

Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts in Biberach an der Riß, Heusteige

Auftraggeber: Stadt Biberach an der Riß

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck
Dipl.-Soz.Ök. Silke Schüler

Ludwigsburg, am 18.04.2018

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig. Der Bericht kann jedoch von der Stadt Biberach im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in öffentlicher Sitzung beraten und im Internet veröffentlicht werden.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Hohenzollernstraße 14

71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 07141 / 9360-0

Telefax: 07141 / 9360-10

E-Mail: info@gma.biz

Internet: www.gma.biz

Vorbemerkung

Im März 2018 erteilte die Stadt Biberach an der Riß der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung der Ansiedlung eines Biosupermarkts (inkl. Bio-Bäckerei) und eines Drogeriemarkts am Standort Heusteige 1 in Biberach an der Riß. Die beiden Märkte sind dort als Nachfolgenutzungen für einen bisher hier ansässigen Edeka-Supermarkt im Gespräch, welcher in Kürze verlagert werden wird.

Es ist davon auszugehen, dass das Gesamtvorhaben aus Biosupermarkt inkl. Bäckerei und Drogeriemarkt über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² VK bzw. 1.200 m² Geschossfläche liegen wird. Entsprechend sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen zu prüfen.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes, des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sowie der Auftraggeberin zur Verfügung. Zudem wurden im Februar 2018 eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der relevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Biberach a. d. R. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommener Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 18.04.2018
SC

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Aufgabenstellung	6
2. Rechts- und Planungsrahmen	7
3. Standortbeschreibung und -bewertung	9
3.1 Makrostandort Biberach an der Riß	9
3.2 Mikrostandort Heusteige 1	11
3.3 Zusammenfassende Standortbewertung	14
II. Einordnung des Vorhabens	16
1. Definitionen und ausgewählte Marktdaten	16
2. Daten zum Untersuchungsobjekt in Biberach	18
2.1 Marktdaten zum möglichen Biosupermarkt	19
2.2 Marktdaten zum möglichen Drogeriefachmarkt	20
2.3 Zusammenfassende Bewertung im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Vorhabens und Einordnung im Sinne des STEK der Stadt Biberach	20
III. Projektrelevante Wettbewerbssituation	22
1. Wettbewerbssituation in Biberach	22
2. Wettbewerbssituation im Umland	26
IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft	28
1. Einzugsgebiet	28
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet	29
V. Auswirkungsanalyse	32
1. Umsatzermittlung der geplanten Betriebe	32
1.1 Umsatzermittlung des Biosupermarkts	32
1.2 Umsatzermittlung des Drogeriefachmarkts	33
1.3 Kumulierte Betrachtung des Gesamtvorhabens	34
2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen	34

3.	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen in der Stadt Biberach	36
3.1	Auswirkungen auf die Innenstadt	37
3.2	Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in Biberach	38
3.3	Auswirkungen auf übrige Standorte	39
4.	Auswirkungen in angrenzenden Städten und Gemeinden	40
5.	Abschließende Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens	41
VI.	Raumordnerische Bewertung des Vorhabens	42
VII.	Zusammenfassung	44

