadt Neumarkt i.d.OPf. kommt damit die Versorgung der Bevölkerung im Oberzentralen Verflechtungsbereich zu - hier insbesondere mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen und spezialisierten Bedarfs.

In dieser Funktion steht die Stadt Neumarkt als Einzelhandelsstandort im Wettbewerb mit den umgebenden Oberzentren. Im Einzelnen sind dies die Städte Amberg, Ingolstadt und Regensburg sowie der Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen/ Schwabach, der ebenfalls den Status eines Oberzentrums besitzt.⁵ Neben diesen gleichrangigen zentralen Orten ist Neumarkt von einem Ring an Mittelzentren umgeben (u. a. Beilngries, Parsberg, Altdorf b. Nürnberg, Hilpoltstein).

⁴ Quelle: Regierung der Oberpfalz: Zentrale Orte in der Oberpfalz mit Nahbereichen und einzelhandelsspezifischen Verflechtungsbereichen, 2015 (Stand der Einwohner: 31.12.2013)

⁵ Quelle: LEP Bayern (2013), Anhang 1 Zentrale Orte

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Bevölkerungsstruktur:

Die Stadt Neumarkt konnte in den vergangenen Jahrzehnten insgesamt eine positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen. So ist die Einwohnerzahl zwischen 1990 und 2008 um insgesamt rd. 14,5 % gestiegen. Seit Ende der 90er/ Anfang 2000 hat sich die Wachstumsrate deutlich reduziert, sodass seither nur noch geringe Einwohnerzuwächse zu verzeichnen sind. Aktuell beträgt die Einwohnerzahl der Stadt Neumarkt, wie oben dargestellt, rd. 39.333 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Nach den aktuellen Zahlen ist für die nächsten Jahre von einer insgesamt relativ stabilen Entwicklung auszugehen. Zum Jahresende 2020 wird die Stadt Neumarkt nach Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung voraussichtlich über rd. 39.200 Einwohner und zum Jahresende 2030 über rd. 39.100 Einwohner verfügen.

Die Altersstruktur der Bevölkerung der Stadt Neumarkt weist im Vergleich zum Durchschnitt des Freistaates Bayern und des Landkreises Neumarkt einen höheren Anteil älterer Menschen auf. So liegt der Anteil der Bevölkerung unter 40 Jahren mit rd. 41 % unter den Vergleichswerten des Landes und des Landkreises (rd. 44 %).

2.2 Mikrostandort

Der Planstandort befindet sich im Norden des Stadtgebiets Neumarkt, nordöstlich des Kreuzungsbereichs St 2240/ Berliner Ring (B 299). Die Staatsstraße stellt die Anbindung an die nördlich gelegene Nachbarkommune Berg b. Neumarkt i.d.OPf her. Der Berliner Ring führt als B 299 in nordöstlicher Richtung zur Autobahn A 3 und nach Pilsach.

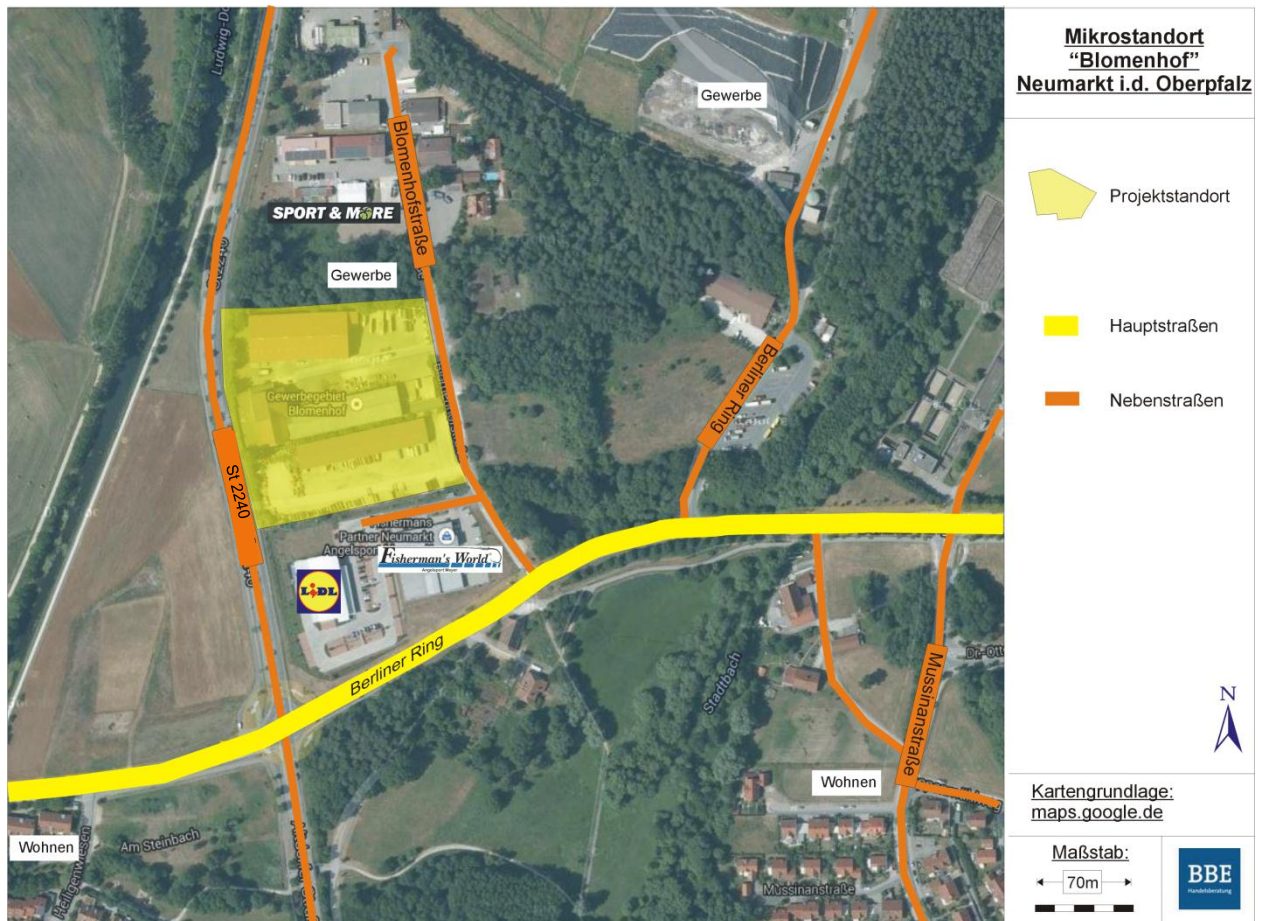
Nördlich und südlich schließen sich an das Projektgrundstück unterschiedliche gewerbliche Nutzungen an, darunter ein Sportfachmarkt (Sport & More), ein Fachmarkt für Angelsport (Fisherman's World) und ein Lebensmitteldiscounter (LIDL). Im weiteren Standortumfeld sind Handwerksbetriebe vorhanden (u. a. Schreinereibetrieb Suttner), eine Kfz-Werkstatt (MP Boxenservice) und ein Busunternehmen (Dörfler Reisen). Ausgedehnte Wohnflächen sind südlich der B 299 (Berliner Ring) vorhanden, die sich bis zum ca. 2 km entfernten Stadtzentrum erstrecken. Im Osten schließen Grünflächen an.

Im Einzelnen stellt sich die Standortsituation für das Planvorhaben wie folgt dar:

Verkehrliche Erreichbarkeit:

Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes erfolgt regional über die Bundesstraße B 299 (Berliner Ring). Der lokale Straßenverkehrsanschluss und die Grundstückszufahrt sind über die Blomenhofstraße gegeben. Ein weiterer Anschluss zur Staatsstraße 2240 ist geplant.

Abbildung 1: Mikrostandort des Planvorhabens



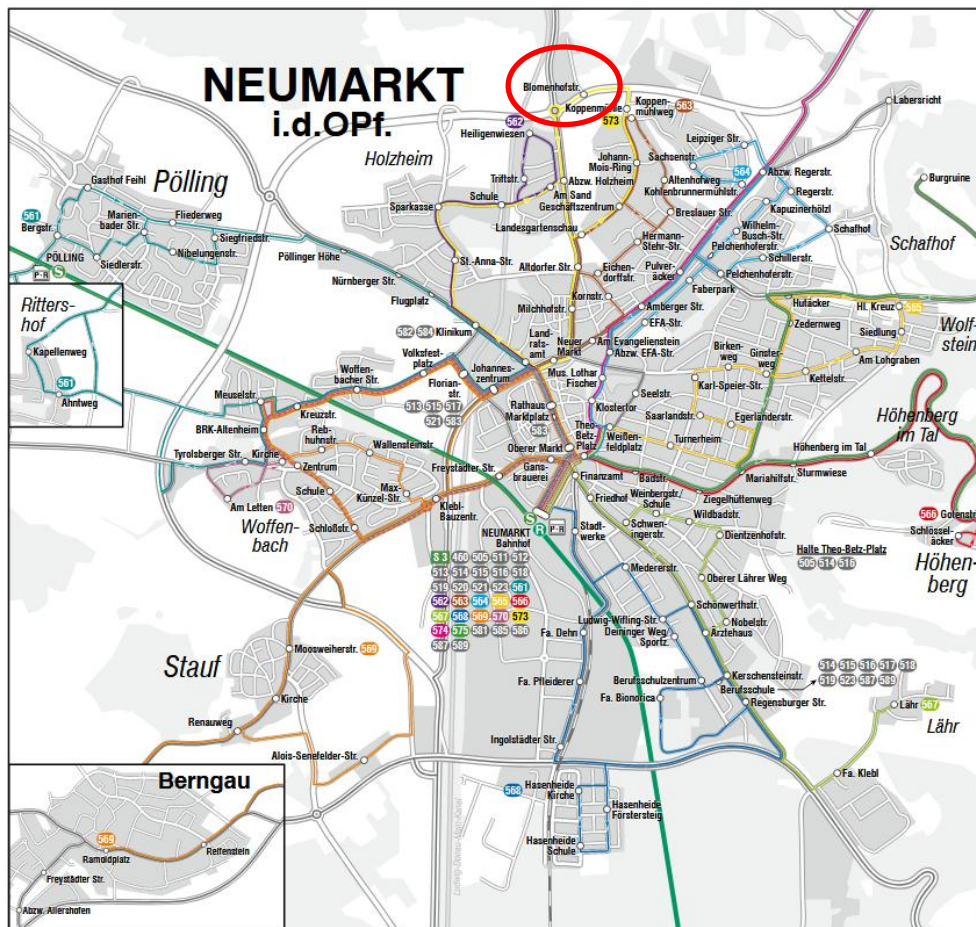
Quelle: BBE Handelsberatung, Konzeptskizze, eigene Darstellung.

ÖPNV-Anschluss:

An der Blumenhofstraße ist eine (gleichnamige) Haltestelle der Buslinie 573 vorhanden, wie die folgende Abbildung zeigt. Mit der Buslinie ist u. a. auch der Hauptbahnhof erreichbar, an dem die anderen lokalen Buslinien zusammentreffen.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Abbildung 2: ÖPNV-Liniennetzplan



Quelle: Stadtwerke Neumarkt, Stand April 2017

Fernwirkung und Agglomerationseffekte

Das Plangrundstück nimmt eine rückwärtige Lage zum Berliner Ring ein. Eine direkte Einsehbarkeit wird von der St 2240 gegeben sein.

Der Standort Blumenhofstraße ist aufgrund der ansässigen spezialisierten Fachmärkte bereits als Einzelhandelsstandort eingeführt. Die nächsten Einzelhandelsbetriebe schließen nördlich und südlich entlang der Blumenhofstraße an. Hier sind - auf eigenen Grundstücken mit jeweils eigener Zufahrt zur Stellplatzanlage - drei weitere Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter, Angelfachmarkt und Sportfachmarkt) ansässig.

Aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtungen, Bedarfshäufigkeiten und Zielgruppenansprache (insb. Angelsportler) bestehen allerdings nur geringe Agglomerationseffekte. Gleichwohl werden entsprechende Agglomerationsansätze im Rahmen der Umsatz- und Auswirkungsanalyse berücksichtigt.

Bevölkerungspotenzial

Der Projektstandort weist einen mittelbaren Wohngebietsbezug auf. Im Umfeld sind nur vereinzelt Wohngebäude vorhanden.

Das Wohngebiet „Altenhof“ südlich des Berliner Rings ist ein Einfamilienhausgebiet; in den Gebieten „Heiligenwiesen“ und „Koppenmühle“ besteht eine Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, verdichteten Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Vor dem Hintergrund des leistungsfähigen Straßennetzes ist der Projektstandort aus dem gesamten Neumarkter Stadtgebiet in kurzer (Zeit-)Distanz zu erreichen.

