



Sondergebiet Nahversorgung, Steinach

Auswirkungsanalyse

erstellt durch Radtke Consulting im Auftrag der
Gemeinde Steinach

Hamburg, 12. Februar 2024

Projekt DEU240117

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis	2
1	Ausgangslage und Auftrag.....	3
2	Makro-Standort Steinach	5
3	Mikro-Standort.....	7
4	Relevante lokale und regionale Wettbewerbssituation.....	9
4.1	<i>Relevante Standortlagen</i>	<i>9</i>
4.2	<i>Relevante Anbieter im Überblick</i>	<i>18</i>
5	Einzugsgebiet und relevantes Nachfragepotenzial.....	19
6	Umsatzerwartung des Vorhabens und räumliche Umsatzherkunft.....	21
6.1	<i>Umsatzerwartung</i>	<i>21</i>
6.2	<i>Umsatzherkunft - Marktanteilsberechnung</i>	<i>22</i>
7	Umsatzumverteilung	23
8	Abschließende Bewertung des Vorhabens	26

Disclaimer

*Radtke Consulting hat die vorliegende Studie im Auftrag der Gemeinde Steinach erstellt.
Dritte können daraus keine Rechte oder Ansprüche herleiten.*

1 Ausgangslage und Auftrag

Die niederbayerische Gemeinde Steinach befasst sich gegenwärtig mit der Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans „Sondergebiet Nahversorgung“ (Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021).

Bei dem am südwestlichen Rand des Kerngemeindegebiets, an der Kreisstraße SR8 gelegenen Vorhaben geht es gemäß Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans um das folgende untersuchungsrelevante Flächenprogramm¹:

- Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VK),
- Getränkemarkt mit einer VK von max. 300 m²,
- Apotheke mit einer VK von max. 140 m²,
- Backshop/Café mit max. 50 m² VK und einer Verzehr-/Freizeitfläche mit einer max. Grundfläche von insgesamt 120 m²

Weitere Nutzungen, die keine Einzelhandelsflächen aufweisen, sind eine Gewerbeeinheit/Büro mit einer Nutzfläche von max. 160 m², Betriebsleiterwohnungen mit einer summenmäßigen max. Grundfläche von 85 m² sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

Hierbei ergibt sich die Notwendigkeit, Aufschlüsse über die zu erwartenden Umsatzumverteilungen zu Lasten relevanter Wettbewerbsstandorte in Steinach und den umliegenden Kommunen zu erlangen, um damit eine objektive Grundlage für die Abwägung des Vorhabens im Rahmen der laufenden Bauleitplanung zu schaffen.

Mit der Erarbeitung einer zu diesem Zweck zu erstellenden, unabhängigen Auswirkungsanalyse zum Vorhaben hat die Gemeinde Steinach im Januar 2024 Radtke Consulting, Hamburg, beauftragt.

Die hiermit vorliegende Untersuchung basiert auf den Ergebnissen der im Januar 2024 vom Gutachter vorgenommenen Vor-Ort-Recherchen, in deren Rahmen ein Projektgespräch mit der Auftraggeberin geführt wurde.²

Darüber hinaus werden Unterlagen zum Planverfahren berücksichtigt, die von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellt wurden, und erfolgen sekundärstatistische Analysen, u.a. unter Verwendung der von GfK GeoMarketing ermittelten Kaufkraftdaten sowie der amtlichen Statistik, sowie Desk-Research.



Mikro-Standort



Bebauungs- mit Grünordnungsplanentwurf „Sondergebiet Nahversorgung“ (Fassung vom 22.06.2023; Ausschnitt)

¹ Der aktuell der Gemeinde vorliegende Bauantrag für das Vorhaben sieht keinen Getränkemarkt vor. Als im B-Planentwurf festgesetzte zulässige Nutzung muss dieser dennoch in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden.

² Eine bisher im Planverfahren hilfsweise herangezogene Auswirkungsanalyse der GfK GeoMarketing GmbH aus dem Jahr 2016 ist in mehrfacher Hinsicht als überholt zu betrachten und wird daher nur nachrichtlich berücksichtigt.

Methodik der Auswirkungsanalyse

Eingangsgrößen		
Projektdaten	Wettbewerb	Markt- und Potenzialdaten
Gegebenheiten und Charakteristika von Makro- und Mikro-Standort --- Dimensionierung und Konzeption des Vorhabens --- geplante/mögliche Betreiber/Betriebstypen --- ggf. im Zuge der Realisierung geplante Standortverlagerungen	quantitativ erfasste Faktoren aktive Verkaufsfläche nach Betreiber und Branche qualitativ einfließende Faktoren Lageeinschätzung --- Einschätzung zur Attraktivität und Stabilität der Betriebe/des Standortbereichs --- Leerstandssituation --- zentralörtliche Einstufung	vorhabenspezifisch Benchmarks zur Performance von Handelsunternehmen (branchen-/betreiberspezifisch) Marktvolumen Einwohnerdaten (Bestand, Entwicklung und Prognose) --- Kaufkraftdaten <i>gebietspezifische Ausgaben je Einwohner in den relevanten Warengruppen</i> (i.d.R. stationärer Einzelhandel)
Zusammenführung der Recherche- und Analyseergebnisse		
Umsatzerwartung des Vorhabens nach Warengruppen	aggregierte Ergebnisse der auf einzelbetrieblicher Ebene durchgeführten Umsatzermittlung	Bestimmung des anzunehmenden Einzugsgebiets und des relevanten Marktvolumens
Angebotsüberschneidungen (Sortiment/Preisniveau, Betreiber, Betriebstyp) --- Zeit- und Wegedistanzen zwischen Wettbewerbern und Vorhabenstandort --- Einkaufsbeziehungen (ggfs. Befragungen) und faktische Versorgungsfunktion der Wettbewerbsstandorte --- sonstige funktionale Verflechtungen, z.B. Pendlerbeziehungen, bestehende und mögliche Synergien/Standortverbundeffekte	↔	
Prognosemodell der Umsatzumverteilung		
Nachfrageseite	Angebotsseite	
Kaufkraftabschöpfung, d.h., für die Umsatzerreichung erforderliche Marktanteile am relevanten Nachfragevolumen --- warengruppenspezifische Berechnung nach den Zonen des Einzugsgebietes unter Berücksichtigung von Streuumsätzen (Kaufkraftstrom Wohnort → Projektstandort) Methodik Ermittlung realistischer Marktanteilsquoten unter Berücksichtigung von Einzugsgebietsüberschneidungen mit Wettbewerbsstandorten, möglichen lokalen Kaufkraftbindungsquoten (Pendelbeziehungen, zentralörtlicher Bedeutung) ggfs. unterstützt durch Befragungen am Untersuchungsstandort bzw. Erfahrungswerten aus vergleichbaren Kundenbefragungen	Einkaufsbeziehungen/Kaufkraftströme aus dem Untersuchungsraum zu den Wettbewerbsstandorten vor und nach Realisierung des Vorhabens (Kaufkraftstrom Wohnort → Einkaufsort) --- Stromumlenkungen durch das Projekt (Umsatzumlenkung Einkaufsort → Projektstandort) Methodik Gravitations-theoretischer Ansatz unter Berücksichtigung von Größe/Umsatzstärke und Attraktivität jedes einzelnen Standortes sowie der Distanzen zwischen den Standorten und jeweils zu den Konsumenten mehrdimensionales, iteratives Prognosemodell (Basis: Huff) Neben- und Kontrollrechnungen	
Resultat		
vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen zu Lasten von Wettbewerbsstandorten Berücksichtigung des gesamten Untersuchungsraums, der über das Einzugsgebiet hinausgehen kann --- Darstellung für die relevanten Standortlagen (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungszentren) --- wenn erforderlich: warengruppenspezifische Darstellung --- Ausweisung und Beurteilung der Umverteilungen absolut in Euro und relativ in Prozent des Bestandsumsatzes		
Bewertung		
standortspezifische Einordnung der erwarteten Umverteilungsvolumina und -quoten: viel oder wenig? wenn erforderlich: warengruppenspezifische Betrachtung der Einzelhandelsstandorte/-lagen --- Einschätzung, ob die projektinduzierten Umsatzumverteilungen Betriebsaufgaben bewirken können, und ob vorhabenbedingte Leerstände ohne Bewirkung städtebaulicher Missstände kurz-/mittelfristig neu zu besetzen sind --- Beurteilung, ob die bisherige oder zugewiesene Versorgungsfunktion weiterhin erfüllt werden kann --- Beurteilung, ob ggf. die Entwicklungsfähigkeit des jeweiligen Standortbereichs beeinträchtigt ist --- aber: i.d.R. keine Betrachtung einzelbetrieblicher Auswirkungen, da Planungsrecht kein Wettbewerbschutz ist -----		
Ableitung von Handlungsempfehlungen wenn erforderlich: Beurteilung unter planungsrechtlichen, raumordnerischen und regionalplanerischen Gesichtspunkten		

Das vereinbarte Untersuchungsprogramm folgt der hier dargestellten Methodik, die von Radtke Consulting bei Auswirkungsanalysen/Verträglichkeitsstudien Anwendung findet:

- Makro-Standort Steinach
- Mikro-Standort des Vorhabens
- Kurzskeizze zum Vorhaben sowie Umsatzerwartung
- Überblick über die relevante Wettbewerbssituation
- Einzugsgebiet und relevantes Nachfragepotenzial
- Stellungnahme zu den anzunehmenden Auswirkungen

Das Vorhaben reflektiert bei den Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme supermarkttypischer Rand- und Ergänzungssortimente aus dem aperiodischen Bedarfsbereich primär auf den periodischen Bedarfsbereich. Dieser wird vornehmlich durch Nahrungs- und Genussmittel repräsentiert; zudem sind hier auch Drogeriewaren als typischer Sortimentsbestandteil eines Supermarktes, aber auch in Hinblick auf frei verkäufliche Apothekensortimente enthalten.

Bereits in der Studie der GfK GeoMarketing aus dem Jahr 2016 lagen bei einer größeren Bedeutung des Vorhabens im aperiodischen Bedarfsbereich (Lebensmittel-Discounter mit typischerweise nennenswertem Anteil an Hartwaren und Bekleidung) dessen anzunehmende Auswirkungen unterhalb der Nachweisgrenze.

Die vorliegende Studie fokussiert daher auf den periodischen Bedarfsbereich.

2 Makro-Standort Steinach

Die gut 3.300 Einwohner große Gemeinde Steinach liegt im Landkreis Straubing-Bogen (Regierungsbezirk Niederbayern).

Nach Norden erstreckt sich der Bayerische Wald, im Süden schließt sich der Gäuboden als Gebiet der Donauebene an.

Das Steinacher Gemeindegebiet grenzt im Osten an das Mittelzentrum Bogen, im Nordosten an das Kleinzentrum Mitterfels und im Westen an die ebenfalls als Kleinzentrum eingestufte Gemeinde Kirchroth. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die etwa 10 km südlich gelegene kreisfreie Stadt Straubing, mit etwa 49.200 Einwohnern die größte Stadt im Gäuboden.

Die Gemeinde Steinach hat keine zentralörtliche Einstufung und befindet sich gemäß Regionalplan Region Donau-Wald im Nah- und Mittelbereich des Oberzentrums Straubing.