I. Grundlagen

1. Aufgabenstellung

In der Stadt Biberach an der Riß betreibt das Lebensmittelhandelsunternehmen EDEKA Walke einen großflächigen Supermarkt am Standort Heusteige 1 im Stadtbereich Ost. Dieser Supermarkt wird in Kürze in erweiterter Größe auf einen neuen Standort im Wohngebiet Talfeld verlagert¹. Als Nachfolgenutzungen war von Seiten der städtischen Einzelhandelsplanung ursprünglich nur kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel (z. B. Ausbau der Tankstelle zum „Convenience-Shop“, Ansiedlung von Bäckerei / Metzgerei) vorgesehen. Nachdem diese Realisierung nicht gelungen ist und das Areal mittlerweile verkauft wurde, soll nunmehr die Ansiedlungsmöglichkeit eines Drogeriefachmarkts und eines Biosupermarkt geprüft werden. Derzeit gibt es in der rund 32.700 Einwohner großen Stadt Biberach keinen spezialisierten Biosupermarkt und nur einen Drogeriemarkt (Müller), sodass die andiskutierte Nachnutzung eine gewisse Angebotslücke decken und zugleich zur Profilierung des Mittelzentrums Biberach beitragen könnte.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Standort- und Wettbewerbsbedingungen ist für den Biosupermarkt entweder eine Filiale des Betreibers denn´s Biomarkt oder ein Alnatura Super Natur Markt zu erwarten², jeweils einschließlich Bio-Bäckerei / Café). Bei dem Drogeriefachmarkt ist von einer Rossmann- oder dm-Filiale auszugehen, da Müller bereits mit einer großen Filiale in Biberach präsent ist. Für den Biosupermarkt ist eine marktübliche Verkaufsfläche (VK) von ca. 620 m² VK anzusetzen, für die Bäckerei / Café ca. 80 m² VK und für den Drogeriefachmarkt ca. 700 m² VK. Hieraus ergibt sich für das Gesamtvorhaben eine Größe von ca. 1.400 m² VK.

Auch wenn die beiden Märkte für sich genommen nicht großflächig sind, werden sie zusammen als großflächiger Einzelhandelsstandort wirken, der evtl. Folgen für die gewachsene Versorgungsstruktur in Biberach haben kann. Hier sind, neben den Nahversorgungslagen auf Stadtteilebene, hauptsächlich der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Innenstadt zu beachten. In diesem Zusammenhang ist auch die geplante Ansiedlung eines dm-Drogeriemarktes an der Waldseer Straße (zusammen mit der geplanten Erweiterung des dortigen Aldi-Markts) zu berücksichtigen, mangels Konkretisierung des Vorhabens aber noch nicht als faktischer Bestand zu werten³. Die im Biosupermarkt geplante Bäckerei kann bezüglich ihrer Auswirkungen vernachlässigt werden, da es auch im bisherigen EDEKA-Supermarkt schon einen Backshop mit Café gab.

Für das Vorhaben soll zunächst für die Stadt Biberach eine Auswirkungsanalyse erbracht werden, die seine zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen darlegt.

¹ Vgl. hierzu GMA-Auswirkungsanalyse (2015) und Stellungnahme (2016).

² Von den Biosupermarkt-Unternehmen agieren die meisten nur regional, außerhalb des Untersuchungsraums. Deutschlandweit treten nur die Filialisten denn´s Biomarkt, Alnatura, Bio Company und Basic Bio auf, wobei aber Bio Company und Basic Bio fast ausschließlich in Großstädten eröffnen und nicht im Raum Oberschwaben / Donau-Iller vertreten sind.

³ Sofern beide Vorhaben weiter verfolgt werden, soll die Betrachtung ihrer Summenwirkung über eine ergänzende Stellungnahme erfolgen.

Hierfür sind als Grundlage die städtebaulichen Konzepte der Stadt Biberach (Nahversorgungskonzept, Stadtentwicklungskonzept) zu beachten. Außerdem sind die raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen.

2. Rechts- und Planungsrahmen

Das Gesamtvorhaben mit ca. 1.400 m² Verkaufsfläche überschreitet als Agglomeration die Grenze zur Großflächigkeit (ab 1.200 m² Geschossfläche bzw. nach gängiger Rechtsprechung 800 m² Verkaufsfläche) und sind wie ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu betrachten. Für die Beurteilung der Zulässigkeit sind folgende Rechtsnormen relevant:

- /// Baunutzungsverordnung (BauNVO), speziell § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP), insbesondere Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1 und 3.3.7.2, in Verbindung mit dem sog. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg vom 21.02.2001⁴
- /// Einschlägiger Regionalplan Donau-Iller (1987) bzw. Entwurf der Teilfortschreibung 2004 Großflächiger Einzelhandel

Außerdem sind als städtebauliche Konzepte das Nahversorgungskonzept der Stadt Biberach (2008) und das Stadtentwicklungskonzept STEK Biberach 2015 / 2016 zu berücksichtigen.