2.3 Planvorhaben und Konzeptskizze

Gartenmarkt

Es ist die Errichtung eines Gartenmarktes geplant. Die **Verkaufsfläche** (VKF) soll insgesamt max. 6.000 m² betragen (ungewichtet). Hiervon entfallen auf die einzelnen **Sortimente**:

- Garten- und Zoomarkt-Kernsortiment (Gartenbedarf, Gartengestaltung, Gartenmöbel (inkl. Grills), Blumen/ Pflanzen) max. 5.245 m² VKF
- innenstadtrelevante Randsortimente (Dekorations-/ Bastel-/ Geschenkartikel/ Haushaltswaren, Fachliteratur, Spielwaren, Gartenbekleidung, Lebensmittel) max. 380 m² VKF
- Aktionsfläche (max. 3 Monate Weihnachtsmarkt ansonsten Gartenmöbelausstellung) max. 375 m² VKF.⁶

Bei Gartenmärkten ist aufgrund der angebotenen Sortimente eine bauliche Unterteilung in unterschiedliche Nutzungseinheiten notwendig. Auf Warmhallen entfällt dabei der größte Flächenanteil; auf überdachte und nicht überdachte Freiflächen jeweils geringere Anteile. Für das Planvorhaben werden innerhalb des Gartenmarkt-Kernsortiments Gartengestaltung/ Freilandpflanzen ca. 1.300 m² VKF über eine Kalthalle angeboten und ca. 1.300 m² VKF als Freifläche konzipiert.

Üblicherweise werden bei Bau- und Gartenmärkten aufgrund der geringen Flächenproduktivität der in bestimmten Verkaufsflächenbereichen typischerweise angebotenen Sortimente die zugehörigen Verkaufsflächen relativiert („gewichtet“). Hierdurch lassen sich Bau- und Gartenmärkte mit unterschiedlichen Konzeptausrichtungen nach einem einheitlichen Maßstab beurteilen.

⁶ Angaben Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG (Werte gerundet).

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

So fließen Warm- und Kalthallen der Gartencenter (geschlossene Hallen/ warm oder kalt) zu 100 % in die Gewichtung ein. Überdachte Freiflächen fließen mit 50 % ihrer Verkaufsfläche in die Flächenbilanz ein (überdacht/ kalt). Reine Freiflächen fließen mit 25 % ihrer Verkaufsfläche in die Flächenbilanz ein (Freiflächen/ kalt).

Das Planvorhaben setzt sich **baulich** aus folgenden **Verkaufsflächen** zusammen (vgl. Abbildung 3):

Abbildung 3: Bauliche Flächenbilanz des Planvorhabens

Flächenart*	Verkaufsfläche ungewichtet	Gewichtungsfaktor**	Verkaufsfläche gewichtet
	in m ²	in %	in m ²
Warmhaus - Garten	2.400	100	2.400
Warmhaus - Zoo	1.000	100	1.000
Kalthaus	1.300	100	1.300
Freiverkauf	1.300	25	325
Gartencenter gesamt	6.000	./.	5.025

* Die Aufteilung nach Flächenarten ist nicht bindend, lediglich die ungewichtete Gesamtverkaufsfläche von 6.000 m² ist einzuhalten.

** Gewichtungsfaktoren nach Gewichtungskategorien der landesplanerische Überprüfung LEP Bayern

Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Angaben der Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG (Werte gerundet)

Gartenmärkte bieten nicht-innenstadt- und innenstadtrelevante Waren an. Innenstadtrelevante Waren stellen bei diesen Angebotsformaten typischerweise das Randsortiment dar.⁷ **Randsortimente** werden dabei temperaturbedingt innerhalb der Warmhalle zum Verkauf angeboten. Die aus der Verkaufsflächen-dimensionierung abzuleitende Umsatzleistung unterliegt damit keiner (reduzierenden) Gewichtung, sondern geht gemäß Worst-Case-Ansatz gänzlich in die Bewertung ein.

Das geplante innenstadtrelevante Randsortiment des Gartenmarktes bezieht sich dabei auf wenige, im sachlichen Zusammenhang zum garten-/ pflanzenbezogenen Kernsortiment stehende Sortimente:

⁷ Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt definiert mittels der „Neumarkter Liste“ die innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente. Vgl. hierzu den Anhang der vorliegenden Untersuchung. Diese, im Rahmen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes durchgeführte Sortimentsgliederung fußt auf der Unterscheidung in innenstadt- und nicht-innenstadtrelevante Sortimente gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP BY) und führt eine weitergehende Feindifferenzierung durch.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

- Der Großteil der Verkaufsfläche (ca. 260 m²) bezieht sich auf Dekorations-, Bastel- und Geschenkartikel/ Haushaltswaren, die nach der Neumarkter Sortimentsliste als innenstadtrelevant zu bewerten sind.
- Artikel der Warengruppen Bücher/ Zeitschriften werden insbesondere in Form von Fachpublikationen sowie ferner in Form von Kalendern auf einer Verkaufsfläche von max. 15 m² angeboten.
- Auch das Spielwarensortiment ist aufgrund der Verkaufsfläche von max. 10 m² auf ein ausschnittweises Angebot beschränkt.
- „Gartenkleidung“ ist als Arbeitsbekleidung zu bewerten und ist mit max. 15 m² als untergeordnetes Randsortiment zu bewerten.
- Das ausschnittweise (Bio-) Lebensmittelsortiment (u. a. Obst, Getränke, Konserven) rundet das Gartenangebot ab (max. 80 m²).
- Die Aktionsfläche mit max. 375 m² wird max. drei Monate im Jahr als Weihnachtsmarkt mit einem überwiegend innenstadtrelevanten Sortiment (Dekorationsartikel) belegt. Im restlichen Jahr dient die Aktionsfläche der Gartenmöbelausstellung mit einem nicht-innenstadtrelevanten Sortiment.

Auf die innenstadtrelevanten Randsortimente des Planvorhabens entfallen damit rd. 380 m² VKF zzgl. der zeitlich beschränkten Nutzung der Aktionsfläche mit ca. 375 m².

Das **Kernsortiment eines Gartenmarkts** wird ebenfalls zu großen Teilen in Warmhallen angeboten - insbesondere „Freilandpflanzen“ sowie Gartenbauelemente werden in Kalthallen und auf Freiverkaufsflächen angeboten. Das Warenangebot beinhaltet insbesondere die folgenden Kernsortimente, die gemäß Neumarkter Liste als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind:

- Pflanzen und Saatgut, Pflanzgefäße, Erde, Düngemittel, Blumen
- Gartengeräte, Gartenwerkzeuge, Gartenhilfen
- Gartenhäuser, Zäune, Teichbau, Steine und Erden
- Gartenmöbel, Grill/ Grillzubehör
- Zooartikel, Tiernahrung/ -Pflege

Für die Analyse der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sind insbesondere die innenstadtrelevanten Sortimente von Bedeutung. Diese werden in der Sortimentsanalyse des Planvorhabens detailliert hervorgehoben. Die Innenstadtrelevanz einzelner Warengruppen ist im Einzelhandelskonzept der Stadt untersucht und begründet worden.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Nicht-innenstadtrelevante Warengruppen werden insbesondere außerhalb zentraler Versorgungsbereiche/ von Einkaufsinnenstädten angeboten und stellen dementsprechend kein städtebauliches Schutzgut dar. Eine Bewertung der Innenstadtrelevanz der projizierten Sortimente wird auch im Rahmen der vorliegenden Auswirkungsanalyse vorgenommen.

Abbildung 4: Hauptwarengruppen des Gartenmarktes

Sortiment	Verkaufsfläche gewichtet*
	in m ²
Kernsortimente (Garten und Zoo), davon	4.270
Gartenmarkt-Kernsortiment	max. 3.370**
Zoo-Kernsortiment	max. 1.000**
Gartenmarkt-Randsortiment, davon:	380
Dekorations-, Geschenk-, Bastelartikel/ Haushaltswaren	260
Fachliteratur Garten/ Pflanzen/ Tiere	15
Spielwaren	10
Gartenbekleidung	15
(Bio-) Lebensmittel	80
Weihnachtsartikel (temporär)	375
Gartencenter gesamt	5.025
* Gewichtungsfaktoren nach Gewichtungskategorien der landesplanerische Überprüfung LEP Bayern ** die für einzelne Kernsortimente vorgesehenen Flächenobergrenzen überschreiten in der Summe die realisierbare Kernsortimentsverkaufsfläche von 4.270 m ² (gewichtet), um dem Betreiber geringfügige Sortimentsmodifizierungen zu ermöglichen Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Angaben der Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG (Werte gerundet)	

Fachanbieter für Motorgeräte, Quads und Zweiräder

Die Sortimente des geplanten Anbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder sind nur teilweise als Einzelhandelssortimente i.e.S. zu bewerten. So sind Quads & ATV als anmelde-, versicherungs- und führerscheinpflichtige Fahrzeuge dem Kfz-Handel zuzuordnen. E-Bikes und E-Trials sind üblicherweise als Einzelhandelssortiment einzustufen. Motorgeräte sind als Spezialsortiment des Bau- und Heimwerkerbedarfs zu bewerten. Im Einzelnen sind folgende Sortimente projiziert:

- Quads & ATV mit ca. 1.000 m² Ausstellungsfläche

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

- Bau- und Heimwerkerbedarf mit Rasenmähern, Motorsägen, Kompressoren, Elektrowerkzeugen, Wasserpumpen, Hochdruckreinigern mit ca. 600 m² Verkaufsfläche
- Zweiräder (vor allem E-Bikes, E-Trials) mit ca. 500 m² Verkaufsfläche
- Schutzausrüstung (Helme, Jacken, Hosen) mit ca. 60 m² Verkaufsfläche

Im Rückgriff auf die Neumarker Sortimentsliste ist einzig das Sortiment Schutzausrüstung als innenstadt-relevant zu bewerten, wenngleich es sich um ein Spezialsortiment handelt, das i. d. R. nicht als innen-stadtprägend zu bewerten ist, da es nicht von Bekleidungsgeschäften geführt wird.

2.4 Planerische Grundlagen und Einzelhandelskonzept

Planungsrechtliche Situation

Der Planstandort befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Gemäß Stadtratsbeschluss soll für den Projektstandort ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im zugehörigen Teilbereich soll der Flächennutzungsplan geändert werden, und dadurch die Errichtung eines Gartenmarktes und eines Fachanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder ermöglicht werden. Es ist geplant, entsprechende Sondergebiete auszuweisen.

Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Fassung 2015) und aktuelle Situation:

In Kapitel 6.6 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts werden Empfehlungen zur Entwicklung der Fachmarktstandorte (Standorte des großflächigen, nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels) in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. abgegeben und begründet. Die Fachmarktzentren Nürnberger Straße und Freystädter Straße stellen neben der Innenstadt weitere Versorgungsschwerpunkte (jeweils > 20.000 m² Verkaufsfläche) dar, die vor allem durch größere Betriebseinheiten geprägt sind. Darüber hinaus sind Fachmärkte an folgenden Standorten vorhanden, ohne dass diese als Verbundlage mit verschiedenen Anbietern zu bewerten sind:

- Gewerbegebiet Blomenhof (Sport- und Freizeitmärkte, Lebensmitteldiscountmarkt)
- Gewerbegebiete Koppenmühle/ Am Berliner Ring (u. a. Elektrofachmärkte, Tapeten-/ Teppich-Fachmarkt, Fahrradfachmarkt)
- Fritz-Berger-Straße (Camping-Fachmarkt)
- Gewerbegebiet Hans-Dehn-Straße (Möbel- und Einrichtungshaus)

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten wird die Konzentration auf die bestehenden Verbundstandorte empfohlen, um Kopplungseffekte zu nutzen, einen sparsamen Flächenverbrauch sicherzustellen und Gewerbeflächen in anderen Standortbereichen für emittierende Betriebe vorzuhalten. Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind Standorte geeignet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Zentrale Lage innerhalb des städtischen Siedlungsraumes bzw. des Verflechtungsbereiches,
- funktionsfähige Verkehrsanbindung im Kontext des Verflechtungsbereiches,
- leistungsfähige Erschließung des Grundstücks,
- ggf. Nachnutzungsmöglichkeiten leer stehender Gebäude oder mindergenutzter Grundstücke.

Zukünftig sollen die Fachmarktstandorte Nürnberger Straße und Freystädter Straße die Funktion von **Ergänzungsstandorten für nicht-innenstadtrelevante Sortimente** übernehmen.

Im Hinblick auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wird für den Standort **Blomenhof** in Kapitel 8 ausgeführt, dass es sich zwar nicht um einen empfohlenen Vorrangstandort für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten handelt. Da jedoch an diesen Ergänzungsstandorten keine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung eines großen Gartenmarktes und eines Fachanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder besteht, ist auch die Realisierung an dem projektierten – außerhalb der vorgeschlagenen Ergänzungsbereich gelegenen – Standort unter Berücksichtigung der Lage im Verflechtungsraum und der Verkehrsanbindung mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Das vorliegende Planvorhaben entspricht somit dann den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes, wenn es den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht negativ beeinträchtigt.

