

## Gutachterliche Stellungnahme

### zur geplanten Errichtung einer Bäckerei am Standort Dr.-Grundler-Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf.

---

für die  
Stadt Neumarkt i.d.OPf.  
Herrn Ralf-Peter Hoffmann  
Rathausplatz 1  
92318 Neumarkt i.d.OPf.

**Ihre Ansprechpartner**

Marjan Grünbauer, M.Sc. Wirtschaftsgeogr.  
(Consultant)

Dipl.-Kaufm. 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 · Berlin · Köln · Leipzig · Erfurt

Köln, im September 2019

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung und Projektplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Standortseitige Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Relevante Angebots- und Wettbewerbssituation</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Wettbewerbsbezüge und städtebauliche Bewertung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Einordnung in das Einzelhandelskonzept und Fazit</b> .....	<b>10</b>

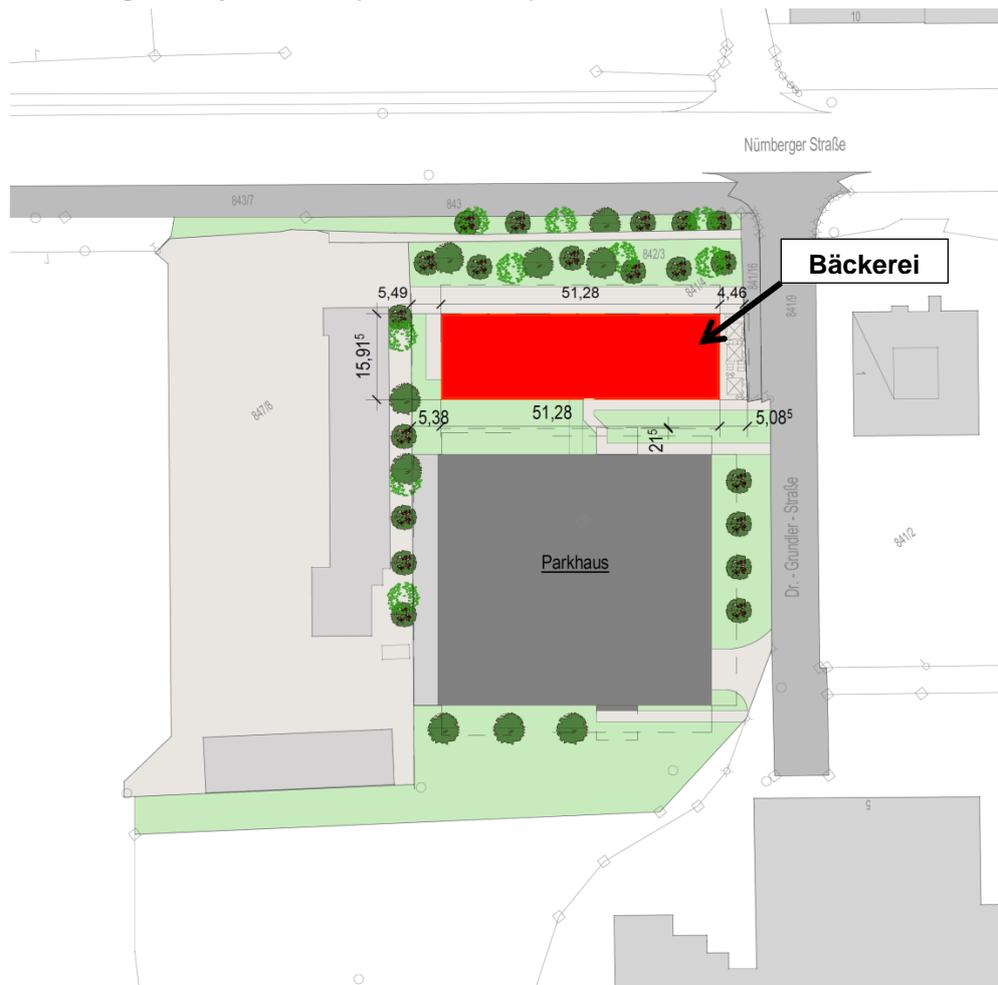
## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Projektskizze (Ansicht Nord) .....	3
Abbildung 2: Vorgesehene Erdgeschossnutzungen (Entwurf).....	4
Abbildung 3: Lage innerhalb der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ....	5
Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen .....	6
Abbildung 5: Bäckereien und Cafés in Neumarkt i.d.OPf. (Auswahl) .....	7

## 1 Aufgabenstellung und Projektplanung

Am Standort Dr.-Grundler-Straße/ Nürnberger Straße in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. ist die Errichtung eines Boardinghauses geplant. Im Erdgeschoss ist die Ansiedlung einer Bäckerei mit rd. 240 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie rd. 60 m<sup>2</sup> Außengastronomie vorgesehen. Für die Realisierung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Unteres Tor II – Bereich Dr.-Grundler-Straße“ notwendig.