Nach **§ 11 Abs. 3 BauNVO**⁵ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Einkaufszentren nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bedingung ist, dass von ihnen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt ausgehen.

Gemäß LEP Baden-Württemberg gelten für großflächige Einzelhandelsvorhaben folgende Maßgaben (vgl. LEP Plansätze 3.3.7, 3.3.7.1, 3.3.7.2):

- /// **Konzentrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren zulässig. Abweichend von der Regel kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, etwa wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist.
- /// **Kongruenzgebot:** Der Einzugsbereich des Vorhabens darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortkommune nicht wesentlich überschreiten. Als Anhalts-

⁴ Der Einzelhandelserlass ist zwar formal außer Kraft getreten, wird aber mit seinen Regelungen zur einheitlichen Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben weiterhin als Auslegungs- und Orientierungshilfe herangezogen.

⁵ Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 / 1548.

punkt sollen mindestens 70 % der Umsätze aus dem regionalplanerischen Verflechtungsbereich des Vorhabenstandorts stammen.

- /// **Beeinträchtigerungsverbot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde ausüben. Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- /// **Integrationsgebot:** Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen gemäß LEP vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten und mit Anschluss an den ÖPNV entstehen.

Der Regionalplan Donau-Iller stammt aus dem Jahr 1987⁶ und muss bezüglich seiner Regelungen zum Einzelhandel als veraltet gelten. Das Regionale Einzelhandelskonzept, welches als inhaltliche Basis für die Regionalplanfortschreibung, Fachkapitel Einzelhandel, dienen soll, stammt aus dem Jahr 2004 und wurde im Jahr 2014 überarbeitet. Es wurde allerdings nicht von der Regionalversammlung verabschiedet, sodass es keine rechtliche Bindungswirkung entwickelt.

Das **Nahversorgungskonzept der Stadt Biberach an der Riß** (2008) strebt eine Stärkung und Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung an. Künftige Einzelhandelsansiedlungen und Bestandserweiterungen sind daran zu messen, dass sie keine Gefährdungswirkung für die Nahversorgungszentren entwickeln. Das Nahversorgungskonzept benennt drei Nahversorgungsstandorte: „Innenstadt“ für den Planungsraum Mitte, „Berliner Platz“ für den Planungsraum Süd und „Fünf Linden / Weißes Bild“ für den Planungsraum West.

Für den Planungsraum Ost wird, aufgrund der ungünstigen topografischen und siedlungsstrukturellen Voraussetzungen und des Fehlens von Konzentrationen von nahversorgungsrelevanten Anbietern, kein Nahversorgungszentrum benannt. Auch der Vorhabenstandort an der Heusteige ist nicht als Nahversorgungszentrum ausgewiesen, da in seinem Nahumfeld nur eine geringe Bevölkerungsdichte vorliegt. Im Planungsraum Ost sichern stattdessen einzelne Lebensmittelmärkte die Nahversorgung (u. a. der Standort des an das Talfeld verlagerten EDEKA-Markts).

Als weiteres strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument zur Entwicklung der Stadt Biberach an der Riß ist das **Stadtentwicklungskonzept** zu beachten, das zuletzt 2015 / 2016 fortgeschrieben wurde (STEK 2015 / 2016). Für den Einzelhandel sind hieraus prioritäre Standorte – in erster Linie der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt – sowie eine Definition der nahversorgungsrelevanten, innenstadtrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente zu entnehmen. Gemäß STEK 2015 / 2016 sind Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Apothekerwaren sowie Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel als „typischerweise zentrenrelevante Sortimente und zugleich nahversorgungsrelevante Sortimente“ benannt.

⁶ Zwischenzeitliche Fortschreibungen betrafen nicht die Regelungen zum Einzelhandel.