Über die im südlichen Gemeindegebiet verlaufende Autobahn 3 (Anschlussstellen Kirchroth im Westen und Straubing im Osten) sowie die das östliche Gemeindegebiet durchziehende Bundesstraße 20 und die Staatsstraße 2140 (westlich der B 20 als Kreisstraße SR 8 weitergeführt) ist Steinach sehr gut an das (über-)regionale Straßennetz angebunden. Das Gemeindegebiet und die nähere Umgebung werden durch grundsätzlich gut ausgebaute Kreis- und Gemeindestraßen erschlossen.

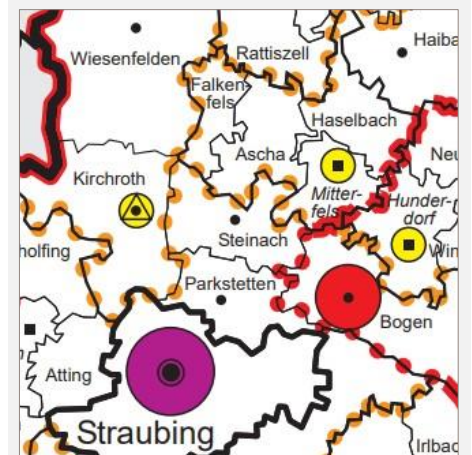
Im öffentlichen Nahverkehr wird die Gemeinde Steinach lediglich durch mehrere Buslinien bedient, die von der Verkehrsgemeinschaft Straubinger Land (VSL) betrieben werden. Anschluss an das Fern- und Regionalverkehrsnetz der Bahn besteht in Straubing (u.a. ICE Hamburg - Wien und IC Rostock – Berlin – Wien).

Im Kerngemeindegebiet befinden sich im Bereich zwischen Straubinger Straße/Am Sportzentrum und August-Schmieder-Straße u.a. das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung, die Feuerwehr, Sportanlagen, eine Grundschule, ein Kindergarten sowie weitere Gemeindeeinrichtungen.

Für die Steinacher Bevölkerung hat insbesondere die Stadt Straubing eine sehr wichtige Funktion als Standort für Ausbildung und Arbeit. Allerdings spielen für die Bedeutung der Gemeinde Steinach als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort auch insbesondere die Gewerbegebiete Rotham und Steinach-Süd im östlichen Gemeindegebiet eine große Rolle, die nicht zuletzt von ihrer sehr günstigen Erreichbarkeit über die B 20 und A 3 profitieren.



Lage der Gemeinde



Zentrale Orte, Nah- und Mittelbereiche

Quelle: Regionalplan Region Donau-Wald (12), Begründungskarte zur Zweiten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Donau-Wald, Nah- und Mittelbereiche (2007/2008)

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Donau-Wald

Sozioökonomische Daten im Vergleich

Strukturdaten	Steinach	Landkreis Straubing- Bogen	Bayern	Deutschland
Einwohner¹⁾				
1.1.2023	3.320	103.806	13.369.393	84.358.845
1.1.2018	3.177	99.838	12.997.204	82.792.351
Veränderung ggü. 2018 in %	+ 4,5	+ 4,0	+ 2,9	+ 1,9
Einwohnerdichte¹⁾ (Ew./km²)	143	86	190	236
Altersstruktur¹⁾ in %				
unter 15 Jahre	15,9	14,8	14,2	14,1
15 bis unter 30 Jahre	14,0	15,2	16,5	16,0
30 bis unter 50 Jahre	25,7	25,2	25,9	25,2
50 bis unter 65 Jahre	26,4	24,2	22,4	22,5
ab 65 Jahre	18,0	20,7	20,9	22,1
Anzahl der Haushalte 2022²⁾	1.421	45.404	6.404.184	41.321.445
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2022	2,3	2,3	2,1	2,0
Arbeitslosenquote in % (Januar 2024)³⁾	3,6	3,6	3,9	6,1
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte⁴⁾				
01.07.2023	416	29.880	5.925.202	34.709.056
davon im Dienstleistungssektor in %	69,7	50,3	68,2	71,9
Beschäftigtenzentralität⁵⁾	30,5	70,0	107,7	100,0
Pendlersaldo (1.7.2023)⁶⁾	-1.052	-16.122	86.686	k.A.
Einpendler	301	11.936	438.355	k.A.
Auspendler	1.353	28.058	351.669	k.A.
GfK Einzelhandelskaufkraft 2023²⁾				
€ je Einwohner	6.992	6.588	7.017	6.667
Index	104,9	98,8	105,2	100,0

Rundungsdifferenzen sind möglich.

1 Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, sowie gemäß Auskunft des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden. Bevölkerungsprognose gemäß Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Gemeinde Steinach, Berechnungen bis 2033, Hrsg. im August 2021. Demnach steigt die Bevölkerung der Gemeinde Steinach, basierend auf dem Ausgangswert 3.179 Einwohner für 2019 auf 3.260 Einwohner in 2026 und 3.320 Einwohner in 2033.

2 GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg/Bruchsal 2022/2023.

3 Gemäß Auskunft der Bundesagentur für Arbeit in Nürnberg (alle zivilen Erwerbspersonen insgesamt). Für kreisangehörige Städte/Gemeinden werden keine Arbeitslosenquoten veröffentlicht; ersatzweise werden die Arbeitslosenquoten des Kreises herangezogen (*kursiv dargestellt*).

4 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Arbeitsorterrfassung) gemäß Angaben der Bundesagentur für Arbeit.

5 Stellenwert der Gebietseinheit auf dem Erwerbssektor; Beschäftigte je Einwohner am Arbeitsort, dividiert durch Beschäftigte je Einwohner im Bundesgebiet, multipliziert mit 100.

6 Quelle: © Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Tabellen, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort, Nürnberg, Stichtag: 30.6.2023.

Die soziodemographischen und ökonomischen Strukturdaten der Gemeinde Steinach vermitteln insgesamt ein positives Bild.

Steinach verzeichnete im Zeitraum 2018 bis 2023 einen Bevölkerungszuwachs von 4,5 %, der über den Vergleichswerten liegt. Mit mehr als 3.300 Einwohnern wird bereits heute der Stand erreicht, der in der Prognose von Statistik Bayern erst für 2033 erwartet wird¹⁾, so dass von weiteren Einwohnerzuwächsen ausgegangen werden kann.

Ein Blick auf die altersstrukturelle Zusammensetzung zeigt für die Gemeinde Steinach überdurchschnittliche Anteile der unter 15-Jährigen sowie der Altersgruppe 50 bis unter 65 Jahre, wohingegen Personen im Rentenalter unterrepräsentiert sind. In Verbindung mit den relativ großen Haushalten belegt dies die Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort für Familien.

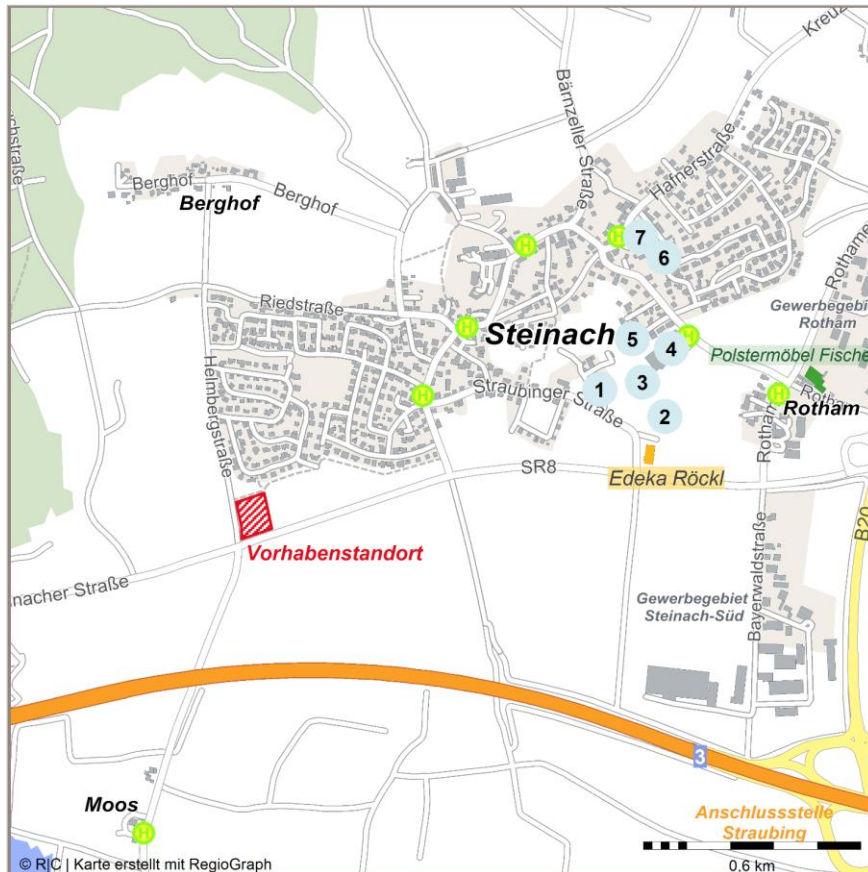
Steinach ist - wie auch der Landkreis Straubing-Bogen - durch stark negative Pendlersalden gekennzeichnet, was auf die Dominanz der vom Landkreis umschlossenen kreisfreien Stadt Straubing als Arbeitsplatzstandort im Gäuboden zurückzuführen ist.

Der Landkreis Straubing-Bogen liegt mit einer Arbeitslosenquote von 3,6 % noch unter dem bereits niedrigen Niveau des Freistaats Bayern, so dass auch für die Gemeinde Steinach von einer günstigen Situation auf dem Arbeitsmarkt ausgegangen werden kann.

So verfügt die Gemeinde Steinach mit einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraft-Index von 104,9, der deutlich über dem Kaufkraftniveau des Landkreises insgesamt und nahezu gleichauf mit dem Durchschnitt Bayerns liegt, auch über eine überdurchschnittlich kaufkräftige Bevölkerung.

3 Mikro-Standort

Lage und Umfeldgegebenheiten



- Mikro-Standort**
- Edeka Röckl
- Polstermöbel Fischer
- Öffentliche Einrichtungen** (Auswahl)
 - 1 Rathaus, Feuerwehr
 - 2 Bauhof, Wertstoffhof
 - 3 Sportzentrum
 - 4 Grundschule
 - 5 Kindergarten
 - 6 Bücherei
 - 7 Kirche
- Bushaltestellen

Der Mikro-Standort des Vorhabens liegt im nordöstlichen Kreuzungsquadranten der Kreisstraße SR 8 mit der Wohngebietserschließung Helmbergstraße und schmiegt sich an das im Westen des Kernorts Steinach gelegene Wohngebiet an.

Damit verfügt der Standort über eine ausgezeichnete Einsehbarkeit und im motorisierten Individualverkehr über eine sehr gute Erreichbarkeit.

Für Fußgänger und Radfahrende verläuft an der nördlichen Grundstücksgrenze, zwischen Helmbergstraße und Hohe-Kreuz-Straße, parallel zur Wohnbebauung, ein Fuß- und Radweg mit Anbindungen an die Turmfalkenstraße im Norden (u.a. direkt am Mikro-Standort).

Weder die Helmbergstraße noch die SR 8 verfügen über Fuß- oder Radwege; die diesbezüglichen Frequenzen sind in diesem Standortbereich aber auch eher schwach ausgeprägt.

Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in Distanzen von jeweils ca. 800 m (Kellerberg im Osten, [Neues] Schloss im Westen und Moos im Süden), so dass diesbezüglich keine zufriedenstellende Anbindung besteht.