3 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche, durch die geplante Ansiedlung eines Gartenmarktes und eines Spezialanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder am Standort Blomenhof hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Hierbei ist zu beachten, dass die Wettbewerbssituation zum Planvorhaben im Wesentlichen durch die im engeren und weiteren Untersuchungsraum vorhandenen relevanten Bau- /Heimwerkermärkte, Gärtnereien und Gartencenter und sonstigen größeren Betriebe mit relevanten Angeboten (z. B. Motorgeräte, E-Bikes, Fahrräder) geprägt wird. Vor diesem Hintergrund wurden alle untersuchungsrelevanten strukturprägenden Wettbewerber differenziert nach Standort, Verkaufsfläche (VKF) und Sortimentsschwerpunkt erhoben und hinsichtlich des Marktauftritts und der Umsatzleistung bewertet.

Darüber hinaus sind in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen die Sortimentsüberschneidungen in den innenstadtrelevanten Sortimenten (vor allem Dekorations-, Bastel-, Geschenkartikel/ Haushaltswaren, Fachliteratur, Spielwaren) erhoben worden. Die spezialisierten Bekleidungsangebote (Gartenbekleidung sowie Schutzbekleidung) werden hingegen nicht in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen angeboten. Das begrenzte Lebensmittelsortiment steht nur in äußerst eingeschränktem Wettbewerb zu Lebensmittelmärkten bzw. Ladenhandwerksbetrieben, die den Großteil der Nahrungs- und Genussmittelversorgung sicherstellen. Einzig spezialisierte Betriebe (u. a. Obst- und Gemüsehandel) stehen in einem untergeordneten Wettbewerbsverhältnis. Da jedoch nur ein geringer Teil der Kunden gezielt zum Einkauf von Lebensmitteln in einen Gartenmarkt fährt, stehen Kopplungs- und Ergänzungskäufe durch die Kunden hierbei im Vordergrund.

3.1 Bedeutende Gartencenter und Landhandelsbetriebe

Sowohl im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes des Planvorhabens als auch hinsichtlich der zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen ist der Besatz mit Gartencentern, Baumärkten und Landhandelsbetrieben im räumlichen Umfeld des Projektstandortes von maßgeblicher Bedeutung.

Zum einen hängt die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes der Betriebe in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der typgleichen Mitbewerber ab. Zum anderen werden sich die Wettbewerbswirkungen der geplanten Fachanbieter in erster Linie bei diesen typgleichen Anbietern niederschlagen.

So erklärt sich, dass in einem Marktgebiet mit bereits vorhandenen Gartenmärkten die Marktaufteilung zwischen diesem Betriebstyp und dem mittelständischen Fachhandel bereits weitestgehend stattgefunden und zu einer vergleichsweise stabilen Marktsituation geführt hat.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

3.1.1 Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz

Zu den wesentlichen Wettbewerbern in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. gehören vor diesem Hintergrund die Bau- und Gartenmärkte **toom** an der Nürnberger Straße und **OBI** an der Freystädter Straße. Beide verfügen über verkehrsorientierte Standortlagen und stellen die ausstrahlungsstärksten Bau- und Heimwerkermärkte in der Stadt Neumarkt dar.

Die Gesamtverkaufsfläche des zum Untersuchungszeitpunkt gut besuchten **toom-Baumarktes** beträgt rd. 4.000 m². Aufgrund des Fehlens von Freiflächen bzw. überdachten Freiflächen erfolgt keine Gewichtung der Verkaufsfläche. Sortimentsschwerpunkte stellen die Bereiche Decken/ Wand-/ Bodenverkleidung, Farben/ Lacke/ Tapeten sowie Werkzeuge/ Maschinen und Lampen/ Leuchten dar. Nur ein relativ geringes Angebot ist im Bereich Pflanzen- und Gartengestaltung (ca. 500 m²) vorzufinden.

Den flächengrößten Wettbewerber stellt der rd. 13.800 m² Verkaufsfläche (ungewichtet) umfassende **OBI Bau- und Gartenfachmarkt** dar. Der Betrieb befindet sich an der Freystädter Straße; die gewichtete Verkaufsfläche beträgt rd. 10.700 m². Auf das Gartencenter entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 2.500 m².

Mit dem **Sonderpreis Baumarkt** ist ein überwiegend preis- und aktionsorientierter Bau- und Heimwerkermarkt (inkl. Gartenartikel) unweit der Regensburger Straße (Zufahrt von dort) am Ortsausgang von Neumarkt ansässig. Der Betrieb nutzt das Verkaufsgebäude eines ehemaligen Lebensmitteldiscounters und verfügt über eine gewichtete Verkaufsfläche von rd. 700 m², davon entfallen rd. 20 % auf Gartenartikel.

Entlang der **Amberger Straße**, die vom Nordosten in Richtung Stadtzentrum führt, bzw. in den Seitenstraßen befinden sich mehrere größere Gärtnereibetriebe („kleine Gartencenter“). Hierzu zählen **Blumen Zuckschwert** (160 m² VKF) und **Bauer's Blumen und Garten** (350 m² VKF).

Im Hinblick auf den Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder ist auf den bestehenden Betrieb **Bader Quadsport** und Motorgeräte am Standort Amberger Straße hinzuweisen. Hierbei handelt es sich um einen bereits ansässigen Betrieb, der am Planstandort einen zweiten Betrieb aufstellen möchte.

Weitere Wettbewerber sind im direkten Umfeld die Firma **Götz Technik** mit einem Angebot an Garten-/ Forsttechnik, Werkzeugen u. a. sowie **PS Motor-Center Stadler** mit einem Angebot an Motorrädern, Quads und Fahrrädern am Standort Am Berliner Ring. In Neumarkt-Pölling ist der **Landtechnikhandel Koch** ansässig, der auch Gartengeräte und Zweiräder anbietet.

3.1.2 Nachbar- und Umlandkommunen

In **Freystadt** befindet sich das an den Baumarkt „BauSpezi“ angegliederte Gartencenter „**GartenSpezi**“ (400 m² VKF Warmhalle) der Firma Schick Bau. Darüber hinaus kommt dem Gartenbau- und Floristikbetrieb Wurm (550 m² VKF gewichtet) eine größere Ausstrahlungskraft zu.

Rund 19 km nordwestlich von Neumarkt, in **Feucht b. Nürnberg** ist ein **Hagebau**-Baumarkt (Hagebauzentrum Bothmann) mit angegliedertem Gartencenter ansässig. Neben dem Baumarkt-Kernkompetenzbereich sind die Angebotsbereiche Gartencenter und Baustoffe ebenfalls mit umfangreichen Sortimenten flächenextensiv aufgestellt. Die gewichtete Verkaufsfläche beträgt über 11.500 m², davon entfallen auf das Gartencenter ca. 3.500 m² Verkaufsfläche.

In rd. 3 km Entfernung zu Hagebau Bothmann befindet sich in Richtung Neumarkt, in **Schwarzenbruck b. Nürnberg**, ein **OBI**-Bau- und Gartenmarkt. Hier ist der Angebotsbereich Gartencenter vergleichsweise stark aufgestellt (ca. 2.000 m²). Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 10.000 m². Im Standortumfeld findet sich darüber hinaus eine Reihe von Fach- und Discountmärkten unterschiedlicher Sortimentsbereiche. Hierzu zählt das Zoo-Center Lapke.

Im nordöstlich gelegenen **Amberg i.d.OPf.** sind mehrere Gartenmärkte vorhanden. Zu den relevanten Betrieben zählen ein **OBI**-Baumarkt mit Gartencenter sowie die Anbieter **Dehner**, **Hagebau** und der Gartenbaubetrieb **Rupprecht** nebst kleineren Gärtnereien. Amberg verfügt somit über einen besonders intensiven Besatz in den untersuchungsrelevanten Warengruppen. Die Stadt liegt rd. 40 km von Neumarkt entfernt. Vor diesem Hintergrund fließen die vorhandenen Angebotsbetriebe vorrangig in die Einzugsgebietsdefinition des Projektstandortes in Neumarkt ein.

Der nächstgelegene Baumarkt mit Gartencenter in südlicher Richtung außerhalb des Einzugsgebietes ist die **OBI**-Filiale in **Greding**. Sie ist, wie auch die Betriebe in Amberg, vorrangig im Rahmen der Einzugsgebiets-Definition des Neumarkter Planvorhabens von Bedeutung.

Am Standort **Parsberg** ist der mit rd. 2.700 m² VKF neu aufgestellte, umfassende Baustoffhändler/-markt „**BauSpezi**“ mit einem GartenSpezi Gartencenter (ca. 1.000 m²) ansässig.

Darüber hinaus sind im engeren und weiteren Untersuchungsraum vereinzelte kleinere Gärtnereibetriebe in den Randbereichen der Städte und Gemeinden ansässig. Aufgrund ihrer Wettbewerbspositionierung sind diese allerdings deutlich auf die lokale Umfeldversorgung ausgerichtet; mit dem Standort des Planvorhabens stehen sie in keinem intensiven Wettbewerbsverhältnis.

Ein vielfältiges Angebot ist auch im Bereich des Zweiradangebotes vorhanden, wobei sich die Betriebe vor allem auf klassische Fahrräder und E-Bikes beschränken (u. a. in Allersberg, Altdorf b. Nürnberg, Berching, Burgthann, Dietfurt a.d. Altmühl, Freystadt, Schwarzenbruck, Velburg).

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Die folgende Abbildung stellt diese - vor dem Hintergrund des Planvorhabens - wesentlichen Wettbewerbsstandorte im räumlichen Überblick dar.

Abbildung 5: Hauptwettbewerbsstandorte des Planvorhabens



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2017).

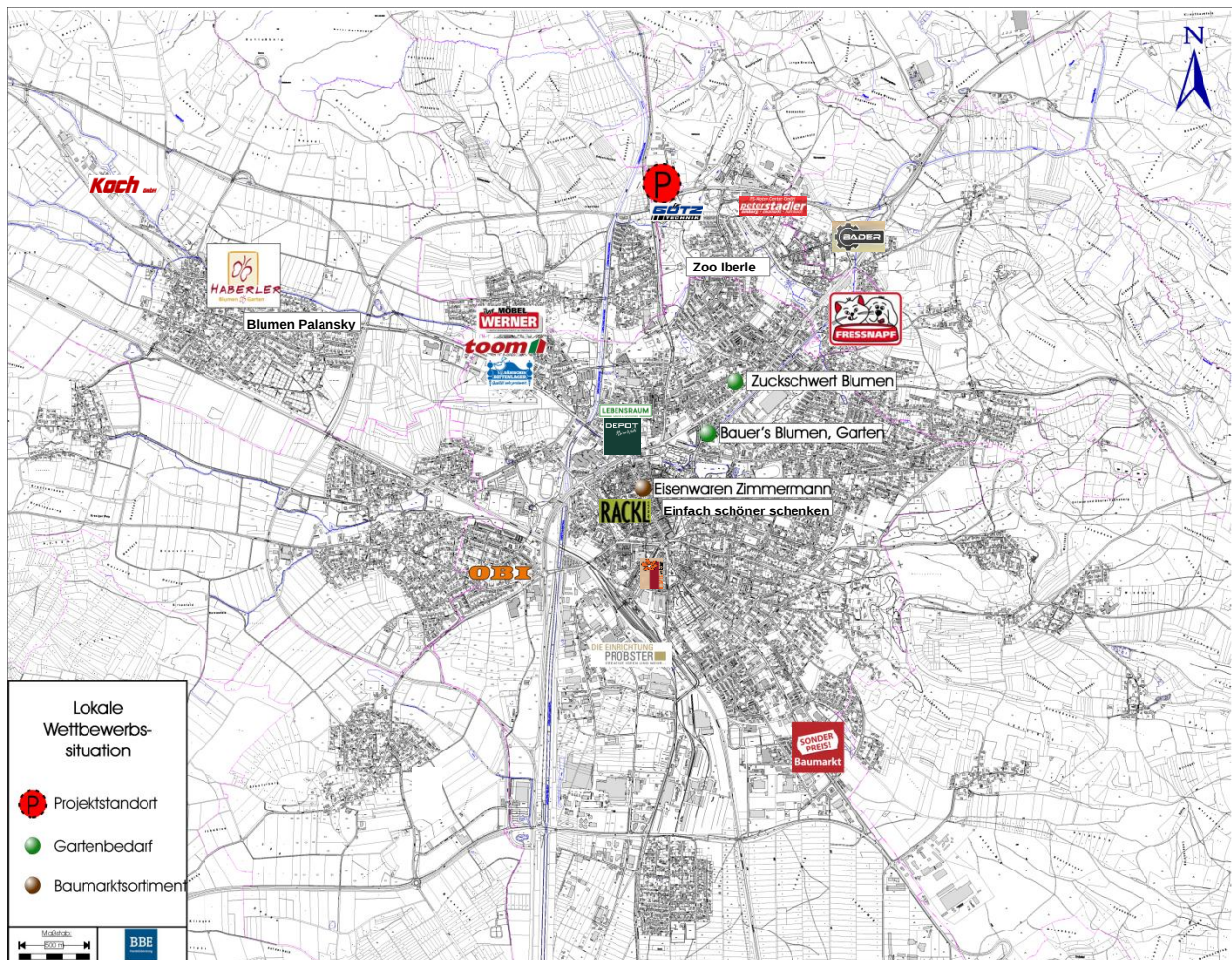
3.2 Sonstige relevante Angebote in Streulagen in Neumarkt