**Abbildung 1: Projektskizze (Ansicht Nord)**



Quelle: MAX BÖGL, 30.07.2019

In den oberen drei Etagen sollen die zu vermietenden Zimmer realisiert werden. Im Erdgeschoss sind neben der Bäckerei zwei Tagungsräume sowie Flächen für sonstige Nutzungen (u.a. Technik, Housekeeping) vorgesehen. Die Bäckerei soll im östlichen Teil des Gebäudes an der Dr.-Grundler-Straße untergebracht werden. Für die Außengastronomie ist der Bereich um den Eingangsbereich, ebenfalls an der Ostseite, des Gebäudes geplant.

**Abbildung 2: Vorgesehene Erdgeschossnutzungen (Entwurf)**



Quelle: MAX BÖGL, 30.07.2019

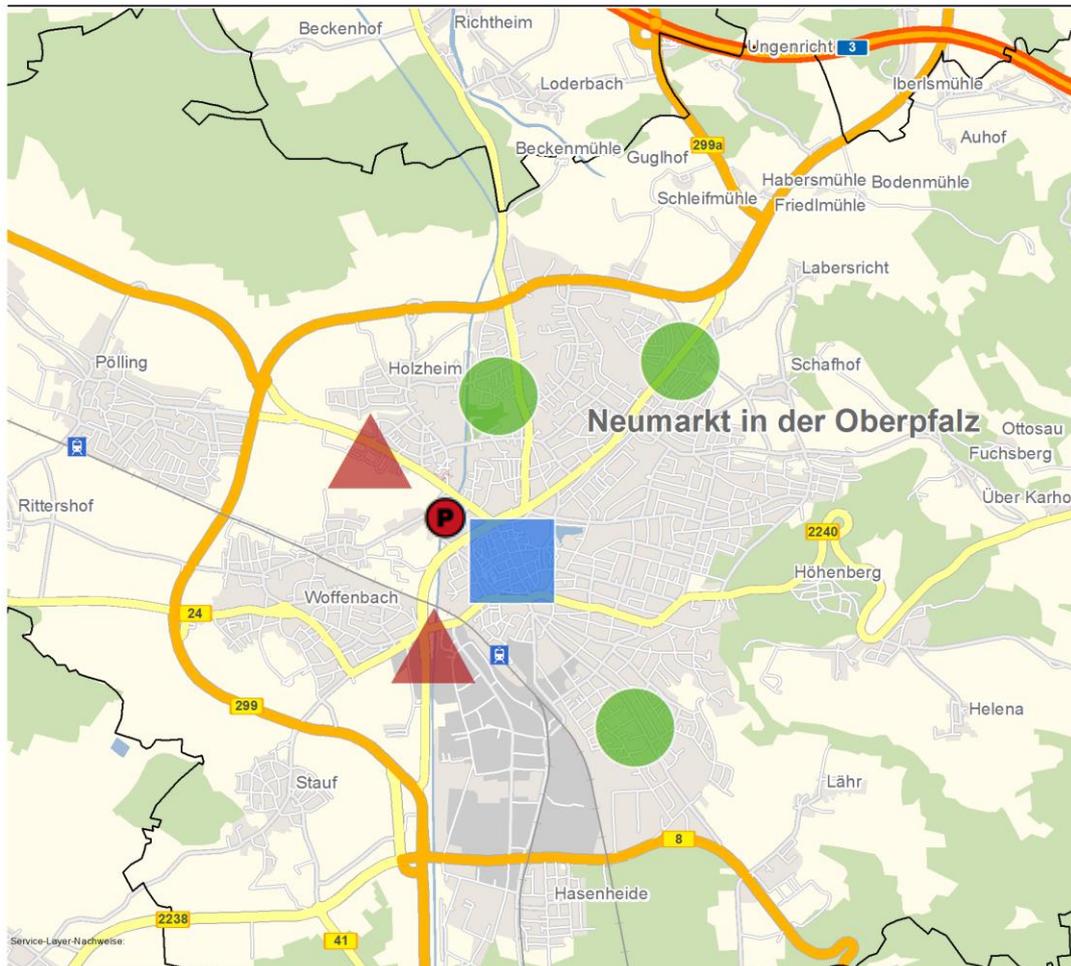
Für das anstehende Genehmigungsverfahren benötigt die Stadtverwaltung eine gutachterliche Stellungnahme zu der Kompatibilität mit den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes sowie zu den möglichen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde mit der Erarbeitung einer entsprechenden Stellungnahme beauftragt. Die Ergebnisse der Analyse werden im Folgenden dargelegt.