Das ebene Areal wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, wie auch das Umfeld außerhalb der Wohnlagen. Standortsynergien (z.B. zu Edeka Röckl oder den öffentlichen Einrichtungen um das Rathaus) sind aufgrund der Distanz von mehr als einem Kilometer nicht zu erwarten.

Insgesamt bietet der sowohl verkehrsgünstige als auch wohngebietsbezogene Mikro-Standort gute Voraussetzungen für nahversorgungsorientierte Nutzungen.

Kartengrundlage RegioGraph, GfK GeoMarketing GmbH.

Gebäudelayer: © OpenStreetMap-Mitwirkende; bearbeitet durch Radtke Consulting.

Planungsrechtliche Situation



Bebauungs- mit Grünordnungsplanentwurf „Sondergebiet Nahversorgung“ (Fassung vom 22.06.2023; Ausschnitt)

Quelle: Gemeinde Steinach (im Zuge der Beauftragung zur Verfügung gestellt)

Der Vorhabenstandort liegt im Geltungsbereich des gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplans „Sondergebiet Nahversorgung“ (Aufstellungsbeschluss 16.09.2021). In Parallelverfahren erfolgen zudem die erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nummer 30 und des Landschaftsplans mit Deckblatt Nummer 6.

In den Textlichen Festsetzungen wird die Art der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt (*Auszug*):

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL, LADENEINHEITEN, GEWERBEEINHEITEN, BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN. ZULÄSSIG SIND
- LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM VERKAUFSFLÄCHE
 - GETRÄNKEMARKT MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 300 QM
 - APOTHEKE MIT EINER VERKAUFSFLÄCHE VON MAX. 140 QM
 - GEWERBEEINHEIT/BÜRO MIT EINER MAX. NUTZFLÄCHE VON 160 QM
 - BETRIEBSLEITERWOHNUNGEN MIT INSGESAMT EINER MAX. GRUNDFLÄCHE VON 85 QM
 - BACKSHOP/CAFE MIT MAX. 50 QM VERKAUFSFLÄCHE, SOWIE VERZEHR-/FREISITZFLÄCHE MIT EINER GRUNDFLÄCHE VON INSGESAMT MAX. 120 QM

Darüber hinaus ist unter Punkt 2.2.3. der planlichen Festsetzungen eine Mindestanzahl von 52 Stellplätzen festgesetzt.

Aus diesen Festsetzungen resultiert eine untersuchungsrelevante Verkaufsfläche von 1.690 m², die größtenteils dem periodischen Bedarf zuzurechnen ist.¹

Ausnahmen hiervon sind aperiodische Sortimente, die typischerweise ca. 5 % des Umsatzes eines Supermarktes ausmachen, sowie die nicht freiverkäuflichen Apothekensortimente (vorwiegend rezeptpflichtige Arzneimittel), die üblicherweise etwa 90 – 95 % des Umsatzes einer Apotheke ausmachen.

Grundstücks- und Umfeldsituation



SR 8, Blickrichtung Nordosten; Projektgrundstück und angrenzende Straßenräume



Helmsbergstraße/westlicher Grundstücksrand; Blickrichtung Süden



Nordöstliche Ecke des Vorhabenstandortes, Blickrichtung Osten; Regenrückhaltebecken (links) und unbefestigter Fuß-/Radweg (u.a. Anbindung an die Turmfalkenstraße)



Südöstliche Ecke des Vorhabenstandortes, Blickrichtung Norden; nördlich/nordöstlich an den Vorhabenstandort anschließendes Wohngebiet Kellerberg-West II

¹ Der aktuell der Gemeinde vorliegende Bauantrag für das Vorhaben sieht keinen Getränkemarkt vor. Als im B-Planentwurf festgesetzte zulässige Nutzung muss dieser dennoch in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt werden.

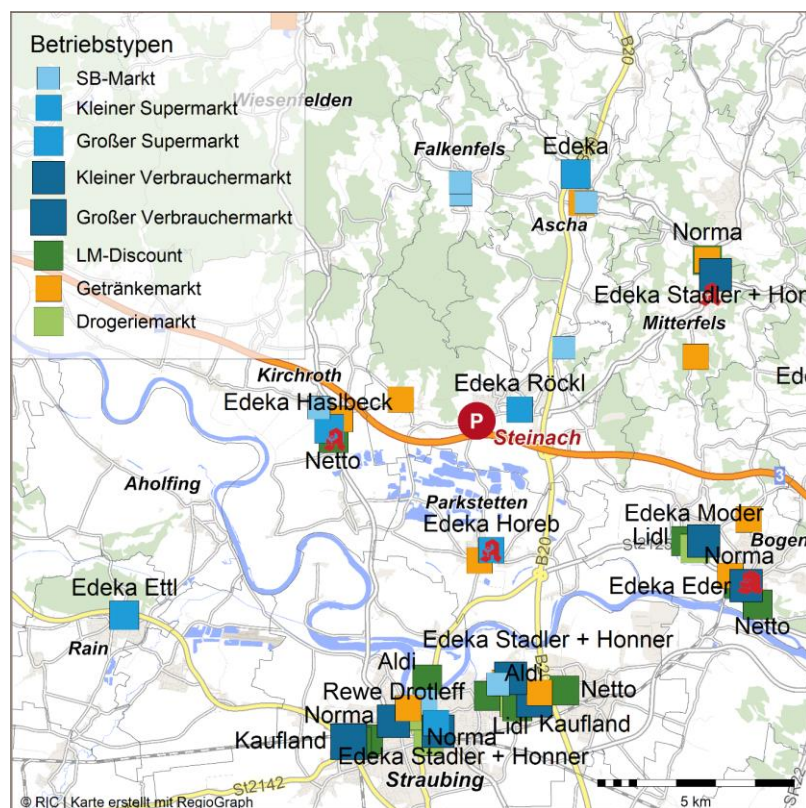
4 Relevante lokale und regionale Wettbewerbssituation

4.1 Relevante Standortlagen

Im Folgenden werden die relevanten regionalen Wettbewerbsstandorte kurz skizziert. Für das Vorhaben, bei dem der geplante Edeka Supermarkt den maßgeblichen Magnetbetrieb darstellt, sind in erster Linie die Lebensmittelmärkte als Wettbewerber von Bedeutung, da die Wettbewerbsrelevanz steigt, je ähnlicher sich die Betriebsformen sind. Aus diesem Grund werden für die Analyse der Umsatzumverteilungen die anzunehmenden Umsätze im periodischen Bedarfsbereich der SB-Märkte, Super- und Verbrauchermärkte, Lebensmittel-Discounter und SB-Warenhäuser in den relevanten Wettbewerbslagen der Gemeinde Steinach und der anschließend dargestellten regionalen Standorte berücksichtigt. Zudem werden Getränkeabholmärkte und, wegen der bestehenden Sortimentsüberschneidungen, Drogeriemärkte, das Lebensmittelhandwerk (Bäcker und Fleischer), Tankstellenshops und Apotheken einbezogen.

Die für den periodischen Bedarfsbereich (projektrelevanter Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren und freiverkäufliche Apothekensortimente) ermittelten Verkaufsflächen und anzunehmende Umsatzeleistungen dieser Anbieter werden aggregiert nach den Städten/Gemeinden dargestellt.

Untersuchungsraum und relevanter Einzelhandel (Auswahl)



Datenaufbereitung der regionalen Wettbewerbsanalyse

Die während der Vor-Ort-Recherchen im Januar 2024 erhobenen Verkaufsflächen sowie die aus branchen- und betreiberüblichen Benchmarks, Handelspublikationen sowie den Eindrücken der Begehung abgeleiteten Umsatzleistungen werden für die Gemeinden Steinach, Ascha, Falkenfels, Kirchroth, Mitterfels und Parkstetten sowie die Stadt Bogen wie folgt tabellarisch dargestellt und in Relation zu den Einwohner- und Potenzialdaten gesetzt:

Periodischer Bedarf	Einwohner
	Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m ²
	Verkaufsfläche in m ²
	Verkaufsfläche je Einwohner in m ²
	Umsatz in Mio. Euro
	Durchschnitt Raumleistung in Euro je m ² Verkaufsfläche
	Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro
	Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro
	Zentralität

Die Einwohnerzahl, die der Berechnung der Einzelhandelskaufkraft durch GfK GeoMarketing zugrunde liegt, datiert zum 1.1.2022 und weicht daher von den Daten der Makro-Standortanalyse ab.

Erhoben wurde die Gesamtfläche der relevanten Wettbewerber, die unter Abzug des nicht relevanten aperiodischen Bedarfsbereiches die Verkaufsfläche im periodischen Bedarf ergibt, die für die weiteren Berechnungen herangezogen wird.

Da es sich um eine Analyse des stationären Einzelhandels handelt, wird auch die stationäre Einzelhandelskaufkraft herangezogen, die im periodischen Bedarfsbereich wegen der hier noch sehr niedrigen Anteile des Onlinehandels aber nicht nennenswert von der gesamten Kaufkraft abweicht.

Die Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Stärke eines Gebiets (in der Regel die Stadt/Gemeinde) als Einkaufsziel. Sie gibt die Relation zwischen Umsatzleistung und Nachfragevolumen im Gebiet an.

Bei einem Wert von 100 sind saldierte Kaufkraftzu- und -abflüsse ausgeglichen; bei Werten unter 100 sind saldierte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen und bei Werten über 100 saldierte Kaufkraftzuflüsse.

Gemeinde Steinach

Das Angebot im periodischen Bedarf der Gemeinde Steinach wird in erster Linie durch den Edeka Supermarkt Röckl am südlichen Rand des Kernorts repräsentiert. Dieser liegt gut einen Kilometer östlich des Projektstandortes, ebenfalls an der Kreisstraße SR 8, und ist durch eine vergleichbare Erreichbarkeitssituation gekennzeichnet.

Das Sortiment ist auf die Grundversorgung der Gemeinde ausgerichtet und bietet komplementäre Dienstleistungen wie Post/DHL und eine Lottoannahme sowie Backwaren aus der eigenen Bäckerei.

Allerdings präsentiert sich der Markt nicht zeitgemäß und im Vergleich zum überörtlichen Wettbewerb auch in Hinblick auf die Sortimentsgestaltung nicht sonderlich attraktiv. Damit ist er auch nicht in der Lage, das grundsätzlich in Steinach vorhandene Potenzial adäquat abzuschöpfen, was sich in einer im Edeka-Vergleich deutlich unterdurchschnittlichen Performance widerspiegelt.

Ergänzt wird das örtliche Nahversorgungsangebot durch den zwar kleinen, aber durchaus gut sortierten Getränkemarkt Lutz im Ortsteil Münster.

Im Ortsteil Wolferszell befindet sich zudem der Mühlenladen der traditionsreichen Dorfner Mühle, der mit seinem stark spezialisierten Sortiment nur geringe Wettbewerbsbeziehungen zu dem Vorhaben hat.

Im aperiodischen Einzelhandelsangebot verfügt die Gemeinde Steinach über die beiden überörtlich bedeutenden Möbelhäuser Polstermöbel Fischer im Gewerbegebiet Rotham und Bemmerl im Ortsteil Agendorf.

Synergiepotenziale für die bestehenden und geplanten Nahversorgungseinrichtungen ergeben sich aus diesen Anbietern aufgrund der Distanzen jedoch nicht.