- Im Neumarkter Ortsteil Pölling ist das wettbewerbsstark aufgestellte Unternehmen **Gartenbau und Blumen Haberler** ansässig, das über eine gewichtete Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² verfügt.
- An der Amberger Straße in Neumarkt befinden sich ein Ladenlokal des Gartenbaubetriebs **Rabovsky** (50 m² VKF), dessen Gartenbaubetrieb mit Verkauf an der Langen Gasse rd. 600 m südlich des Obi-Baumarktes außerhalb der Stadt Neumarkt angesiedelt ist.
- Stadteinwärts entlang der Amberger Straße befindet sich eine **Fressnapf**-Filiale mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche.
- Im Boutiquereich sind neben den kleinteiligen, in der Neumarkter Innenstadt ansässigen Wohnaccessoires- und Haushaltswarenanbietern auch die Boutiquereiche in den großen Möbelhäusern zu nennen. Anzuführen sind u. a. das an der Nürnberger Straße ansässige **Einrichtungs- und Möbelhaus Werner**⁸ (5.300 m² VKF) und das **Dänische Bettenlager** (1.200 m² VKF), **Möbel Walter „Am Sand“** (1.000 m² VKF), die **Einrichtungshäuser Pröbster** (770 m² VKF, Hans-Dehn-Straße) und **Gilbert & Kapfer** (750 m² VKF, Kerschensteinerstraße).
- Fahrräder und E-Bikes werden von einer Vielzahl an Betrieben in der Stadt Neumarkt angeboten, die alle außerhalb der Innenstadt ansässig sind. Im direkten Umfeld des Planstandortes werden Fahrräder von dem Sporthandel **Sports & More** geführt. Darüber hinaus werden Zweiräder von **Zweirad König** (Weinbergstraße), **Zweirad Friedl-Radlerburg** (Badstraße), **Rennradladen** (Mariahilfstraße) und **Zweirad Schießlbauer** (auch Motorräder, Nürnberger Straße) angeboten.

Die Abbildung auf der nächsten Seite fasst die Angebotsstandorte in Ergänzung zu den primär wettbewerbsrelevanten Bau- und Gartenfachmärkten in Neumarkt zusammen.

⁸ Die Schließung ist für den 30.06.2018 angekündigt.

Abbildung 6: Weitere untersuchungsrelevante Angebotsstandorte in Neumarkt



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2017).

3.3 Bedeutende zentrale Versorgungsbereiche im Untersuchungsgebiet

Das wesentliche, im Rahmen des Planvorhabens potenziell tangierte Versorgungszentrum ist die **Innenstadt** - das Hauptzentrum - der Stadt **Neumarkt in der Oberpfalz**. Es liegt zentral innerhalb des Stadtgebietes und umfasst im Wesentlichen den historischen Altstadtbereich und überschreitet im Norden mit dem Einkaufszentrum Neuer Markt und im Süden mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im angrenzenden Bereich der Bahnhofstraße/ Ringstraße die Grenze der historischen Altstadt.

Der Altstadtbereich zeichnet sich durch eine ausgesprochen hohe städtebauliche Qualität aus, die durch historische, in weiten Teilen sanierte Bausubstanz geprägt wird. Dank des attraktiven, geschlossenen Gesamtbildes, einer Reihe herausragender Baudenkmäler und der großzügig angelegten zentralen Ach-

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

se des Oberen und des Unteren Marktes bietet die Neumarkter Innenstadt sehr gute Voraussetzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, insbesondere für innenstadtypische Angebote.

Zu den größten Einzelhandelsbetrieben in der Hauptgeschäftslage gehören mehrere großflächige Bekleidungshäuser und das Drogeriekaufhaus Müller. Ergänzt werden diese Magnetbetriebe durch eine Reihe von mittelgroßen und kleineren Betrieben, die sich aus einem Mix an bundesweit agierenden Filialisten und lokalen bzw. regionalen Anbietern zusammensetzen.

Projektrelevante Sortimente werden vor allem in dem auf Einrichtungsbedarf und Dekorationsartikel spezialisierten Geschäften Papeterie **Bögl** (240 m² VKF insgesamt) und **Einfach schöner schenken** (120 m² VKF) angeboten.

Die Buchhandlungen **Rupprecht** und **Bögl** führen Fachliteratur zu den Themen „Haus- und Garten“ auf jeweils wenigen Regalmetern.

Unweit des Neumarkter Rathauses befindet sich das Haushaltswarenfachgeschäft „**Rackl**“. Neben Artikeln für den gedeckten Tisch bietet das mehrgeschossige Ladenlokal mit insgesamt rd. 385 m² Verkaufsfläche auch Grills und Zubehör (insbesondere auf Bestellung) an. Auch das **Eisenwarenfachgeschäft Zimmermann** führt auf ca. 130 m² Verkaufsfläche Haushaltswaren.

Im Einkaufszentrum Neuer Markt werden Geschenkartikel von den Fachgeschäften **Depot** (ca. 500 m² VKF) und **Lebensraum Genuss & Geschenke** (ca. 200 m² VKF) angeboten.

Neben den oben genannten Anbietern, für die es einzelne sortimentsbezogene Überschneidungen mit dem Randsortiment eines Gartenfachmarktes gibt, ist im Kernsortiment Blumen/ Pflanzen nur eine geringe Überschneidung mit dem innerstädtischen Einzelhandelsangebot festzustellen. Dies resultiert vor allem daraus, dass die Innenstadt von Neumarkt keine strukturprägenden Blumen- und Pflanzenanbieter aufweist. Die entsprechenden Betriebe belegen Standorte in Streulagen außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches.⁹

Die Stadt Neumarkt verfügt über keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche, sondern nur über weitere Fachmarkt- und Nahversorgungsstandorte. Zusammenfassend ist somit festzustellen dass der projektrelevante Wettbewerb innerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Neumarkt i.d.OPf. nur sehr selektiv vorhanden ist und sich überwiegend auf einzelne Randsortimentsbausteine erstreckt.

Weitere umliegende Zentrale Versorgungsbereiche bzw. **Innenstädte/Ortsmitten der Nachbarkommunen** sind durch das Planvorhaben in keinem relevanten Maß betroffen. Nahversorgungsstrukturen bzw.

⁹ U. a. Blumen Bauer, Mariahilfstraße; Blumenpracht, Gießereistraße; Blumendekoration Palansky, Pöllinger Hauptstraße; Blumenwerkstatt Bauer, Holzgartenstraße; Maidl Bonsai-Zentrum, Moorstraße.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

kleinteilige Angebotsformen, die primär auf das lokale Nachfragepotenzial ausgerichtet sind, bilden dort jeweils die Angebotsschwerpunkte.

Die nächstgelegenen größeren Zentralen Versorgungsbereiche liegen bereits in relativ großer Entfernung (z. B. Feucht, Amberg, Parsberg) außerhalb des Einzugsgebietes. Relevante Wettbewerbsbeziehungen gegenüber dem Projektstandort im Bereich der (nicht-)innenstadtrelevanten Randsortimente bestehen jedoch aufgrund der großen Entfernungen nicht.

Die relevanten Wettbewerbsstandorte im Bereich des Gartenmarkt-Kernsortiments sowie bei Motorgeräten, Quads und Zweirädern liegen zudem durchwegs außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche. Sie nehmen somit keine zentrenprägenden und damit auch keine städtebaulich relevanten Funktionen wahr.

3.4 Zusammenfassung der Wettbewerbssituation

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die maßgeblichen Wettbewerber des geplanten Gartenfachmarkts (Gartencenter, Gartenmärkte) und des Fachanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder (Baumärkte, Landtechnik, Kfz- und Zweiradhandel) außerhalb von Versorgungszentren ansässig sind.

In den gewachsenen bzw. ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen gibt es Überschneidungen mit projektrelevanten Angeboten des Ergänzungssortiments, die von einer Mehrzahl an spezialisierten Fachgeschäften vorgehalten werden.

Das Angebot reduziert sich jedoch in hohem Maße auf Anbieter mit einem dem Kernsortiment z.T. deutlich untergeordneten Ergänzungsangebot. Zudem sind die relevanten Angebote/ Betriebe überwiegend kleinteilig dimensioniert.

Eine zentrenprägende Funktion nimmt keiner der angeführten Betriebe wahr.

4 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Das Einzugsgebiet umfasst den Raum, in dem die Verbraucher überwiegend bzw. zu großen Teilen das Planvorhaben aufsuchen werden. Es stellt damit das Gebiet dar, in dem das Planvorhaben eine hohe Versorgungsbedeutung bei Gartenmarktsortimenten übernimmt bzw. übernehmen wird.

Unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation wird gutachterlicherseits das Einzugsgebiet für das Untersuchungsobjekt abgegrenzt. Dabei sind für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,¹⁰
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im Standortumfeld,
- die Attraktivität der Projektvorhaben, die u. a. durch die Dimensionierung, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad der Betreiber bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die u. a. aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten sowie aus vorhandene Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von z. B. topographischen, infrastrukturellen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Dazu ist anzumerken, dass Einzugsgebiete grundsätzlich nicht als statische Gebilde anzusehen sind, sondern vielmehr als modellhafte Abbildung eines Teilraumes, aus dem potenziell der wesentliche Kundenanteil des zu betrachteten Betriebes stammt. Mögliche diffuse Zuflüsse von außerhalb sind darüber hinaus möglich.

Bezogen auf den Projektstandort „Blomenhof“ in Neumarkt weisen die wesentlichen Faktoren, die für die perspektivische Reichweite des Kundenherkunftsgebietes von Bedeutung sind, folgende Ausprägung auf:

- Die Angebotsschwerpunkte des Planvorhabens liegen bei den überwiegend mittelfristigen Bedarfsgütern (Blumen, Pflanzen und sonstige gartencenterrelevante Sortimente bzw. Motorgerä-

¹⁰ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich deutlich enger als bei Angeboten des längerfristigen Bedarfsbereichs (z. B. Möbelsortiment).

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

te). Zweiräder/ Quads zählen zu den langfristigen Bedarfsgütern, die nur in größeren Zeitabständen nachgefragt werden.

- Einzugsgebiete unterschiedlicher systemähnlicher Anbieter überlagern sich. Vergleichsweise große Einzugsgebiete mit geringen Marktanteilen eines einzelnen Anbieters sind deshalb die Folge. Dabei ist vor allem von Bedeutung, dass es sich bei den projektierten Fachmärkten um Anbieter mit einem sehr spezialisierten Sortimentsangebot handelt.
- Im erweiterten Standortumfeld - die Stadt Neumarkt ist von einem ländlich geprägten Raum umgeben - stellen die Gartenmärkte bzw. Baumärkte mit Gartenabteilungen in Schwarzenbruck, Feucht, Amberg und Greding sowie Freystadt die wesentlichen Wettbewerbsbetriebe dar. Im Bereich der Zweiräder ist ebenfalls ein differenziertes regionales Angebot vorhanden.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sowie auf der Basis der Vor-Ort-Recherchen, der topografischen, siedlungsstrukturellen und stadträumlichen Gegebenheiten, der verkehrsinfrastrukturellen Situation und den daraus resultierenden Zeit-Wege-Distanzen sowie der weiteren relevanten Wettbewerbsstrukturen in der Region wurde ein Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Verflechtungsintensitäten abgegrenzt.

Im Einzelnen stellt sich das anzunehmende Einzugsgebiet für die geplanten Fachmärkte aus Gutachtersicht wie folgt dar:

- Das **Kerneinzugsgebiet (Zone I)** mit der höchsten Marktdurchdringung dürfte sich im Wesentlichen auf die Stadt Neumarkt selbst erstrecken. Das Einwohnerpotenzial im Kerneinzugsgebiet beträgt 39.333 Personen.¹¹
- Das **erweiterte Einzugsgebiet (Zone II)** ist grundsätzlich durch einen, gegenüber der Stadt Neumarkt i.d.OPf. abnehmenden Marktanteil gekennzeichnet. Gleichwohl ist auch in Zone II von einer eindeutigen Orientierung auf den Projektstandort auszugehen.