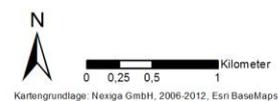
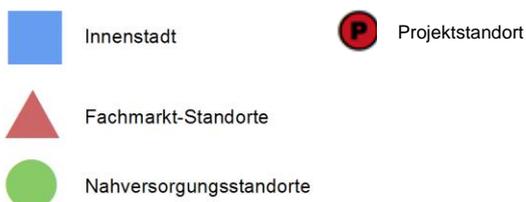
## 2 Standortseitige Rahmenbedingungen

Der Untersuchungsstandort befindet sich unmittelbar nordwestlich der Innenstadt von Neumarkt i.d.OPf. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Nürnberger Straße, die eine wesentliche Verbindungsachse zwischen der B 8 (Nürnberg – Regensburg) bzw. der B 299 (Amberg – Landshut) und der Innenstadt von Neumarkt darstellt.

**Abbildung 3: Lage innerhalb der Stadt Neumarkt i.d.OPf.**



**Zentrenkonzept der Stadt Neumarkt i. d. OPf.**



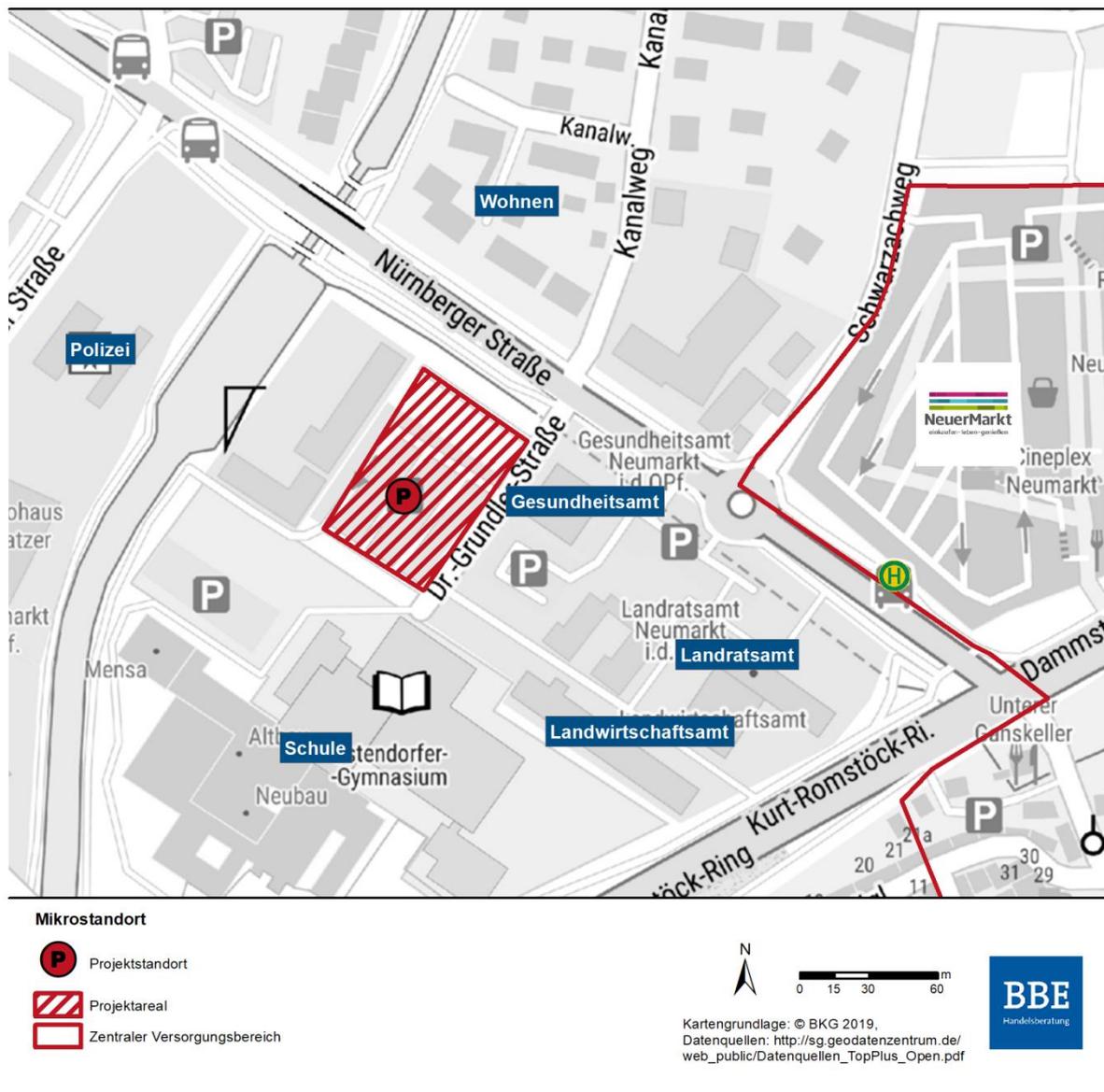
Quelle: Aktualisierung und Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Neumarkt in der Oberpfalz