Was die Struktur- und Leistungsdaten des projektrelevanten Einzelhandels in Steinach anbetrifft, zeigen sich bei einer anzunehmenden Raumleistung (durchschnittlicher Jahresumsatz je m² Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich) von etwa 3.600 €, in Verbindung mit der sehr niedrigen Flächenausstattung von nur 0,28 m² je Einwohner, erhebliche saldierte Kaufkraftabflüsse in Höhe von fast 8 Mio. € p.a. Daraus resultiert eine sehr niedrige warengruppenspezifische Zentralität von 29,0, die verdeutlicht, dass zwar eine rudimentäre Grundversorgung gegeben ist, die Gemeinde Steinach von einer qualifizierten Nahversorgung aber noch weit entfernt ist.

Der größte Teil der Kaufkraftabflüsse dürfte dem Einzelhandel des Oberzentrums Straubing zufließen; weitere Anteile fließen vor allem nach Kirchroth und Bogen.



Edeka Röckl



Getränkemarkt Lutz

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Steinach
Einwohner	3.221
<i>Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²</i>	<i>960</i>
Verkaufsfläche in m²	890
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,28
Umsatz in Mio. Euro	3,21
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	3.610
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	11,07
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	-7,85
Zentralität	29,0

Die Gemeinde Steinach repräsentiert in der Einzugsgebietsanalyse die Zone 1 (Kerneinzugsgebiet)

Gemeinde Ascha

In der nordöstlich an Steinach anschließenden Gemeinde Ascha wird die Nahversorgungssituation durch einen 2018 eröffneten, als Regiebetrieb geführten Edeka Supermarkt nebst Bäcker geprägt. Dieser liegt verkehrsgünstig an der Zufahrt zur B 20 und dürfte neben einer qualifizierten Nahversorgung der Bevölkerung von Ascha auch in das nördliche Umland ausstrahlen.

Weitere Versorgungsfunktionen befinden sich im Ortskern, wo neben einem kleinflächigen nah & gut SB-Markt mit eingeschränkten Öffnungszeiten u.a. der Gäubodenbäcker, eine Metzgerei und eine Sparkassenfiliale zu nennen sind. Ein Getränkemarkt am Rande des Ortskerns scheint vornehmlich auf Partyservice und Getränkeliieferungen ausgerichtet zu sein. Darüber hinaus bietet die innerörtliche Shell-Tankstelle ein übliches Grundsortiment.

Die Strukturdaten des nahversorgungsorientierten Einzelhandels in Ascha zeigen, dass angesichts der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde der Edeka Supermarkt zu der hohen Verkaufsfläche von 0,94 m² je Einwohner maßgeblich beiträgt.

Zwar muss weiterhin von nicht unwesentlichen Kaufkraftabflüssen ausgegangen werden, die aber durch Zuflüsse aus dem Umland – u.a. aus Falkenfels und den nördlich gelegenen Gemeinden - kompensiert werden können und im Ergebnis zu einer leicht positiven Zentralität von knapp 102 führen.



Edeka (Regiebetrieb)



Ortskern mit weiteren Nahversorgungseinrichtungen

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Ascha
Einwohner	1.638
<i>Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²</i>	1.630
Verkaufsfläche in m²	1.544
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,94
Umsatz in Mio. Euro	5,09
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	3.300
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	5,01
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	0,08
Zentralität	101,6

Die Gemeinde Ascha wird in der Einzugsgebietsanalyse der Zone 2 zugerechnet (Naheinzugsgebiet)

Gemeinde Falkenfels

In der nördlich an Steinach angrenzenden Gemeinde Falkenfels wird der vorhabenrelevante Einzelhandel durch zwei kleinflächige SB-Märkte, den Dorfladen sowie nah & gut Stöger in integrierter Lage des Kernsiedlungsgebiets gebildet.

Hierbei kommt dem Standortbereich des Dorfladens durch die umliegenden Nutzungen, wie Gemeindeverwaltung und Raiffeisenbank, ein gewisser Charakter als Ortsmittelpunkt zu.

Die beiden Anbieter reflektieren auf das lokale Potenzial und sichern die rudimentäre Grundversorgung des Ortes.

Deshalb, und nicht zuletzt aufgrund der Distanz zum Vorhabenstandort sind die Wettbewerbsbeziehungen sehr gering.

Die relevanten Einzelhandelsdaten zeigen absolut und auch auf die Einwohnerzahl bezogen eine sehr geringe Verkaufsflächenausstattung.

Damit können per Saldo nur knapp 20 % der örtlichen Kaufkraft in Falkenfels gebunden werden. Die mit etwa 2,6 Mio. € nennenswerten Kaufkraftabflüsse dürften sich vor allem nach Ascha, Kirchroth und Straubing orientieren.



Dorfladen



nah & gut Stöger

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Falkenfels
Einwohner	1.048
Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²	190
Verkaufsfläche in m²	185
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,18
Umsatz in Mio. Euro	0,65
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	3.490
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	3,32
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	-2,68
Zentralität	19,4

Die Gemeinde Falkenfels wird in der Einzugsgebietsanalyse der Zone 2 zugerechnet (Naheinzugsgebiet)

Gemeinde Kirchroth

Die laut LEP als Kleinzentrum eingestufte Gemeinde Kirchroth schließt nach Westen an das Gemeindegebiet von Steinach - dort mit dem Ortsteil Münster - an.

Entsprechend der Versorgungsfunktion ist die gegenüber Steinach um etwa 500 Einwohner größere Gemeinde Kirchroth im Vergleich zu den bisher skizzierten Gemeinden quantitativ und qualitativ besser aufgestellt.

Wichtigster Einzelhandelsstandort ist das gewerblich geprägte Gebiet entlang der Bernauer Straße am südlichen Rand des Kernortsgebiets, das von einer günstigen Erreichbarkeit über die Staatsstraße St 2148 profitiert. Flächengrößter Anbieter im Lebensmittelsegment ist Edeka Haslbeck, der in einem lockeren Verbund mit einem Netto Markendiscount und einigen kleinteiligen Handelsnutzungen, darunter die St. Vitus Apotheke und eine Filiale des Gäubodenbäckers sowie eine Aral Tankstelle überörtliche Anziehungskraft entfaltet. Aufgrund der Attraktivität von Edeka sowie den Synergien mit den übrigen Nutzungen spielt dieser Standort auch für die Einkäufe aus Steinach eine Rolle.

Unweit davon ergänzt im angrenzenden Ortsteil Thalstetten der gut sortierte Getränkemarkt Graf das Angebotsspektrum dieser Standortlage.

Weitere kleinteilige Anbieter sind im Kernort gelegen, u.a. nah & gut Bäckerei Zagar sowie eine Metzgerei.

Die relevanten Einzelhandelsdaten belegen mit einer Verkaufsflächenausstattung von 0,63 m² je Einwohner und einer soliden Umsatzleistung die Bedeutung der Gemeinde Kirchroth als Einkaufsstandort, nicht nur für die örtliche Bevölkerung.

Damit können per Saldo fast 90 % der örtlichen Kaufkraft in Kirchroth gebunden werden. Die saldierten Kaufkraftabflüsse in Höhe von etwa 1,5 Mio. € p.a. dürften sich vor allem nach Straubing orientieren.



Edeka Haslbeck



Netto Markendiscount



Getränkemarkt Graf

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Kirchroth
Einwohner	3.825
Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²	2.530
Verkaufsfläche in m²	2.408
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,63
Umsatz in Mio. Euro	11,27
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	4.680
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	12,77
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	-1,50
Zentralität	88,2

Kirchroth wird aufgrund der guten Ausstattung im periodischen Bedarf sowie der anzunehmenden Einkaufsorientierung nach Straubing nicht in das Einzugsgebiet des Vorhabens einbezogen.

Wegen der relativ geringen Distanzen und anzunehmender Verflechtungen zwischen Steinach und Kirchroth wird die Gemeinde jedoch dem erweiterten Betrachtungsraum zugeordnet, aus dem Einkaufsbeziehungen etwas über einen rein sporadischen Charakter hinausgehen können.

Marktgemeinde Mitterfels

Auch die Marktgemeinde Mitterfels, die sich nach Nordosten an Steinach anschließt, von Ortskern zu Ortskern aber bereits eine Distanz von etwa 15 km aufweist, ist gemäß LEP als Kleinzentrum ausgewiesen, mit knapp 2.900 Einwohnern aber etwas kleiner als Steinach.

Sie verfügt im Nahversorgungssegment über ein Angebot, das dem der Gemeinde Kirchroth ähnelt. Als Vollsortimenter ist ein im Kernortsgebiet liegender Verbrauchermarkt des in der Region verbreiteten, kompetent auftretenden Edeka Stadler + Honner anzutreffen.

Im Gewerbegebiet am nördlichen Ortsausgang besteht eine kleines Fachmarktzentrum mit Norma Discount, Markgrafen Getränkemarkt sowie Bäcker und Metzger.

Einige kleinteilige Versorgungsstrukturen sind im Ortsgebiet südlich von Edeka anzutreffen, u.a. St. Georgs-Apotheke und Bäckerei Schifferl.

Das anzunehmende Umsatzvolumen im periodischen Bedarf bewegt sich mit knapp 12 Mio. € p.a. auf einem für die Ortsgröße beachtlichen Volumen. Dieses ist nicht unwesentlich auch dem Edeka zuzuschreiben, der als Verbrauchermarkt erheblich zu der beachtlichen Pro-Kopf-Ausstattung von knapp 1,1 m² Verkaufsfläche beiträgt. Bei der Ortsgröße von Mitterfels und den gegebenen Umland- und Wettbewerbsstrukturen erlaubt dieser Umstand allerdings auch keine allzu hohe Raumleistung.

Mit einer Zentralität von über 117 sind indes erhebliche saldierte Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen, die primär aus den nördlich und östlich angrenzenden Gemeinden mit nur rudimentären Versorgungsstrukturen stammen dürften.



Edeka Stadler + Honner



Standortverbund Norma Discount mit Markgrafen Getränkemarkt, Bäcker und Metzger

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Mitterfels
Einwohner	2.858
Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²	3.300
Verkaufsfläche in m²	3.090
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	1,08
Umsatz in Mio. Euro	11,88
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	3.840
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	10,13
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	1,75
Zentralität	117,3

Mitterfels wird aufgrund der guten Ausstattung im periodischen Bedarf sowie der Distanz vom Projektstandort zum Siedlungsschwerpunkt nicht in das Einzugsgebiet des Vorhabens einbezogen.

Wegen der anzunehmender verkehrlicher (Pendler-)Verflechtungen zwischen Mitterfels und Steinach über die St2140 wird die Gemeinde jedoch dem erweiterten Betrachtungsraum zugeordnet, aus dem Einkaufsbeziehungen etwas über einen rein sporadischen Charakter hinausgehen können.

Gemeinde Parkstetten

Die hinsichtlich der Einwohnerzahl mit Steinach vergleichbare Gemeinde Parkstetten liegt nördlich der Donau, zwischen Steinach und Straubing. Somit ist eine starke Einkaufsorientierung auf das angrenzende Oberzentrum anzunehmen.

Dennoch ist im Kernortsgebiet der ansprechende Supermarkt Edeka Horeb anzutreffen, der in der verfügbaren Immobilie sowie in Hinblick auf die Anfahrbarkeit und Verfügbarkeit von Stellplätzen (auch mit Rücksicht auf die Belange der Anlieger in den umliegenden Wohnstraßen) erkennbar an die Grenzen des Möglichen stößt. Einer daher geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Marktes am südlichen Ortsrand stehen jedoch bisher Fragen des Hochwasserschutzes im Wege, so dass sich das Vorhaben bisher nicht konkretisiert.