Als wichtigste Ziele des STEK in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sind festzuhalten:

- /// Erhalt der Vitalität der Innenstadt durch restriktive Ausweisung von Einzelhandelsflächen an den Stadträndern; hierzu soll u. a. die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters auf dem ehemaligen Postareal dienen
- /// möglichst flächendeckende Nahversorgung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, auch außerhalb der Versorgungskerne; deshalb sind nahversorgungsrelevante Hauptsortimente auch außerhalb des Versorgungskerns grundsätzlich möglich, sofern sie wohngebietsnah liegen oder sich an bereits etablierten Standorten mit guter Anbindung für alle Verkehrsarten befinden
- /// Ergänzung durch zusätzliche Drogerieanbieter; aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen innerhalb der Innenstadt sind Ansiedlungen des Drogeriewarensortiments auch außerhalb des Versorgungskerns in einer bereits vorhandenen Agglomeration von Nahversorgern möglich.

Als **Verkaufsfläche** eines Handelsbetriebes wird in diesem Bericht die Fläche definiert, auf der der Verkauf abgewickelt wird und die dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören zum einen die tatsächlich mit Waren belegten Flächen im Inneren des Gebäudes, die hierfür erforderlichen Verkehrs- und Funktionsflächen – Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, Einkaufswagenzone, Leergutautomaten und Windfang – sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.⁷ Ausgenommen sind Läger, Sozialräume, Kunden-Toiletten und Parkierungsflächen.

3. Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Biberach an der Riß

Die Große Kreisstadt Biberach an der Riß ist **Kreisstadt** und mit derzeit ca. 32.700 Einwohnern die mit Abstand einwohnerstärkste Stadt im Landkreis Biberach (ca. 196.200 EW)⁸. In der Region Donau-Iller fungiert Biberach als **Mittelzentrum** für die Gemeinden in den zentralen und südlichen Teilen des Landkreises Biberach. Insgesamt leben im Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Biberach derzeit ca. 114.900 Einwohner.

Verkehrlich ist Biberach über die Bundesstraßen B 30, B 312 und B 465, diverse Landes- und Kreisstraßen sowie Bahn- und Busverbindungen sehr gut aus dem Umland erreichbar. Innerhalb

⁷ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017, S. 367. Ähnlich Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kap. 2.2.4.

⁸ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2016. Die Einwohnerzahlen weichen von den Angaben der Stadt Biberach etwas ab.

des Landkreises stellt die Stadt Biberach dabei, auch begünstigt durch ihre zentrale Lage, einen Verkehrsknotenpunkt dar.

Biberach ist ein **bedeutender Wirtschaftsstandort**, mit rund 27.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort und ca. 19.800 Einpendlern⁹. Neben großen Industriebetrieben und mittelständischen Industrie-, Handwerks- Handels- und Gewerbetrieben sind in Biberach auch Kliniken, Verwaltungseinrichtungen und diverse Aus- und Weiterbildungseinrichtungen ansässig. Als Tourismusdestination verzeichnete Biberach zuletzt ca. 139.000 Übernachtungen¹⁰.

Die **Bevölkerungszahl** in Biberach entwickelte sich zwischen 2006 und 2016 positiv (+ ca. 1,6 %) auf ca. 32.700 Ende 2016¹¹. Auch für die kommenden Jahre erwartet das Statistische Landesamt noch leichte Einwohnerzunahmen für die Stadt (ca. 33.100 Einwohner Ende 2025).

Das ca. 72 km² große **Stadtgebiet** umfasst neben der Biberacher Kernstadt noch die hiervon räumlich abgesetzten Stadtteile Mettenberg, Ringschnait, Rißegg (mit Ortsteil Rindenmoos) und Stafflangen. Die Topografie ist hügelig, wobei sich die Gewerbe- und Industriegebiet vorwiegend im Tal der Riß befinden und die Wohngebiete in Hanglagen im Nordwesten, Westen, Südwesten und Osten der Kernstadt. Rund 80 % der Bevölkerung (ca. 27.000 EW) leben in der Kernstadt, davon rund 7.700 EW im Bereich Süd, rund 7.000 EW im Bereich West, rund 6.200 EW im Bereich Mitte und rund 6.100 EW im Bereich Ost.¹² Enge Verflechtungen gibt es zudem mit den unmittelbar an die Kernstadt angrenzenden Gemeinden Mittelbiberach und Warthausen.