Gutachterliche Stellungnahme • Ansiedlung Bäckerei • Stadt Neumarkt i.d.OPf.

Das Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ liegt rd. 100 Meter und die Fußgängerzone der Innenstadt rd. 300 Meter östlich des Projektstandorts. Etwa 170 Meter nordwestlich des Standortes befindet sich das Klinikum Neumarkt.

Im Standortumfeld dominieren öffentliche Einrichtungen. Im südlichen Teil des Standortbereichs befindet sich das Ostendorfer Gymnasium. Das Landratsamt und das Gesundheitsamt sind östlich des Projektgrundstücks verortet; westlich ist eine Polizeiinspektion ansässig, hier verläuft auch der Ludwig-Donau-Main-Kanal. Wohnnutzungen befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße.

**Abbildung 4: Mikrostandort und Umfeldnutzungen**



Quelle: Eigene Darstellung

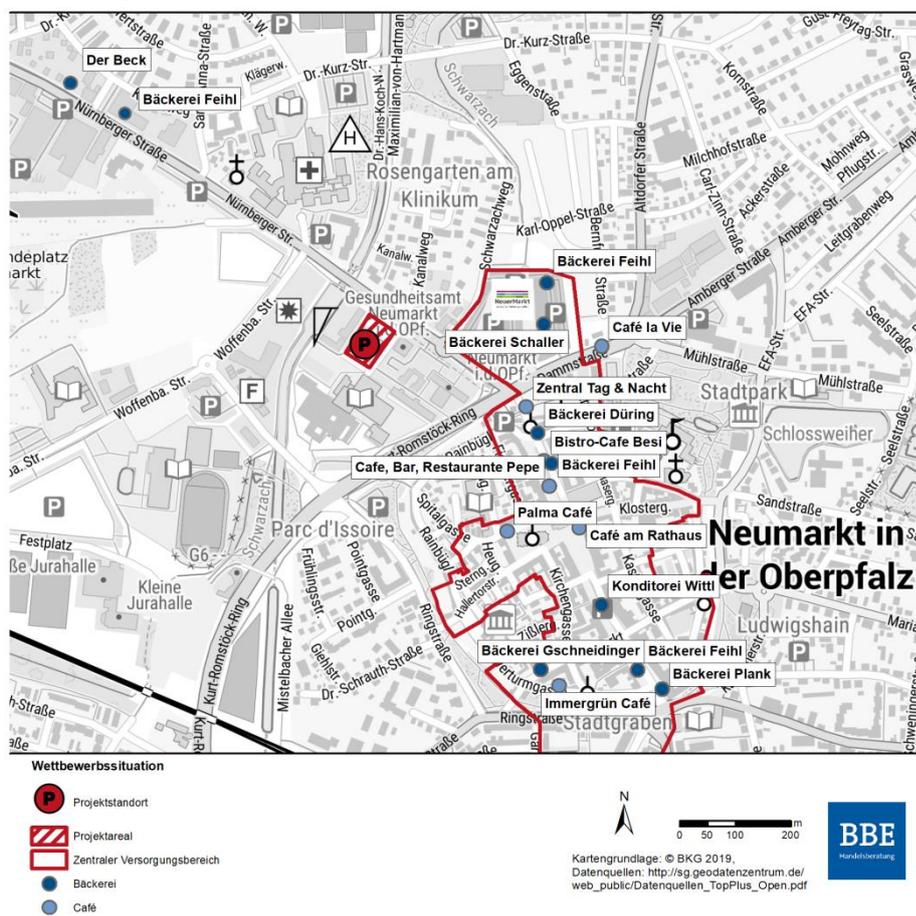
### 3 Relevante Angebots- und Wettbewerbssituation