Unmittelbar vis-à-vis von Edeka Horeb befindet sich die Apotheke St. Georg mit einem ausgeprägten Ergänzungssortiment im Kosmetikbereich. Ebenfalls im Kernort befindet sich ein Standortverbund von Bäcker Schifferl und einem kleinen Getränkemarkt sowie die Bäckerei Schaller.

Die relevanten Einzelhandelsdaten ähneln angesichts der vergleichbaren Einwohnerzahl und der Prägung durch einen kleinen Supermarkt denen der Gemeinde Steinach. So verfügt auch Parkstetten auf die Einwohnerzahl bezogen über eine relativ geringe Verkaufsflächenausstattung.

Die Umsatzdaten zeigen mit einer respektablen Raumleistung jedoch ein erheblich günstigeres Bild, da Edeka Horeb trotz nicht idealer Gegebenheiten von Lage und Immobilie offenbar das lokale Potenzial deutlich besser bedienen kann.

Dennoch können per Saldo nur etwa 45 % der örtlichen Kaufkraft in Parkstetten gebunden werden, wobei der saldierte Kaufkraftabfluss in Höhe von etwa 6 Mio. € trotz der Nähe zu Straubing ausreichend Spielraum für die angestrebte Standortverlagerung und Vergrößerung von Edeka Horeb bieten dürfte.



Edeka Horeb



Apotheke St. Georg



Bäcker Schifferl und SBS Getränkemarkt

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Parkstetten
Einwohner	3.309
<i>Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²</i>	1.030
Verkaufsfläche in m²	1.010
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,31
Umsatz in Mio. Euro	5,01
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	4.960
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	11,08
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	-6,08
Zentralität	45,2

Parkstetten wird aufgrund der als gefestigt anzunehmenden Einkaufsorientierung nach Straubing nicht in das Einzugsgebiet des Vorhabens einbezogen.

Wegen der relativ geringen Distanzen zwischen Steinach und Parkstetten wird die Gemeinde jedoch dem erweiterten Betrachtungsraum zugeordnet, aus dem Einkaufsbeziehungen etwas über einen rein sporadischen Charakter hinausgehen können.

Stadt Bogen

Die laut LEP als Mittelzentrum eingestufte, etwa 10.100 Einwohner starke Stadt Bogen schließt sich nach Südosten an das Gemeindegebiet von Steinach an.

Entsprechend der Versorgungsfunktion und Einwohnerzahl weist Bogen gegenüber den bisher skizzierten Gemeinden naturgemäß einen deutlich umfangreicheren und vielfältigeren Einzelhandel auf.

Für Einkäufe aus Steinach spielt bei Lebensmitteln und Drogeriewaren wohl die Fachmarkttagglomeration im Süden des Ortsteils Furth die wesentliche Rolle. Neben dem zeitgemäß und attraktiv auftretenden Verbrauchermarkt Edeka Moder sind hier Lidl und die Drogerie Müller relevant, die durch aperiodische Angebote von u.a. Tedi und einem kleinen Baumarkt ergänzt werden.

Im Kernort sind Lagen im Umfeld der Innenstadt zu nennen, wie das Fachmarktzentrum am Kotauring mit dem Edeka-Verbrauchermarkt Eder, die beiden Discounter Norma und Netto sowie kleinteilige Anbieter, darunter auch zwei Apotheken, sowie der bereits außerhalb der Innenstadt agierende Getränkemarkt GVP.

Als weiterer Nahversorgungsstandort fungiert im Ortsteil Bärndorf der Standortverbund von Aldi und dem gerade modernisiert wiedereröffneten dm Drogeriemarkt.

Die Stadt Bogen verfügt über eine hohe Verkaufsflächenausstattung von über 0,8 m² je Einwohner, die aber auch aus der zentralörtlichen Bedeutung resultiert.

Dabei wird von den untersuchten Betrieben eine solide durchschnittliche Raumleistung von gut 4.600 € je m² Verkaufsfläche erreicht.

Mit einem positiven Kaufkraftsaldo von etwa 5,8 Mio. € erreicht Bogen trotz der Nähe zu den starken Agglomerationslagen im Straubinger Osten eine deutlich überdurchschnittliche Zentralität im periodischen Bedarf von 117,4.



Edeka Moder, Boden-Furth



Edeka Eder, Fachmarktzentrum Kotauring



Aldi und dm, Bogen-Bärndorf

Daten zum projektrelevanten Einzelhandel

	Bogen
Einwohner	10.121
Projektrelevante Verkaufsfläche gesamt in m²	9.752
Verkaufsfläche in m²	8.445
Verkaufsfläche je Einwohner in m²	0,83
Umsatz in Mio. Euro	38,92
Durchschnitt Raumleistung in Euro je m² Verkaufsfläche	4.610
Nachfragevolumen (stationär) in Mio. Euro	33,14
Kaufkraftzu-/abfluss (saldiert) in Mio. Euro	5,78
Zentralität	117,4

Die Stadt Bogen wird wegen der übergeordneten zentralörtlichen Funktionszuweisung und der dieser sehr gut entsprechenden Einzelhandelsausstattung weder im Einzugsgebiet noch im erweiterten Betrachtungsraum berücksichtigt.

Sie spielt jedoch für Einkaufsbeziehungen aus Steinach eine gewisse Rolle.

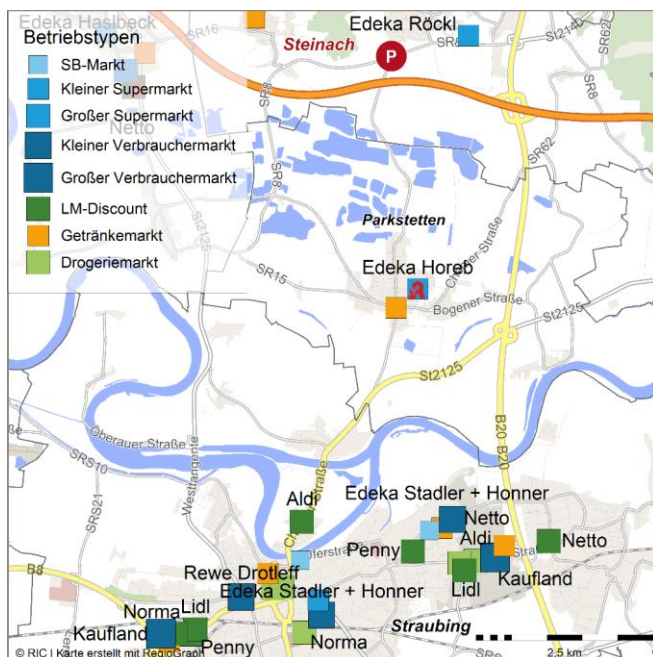
Stadt Straubing

Die als Oberzentrum fungierende Stadt Straubing ist der mit Abstand wichtigste Einzelhandelsstandort in der Region.

Gemäß dem im Mai 2022 durch Cima aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzept verfügte die Stadt im Jahr 2020 über etwa 170 Betriebe in den Segmenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege (periodischer Bedarf im Sinne der hier vorliegenden Auswirkungsanalyse), die auf einer Verkaufsfläche von über 43.000 m² einen Umsatz von fast 224 Mio. € erzielten.

Die daraus resultierende Raumleistung belief sich auf etwa 5.200 €/m² Verkaufsfläche (Innenstadt sogar ca. 6.100 €/m²) und lag damit 2020 über sämtlichen aktuellen Vergleichswerten der vorliegenden Studie. Darauf basierend errechnete Cima für das Segment Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von 165 und für Gesundheit und Körperpflege von 193.

Für die vorliegende Auswirkungsanalyse werden die wichtigsten Standortlagen in Hinblick auf ihre mögliche Betroffenheit durch das Vorhaben in die Betrachtung einbezogen und konkret etwa 30 Anbieter als vorrangig wettbewerbsrelevant berücksichtigt.



Diese zumeist großflächigen Anbieter wurden analog zur Vorgehensweise bei den zuvor skizzierten Wettbewerbslagen aktuell in Augenschein genommen und hinsichtlich ihrer Verkaufsfläche und anzunehmender Umsätze im periodischen Bedarf eingeschätzt.

Die Umsatzleistungen der betrachteten Anbieter (insgesamt etwa 33.000 m² Verkaufsfläche) summieren sich auf knapp 140 Mio. € p.a. und repräsentieren (ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Umsatzzuwächse) etwa zwei Drittel der von Cima ermittelten Umsatzgröße. Diese aktuellen Umsätze fließen nach Standortlagen aggregiert in die Wirkungsanalyse ein.



Rewe, Theresien Center (Innenstadt)



Drogerie Müller, Ludwigsplatz (Innenstadt)



Kaufland, Ittlinger Straße (Fachmarkttagglomeration Straubing Ost)



Penny und Drogerie Müller, Westpark (Fachmarkttagglomeration Stadtfeld West)



Kaufland, Otto-von-Dandl-Ring (Fachmarkttagglomeration Stadtfeld West)

4.2 Relevante Anbieter im Überblick

Lebensmittelanbieter in der Gemeinde Steinach und im primären Untersuchungsgebiet

Anbieter Zone EZG Lagetyp	Standort	Pkw- Fahrzeit vom Projekt in Min.	Betriebstyp Kategorie	Versorgungs- bedeutung Kategorie	Wettbewerbs- relevanz Kategorie
Vorhaben SO Nahversorgung 1 Siedlungsrand	Steinach Kemort	0	großer Supermarkt Getränkemarkt	überörtlich	•
Edeka Röckl 1 Siedlungsrand	Steinach Kemort	2	kleiner Supermarkt	Gemeinde	
Getränkemarkt Lutz 1 Ortsgebiet	Steinach Ortsteil Münster	4	Getränkemarkt	Gemeinde	
Nah & Gut Kötterl 2 Ortskern	Ascha	12	SB-Markt	Ortsteil	
Getränkemarkt Brielbeck 2 Ortsgebiet	Ascha	12	Getränkemarkt	Gemeinde	
Edeka 2 Siedlungsrand	Ascha	15	großer Supermarkt	überörtlich	
nah & gut Stöger 2 Ortsgebiet	Falkenfels	16	SB-Markt	Gemeinde	
Dorfladen 2 Ortsgebiet	Falkenfels	16	SB-Markt	Gemeinde	
Edeka Horeb E Ortsgebiet	Parkstetten Kemort	7	kleiner Supermarkt	überörtlich	
SBS Getränkemarkt E Ortsgebiet	Parkstetten Kemort	7	Getränkemarkt	Gemeinde	
Getränkemarkt Graf E Gewerbegebiet	Kirchroth Kemort	8	Getränkemarkt	überörtlich	
Edeka Haslbeck E Gewerbegebiet	Kirchroth Kemort	9	großer Supermarkt	überörtlich	
Netto E Gewerbegebiet/Ortsrand	Kirchroth Kemort	10	LM-Discount	überörtlich	
Edeka Stadler + Honner E Ortsgebiet	Mitterfels Kemort	10	kleiner Verbrauchermarkt	überörtlich	
Norma E Gewerbegebiet/Ortsrand	Mitterfels Kemort	11	LM-Discount	überörtlich	
Markgrafen Getränkem. E Gewerbegebiet/Ortsrand			Getränkemarkt		
Edeka Moder - Gewerbegebiet/Ortsrand	Bogen Ortsteil Furth Einzelhandels- agglomeration Petersgewanne	11	kleiner Verbrauchermarkt	überörtlich	
Lidl - Gewerbegebiet/Ortsrand			LM-Discount	überörtlich	
Müller - Gewerbegebiet/Ortsrand			Drogeriemarkt	überörtlich	
Edeka Eder - Fachmarktzentrum Innenstadtrand	Bogen Kemstadt	12	kleiner Verbrauchermarkt	überörtlich	
Norma - Gewerbegebiet	Bogen Kemstadt	12	LM-Discount	Stadt	
GVP Bogen - Stadtrand	Bogen Kemstadt	12	Getränkemarkt	Stadt	
Netto - Innenstadtrand	Bogen Kemstadt	12	LM-Discount	Stadt	
Aldi - Gewerbegebiet/Ortsrand	Bogen Ortsteil Bämendorf	14	LM-Discount	überörtlich	
dm - Gewerbegebiet/Ortsrand			Drogeriemarkt	überörtlich	