Als wichtigste **Einkaufsstandorte im Stadtgebiet** sind hervorzuheben:

- /// Die **innerstädtische Einkaufslage** befindet sich im Bereich der historischen Altstadt innerhalb des Bismarck- und Zeppelinrings, Braithwegs, der Webergasse und der Wielandstraße. Die innerstädtische Einkaufslage ist überwiegend durch klein- bis mittelflächige Einzelhandelsbetriebe lokaler Anbieter geprägt. Magnetfunktionen übernehmen v. a. die großflächigen Anbieter Modehaus Kolesch, C&A, Sport Heinzel und Müller Drogerie. Die Einzelhandelsgeschäfte werden durch den Wochenmarkt, diverse Dienstleister, Kreditinstitute, medizinische Praxen, gastgewerbliche Betriebe, Kulturbetriebe und öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Tourist-Information, Museen, Schulen, Kindergärten) ergänzt, sodass sich starke Besucherfrequenzen ergeben.
- /// Auch dezentrale Standorte in autokundenorientierter Lage sind prägend für die Versorgungsstrukturen des Mittelzentrums Biberach. Im nördlichen Stadtgebiet sind an den Gewerbegebietsstandorten **Sandgrabenstraße** (Marktkauf, Poco), **Biber-Center**

⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand 30.06.2017.

¹⁰ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 2016.

¹¹ Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2016. Die Einwohnerzahlen weichen von den Angaben der Stadt Biberach etwas ab.

¹² Quelle: Stadt Biberach, Stand 01.01.2017; ca.-Werte gerundet.

(u. a. Lidl, Netto, Euronics XXL, OBI, TTL) und **Obere Stegwiesen** (u. a. Kaufland, AWG, B1 Discount Baumarkt, BayWa Baustoffe, Fressnapf) zahlreiche, zumeist großflächige Lebensmittel- und Fachmärkte ansässig.

- Im südlichen Stadtgebiet befindet sich zwischen der **Waldseer Straße** und der Leipzigstraße eine weitere, vornehmlich autokundenorientierte Einzelhandelsagglomeration. Hier sind neben Lebensmittel- und Getränkemärkten (REWE, Aldi, Norma, Lidl, Rewe Getränkemarkt, Fristo) und Tankstellen auch einzelne Nonfood-Fachmärkte ansässig (H&D Schuhcompany, Wenk Elektronik, Baubox, Spiel & Freizeit Reisch, Garten Igel).

Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich verstreut an Solitärstandorten im Kernstadtgebiet. Dabei handelt es sich überwiegend um Lebensmittelanbieter, die der Nahversorgung der umliegenden Wohnquartiere dienen (z. B. Aldi, REWE und Penny im Stadtbereich West oder EDEKA Walke im Stadtbereich Ost). In den Stadtteilen abseits der Kernstadt sind nur vereinzelte Einzelhandelsanbieter vorhanden, u. a. Bäckereien in Ringschnait, Rißegg und Stafflangen sowie ein Hofladen in Mettenberg.