Die nächstgelegenen Bäckereien befinden sich im Einkaufszentrum „NeuerMarkt“ mit den Anbietern Schaller und Feihl. Weitere Bäckereifilialen sind entlang der Haupteinkaufsstraße Untere bzw. Obere Markstraße vorzufinden. Darüber hinaus sind dort einige Cafés ansässig.

In nordwestlicher Richtung befindet sich die nächstgelegene Bäckerei Feihl im Edeka-Markt Hafner in einer Entfernung von rd. 650 Metern. Unweit davon ist mit „Der Beck“ ein weiterer Wettbewerber an der Nürnberger Straße zu finden.

Im weiteren Standortumfeld sind Bäckereien vielfach im Standortverbund mit Lebensmittelmärkten vorzufinden, wie etwa in der neu eröffneten Norma-Filiale an der Nürnberger Straße, wo die Bäckerei Sipl ansässig ist.

Abbildung 5: Bäckereien und Cafés in Neumarkt i.d.OPf. (Auswahl)



Quelle: BBE-Darstellung

Insgesamt besteht vor allem innerhalb der Innenstadt ein vielfältiges Angebot an Bäckereien und Cafés. Die dortigen Wettbewerber befinden sich an sehr gut frequentierten Standorten und profitieren im Wesentlichen von den Innenstadtbesuchern bzw. den Kunden des NeuenMarktes. An der Nürnberger Straße stehen die Wettbewerber im funktionalen Zusammenhang mit dem Lebensmittelmarkt (Feihl) sowie dem Hotel und den angrenzenden Wohnnutzungen (Der Beck).

## 4 Wettbewerbsbezüge und städtebauliche Bewertung

Für die städtebauliche Bewertung des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die Ansiedlung einer zusätzlichen Bäckereifiliale zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese negativen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der Realisierung des Planvorhabens solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche behindert würden.

Vor dem Hintergrund der standortseitigen Rahmenbedingungen sowie der aufgezeigten Angebots- und Wettbewerbssituation sind für die Einschätzung der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen der geplanten Bäckerei folgende Faktoren von Relevanz:

- Von der geplanten Fläche von 240 m<sup>2</sup> zzgl. 60 m<sup>2</sup> Außengastronomie wird der überwiegende Teil auf die Sitzplätze für den Café-Bereich entfallen. Die tatsächliche Verkaufsfläche im engeren Sinne wird deutlich darunter liegen.
- Innerhalb von 10 Minuten Gehzeit leben rd. 3.130 Einwohner.<sup>1</sup> Für Brot- und Backwaren liegt der Pro-Kopf-Ausgabebetrag bei rd. 221 €.<sup>2</sup> Gewichtet mit dem ortsspezifischen Kaufkraftniveau der Stadt Neumarkt i.d.OPf. für Nahrungs- und Genussmittel von 101,6 ergibt sich ein Kaufkraftpotenzial von rd. 0,7 Mio. €. Davon wird die geplante Bäckereifiliale jedoch nur einen untergeordneten Teil binden können, da innerhalb der 10 Minuten Gehzeit auch die Wettbewerber in der Innenstadt und an der Nürnberger Straße vorzufinden sind.
- Die geplante Bäckerei wird den überwiegenden Teil des Umsatzes mit Kunden aus einem diffusen Einzugsgebiet erwirtschaften. Dabei handelt es sich zunächst um die Bewohner des geplanten Boardinghauses mit 69 Apartments. Für die Bewohner stellt die Bäckerei die nächstgelegene Möglichkeit zur Nahversorgung dar. Zusätzliches Umsatzpotenzial ergibt sich durch die Nutzer der im Erdgeschoss vorgesehenen Tagungsräume.
- Darüber hinaus werden Mitarbeiter der benachbarten öffentlichen Einrichtungen sowie Personal und Schüler des Gymnasiums die Bäckerei aufsuchen. Untergeordnet ist auch mit Besuchern des nahegelegenen Klinikums zu rechnen.