Die Zone II erstreckt sich im Norden über Großteile der Gemeinden Berg b. Neumarkt i.d.OPf. und Lauterhofen. Die Gemeinden Kastl und Velburg im Osten liegen ebenfalls überwiegend im erweiterten Einzugsgebiet, gleiches gilt für Breitenbrunn im Süden. In dieser Richtung ist eine besonders große Distanz zu den nächstgelegenen größeren Wettbewerbsstandorten zu verzeichnen. Im Südwesten umfasst Zone II die Gemeinde Berching, das Stadtgebiet Freystadt und reicht bis Hilpoltstein hinein. Im Westen liegen Allersberg und Pyrbaum noch in Zone II des Einzugsgebiets. Aufgrund der räumlichen Verflechtung des Neumarkter Einzelhandels und vor dem

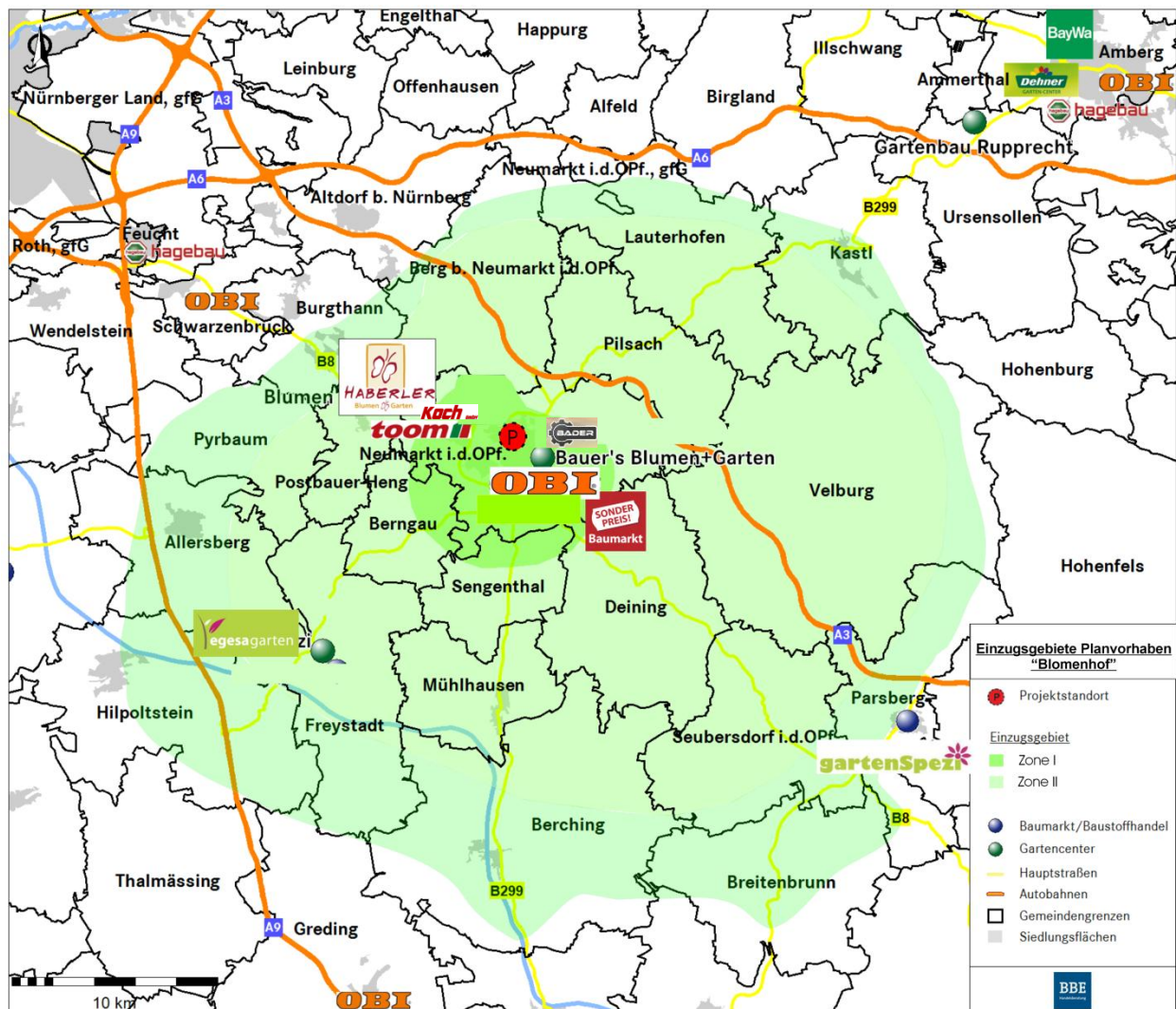
¹¹ Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Stand 31.12.2015).

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Hintergrund seiner zentralörtlichen Versorgungsfunktionen¹² ist auch für diesen Bereich von relevanten Einkaufsorientierungen auszugehen. Insgesamt leben in der Zone II ca. 101.667 Einwohner.

Die folgende Karte stellt den relevanten Wettbewerb und das Einzugsgebiet im Überblick dar.

Abbildung 7: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: BBE Darstellung 2017

¹² Der landesplanerisch zugewiesene zentralörtliche Verflechtungsbereich der Stadt Neumarkt/OPf. umfasst ein Bevölkerungspotenzial von 195.815 EW (Quelle: LEP Bayern (2013)).

Das gesamte Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens beläuft sich damit auf 141.000 Einwohner.

Über das abgegrenzte Einzugsgebiet hinaus sind in deutlich nachgeordnetem Maß zusätzlich Kunden von außerhalb zu erwarten. Dazu gehören v. a. Touristen/ Tagesgäste/ Berufspendler aus dem erweiterten Umland. Diese werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „**diffuse Umsatzzuflüsse**“ berücksichtigt.¹³

Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet:

Die bundesdurchschnittlichen jährlichen Pro-Kopf-Ausgabebeträge für die untersuchungsrelevanten Kernsortimente betragen im Gartencentersegment rd. 148 € und im Zoofachhandel rd. 58 €. Im zentrenrelevanten Gartencenter-Randsortiment belaufen sich die durchschnittlichen Pro-Kopf-Ausgaben auf rd. 21 €. Insgesamt ist somit für den projektierten Garten- und Zoofachmarkt von **Verbrauchsausgaben in Höhe von rd. 227 € pro Einwohner** auszugehen.¹⁴

Der Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder wird nachfolgend nur in den einzelhandelsrelevanten Bereichen berücksichtigt. Für die relevanten Teilsortimente des Baumarkt-Kernsortimentes (Motorgeräte) und für Fahrräder können durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebeträge von ca. 78 bzw. 52 € angesetzt werden.

Das für das Planvorhaben grundsätzlich zur Verfügung stehende **Nachfragevolumen im Einzugsgebiet** ergibt sich aus der Multiplikation

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet
- mit dem Pro-Kopf-Ausgabebetrag für die projektrelevanten Sortimente im Gartenmarkt,
- gewichtet mit der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer der jeweiligen Stadt/Gemeinde.

Auf Basis dieser Daten errechnet sich für das perspektivische Einzugsgebiet des Planvorhabens ein projektrelevantes Nachfragevolumen in Höhe von rd. 32,4 Mio. € p. a. Dieses Nachfragevolumen setzt sich dabei aus den Nachfragevolumina für die angebotene Kernsortimente Gartenbedarf und Zoo (rd. 29,4 Mio. €) sowie für das Gartenmarkt-Randsortiment (rd. 3,0 Mio. €) zusammen. Für Motorgeräte/ Werkzeuge sind ca. 11,1 Mio. und für Fahrräder/ Zubehör ca. 7,4 Mio. € zu berücksichtigen.

¹³ Umsätze mit gewerblichen Kunden (Großhandelsumsätze) werden in der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt.

¹⁴ Quelle: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Im Hinblick auf die räumliche Strukturierung des Nachfragepotenzials ist festzuhalten, dass der größere Anteil (rd. 71 %) des Potenzialvolumens im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) lokalisiert ist, während auf das Kerneinzugsgebiet rd. 29 % entfallen. Hierin spiegelt sich die hohe Versorgungsbedeutung des Oberzentrums Neumarkt für das Umland wider.

Die Aufteilung des Nachfragevolumens differenziert nach Einzugsgebietszonen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Abbildung 8: Einwohner und Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet des Planvorhabens

Stadt/ Gemeinde	Einwohner ¹	Einzelhandels-relevantes Kaufkraft-niveau ²	Nachfragevolumen				
			Garten-Kern-sortiment	Zoo-Kern-sortiment	Garten-Randsorti-ment	Motorgerä-te/ Werk-zeuge ³	Fahrräder
	abs.	in %	in Mio. €				
Zone I - Stadt Neumarkt	39.333	103	6,0	2,4	0,9	3,2	2,1
Zone II, davon:	101.667	100	15,1	5,9	2,1	8,0	5,3
Allersberg	8.234	100	1,2	0,5	0,2	0,6	0,4
Berching	8.522	99	1,2	0,5	0,2	0,7	0,4
Berg bei Neumarkt	7.556	103	1,2	0,5	0,2	0,6	0,4
Berggau	2.583	102	0,4	0,2	0,1	0,2	0,1
Deining	4.506	98	0,7	0,3	0,1	0,3	0,2
Freystadt	8.791	100	1,3	0,5	0,2	0,7	0,5
Mühlhausen i.d.OPf.	4.842	97	0,7	0,3	0,1	0,4	0,2
Seubersdorf i.d.OPf.	5.124	99	0,8	0,3	0,1	0,4	0,3
Sengenthal	3.393	105	0,5	0,2	0,1	0,3	0,2
Kastl, teilw.	2.000	93	0,3	0,1	0,0	0,1	0,1
Lauterhofen	3.682	97	0,5	0,2	0,1	0,3	0,2
Pilsach	2.780	101	0,4	0,2	0,1	0,2	0,1
Postbauer-Heng	7.539	101	1,1	0,4	0,2	0,6	0,4
Pyrbaum	5.702	105	0,9	0,3	0,1	0,5	0,3
Velburg	5.228	98	0,8	0,3	0,1	0,4	0,3
Breitenbrunn	3.454	97	0,5	0,2	0,1	0,3	0,2
Burgthann, teilw.	6.050	107	1,0	0,4	0,1	0,5	0,3
Hilpoltstein, teilw.	8.180	101	1,2	0,5	0,2	0,6	0,4
Parsberg, teilw.	3.501	100	0,5	0,2	0,1	0,3	0,2
Einzugsgebiet gesamt	141.000	101	21,1	8,3	3,0	11,1	7,4

¹ Stand 31.12.2015
² Stand 2016
³ Teilsortimente Gartengeräte, Werkzeuge, Maschinen
Quelle: BBE-Berechnungen unter Verwendung Markt- und Strukturdaten 2013, Einwohnerzahlen des Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Bayern (Stand 31.12.2015) und MBR-Kaufkraftkennziffern 2017 (Rundungsdifferenzen möglich)

5 Auswirkungsanalyse

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse sind zunächst eine Bewertung, inwieweit das Vorhaben mit den Zielsetzungen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und eine Prüfung des Planvorhabens vor dem Hintergrund der Ziele des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neumarkt vorzunehmen. Darüber hinaus sind mögliche negative Auswirkungen nach §11 Abs.3 BauNVO auf Struktur und Entwicklung der Haupt- und Nebenzentren bzw. die Nahversorgung in Neumarkt oder sonstiger Gemeinden im Einzugsgebiet zu untersuchen und zu bewerten.

5.1 Landesplanerische Überprüfung der Verkaufsfläche

In Bayern sind mit dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen. Insbesondere trifft dies auch auf das System zentraler Orte (vgl. Kap. 2.2) sowie die Ausführungen zum großflächigen Einzelhandel zu.

Im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung des Planvorhabens¹⁵ ist für großflächige Einzelhandelsplanvorhaben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten aus den

- sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzialen im ermittelten Einzugsgebiet (Marktvolumen im Bereich von Kern- und Randsortiment(en)) und der
- zulässigen Abschöpfungsquote¹⁶ die
- zulässige Maximalabschöpfung (€) zu bestimmen.

Unter Berücksichtigung der für die landesplanerische Bewertung festgelegten durchschnittlichen Flächenleistung¹⁷ (€ pro m² VKF) von Gartencentern, Baumärkten bzw. Fahrradfachmärkten kann hieraus so- dann die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche ermittelt werden.

Die folgende Abbildung stellt die maximal zulässige Verkaufsfläche und Abschöpfung des Planvorhabens dar¹⁸.

¹⁵ Auf offizieller Basis der „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013“, Hrsg. Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie.

¹⁶ Vgl. LEP Bayern (September 2013), Kap. 5.3.3 (Seite 58).

¹⁷ Für Gartenmärkte ist von einer Flächenleistung von 1.200 €/m² VKF für die landesplanerische Beurteilung auszugehen. Für Bau- und Zoomärkte liegen die Werte bei jeweils 1.500 €/je m² VKF und für Fahrradfachmärkte bei ca. 2.500 €/je m² VKF.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Abbildung 9: Maximal zulässige Verkaufsfläche und Abschöpfung des Planvorhabens

Bevölkerung im Verflechtungsbereich: ¹⁾		195.815	Gartencenter gesamt			
zulässige Abschöpfungsquote: ²⁾		30 v.H. (≤ 100.000 Ew.) 15 v.H. (> 100.000 Ew.)				
Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs	Sortimente	sortiment-spezifische Pro-Kopf-Ausgaben pro Jahr in € ⁴⁾	Σ max. zulässige Abschöpfung in Mio. €	max. zulässige Verkaufsfläche in m²	geplante Verkaufsfläche in m²	Kompatibilität
	Gartencenter-Randsortiment	21	0,9	777	380 zzgl. 375 temporär (Weihnachtsmarkt)	ja
Bevölkerung im Einzugsgebiet: ³⁾		141.000	Gartencenter gesamt			
zulässige Abschöpfungsquote: ²⁾		25 v.H.				
nicht-Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs	Sortimente	sortiment-spezifische Pro-Kopf-Ausgaben pro Jahr in € ⁴⁾	Σ max. zulässige Abschöpfung in Mio. €	max. zulässige Verkaufsfläche in m²	geplante Verkaufsfläche in m²	Kompatibilität
	Gartencenter-Kernsortiment	148	5,2	4.348	max. 3.370	ja
	Zoo-Kernsortiment	58	2,0	1.363	max. 1.000	ja
Bevölkerung im Einzugsgebiet: ³⁾		141.000	Fachmarkt für Motorgeräte und Fahrräder gesamt ⁵⁾			
zulässige Abschöpfungsquote: ²⁾		25 v.H.				
nicht-Innenstadtrelevante Sortimente von Waren des sonstigen Bedarfs	Sortimente	sortiment-spezifische Pro-Kopf-Ausgaben pro Jahr in € ⁴⁾	Σ max. zulässige Abschöpfung in Mio. €	max. zulässige Verkaufsfläche in m²	geplante Verkaufsfläche in m²	Kompatibilität
	Baumarkt-Kernsortiment	298	10,5	7.003	600	ja
	Fahrräder, Zubehör (inkl. Helme, Bekleidung, Taschen)	52	1,8	733	560	ja

1) Quelle: Zentrale Orte in der Oberpfalz 2015 (Stand der Daten: 31.12.2013).

2) Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelgroßprojekten in Bayern.

3) Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, eigene Erhebungen und Analysen (2017).

4) Quelle: Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2017.

5) ohne Quads, Motorräder etc., die als Kfz nicht unter die landesplanerischen Regelungen fallen.

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung; Rundungsdifferenzen möglich.

Die Verkaufsflächen des Planvorhabens liegen in den beiden geplanten Betrieben unterhalb der landesplanerisch festgelegten Obergrenzen: Es entfallen auf das Gartencenter:

■ Gartencenter-Kernsortiment:	geplant: max. 3.370 m²	<u>zulässig: 4.348 m²</u>
■ Zoo-Kernsortiment:	geplant: max. 1.000 m²	<u>zulässig: 1.363 m²</u>
■ Gartencenter-Randsortiment:	geplant: ¹⁹ 755 m²	<u>zulässig: 777 m²</u>

Für den Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder sind folgende Obergrenzen festzustellen:²⁰

■ Baumarkt-Kernsortiment:	geplant: 600 m²	<u>zulässig: 7.003 m²</u>
■ Fahrräder, Zubehör ²¹ :	geplant: 560 m²	<u>zulässig: 733 m²</u>

¹⁸ Die Maximalabschöpfungen in den Sortimentshauptgruppen definieren unter Berücksichtigung der projektrelevanten Verkaufsflächenleistungen gemäß den Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2013 die maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen.

¹⁹ Davon werden 375 m² als zeitlich befristeter Weihnachtsmarkt (3 Monate jährlich) genutzt.

²⁰ Da Quads zulassungs-, versicherungs- und führungspflichtig sind, sind sie als Kraftfahrzeuge (nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008: WZ 45) und damit nicht als Einzelhandelsortiment i.e.S. (ohne Kfz, Brenn- und Kraftstoffe sowie Arzneimittel) zu bewerten.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Im Fazit wird der landesplanerisch zugewiesene Verflechtungsbereich des innerstädtischen Handels des Oberzentrums Neumarkt i.d.OPf. räumlich und damit auch im Hinblick auf die Einwohnerzahl durch die Planvorhaben nicht überschritten.

5.2 Umsatzleistung und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

Die Einschätzung der durch die geplante Ansiedlung zu erwartenden Einzelhandelsumsätze bildet die Voraussetzung für die Prognose der ausgelösten Umsatzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen. Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt zunächst von der Verkaufsflächengröße und von der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommen aber auch die Gesamtattraktivität des Standortes sowie die standortbezogene Wettbewerbsintensität.

Laut Statista-Daten beträgt die durchschnittliche Flächenleistung eines **Gartenfachmarktes** zwischen rd. 1.300 €/m² VKF (Dehner) und rd. 1.600 €/m² VKF (Sagaflor), je nach Betreiber.²² Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass diese Durchschnittswerte starke Schwankungen überdeckt. Hierfür sind mehrere Gründe ausschlaggebend: eine große allgemeine Verkaufsflächenspannbreite innerhalb des Betriebstyps; die Leistungsfähigkeit des Unternehmens; die Standortqualität, das zur Verfügung stehende Nachfragevolumen sowie die gegebene Wettbewerbssituation. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere folgende Punkte für die Umsatzprognose zu berücksichtigen:

- Die Stadt Neumarkt bildet das Oberzentrum eines vergleichsweise dünn besiedelten, ländlich geprägten, auf die Nahversorgung ausgerichteten Umlandes,
- der Wettbewerb am Standort Neumarkt verteilt sich auf mehrere Anbieter. Hierzu zählen insbesondere eine leistungsfähige, große Obi-Filiale sowie der kleinere Betrieb von Toom,
- ergänzt wird der lokale und regionale Wettbewerb um eine Reihe von spezialisierten Gartenfachmärkten, Landhandelsbetrieben sowie Fahrradangeboten.

Insgesamt ist auf Basis dieser Bewertung für das projektierte Gartencenter von einer im Bundesvergleich durchschnittlichen **Verkausflächenproduktivität in Höhe von rd. 1.200 €/m² VKF** auszugehen (Worst-Case-Szenario). Aufgrund des insgesamt nur eingeschränkten Kaufkraftpotenzials am Standort Neumarkt und des intensiven Wettbewerbs kann ein Gartenfachmarkt jedoch auch unter den hier unterstellten Worst-Case-Bedingungen nicht die bundesweit höchsten durchschnittlichen betreiberspezifischen Flächenleistungen erreichen.

²¹ Inkl. Schutzausrüstung (Helme, Jacken, Hosen)

²² Statista-Dossier, Baumärkte und Gartencenter in Deutschland (Stand der Daten: 2016).

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Die ermittelte Flächenleistung liegt innerhalb des Leistungsintervalls der Struktur- und Marktdaten im Bayerischen Einzelhandel (2017). Diese beträgt für Gartencenter demnach 900 € bis 1.500 € (Rand- und Kernsortiment insgesamt).²³ Diese Flächenleistungen werden in der Analyse durch den Gartenmarkt eingehalten. Auch vor diesem Hintergrund handelt es sich damit im Rahmen der vorliegenden Analyse um eine Worst-Case-Prognose.

Für das **projektierte Gartencenter** ergibt sich somit bei der derzeitigen Verkaufsfläche von rd. 5.025 m² (gewichtet) ein **Gesamtumsatz** in Höhe von **rd. 6,0 Mio. €**. (Worst-Case-Ansatz). Differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen kann damit von folgenden Umsätzen ausgegangen werden:

Abbildung 10: Umsatzerwartung des projektierten Gartencenters

Sortiment	Verkaufsfläche gewichtet*	Flächenleistung	Umsatz
	in m ²	in € je m ² VKF	in Mio. €
Kernsortimente (Garten und Zoo), davon:	4.270	1.200	5,0
Gartenmarkt-Kernsortiment	max. 3.370	1.100	3,8
Zoo-Kernsortiment	max. 1.000	1.200	1,2
Gartenmarkt-Randsortiment, davon:	380	2.000	0,75
Dekorations-, Geschenk-, Bastelartikel/ Haushaltswaren	260	1.800	0,46
Fachliteratur Garten/ Pflanzen/ Tiere	15	3.300	0,05
Spielwaren	10	4.000	0,04
Gartenbekleidung	15	2.700	0,04
(Bio-) Lebensmittel	80	2.000	0,16
Weihnachtsartikel (temporär)	375	./.	0,25
Gartencenter gesamt	5.025	1.200	6,0

* Gewichtungsfaktoren nach Gewichtungskategorien der landesplanerische Überprüfung LEP Bayern
 Quelle: BBE-Berechnungen auf Basis von Angaben der Dehner Gartencenter GmbH & Co. KG (Werte gerundet)

²³ Hinweis: Für das Gartencenter wird im Rahmen der Worst-Case-Betrachtung der Umsatzprognose zur Prüfung städtebaulicher Auswirkungen aufgrund der angenommenen, betriebs-typischen Flächenleistung von einem Umsatz ausgegangen, der geringfügig über dem Schwellenwert der landesplanerisch zulässigen Abschöpfung liegt. Dieser Sachverhalt ist allerdings ohne Belang für die landesplanerische Prüfung, da diese sich zur Vergleichbarkeit immer auf den Mittelwert der Flächenleistung bezieht und auf dieser Basis die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche ermittelt, die betreiberunabhängig anzuwenden ist. Diese wird deutlich eingehalten (vgl. Kap. 5.1).

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Nachstehend sind die Umsatzerwartungen des Gartencenters und die **Kaufkraftbindungsquoten** im Einzugsgebiet zusammengefasst dargestellt.

- Aus dem Kerneinzugsgebiet wird ein Umsatz von 2,2 Mio. € generiert. Dies entspricht einer sortimentsspezifischen Kaufkraftbindungsquote von rd. 24 % im unmittelbaren Umfeld des Objektstandortes. Aufgrund des leistungsfähigen Wettbewerbs ist bereits im Naheinzugsgebiet keine höhere Marktdurchdringung zu erwarten.
- Gemessen am prognostizierten Gesamtumsatz des geplanten Gartenfachmarktes entspricht dies einem Umsatzanteil von rd. 37 %.
- Der übrige Teil des Gesamtumsatzes (3,3 Mio. €) wird mit Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet getätigt. Dies entspricht einem Umsatz-Anteil von rd. 55 %. Vor dem Hintergrund des Kaufkraftpotenzials im erweiterten Einzugsgebiet liegt die sortimentsspezifische Kaufkraftbindungsquote für diesen Bereich bei rd. 14 %.
- Die Kaufkraftbindung des Planvorhabens im Bereich des Gartenmarktsortiments für das gesamte Einzugsgebiet beträgt rd. 17 %.
- Die Umsatzanteile bzw. die Kaufkraftbindungsquoten gelten hierbei sowohl für die Garten- und Zoo-Kernsortimente als auch für die Randsortimente, da diese den Kernsortimenten zugeordnet sind und insbesondere in Form von Einkaufskopplungen eingekauft werden.

Abbildung 11: Marktanteile des projektierten Gartencenters im Einzugsgebiet

Umsatzherkunft	Erwarteter Umsatz	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet gesamt	5,5	92	32,4	17
■ Kerneinzugsgebiet (Zone I)	2,2	37	9,3	24
■ Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)	3,3	55	23,1	14
diffuse Umsatzzuflüsse	0,5	8	./.	./.
Summe	6,0	100	./.	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2017), Rundungsdifferenzen möglich.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Vorgenannte Punkte verdeutlichen einerseits die Versorgungsfunktion des Planvorhabens für die Stadt Neumarkt i.d. OPf., andererseits stellt der Betrieb auch für das erweiterte Einzugsgebiet einen relevanten Anbieter dar.

Rund 0,5 Mio. € der prognostizierten Umsatzleistung des Planvorhabens entstammen darüber hinaus diffusen Zuflüssen, was eine Anteilsquote von rd. 8 % darstellt. Entsprechende Umsatzzuflüsse sind auf Berufspendler/ Handwerker/ Dienstreisende aus weiter entfernt liegenden Wohnstandorten zurückzuführen.

Für den Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder liegt der zu erwartende Einzelhandelsumsatz bei ca. 2,2 Mio. € (ohne Umsätze mit gewerbliche Kunden), davon entfallen ca. 0,7 Mio. € auf Fahrräder und Zubehör sowie ca. 1,5 Mio. € auf Motorgeräte. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im abgegrenzten Einzugsgebiet entspricht dies einer Kaufkraftbindung von ca. 15 % der entsprechenden Kaufkraft privater Endverbraucher in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. (Zone I) sowie ca. 10 % im erweiterten Umland (Zone II).

Unter Berücksichtigung von Streuumsätzen mit Kunden aus dem großräumlichen Umfeld ist damit ein einzelhandelsrelevanter Umsatz von ca. 2,2 Mio. € zu erwarten.

Abbildung 12: Marktanteile des projizierten Fachmarktes für Motorgeräte, Quads und Zweiräder im Einzugsgebiet

Umsatzherkunft	Erwarteter EH-Umsatz*	Kundenanteil	Kaufkraftpotenzial	Kaufkraftbindungsquote
	in Mio. €	in %	in Mio. €	in %
Einzugsgebiet gesamt	2,0	87	18,5	11
■ Kerneinzugsgebiet (Zone I) - Motorgeräte	0,5	22	3,2	15
■ Kerneinzugsgebiet (Zone I) - Fahrräder	0,3	13	2,1	15
■ Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) - Motorgeräte	0,8	35	8,0	10
■ Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) - Fahrräder	0,4	17	5,3	8
diffuse Umsatzzuflüsse	0,3	13	./.	./.
Summe	2,3	100	./.	./.

* ohne Umsatz mit gewerblichen Kunden und ohne Umsatz mit Quads/ Motorrädern
 Quelle: BBE-Berechnungen (2017), Rundungsdifferenzen möglich.