Farbcode Lagetyp

Projektstandort
zentrale Lagen
sonstige integrierte Lagen
Siedlungsrand teilintegriert
Gewerbegebiet nicht integriert

Farbcode Wettbewerbsrelevanz

gering
mittel
hoch

Für die Bewertung des Wettbewerbs im Rahmen der Wirkungsanalyse sind die räumliche Entfernung zwischen Projekt- und Wettbewerbsstandort (geringere Wettbewerbsrelevanz mit zunehmender Distanz), die sortimentsseitige Positionierung (stärkere Wettbewerbsbeziehungen, je ähnlicher Projekt und Wettbewerber u.a. von der Größe und der Sortiments-/Preisgestaltung sind) und die individuelle Leistungsfähigkeit von Bedeutung.

Darüber hinaus ist die Versorgungsbedeutung der Anbieter als Indikator für die Bedeutung von Einzugsgebietsüberschneidungen einzubeziehen.

Die individuelle Bewertung der wesentlichen Anbieter in der Gemeinde Steinach und den vorrangig bedeutenden Wettbewerbsstandorten wird hier dargestellt. Dabei ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass dieser gesamte Untersuchungsraum von den hier nicht dargestellten Angebotsstrukturen des Oberzentrums Straubing überstrahlt wird, die aber selbstverständlich berücksichtigt werden.

Erläuterungen zur Übersicht

Fahrzeitangabe: Routenplaner GfK RegioGraph und Google Maps; ca.-Angaben, tatsächliche Fahrzeit von Fahrweise und Verkehrsverhältnissen abhängig.

Kategorien Betriebstyp (m² Verkaufsfläche):

SB-Markt	≤	399 m ²
kleiner Supermarkt	400 -	899 m ²
großer Supermarkt	900 -	1.499 m ²
kleiner Verbrauchermarkt	1.500 -	2.999 m ²
großer Verbrauchermarkt	3.000 -	4.999 m ²
SB-Warenhaus	≥	5.000 m ²

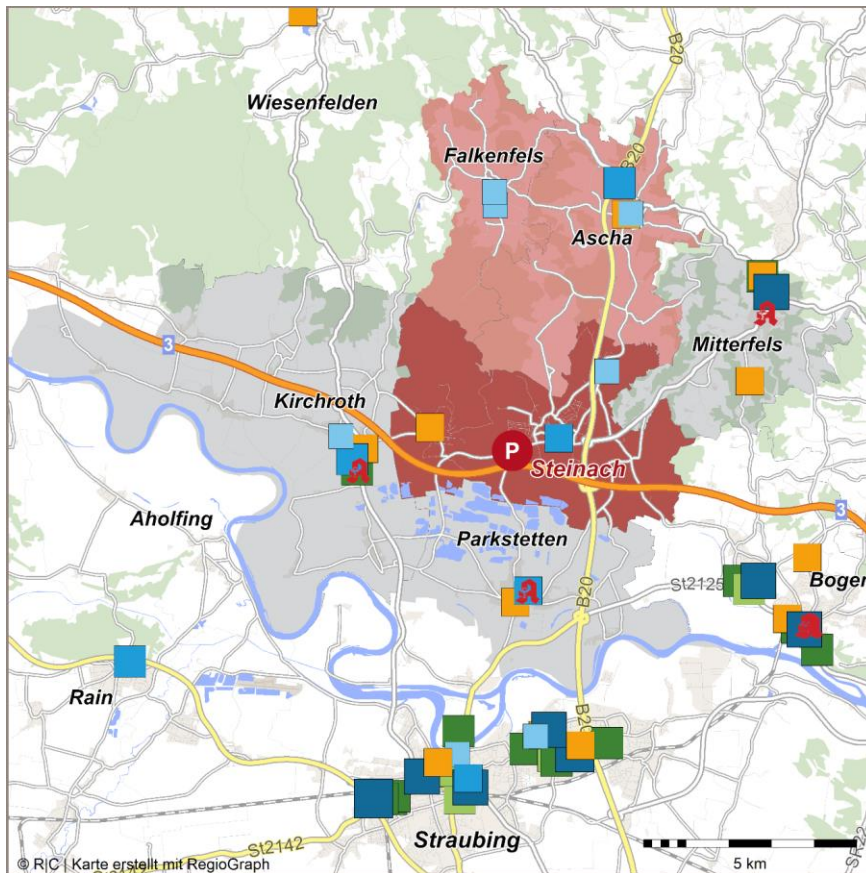
Discounter: ohne Flächenkategorie (üblicherweise zwischen 700 und 1.300 m² Verkaufsfläche)

Zonen des Einzugsgebiets (Zone EZG)

- 1 Gemeinde Steinach
- 2 Gemeinden Ascha und Falkenfels
- E Erweitertes Absatzgebiet

5 Einzugsgebiet und relevantes Nachfragepotenzial

Potenzielles Einzugsgebiet und regionaler Wettbewerb im periodischen Bedarfsbereich



Betriebstypen	Einzugsgebiet	Projektstandort
Kleiner Supermarkt	Zone 1	
Großer Supermarkt	Zone 2	
Kleiner Verbrauchermarkt	erweitertes Absatzgebiet	
Großer Verbrauchermarkt		
LM-Discount		
Getränkemarkt		
Drogeriemarkt		

Die Einzugsgebietsanalyse für das geplante Sondergebiet Nahversorgung, mit einem voraussichtlich von Edeka betriebenen Supermarkt als wichtigster Angebotskomponente, erfolgt unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erreichbarkeit des Mikro-Standortes und der daraus resultierenden Fahrzeitisochronen sowie des relevanten Wettbewerbs und anzunehmender bestehender Einkaufsorientierungen.

Es wird ein zweizonales Einzugsgebiet angesetzt, bei dem das Kerneinzugsgebiet (Zone 1) den Bereich mit den intensivsten Einkaufsbeziehungen darstellt und die Standortgemeinde Steinach umfasst.

Für die Zone 2 (Naheinzugsgebiet) ist noch eine relativ starke Einkaufsorientierung auf den Projektstandort anzunehmen; sie umfasst die nur rudimentär mit Einrichtungen der Grundversorgung ausgestattete Gemeinde Falkenfels und die insbesondere in Hinblick auf (Pendler-)Verkehrsbeziehungen mit Steinach verknüpfte Gemeinde Ascha.

Die Gemeinden Kirchroth, Parkstetten und Mitterfels werden aufgrund ihrer spezifischen Gegebenheiten (siehe Ausführungen zu den jeweiligen Gemeinden) nicht im Einzugsgebiet berücksichtigt, sondern in einem erweiterten Absatzgebiet zusammengefasst.

Einkaufsbeziehungen aus diesem Gebiet sind wegen der erforderlichen Fahrzeit und/oder regionalen Einkaufsalternativen limitiert.

Einwohner und Einzelhandelskaufkraft im potenziellen Einzugsgebiet des geplanten SO Nahversorgung

Einzugsgebiet	Einwohner ¹		Einzelhandelskaufkraft ² stationär			
	absolut	in %	Index	in €/Ew.	in Mio. €	in %
Zone 1 <i>Steinach</i>	3.221	54,5	106,4	5.902	19,0	57,9
Zone 2	2.686	45,5	92,9	5.156	13,9	42,1
Einzugsgebiet gesamt	5.907	100,0	100,2	5.563	32,9	100,0
erweitertes Absatzgebiet	9.992	•	101,1	5.608	56,0	•

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Datenquelle: GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg/Bruchsal.

1 GfK GeoMarketing auf der Grundlage von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und der Statistischen Landesämter; eigene Berechnungen; Einwohnerstand 1.1.2022.

2 Der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag für den Einzelhandel in Deutschland beträgt gemäß GfK für das Jahr 2023 6.467 €, inkl. Versand-/Onlinehandel, Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk; exkl. Kfz, Brennstoffe.

Im stationären Einzelhandel, der den Versand-/Onlinehandel nicht umfasst, beläuft sich der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag auf 5.549 €.

Einzelhandelskaufkraft nach Zonen des Einzugsgebiets und Hauptwarengruppen

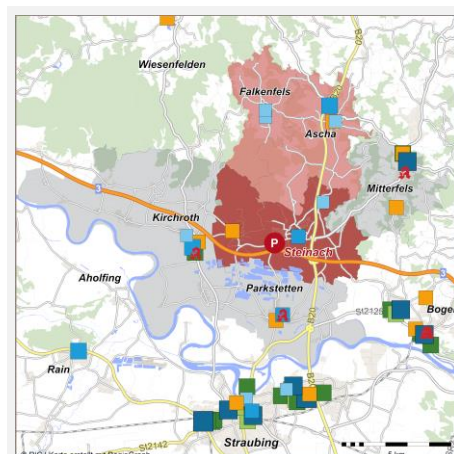
Warengruppe	Einzelhandelskaufkraft stationär			Summe Einzugsgebiet	erweitertes Absatzgebiet
	in €/Einw. ¹	Zone 1 <i>Steinach</i> in Mio. €	Zone 2 in Mio. €		
Periodischer Bedarf	3.286	11,1	8,3	19,4	34,0
Aperiodischer Bedarf	2.277	7,9	5,5	13,5	22,1
Gesamt	5.563	19,0	13,9	32,9	56,0

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Datenquelle: GfK GeoMarketing GmbH, Nürnberg/Bruchsal.

1 Der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag für den Einzelhandel in Deutschland beträgt gemäß GfK für das Jahr 2023 6.467 €, inkl. Versand-/Onlinehandel, Tankstellenshops, Apothekenumsätze (anteilig) und Ausgaben beim Lebensmittelhandwerk; exkl. Kfz, Brennstoffe.

Im stationären Einzelhandel, der den Versand-/Onlinehandel nicht umfasst, beläuft sich der durchschnittliche Pro-Kopf-Ausgabebetrag auf 5.549 €.



Potenzielles Einzugsgebiet und regionaler Wettbewerb im periodischen Bedarfsbereich

Die nach den Zonen des Einzugsgebiets und periodischem bzw. aperiodischem Bedarf aufgeschlüsselte Einzelhandelskaufkraft sowie anzunehmende Streuumsätze von Kunden, die nicht im Einzugsgebiet leben, bilden eine Grundlage für die im weiteren Verlauf der vorliegenden Studie erfolgenden Berechnungen zur möglichen Marktposition des Vorhabens und dessen anzunehmenden Umsatzpotenziale.