---

<sup>1</sup> Quelle: Einwohner nach Straßenabschnitten, GfK 2018

<sup>2</sup> Quelle: Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Verbrauchsausgaben in Deutschland 2019, Institut für Handelsforschung; eigene Ergänzungen und Berechnungen der BBE Handelsberatung (Marktvolumen 2018)

- Die geplante Bäckerei mit großzügigem Gastronomiebereich stellt für die oben genannten Besuchergruppen eine moderne und attraktive Aufenthaltsmöglichkeit dar.
- Das Planvorhaben steht vor allem mit den nächstgelegenen Bäckereien im NeuenMarkt, in der sonstigen Innenstadt sowie an der Nürnberger Straße im Wettbewerb. Dabei handelt es sich jedoch um Wettbewerber, die an wesentlich frequenzstärkeren Standorten gelegen sind (NeuerMarkt bzw. Innenstadt) oder in direktem Zusammenhang mit einem Lebensmittelmarkt stehen und von den dortigen Kunden profitieren. Eine wesentliche Umorientierung der innerstädtischen Kunden bzw. der Supermarkt-Kunden zu der geplanten Bäckerei ist nicht zu erwarten. Aufgrund des niedrigen Warenwertes sind Kunden zudem vor allem auf die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ausgerichtet.
- Im Durchschnitt erwirtschaften Bäckereien einen Umsatz von 0,3 Mio. €. <sup>3</sup> Dabei spielt die Größe der Bäckerei nur eine untergeordnete Rolle. Bei größerer Fläche steigt vor allem der Anteil für den Gastronomiebereich mit Sitzplätzen, während die Verkaufstheke, die die Verkaufsfläche im engeren Sinne darstellt, nur bedingt mit zunehmender Fläche steigt.
- Unter Annahme eines überdurchschnittlichen Umsatzes wird die geplante Bäckereifiliale max. 0,5 Mio. € erwirtschaften. Demgegenüber steht eine Vielzahl von Wettbewerbern. Dabei handelt es sich vor allem um die Bäckereifilialen im Standortumfeld. Da ein Großteil der Fläche für Sitzbereiche vorgesehen ist, steht die Bäckerei auch mit den nahegelegenen Cafés im Wettbewerb. Somit sind bei den relevanten Wettbewerbern Umsatzumverteilungen in marginaler Höhe zu erwarten, die auf einzelbetrieblicher Ebene nicht nachweisbar sind. Somit können Betriebsaufgaben infolge der Ansiedlung ausgeschlossen werden.
- Vor diesem Hintergrund ist nicht davon auszugehen, dass die Realisierung des Planvorhabens zu einem Funktionsverlust oder zu Beeinträchtigungen der Innenstadt, sonstiger zentraler Versorgungsbereiche oder auch sonstiger Nahversorgungsstandorte in der Stadt Neumarkt i.d.OPf. führen wird. Die dort ansässigen Bäckereien werden keine spürbaren Umsatzverluste hinzunehmen haben. Der Umsatzschwerpunkt der geplanten Bäckerei wird im Cafébereich liegen und der Thekenverkauf von Backwaren sich diesem unterordnen wird.

---

<sup>3</sup> Quelle: Zentralverband des Deutschen Bäckerhandwerks e. V.

## 5 Einordnung in das Einzelhandelskonzept und Fazit

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neumarkt i.d.OPf. wurde durch die BBE Handelsberatung zuletzt im Jahr 2015 fortgeschrieben. Die dort formulierten Leitziele zeigen die Entwicklungsleitlinien des Einzelhandels auf. Darüber hinaus sind im Rahmen des Standortkonzepts zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Fachmarktstandorte ausgewiesen worden, die jeweils über eigene Entwicklungsperspektiven verfügen.

Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben sind folgende Leitziele zu berücksichtigen:

### ■ **Priorität der Innenstadtentwicklung**

Das Hauptzentrum Innenstadt stellt den wichtigsten Geschäftsbereich der Stadt Neumarkt i.d.OPf. dar, für das eine quantitative und qualitative Sicherung und Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen angestrebt wird. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. In besonderem Maße gilt dies für Betriebe mit Verkaufsflächen oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Bäckerei wird ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel anbieten. Dabei handelt es sich um ein nahversorgungsrelevantes Sortiment, das gleichzeitig innenstadtrelevant ist. Dieses Ziel bezieht sich jedoch vor allem auf die innenstadtrelevanten Sortimente wie etwa Bekleidung und Schuhe und dient vorwiegend dem Ziel, entsprechende Angebote auf die Innenstadt zu konzentrieren, um die dortigen Magnetbetriebe nicht durch Standorte außerhalb der Innenstadt zu gefährden. Dies gilt für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in begrenztem Maß, da eine wohnungsnah, flächendeckende Versorgung angestrebt wird, sodass Standorte auch außerhalb der Innenstadt möglich sind. Zudem handelt es sich bei dem Vorhaben um einen kleinflächigen Einzelhandelsbetrieb mit deutlich weniger als 800 m<sup>2</sup>. Das Vorhaben steht diesem Ziel somit nicht entgegen.

### ■ **Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsangebote an wohngebietsintegrierten Standorten (Nahversorgungsstandorte)**

Die differenzierte wohnungsnah Versorgung soll erhalten und marktgerecht weiterentwickelt werden. Dazu wird eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich und die sonstigen Nahversorgungsstandorte verfolgt. Die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wird an die Bedingungen geknüpft, dass

- der Standort einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweist (wohngebietsintegrierte Lage),
- der Betrieb hinsichtlich Größe und Sortiment der wohnungsnahen Versorgung dient und
- keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Von der geplanten Fläche von 240 m<sup>2</sup> zzgl. 60 m<sup>2</sup> Außengastronomie wird ein Großteil auf Sitzplätze entfallen. Angeboten werden ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente, die sich auf Backwaren und Getränke begrenzen und der Versorgung von Kunden im Standortumfeld (v.a. von Mitarbeitern der öffentlichen Einrichtungen, Schülern sowie Bewohnern des Boardinghauses) dienen.

Wohnnutzungen sind auf der gegenüberliegenden Seite der Nürnberger Straße vorzufinden. Somit weist der geplante Standort eine integrierte Lage auf. Bäckereien stellen eine wichtige Ergänzungsfunktion im Bereich der Nahversorgung dar. Aufgrund ihrer geringen Größe und des begrenzten Einzugsgebietes, sind diese Betriebe jedoch nicht als Magnetbetriebe in zentralen Versorgungsbereichen bzw. Nahversorgungsstandorten einzustufen. Eine generelle Umlenkung der Einkaufsorientierung ist aufgrund des niedrigen Warenwertes nicht zu erwarten, da Kunden in der Regel die nächstgelegene Möglichkeit zur Versorgung aufsuchen. Städtebaulich relevante negative Auswirkungen sind - wie in Kapitel 4 dargestellt - somit nicht zu erwarten, da die Wettbewerber über frequenzstarke Standortlagen verfügen und ein ausreichend großes Kaufkraftpotenzial erreicht werden kann. Die Ansiedlung einer Bäckerei außerhalb von ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist in diesem Fall als unproblematisch zu werten; somit wird auch dieses Ziel des Einzelhandelskonzeptes eingehalten.

**Abschließend ist die Ansiedlung einer Bäckereifiliale am Standort Dr.-Grundler-Straße/ Nürnberger Straße als verträglich zu werten. Die Bäckerei ist als arrondierende Nutzung in dem Standortbereich zu sehen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige wohnungsnaher Versorgung können aufgrund der stark begrenzten Versorgungsfunktion des Anbieters ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist mit den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes vereinbar.**

---

Köln, im September 2019  
BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Marjan Grünbauer

i. V. Jörg Lehnerdt