5.3 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurde die möglichen Abschöpfungsquote der Planvorhaben im Einzugsgebiet ermittelt und somit dargelegt, welche Versorgungsbedeutung der geplante Gartenfachmarkt bzw. spezialisierte Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder übernehmen kann. Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Folgende Aspekte sind hierbei zu berücksichtigen:

- Der im Realisierungsfall am Projektstandort zu erwartende Umsatz geht zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.²⁴
- Ausgehend vom Status quo wurden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Modellrechnung simuliert, um die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen im Einflussbereich der geplanten Fachmärkte abbilden zu können. Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung der Verkaufsflächenerweiterung in welchem Umfang durch Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sein werden.
- Der durchgeführten Modellrechnung wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass der Einfluss auf Kaufkraftströme und damit die zu erwartende Umsatzwirkung auf Einzelbetriebe und Standorte mit zunehmender Zeit-Wege-Distanz zum Projektstandort geringer wird.
- Darüber hinaus zeigen Erfahrungen, dass wettbewerbliche Auswirkungen eines zusätzlichen Gartenmarktes innerhalb bestehender Marktstrukturen in erster Linie bei vergleichbaren bzw. systemähnlichen Betriebsformen, also bestehenden Gartencentern bzw. Gartenabteilungen von Bau- und Heimwerkermärkten zum Tragen kommen. Gleiches gilt auch für den projektierten Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder, der vor allem in Wettbewerb mit vergleichbaren Fachanbietern treten wird.
- Der überwiegend kleinflächig strukturierte Fachhandel insbesondere im Bereich der Ergänzungssortimente (u. a. Dekoartikel-Anbieter, Fachabteilungen in Warenhäusern, Bastelgeschäfte, Blumengeschäfte etc.), der vor allem in gewachsenen Versorgungszentren vorzufinden ist, verfügt dagegen in der Regel über ein spezialisiertes Teilsortiment.

Der Facheinzelhandel hebt sich von den Großbetriebsformen somit zumeist durch eine anders gerichtete Zielkundenansprache (z. B. Ausrichtung auf Laufkundschaft und Kopplungskäufe mit

²⁴ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u. a. hinsichtlich der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche / wohnungsnah Standorte) getroffen.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

anderen innenstadttypischen Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe etc.), eine hohe Servicekompetenz sowie handwerkliche Dienstleistungen ab.

Insofern ergibt sich für diese Anbieter durch das Hinzutreten eines neuen Gartenmarktes bzw. eines Fachmarktes für Motorgeräte, Quads und Zweiräder keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation.

- Von Umverlagerungen dürften daher vor allem die Bau- und Gartenmärkte sowie kernsortimentsnahe Fachmärkte betroffen sein, die im Untersuchungsraum jedoch ausschließlich außerhalb gewachsener Versorgungszentren ansässig sind.
- Dies bedeutet zusammenfassend, dass von den durch die Ansiedlung eines Gartencenters ausgelösten Umsätzen bzw. Umsatzverlagerungen in Höhe von insgesamt rd. 6,0 Mio. € vor allem die Gartenmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte mit entsprechender Gartenabteilung und Gärtnereien, aber auch spezialisierte Fachmärkte mit Schwerpunkt Tierbedarf und Gartenbaustoffen im Umfeld des Planvorhabens, im Einzugsgebiet und in der Randzone des Einzugsgebiets betroffen sein werden.
- Dies gilt sowohl für die nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimente (rd. 5,0 Mio. €) als auch für innenstadtrelevante Randsortimente. Dies bedeutet, dass von den hierfür prognostizierten rd. 1,0 Mio. € ein Großteil auch auf die umliegenden Fachmärkte entfallen wird. Dies liegt insbesondere darin begründet, dass Artikel aus dem Bereich der Randsortimente vorwiegend im Rahmen des Ergänzungseinkaufs eingekauft werden. Der Zieleinkauf von Artikeln des Randsortiments tritt hingegen deutlich zurück.

Hinsichtlich der Umsatzverlagerungseffekte werden somit, wie vorstehend beschrieben, in erster Linie diejenigen Wettbewerber betroffen, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Anzuführen sind vor allem Fach-Gartencenter, größere Gärtnereibetriebe sowie Bau- und Heimwerkermärkte mit integrierten Gartencentern. Dies gilt sowohl für das Kern- wie auch für das (innenstadtrelevante) Randsortiment.

Diese Betriebe sind in der gesamten Untersuchungsregion **außerhalb der gewachsenen Versorgungszentren** ansässig. Die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen werden im Folgenden getrennt nach Standortbereichen ausgewiesen.

Für den projektierten **Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder** ist von Bedeutung, dass im Bereich der Amberger Straße bereits eine Betriebsstätte von Bader Quadsport mit einem vergleichbaren Spezialsortiment vorhanden ist. Im Zuge der Projektplanung am Standort Blomenhof ist somit mit einer Umverteilung von dem bestehenden Betriebsstandort zu rechnen. Die weitere Wettbewerbssituation wird neben den Angeboten der Baumärkte vor allem durch Spezialbetriebe der Landtechnik, die ebenfalls stärker auf gewerbliche Kunden ausgerichtet sind, sowie durch den Fahrradhandel geprägt. Im Untersu-

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

chungsraum sind diese Betriebe ausnahmslos an Standorten außerhalb der Innenstädte/ Ortskerne (zentrale Versorgungsbereiche) ansässig, so dass keine bedeutsamen Auswirkungen auf die Angebote der gewachsenen Versorgungszentren ausgelöst werden. Eine Bilanzierung der zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des projektierten Fachmarktes für Motorgeräte, Quads und Zweiräder wird damit im Folgenden nicht vorgenommen, da für die Wettbewerber nur geringe projektbezogene Umsatzumverteilungen zu prognostizieren sind.

Im Folgenden konzentriert sich die Betrachtung auf die Ansiedlung des geplanten Gartenfachmarktes.

5.3.1 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber Gartenfachmärkten und Gartenabteilungen an sonstigen Standorten

Stadt Neumarkt i.d. Oberpfalz:

Gegenüber Anbietern an sonstigen Standorten in Neumarkt sind Umverlagerungen in Höhe von insgesamt rd. 3,3 Mio. € zu erwarten. Zum überwiegenden Teil entfallen diese auf den Gartenmarkt-Standorten an der Freystädter Straße (Sonderstandort außerhalb von Versorgungszentren). Insbesondere gegenüber der dort ansässigen Obi-Gartenabteilung wären Umverteilungseffekte von bis zu 28 % zu erwarten. Er stellt den mit Abstand leistungsfähigsten Anbieter am Standort Neumarkt dar.

Ebenfalls wäre gegenüber systemgleichen bzw. systemähnlichen Fachmärkten im Bereich der Nürnberger Straße von größeren Umverteilungseffekten auszugehen (von bis zu 0,5 Mio. €, gleichbedeutend einer mittleren Umverteilung von rd. 35 %). In erster Linie wäre hiervon der Anbieter toom auf breiter Sortimentsbasis betroffen, für den auf einzelbetrieblichem Niveau eine Umverteilung von über einem Drittel seines aktuellen Gartenumsatzes zu erwarten wäre. Der Hauptbetroffene toom ist im Vergleich zu allen weiteren Gartenfachmarktstandorten deutlich wettbewerbsschwächer aufgestellt, weshalb Umverteilungseffekte zum überwiegenden Teil diesen Anbieter betreffen würden.

Darüber hinaus wären von ebenfalls geringeren Umverteilungseffekten Fachmärkte wie z. B. Brandl Wintergärten sowie das Möbelhaus Werner (hier im Bereich Gartenmöbel, Heimtextilien) betroffen.

Im Bereich solitärer Fachmärkte aus den Teilsegmenten Gartenfachmarkt/ Lebendes Grün sind Umverteilungseffekte von max. 20 % zu erwarten. Hierzu zählen unter anderem die Anbieter Bauer's Blumen und Garten und Blumen Habeler in Neumarkt-Pölling sowie „Sonderpreis“-Baumarkt im Südosten der Stadt Neumarkt. Dies deutet auf die unter Kapitel 5.3 erläuterten, etablierten Angebots- und Wettbewerbsmuster hin.

Die vorgenannten Fachmarktstandorte sind gleichermaßen von den geplanten Garten- und Zookernsortimenten wie auch von den innenstadtrelevanten Randsortimenten betroffen (vgl. hierzu Abbildung 13).

Bau-/ Heimwerker und Gartenfachmärkte an sonstigen Standorten in Nachbarkommunen:

Neben Anbietern in Neumarkt sind insbesondere die regional wettbewerbsstark aufgestellten Angebotsstandorte von Umsatzverlagerungen tangiert. Diese Betriebe liegen am Rand oder außerhalb des Einzugsgebiets des Planvorhabens (z. B. in Schwarzenbruck oder Amberg). Bei diesen Umsatzverlagerungen handelt es sich um Neumarkter Kaufkraft bzw. um Kaufkraft aus dem oberzentralen Versorgungsbe- reich der Stadt Neumarkt, die zukünftig nicht mehr an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets abfließen wird, sondern durch den neu errichteten Betrieb in Neumarkt gebunden werden. Es handelt sich damit bei diesen Umsatzverlagerungen nicht um Kaufkraft aus den außerhalb des Einzugsgebiets liegenden Kom- munen. Diese, aus der Neuorientierung der Kaufkraftströme resultierenden Umsatz-Umverteilungen be- tragen dabei insgesamt bis zu 1,8 Mio. €, was einer relativen Durchschnittsquote²⁵ von rd. 13 % der Um- sätze der davon tangierten Wettbewerber entspricht.

In erster Linie wären hiervon die in vergleichsweise kurzer Distanz liegenden, nördlichen Wettbewerber betroffen. Hierzu zählen die Baumärkte mit Gartencenter Hagebau und Obi in Feucht und Schwarzen- bruck, sowie Dehner, BayWa, Obi und Hagebau in Amberg. Die Umverteilungen würden auf einzelbe- trieblichem Niveau maximal rd. 15 - 16 % betragen. Ebenfalls von Umverteilungseffekten würden die im Süden des Einzugsgebiets (Freystadt) ansässigen Betriebe „Gartenspezi“ und „Gartenbau und Floristik Wurm tangiert (ca. 17 %). Auch hier beziehen sich die Umverteilungen auf die Kernsortimente (ca. 14 % durchschnittliche Umsatzumverteilung) und die innenstadtrelevanten Randsortimente (ca. 10 % durch- schnittliche Umsatzumverteilung).

Da sich die zu erwartenden Umsatzverlagerungen in den Warengruppen des Kernsortiments ins- gesamt sehr weiträumig und auf eine Vielzahl von Wettbewerbern verteilen werden, sind aus Gut- achtersicht betriebsbeeinträchtigende oder gar existenzielle Gefährdungen vorstehend genannter Betriebe - mit Ausnahme der toom-Filiale in Neumarkt - in keinem Fall zu erwarten. Der Angebots- standort von toom stellt den wettbewerbsschwächsten Bau- und Heimwerkermarkt im Untersu- chungsraum dar. Er liegt allerdings nicht an einem, im Sinne der Untersuchung nach §11 Abs. 3 BauNVO städtebaulich schützenswerten und damit relevanten Standort.

²⁵

Relative Durchschnittsquote: für alle tangierten Betriebe sind insgesamt Umsatzverluste von rd. 1,4 Mio. € zu erwarten, was in Bezug auf deren Gesamtumsatz in den relevanten Sortimenten einem mittleren/ durch- schnittlichen Umsatzrückgang von rd. 10 % entspricht. Auf einzelbetrieblichem Niveau können diese Umver- teilungen höher liegen, wie oben dann nachfolgend dargestellt.

5.3.2 Absatzwirtschaftliche Auswirkungen gegenüber zentralen Versorgungsbereichen

In Bezug auf Anbieter **in den zentralen Versorgungsbereichen** beziehen sich die Umverlagerungswirkungen zum überwiegenden Teil auf das innenstadtrelevante Randsortiment des Gartenmarktes. Hier ist von Umverteilungswirkungen von rd. 0,3 Mio. € auszugehen. Aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen mit einzelnen Betrieben (z. B. Blumenfachgeschäften, Gärtnereiverkaufsstellen, Buchhandlungen sowie Einrichtungs- und Haushaltswarenhändler) sind diese auch auf einzelbetrieblichem Niveau von sehr geringer Größenordnung und liegen unter einer betriebswirtschaftlich relevanten Schwelle. Dies trifft gleichermaßen auf die Anbieter in den Versorgungszentren innerhalb und außerhalb des Einzugsgebietes zu.

Gegenüber dem Werkzeug- und Heimwerker-Fachgeschäft Eisenwaren Zimmermann, das auch über einzelne Gartenartikel verfügt, sind ebenfalls nur geringe Umverteilungseffekte zu erwarten, die bis zu 3 % des aktuellen Umsatzes betragen können. Der Betrieb steht aufgrund seines spezialisierten Sortiments und seiner Zielgruppenansprache allerdings nur mittelbar im Wettbewerb zu dem in Neumarkt ansässigen Gartenmarktsegment.