Das abgegrenzte Einzugsgebiet umfasst insgesamt rund 5.900 Einwohner, die ein gesamtes Nachfragevolumen für den stationären Einzelhandel in Höhe von etwa 32,9 Mio. € p.a. repräsentieren.

Für das Vorhaben und die folgenden Untersuchungsschritte ist insbesondere das Potenzial im periodischen Bedarfsbereich relevant. Dieses beläuft sich im Einzugsgebiet auf insgesamt rund 19,4 Mio. € p.a.

Ergänzende Potenziale im erweiterten Absatzgebiet belaufen sich auf rund 34 Mio. € p.a. im periodischen Bedarf, können realistischerweise aber nur in geringem Umfang angerechnet werden.

6 Umsatzerwartung des Vorhabens und räumliche Umsatzherkunft

6.1 Umsatzerwartung

Auf der Grundlage der in der Randspalte dargestellten Methode errechnet sich für das Einzelhandelsflächenprogramm des Vorhabens ein potenzieller Gesamtumsatz von knapp 6,5 Mio. € p.a.

Unter Abzug der aperiodischen Sortimente des Supermarktes verbleibt eine untersuchungsrelevante Umsatzerwartung von 6,25 Mio. € p.a., die der Auswirkungsanalyse zugrunde zu legen ist.

Flächenprogramm und Umsatzpotenzial des Vorhabens

Anbieter Bedarfsgruppen	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz- potenzial in Mio. €	Raumleistung in €/m ² p.a.
Supermarkt (Edeka) periodischer Bedarf	1.120	5,04	4.500
Supermarkt (Edeka) aperiodischer Bedarf	80	0,24	3.000
Supermarkt (Edeka) gesamt	1.200	5,28	4.400
Bäcker - Verkauf periodischer Bedarf	50	0,25	5.000
Getränkemarkt periodischer Bedarf	300	0,75	2.500
Apotheke periodischer Bedarf ausschließlich apothekentypische Ergänzungssortimente und freiverkäufliche Arzneimittel	140	0,21	1.500
Vorhaben gesamt	1.690	6,49	3.800
davon periodischer Bedarf	1.610	6,25	3.900

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Die Umsatzerwartung des Vorhabens wird auf der Grundlage üblicher Umsatzbenchmarks für die vorgesehenen Nutzungsbausteine bestimmt.

Für den geplanten Supermarkt, der nach derzeitigem Stand voraussichtlich von Edeka betrieben werden soll, werden daher zunächst die von Edeka veröffentlichten Daten herangezogen, aus denen sich für einen durchschnittlichen, von einem selbstständigen Einzelhändler geführten Edeka Supermarkt (lt. Geschäftsbericht 2022 811 m² Verkaufsfläche), eine Raumleistung von ca. 5.000 € ableiten lässt. Dabei ist davon auszugehen, dass Standorte, die eine höhere Bevölkerungszahl und -dichte - also in der Regel städtische Gebiete - aufweisen, auch eine deutlich bessere Performance ermöglichen als geringer verdichtete Räume, wie sie in der eher ländlich geprägten Gemeinde Steinach und dem unmittelbaren Umland anzutreffen sind.

Damit orientiert sich die hier erfolgende Abschätzung der Umsatzerwartung einerseits an den Raumleistungen, die an den betrachteten Wettbewerbsstandorten erreicht werden, wird andererseits aber auch durch die erforderlichen bzw. erzielbaren Marktanteilsquoten überprüft.

Eher statistisch orientierte Raumleistungen werden beispielsweise gemäß LEP Bayern zur Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Sie wurden zuletzt 2020 von der BBE Handelsberatung veröffentlicht und geben bei den Raumleistungen grundsätzlich Kernspannen an, die von bestehenden Anbietern und geplanten Vorhaben deutlich unterschritten oder übertroffen werden können. Das zeigt schon allein der Vergleich der oben genannten Raumleistung für Edeka-Supermärkte von 5.000 €/m² mit dem entsprechenden Maximalwert der Struktur- und Marktdaten 2020 für SB-Märkte (4.600 €/m²) bzw. Supermärkte bis 2.500 m² (4.100 €/m²).

6.2 Umsatzherkunft - Marktanteilsberechnung

In der nachfolgenden Analyse wird das vorstehend ermittelte Umsatzpotenzial des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich dem entsprechenden Nachfragevolumen im Einzugsgebiet, differenziert nach den beiden Zonen des Einzugsgebietes und Umsatzanteilen, die aus weiträumigeren Einkaufsbeziehungen stammen (erweitertes Absatzgebiet und Streuumsätze mit Kunden, die nicht in den definierten Gebieten leben), gegenübergestellt.

Kaufkraftabschöpfung und räumliche Umsatzherkunft

Warengruppen	Zone 1			Zone 2			Gesamt aus Einzugsgebiet			erweitertes Absatzgebiet			Streuumsätze in Mio. €	Insgesamt in Mio. €
	Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung		Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung		Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung		Kaufkraft in Mio. €	Abschöpfung			
		in Mio. €	in %		in Mio. €	in %		in Mio. €	in %		in Mio. €	in %		
Periodischer Bedarf	11,1	3,90	35,2	8,3	1,35	16,2	19,4	5,25	27,0	34,0	0,77	2,3	0,23	6,25

Umsatzanteil des Vorhabens nach Zonen des Einzugsgebietes und weiträumiger Umsatzrekrutierung														
Warengruppen	in Mio. €		in %		in Mio. €		in %		in Mio. €		in %		in Mio. €	
Periodischer Bedarf	3,90	62,4	1,35	21,6	5,25	84,0	0,77	12,3	0,23	3,7	6,25			

Rundungsdifferenzen sind möglich

Nach diesen Berechnungen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben in der Gemeinde Steinach eine Potenzialabschöpfung von 3,9 Mio. € bzw. gut 35 % des dortigen Marktvolumens erreichen muss, was einem Anteil von gut 62 % des gesamten Vorhabenumsatzes im periodischen Bedarf entspräche.

In der Zone 2 fällt die Kaufkraftabschöpfung aufgrund der dort bestehenden Einkaufsbeziehungen zu anderen Standorten erheblich geringer aus und beläuft sich auf 1,35 Mio. € bzw. einem potenzialbezogenen Marktanteil von 16,2 %.

In der Summe des Einzugsgebietes wird eine Abschöpfung von 5,25 Mio. € p.a. erreicht, was bedeutet, dass gut ein Viertel des relevanten Ausgabenbudgets im Einzugsgebiet am Vorhabenstandort gebunden werden muss. Das ist als Größenordnung zu klassifizieren, die in der Nahversorgung regelmäßig erreicht und von leistungsstarken Konzepten noch übertroffen wird.

Aus dem erweiterten Betrachtungsraum ist hingegen nur eine sehr niedrige Marktanteilsquote von 2,3 % zu erwarten, die aufgrund der Potenzialbasis von 34 Mio. € zu einer zusätzlichen Umsatzerwartung von knapp 0,8 Mio. € p.a. führt; immerhin gut 12 % des gesamten Vorhabenumsatzes.

Sporadische Einkaufsbeziehungen aus weiter entfernten Gebieten (z.B. Stadt Bogen, Urlauber, Geschäftsreisende) machen mit 0,23 Mio. € p.a. knapp 4 % des Umsatzpotenzials aus.

Steigerungsmöglichkeiten gegenüber diesem Ansatz ergeben sich aus der positiven Bevölkerungsentwicklung sowie weiterhin steigender Ausgaben im Lebensmittel- und Drogeriesegment. Zugleich findet aktuell wieder eine stärkere Orientierung zu preisorientierteren Anbietern (Discountern) statt, welche die Umsatzperspektiven von Vollsortimentern mindern könnte. Ferner kann auch die Planung für die Neuaufstellung des Edeka in Parkstetten zu (wahrscheinlich sehr geringen) Beeinträchtigungen führen.

7 Umsatzumverteilung

Lokale und regionale Umsatzumverteilungen

Einzelhandelslagen <i>Bezugsgröße: Relevanter Wettbewerb</i>	Zone Einzugs- gebiet	Periodischer Bedarf		
		Umsatz <i>in Mio. €</i>	Umsatzumverteilung durch das Vorhaben <i>in Mio. € in %</i>	
Steinach	1	3,21	0,84	26,2
Ascha	2	5,09	0,31	6,1
Falkenfels	2	0,65	0,02	3,7
Kirchroth	E	11,27	0,79	7,0
Mitterfels	E	11,88	0,69	5,8
Parkstetten	E	5,01	0,31	6,2
Bogen	-	38,92	0,71	1,8
Straubing (Teilgebiete)	-	139,05	2,35	1,7
<i>Innenstadt</i>	-	<i>18,83</i>	<i>0,25</i>	<i>1,3</i>
<i>Nahversorgung Straubing Ost</i>	-	<i>21,36</i>	<i>0,32</i>	<i>1,5</i>
<i>FMA Straubing Ost/Ittlinger Straße</i>	-	<i>36,77</i>	<i>0,77</i>	<i>2,1</i>
<i>Stadtfeld West</i>	-	<i>33,02</i>	<i>0,54</i>	<i>1,6</i>
<i>Straubing - sonstige</i>	-	<i>29,06</i>	<i>0,47</i>	<i>1,6</i>
<i>Weiträumige Umverteilung aus sporadischen Einkaufsbeziehungen</i>			<i>0,23</i>	
Untersuchungsgebiet gesamt		215,1	6,25	2,9

Rundungsdifferenzen sind möglich.

Von Grundsatz her bewegen sich die Umsatzumverteilungen, die sich außerhalb von Steinach in der Größenordnung zwischen 0,02 Mio. € (Falkenfels) und 0,79 Mio. € (Kirchroth) bewegen, und die daraus resultierenden Umverteilungsquoten (1,3 % Innenstadt Straubing bis 7,0 % Kirchroth) in einem Rahmen, der nicht als sonderlich kritisch bewertet wird, zumal der periodische Bedarfsbereich seit mehreren Jahren eine ausgesprochen positive Umsatzentwicklung genommen hat.

Steinach

Erwartungsgemäß sind die mit deutlichem Abstand höchsten Umsatzumverteilungen in Steinach selbst zu erwarten.

Mit einem absoluten Umverteilungswert von 0,84 Mio. € wird eine Umverteilungsquote von im Schnitt über 26 % erreicht.

Unter Anwendung der in Kapitel 1 dargestellten Methodik für die Erstellung von Auswirkungsanalysen und den diesbezüglich erfolgten und vorstehend dokumentierten Untersuchungsschritten ergeben sich die nebenstehend aufbereiteten Umsatzumverteilungen.

Sie basieren auf einzelbetrieblichen Umverteilungsberechnungen für insgesamt etwa 80 berücksichtigte Betriebe, von denen die wichtigsten 24 auf Seite 18 dargestellt werden. Umverteilungsrelevant sind zunächst die Umsatzerwartung, die sich für die Einzelhandelsnutzungen im geplanten „Sondergebiet Nahversorgung“ ergibt - und hier speziell der periodische Bedarfsbereich - sowie die anzunehmende räumliche Umsatzrekrutierung (Marktanteile).

Weiterhin fließen in das Prognosemodell (in Anlehnung an Methode zur Einzugsgebietsbestimmung nach Huff) der Umsatzumverteilung u.a. ein:

- Distanz zum Vorhabenstandort
- Branche/Betreibertyp, konkreter Betreiber
- Räumliche Einkaufsorientierungen
- Attraktivität (Bildung eines Indexwertes für jeden Betrieb), insbesondere gemessen an:
 - Flächengröße und anzunehmender Umsatz
 - Sortiments- und Preisgestaltung
 - Erscheinungsbild
 - Synergien mit umliegenden Handelseinrichtungen

Die Einzelergebnisse der Analyse werden nach Untersuchungsgebieten aggregiert; hier die Gemeinden im Einzugsgebiet und dem erweiterten Untersuchungsraum sowie die Stadt Bogen sowie die betrachteten Teilgebiete der Stadt Straubing.

Besonders betroffen ist Edeka Röckl, weil dessen Einzugsgebiet vollständig vom Einzugsgebiet des Vorhabens überlagert wird, eine Distanz besteht, in der keine nennenswerten Synergien zwischen dessen und dem Vorhabenstandort besteht und Wettbewerbseffekte angesichts einer anzunehmenden Doppelbesetzung durch Edeka besonders stark ausfallen. Unter Berücksichtigung des ohnehin im Vergleich sehr verbesserungswürdigen Marktauftritts und der anzunehmend relativ schwachen Umsatzperformance dürfte der Weiterbetrieb dieses Marktes deutlich erschwert werden.

Dabei ist aber eindeutig festzustellen, dass mit dem Vorhaben eine inzwischen auch als betriebswirtschaftlich notwendige Verkaufsflächenausstattung von 1.200 m² vorgesehen ist, mit der sich die Versorgungssituation in Steinach in jedem Fall deutlich verbessern wird.

Für den Getränkemarkt Lutz hängen die Perspektiven stark davon ab, ob der in der Wirkungsanalyse anzunehmende Getränkemarkt tatsächlich zur Realisierung kommt, wovon aktuell eher nicht auszugehen ist.

Ascha

Auch hier spielt insbesondere der Umstand der Betreiberduplizität (Eigenwettbewerb Edeka) eine Rolle für die Höhe der Umsatzumverteilung.

Mit einer absoluten Umsatzumverteilung von 0,31 Mio. € bzw. 6,1 % ist jedoch bei der anzunehmenden Umsatzleistung des Marktes selbst und auch der übrigen Anbieter in Ascha keine Bestandsgefährdung zu erwarten.

Somit ist auch in Ascha keine nennenswerte Beeinträchtigung der erst seit wenigen Jahren ausgebauten verbrauchernahen Versorgung im periodischen Bedarfsbereich zu erwarten.

Falkenfels

Die anzunehmenden Umsatzumverteilungen liegen aufgrund der ausschließlich lokalen Ausrichtung der beiden örtlichen Anbieter sowie der ohnehin überwiegenden Einkaufsorientierung zu Standorten im Umland auf einem sehr niedrigen Niveau unterhalb der zuverlässigen Nachweisbarkeit und führt zu keinen bestandsgefährdenden Umsatzumverteilungen.

Kirchroth

Aufgrund der räumlichen Nähe und der bestehenden Einkaufsbeziehungen aus Steinach zu den attraktiven Anbietern in Kirchroth ist das Kleinzentrum sowohl hinsichtlich der absoluten (0,79 Mio. €) als auch der prozentualen Umsatzumverteilung (7 %) unter den betrachteten Einkaufslagen und -standorten nach Steinach am stärksten betroffen.

Dabei ist anzunehmen, dass auch unter dem Aspekt Eigenwettbewerb der dortige Edeka überproportional und der zwar ebenfalls zur Edeka-Gruppe zählende, aber als Discounter positionierte Netto weniger stark betroffen sein wird.

Angesichts des kompetenten Marktauftritts von Edeka Haslbeck sowie der anzunehmend guten Umsatzplattform wird auch hier keinesfalls eine Bestandsgefährdung oder andere nennenswerte Beeinträchtigung der Nahversorgung bzw. der Funktion Kirchroths als Kleinzentrum zu erwarten sein, wobei auch für den Getränkemarkt Graf die Frage einer Wettbewerbsintensivierung zunächst offen bleibt.

Mitterfels

Analog zu den vorstehenden Darstellungen stehen auch mit Blick auf Mitterfels potenziell zwei Edeka-Filialen in direktem Wettbewerb; zugleich hängt auch hier die effektiv eintretende Gesamthöhe der Umsatzumverteilungen in gewissem Umfang von der Realisierung eines Getränkemarktes ab.

Durch die räumliche Distanz werden die Umverteilungseffekte gegenüber Kirchroth jedoch etwas gemindert.

Mit einem Umverteilungsvolumen von bis zu 0,69 Mio. €, das einer Umverteilungsquote von 5,8 % entspricht, ist auch im Mitterfels keine nennenswerte Beeinträchtigung der Funktion als Kleinzentrum bzw. der verbrauchernahen Versorgung eintreten.

Parkstetten

Mit einem absoluten Umverteilungsbetrag von 0,31 Mio. € und einer daraus resultierenden Umverteilungsquote von 6,2 % ist der nahversorgungsrelevante Einzelhandel in Parkstetten ebenfalls in moderatem Umfang betroffen wie die meisten der betrachteten Umlandgemeinden.

In Bezug auf Edeka Horeb als maßgeblichem Leitbetrieb der Nahversorgung trifft das auf eine als solide anzunehmende Umsatzplattform, so dass keinerlei Bestandsgefährdung zu erwarten ist.

Angesichts der festzustellenden erheblichen saldierten Kaufkraftabflüsse aus Parkstetten bestehen auch mit Realisierung des Vorhabens in Steinach ausreichende Perspektiven für die angestrebte Standortverlagerung und Verkaufsflächenerweiterung.

Bogen

Die für den Einzelhandel im Mittelzentrum Bogen zu erwartenden Umsatzumverteilungen liegen, gemessen an der gesamtstädtisch anzunehmenden Umsatzleistung, auf einem sehr niedrigen und damit unkritischen Niveau.

Selbst wenn sich das gesamte Umverteilungspotenzial in Höhe von etwa 0,71 Mio. € auf den mutmaßlich am stärksten betroffenen Standortbereich in Furth konzentrieren würde, lägen die zu erwartenden Umverteilungsquoten nicht über dem Niveau der zuvor analysierten Umlandgemeinden Steinbachs.

Somit sind auch für die Stadt Bogen keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Straubing

Das Oberzentrum Straubing ist mit Umsatzumverteilungsquoten bis maximal 2,1 % von dem Vorhaben in sehr geringem Umfang betroffen. Dabei weist die im von Steinach gut erreichbare Fachmarkttagglomeration Straubing Ost mit dem angrenzenden Nahversorgungszentrum Ittlinger Straße etwas stärkere Umverteilungswerte auf als die übrigen Standortlagen.

Dabei ist vor allem auch zu berücksichtigen, dass der Straubinger Einzelhandel nur teilweise in die Analyse einbezogen wird und die effektiven Umverteilungen auf eine größere Umsatzbasis treffen und damit hier überschätzt werden.

Nennenswerte Auswirkungen können daher verlässlich ausgeschlossen werden.

8 Abschließende Bewertung des Vorhabens

Mit der Realisierung von Nahversorgungseinrichtungen gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungs- mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Nahversorgung“ ist beabsichtigt, die Nahversorgung in der Gemeinde Steinach zu verbessern. Kern der Planung ist ein Supermarkt mit 1.200 m² Verkaufsfläche (voraussichtlich Edeka), der durch einen Bäcker und eine Apotheke ergänzt werden soll; ein Getränkemarkt ist in der Bauleitplanung, nicht jedoch im vorliegenden Bauantrag vorgesehen und daher hinsichtlich der Realisierung ungewiss.

Zwar gibt es in Steinach einen Edeka Supermarkt und einen kleinen Getränkemarkt. Dabei erweist sich der Supermarkt jedoch nicht als zeitgemäß und fällt vom Sortimentsumfang und der Einkaufsatmosphäre erheblich gegenüber den Wettbewerbsstandorten ab. Somit ist zwar eine eher rudimentäre Grundversorgung gegeben, keinesfalls jedoch eine qualifizierte Nahversorgung, wie sie heute von den Kunden erwartet und in Nachbargemeinden auch geboten wird. Hierfür sehen sowohl Einzelhandelsunternehmen wie Edeka als auch Planungs- und Genehmigungsbehörden zwischenzeitlich eine Betriebsgröße von 1.200 m² Verkaufsfläche als erforderlich an. Daher wurde die Etablierung dieser Supermarktgröße seitens der Landesplanung selbst in Gemeinden ohne zentralörtlichen Versorgungsauftrag vereinfacht ermöglicht.

In Steinach sind trotz der relativ geringen Einwohnerzahl, die aber in den meisten der in der Wettbewerbsanalyse betrachteten benachbarten Gemeinden nicht (wesentlich) höher, teils auch niedriger ausfällt, günstige Voraussetzungen festzustellen.

Das Kaufkraftniveau ist vergleichsweise hoch, das örtliche Potenzial im periodischen Bedarfsbereich bietet unter den gegebenen Wettbewerbsbedingungen und angesichts der sehr niedrigen Kaufkraftbindungsquote durch die bestehenden Anbieter eine ausreichende Plattform für einen zeitgemäßen Nahversorger.

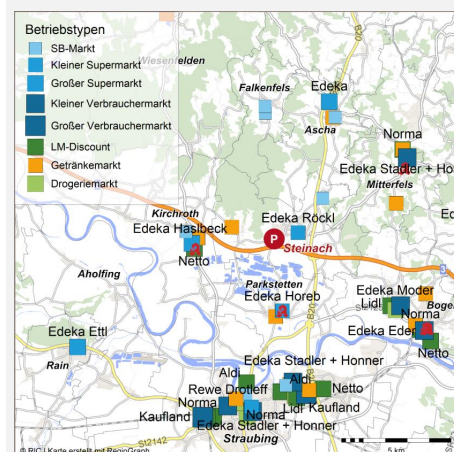
Bisherige Stellungnahmen zu dem Vorhaben signalisieren die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens bzw. des Bebauungs- mit Grünordnungsplans, bemängeln aber berechtigt das Fehlen einer Auswirkungsanalyse zum „Sondergebiet Nahversorgung“ in Steinach.

Wie die vorliegende Untersuchung nunmehr belegt, sind mögliche Auswirkungen ausschließlich in Steinach selbst in hohem Umfang zu erwarten, gefährden jedoch in Anbetracht des Vorhabens selbst die Nahversorgung in der Gemeinde nicht.

Die in der Region zu erwartenden Umsatzumverteilungen sind moderat bis sehr gering und lassen keine Beeinträchtigungen zentralörtlicher Funktionen oder funktionsfähiger Nahversorgungstrukturen erwarten.



Mikro-Standort des Vorhabens



Untersuchungsraum und relevanter Wettbewerb (Auswahl)

Dieser Bericht wurde für Sie erstellt von:

Radtke Consulting

Udo Radtke

Diplom-Volkswirt

Spökelbargring 5

D-22117 Hamburg

radtke.consulting@hh.de

M +49 178 1483518

T +49 40 181814 00

F +49 40 181814 01

Hamburg, 12. Februar 2024

Der Bericht ist registriert unter Projekt DEU240117

Urheberrechtshinweis:

Die im Rahmen der Untersuchung erstellten Gutachten, Berichte und sonstigen Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Die Weitergabe, Vervielfältigung und der Vertrieb (auch auszugsweise) sind nur mit ausdrücklicher und schriftlicher Genehmigung von Radtke Consulting zulässig.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum von Radtke Consulting.