Das innerstädtische Einkaufszentrum Neuer Markt weist im Bereich Wohnaccessoires ein projektrelevantes Angebot auf (Depot, Lebensraum). Die zu erwartenden Umverteilungen infolge des projektierten Gartenfachmarktes lassen jedoch keine betriebsgefährdenden Auswirkungen erwarten.

Hinsichtlich der Umsatzverlagerungseffekte in den **innenstadtrelevanten Ergänzungssortimenten** ist, wie unter 5.3 dargestellt, aus Gutachtersicht zu erwarten, dass das Planvorhaben primär in Richtung von Betrieben wirkt, die ein vergleichbares Vertriebskonzept verfolgen bzw. die ein vergleichbares Sortimentsangebot aufweisen. Auf Basis der zu erwartenden Umsatzsteigerungen in den innenstadtrelevanten Anteilen von Gartenmärkten sind vorrangig Umverteilungseffekte in den Bereichen Blumen, Wohnaccessoires, Heimtierbedarf, Haushaltswaren, Kreativ/ Basteln zu erwarten. Von Umverteilungswirkungen ist auch bei den Sortimenten Gartenmöbel (Auflagen/ Textilien) und Grill (Grill-Zubehör) auszugehen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen detaillierten Überblick über die zu erwartenden Umsatzzumverteilungen, differenziert nach Standortbereichen.

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.
Abbildung 13: Umsatzumverteilungseffekte des Gartencenters nach Standorten

Standort	Kernsortimente			Innenstadtrelev. Randsortimente			Gartenmarkt gesamt		
	Derzeit. Projekt-rel. Umsatz	Umsatzverlagerung		Derzeit. Projekt-rel. Umsatz	Umsatzverlagerung		Derzeit. Projekt-rel. Umsatz	Umsatzverlagerung	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €	in Mio. €	in %
Anbieter in sonstigen Lagen von Neumarkt:	11,3	2,85	25	1,4	0,45	32	12,7	3,3	26
Fachmärkte an der Nürnberger Straße	1,2	0,45	38	0,2	0,05	25	1,4	0,5	35
Fachmärkte an der Freystädter Straße	5,7	1,55	27	1,0	0,35	35	6,7	1,9	28
Fachmärkte an sonstigen Standorten	4,4	0,85	19	0,2	0,05	25	4,6	0,9	20
Anbieter in sonstigen Lagen in Nachbarkommunen:	11,6	1,6	14	1,9	0,2	10	13,5	1,8	13
Fachmärkte in Freystadt	1,6	0,3	19	0,2	(*)	(*)	1,8	0,3	17
Fachmärkte in Feucht und Schwarzenbruck	3,8	0,6	16	0,7	0,1	14	4,5	0,7	16
Fachmärkte in Amberg	4,7	0,7	15	0,8	0,1	13	5,5	0,8	15
Fachmarkt in Parsberg	0,7	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	0,8	(*)	(*)
Fachmarkt in Greding	0,8	(*)	(*)	0,1	(*)	(*)	0,9	(*)	(*)
Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen:	0,9	0,05	6	3,7	0,25	7	4,6	0,3	6
Neumarkt Innenstadt	0,9	0,05	6	3,7	0,25	7	4,6	0,3	6
Diffuse Umverteilung/ sonstige Zuflüsse	./.	0,5	./.	./.	0,1	./.	./.	0,6	./.
Wettbewerb gesamt	23,8	5,0	./.	7,0	1,0	./.	30,8	6,0	./.

Quelle: BBE-Berechnungen (2017), Rundungsdifferenzen möglich, (*) marginal.

Da das Umverteilungsvolumen insgesamt gering ist und sich auf eine Mehrzahl von Betrieben und Branchen verteilen wird, sind im Kern- und im erweiterten Einzugsgebiet keine substanziellen Wirkungen zu erwarten. Betriebswirtschaftliche Auswirkungen, die eine Gefährdung einzelner Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen erwarten ließen, können aufgrund der geringen Gesamtumverlagerung einerseits und der Vielzahl zugleich hiervon betroffener Betriebe andererseits mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Dies gilt im Besonderen für die innenstadtrelevanten Randsortimente, die eine Umsatzerwartung von jeweils max. 40.000 – 50.000 € bei Fachliteratur, Spielwaren und Gartenbekleidung sowie von max. 160.000 € bei Lebensmittel haben. Da es sich um eingeschränkte Spezialsortimente handelt (u. a. Fachliteratur für Garten, Spielwaren mit landwirtschaftlichem Bezug, ausgewählte (Bio-)Lebensmittel wie regionales Obst und Gemüse/ Obstsäfte) sind keine betriebsgefährdenden Auswirkungen für innerstädtische Fachgeschäfte abzuleiten. Auch für das Sortiment Dekorationsartikel, Geschenkartikel, Haushaltswaren sowie das zeitlich befristete Weihnachtsdekorationsangebot beziehen sich die Wettbewerbswirkungen auf eine Vielzahl von Betrieben, so dass einzelbetrieblich bedeutsame Auswirkungen auszuschließen sind.

5.4 Städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens

Städtebauliche relevante Wirkungen wären zu erwarten, wenn durch das Vorhaben entweder die Grundversorgung der Bevölkerung oder die Funktionsfähigkeit bzw. die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen in der Stadt Neumarkt bzw. in den benachbarten Städten und Gemeinden nicht nur unwesentlich betroffen würde.

Wie dargelegt worden ist, gehen die Gutachter für den geplanten Gartenmarkt von einem Gesamtumsatz in Höhe bis zu 6,0 Mio. € aus, wovon rd. 5,0 Mio. € auf die nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente und rd. 1,0 Mio. € auf die Randsortimente (davon ca. 0,25 Mio. € auf den zeitlich beschränkten Weihnachtsmarkt) entfallen.

Der Fachmarkt für Motorgeräte, Quads und Zweiräder weist ein gemischtes Sortiment auf, das nur teilweise als einzelhandelsrelevant zu bewerten ist. So sind Quads und Motorräder als zulassungs-, versicherungs- und führerscheinpflichtige Kraftfahrzeuge (nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008: WZ 45) und damit nicht als Einzelhandelssortiment i.e.S. (ohne Kfz, Brenn- und Kraftstoffe sowie Arzneimittel) zu bewerten. Für die Sortimentsbereiche Motorgeräte und Fahrräder wird eine Umsatzerwartung mit Endverbrauchern (= Einzelhandelsumsatz) von ca. 2,2 Mio. € prognostiziert.

Da von den Umsatzverlagerungen sowohl in den Kern-, als auch in den Randsortimenten der größte Anteil auf systemgleiche Anbieter entfallen wird, die sich durchwegs außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen befinden, sind nennenswerte Umsatzverlagerungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind somit nicht zu erwarten. Ebenfalls sind keine Auswirkungen auf die Nahversorgung zu erwarten, da das Vorhaben keine relevanten Umsätze bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten generiert.

Zwar kann aus Sicht der Gutachter nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Umsatzverlagerungen die Marktverankerung einzelner Gartenmärkte bzw. Bau- und Heimwerkermärkte mit Gartenabteilung im Untersuchungsraum geschwächt wird. Sollte es im Zuge der Projektrealisierung jedoch zu Standortaufgaben kommen, was aus Sicht der Gutachter für den Anbieter toom zumindest mittelfristig nicht ausgeschlossen werden kann, so wären diese unter rein wettbewerblichen Gesichtspunkten zu sehen. **Städtebauliche Auswirkungen wären hiermit jedoch nicht verbunden.**

5.5 Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neumarkt

In Kapitel 4.4 des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes (2015) werden Aussagen zu den Fachmarktstandorten (Standorte des großflächigen, nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandels) getroffen und begründet. Die Entwicklung in diesen Sortimenten soll sich demnach grundsätzlich auf die etablierten Fachmarkt-Standortbereiche konzentrieren (vgl. Kap. 6.3). Zu diesen zählt der Standort des Planvorhabens nicht. Im Ausnahmefall hierzu kann eine Ausweisung neuer Gebiete erfolgen.

Im Hinblick auf die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Sortimenten wird für den Standort **Blomenhof** in Kapitel 8 ausgeführt, dass es sich zwar nicht um einen empfohlenen Vorrangstandort für die Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten handelt. Da jedoch an diesen Ergänzungsstandorten keine ausreichende Flächenverfügbarkeit für die Ansiedlung eines großen Gartenmarkt und eines Fachanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder besteht, ist auch die Realisierung an dem projektierten – außerhalb der vorgeschlagenen Ergänzungsbereiche gelegenen – Standort unter Berücksichtigung der Lage im Verflechtungsraum und der Verkehrsanbindung mit den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar.

Als Zwischenfazit kann festgestellt werden, dass das Planvorhaben aus Sicht des Einzelhandelsgutachters als kompatibel erscheint, wenn die mit dem Einzelhandelskonzept formulierten Kriterien erfüllt werden (vgl. ebenso Kap. 6.3).

Für die Bewertung sind folgende Punkte von Relevanz

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

- Die Planvorhaben verfügen aufgrund der großformatigen Immobilien (inkl. Freiflächen) und der zugehörigen Kundenparkplätze über einen sehr großen Flächenbedarf, der in den ausgewiesenen Fachmarkt-Standortbereichen heute nicht mehr realisiert werden kann.
- In der Konsequenz übersteigt die zu erwartende Versorgungsbedeutung des Gartenmarktes und des Spezialanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder die infrastrukturellen Voraussetzungen im Bereich der ausgewiesenen Fachmarktstandorte.
- Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente werden durch die geplanten Fachmärkte konzepttypisch und zugleich betreiberunabhängig nur in sehr nachgeordneter Größenordnung als Randsortiment - zudem sachlich am Kernsortiment orientiert²⁶ - angeboten. Die Bauleitplanung am Blomenhof beschränkt sich mit den Planvorhaben somit auf die Errichtung von zwei Betrieben mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten. Die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Kernsortimenten ist durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen in diesem Zusammenhang auszuschließen.
- Die planungsrechtliche Situation ist in der unmittelbaren Umgebung hinreichend geklärt, da das geplante Sondergebiet ausschließlich den zu errichtenden Fachmärkten für Gartenbedarf/ Pflanzen/ Zooartikeln sowie Motorgeräten/ Quads/ Zweirädern dient.
- Im weiteren Standortumfeld ist, insoweit sich hier unbeplante Innenbereiche finden (§34 BauGB) auf die Zielaussage des Einzelhandelskonzepts zu verweisen: Demnach ist dort weiterer innenstadtrelevanter Einzelhandel durch geeignete bauleitplanerische Maßnahmen auszuschließen.

Als Fazit kann festgestellt werden, dass

- das vorliegende Planvorhaben aus Sicht des Einzelhandelsgutachters als kompatibel mit dem Einzelhandelskonzept erscheint, da es den Bestand und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht negativ beeinträchtigt und den dort formulierten Ausnahmekriterien entspricht;
- die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Fachmarktstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind aufgrund der umfangreichen städtebaulich-funktionalen Entwicklungen am Projektstandort von städtischer Seite zu prüfen. Der Projektstandort ist aus Sicht des Gutachters als Fachmarktstandort zu klassifizieren.

26

Eine sachliche Orientierung ergibt sich z. B. aus dem Angebot von Tischdecken oder Sitzauflage für die angebotenen Gartenmöbel oder aus dem Angebot von Elektro-Ersatzteilen für Gartenbeleuchtung, Elektrogrills etc. (innenstadtrelevante Sortimente). Nahversorgungsrelevante Sortimente beschränken sich weitestgehend auf das Impulskaufsortiment der Vorkassenzone, was keine Einkaufsalternative zum gezielten Lebensmitteleinkauf bei Nahversorgern darstellt.

6 Fazit

Basierend auf den vorstehenden Ausführungen vertreten die Gutachter die Ansicht, dass durch die geplante Ansiedlung eines Gartenfachmarktes und eines Spezialanbieters für Motorgeräte, Quads und Zweiräder in Neumarkt i.d.OPf. **keine negativen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.**

Ebenso erfüllt das Planvorhaben nach Auffassung der Gutachter die Kriterien des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt (2015). Gemäß den weiteren Zielen des Einzelhandelskonzeptes muss aber auf die dort formulierte Forderung hingewiesen werden, wonach weiterer nahversorgungsrelevanter und innenstadtrelevanter Einzelhandel im Projektumfeld auszuschließen ist.

Das Planvorhaben erfüllt die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern in Bezug auf Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentszusammensetzungen bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Köln, im Dezember 2017/ Februar 2018

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Corinna Küpper
(Senior Consultant)



i. V. Jörg Lehnerdt
(Leitung Niederlassung Köln)

Anhang: „Neumarkter Sortimentsliste“

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
innenstadtrelevante Sortimente		nicht-innenstadtrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
47.54	elektrische Haushaltsgeräte		
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		

Fortsetzung folgt

Auswirkungsanalyse – Gartenfachmarkt/ Quad-Anbieter in Neumarkt i.d.OPf.

Definition innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-innenstadtrelevanter Sortimente	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
		47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

Quelle: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz, 2015 (auf Basis der Systematik der Wirtschaftszweige WZ 2008)