3.2 Mikrostandort Heusteige 1

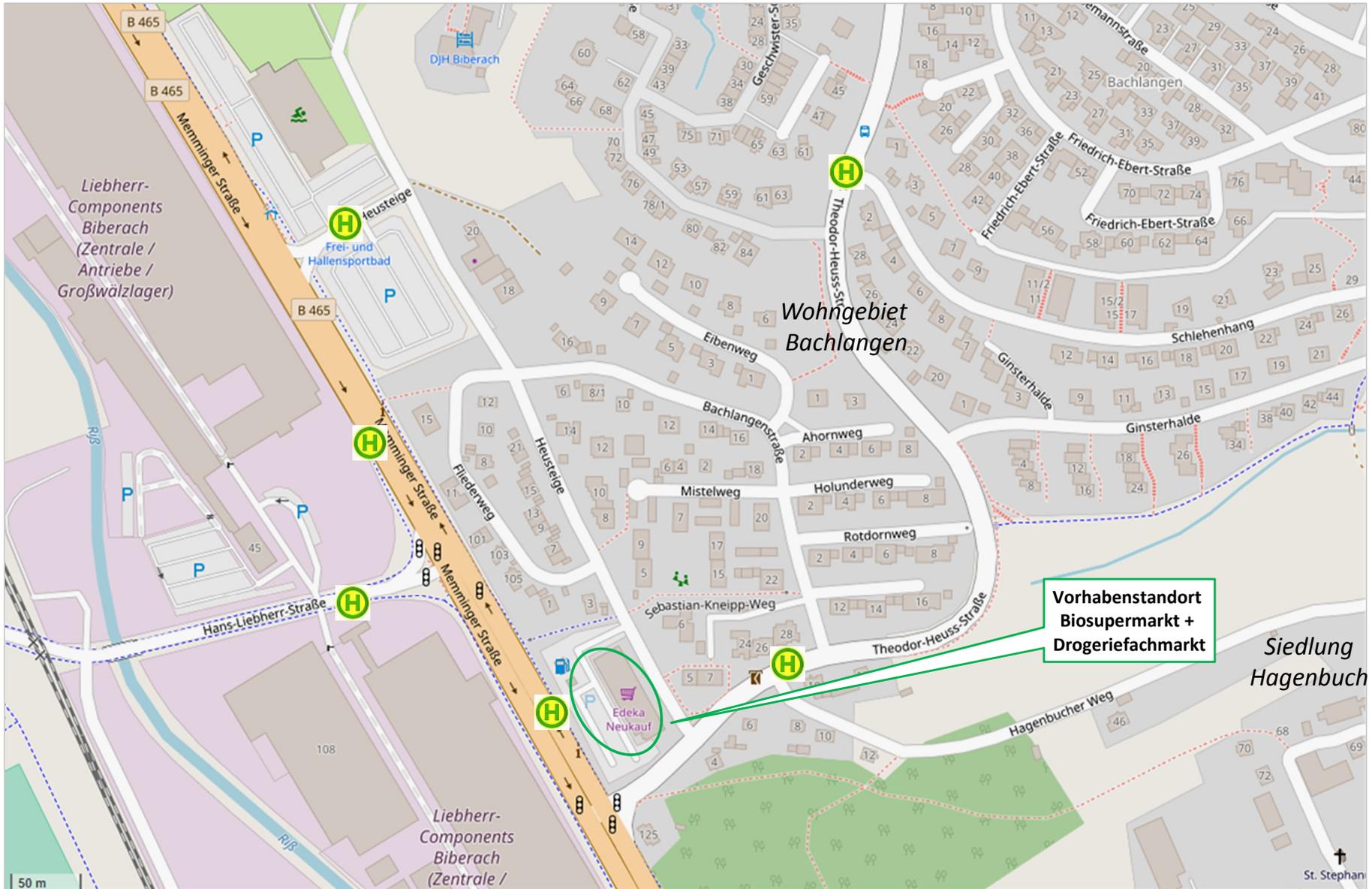
Der Vorhabenstandort für den Biosupermarkt und Drogeriefachmarkt liegt im östlichen Kernstadtbereich von Biberach, zwischen der Straße Heusteige, der Theodor-Heuss-Straße, der Memminger Straße (B 465) und dem Sebastian-Kneipp-Weg, im Tal der Riß. Die Entfernung in die Innenstadt beträgt rund 2 km. Derzeit befinden sich auf dem trapezförmigen Grundstück das ältere Marktgebäude eines Lebensmittelmarkts (derzeit noch EDEKA Walke), einschließlich Backshop, mit davor gelagerten Parkierungsbereichen sowie eine Tankstelle.

Auf der gegenüber liegenden, westlichen Seite der Memminger Straße erstreckt sich im Tal der Riß das Werksgelände der Firma Liebherr (Hauptwerk, Teilproduktion Liebherr-Components), außerdem ist hier die Firma Handtmann ansässig. Insgesamt arbeiten an diesem Standort rund 3.000 Mitarbeiter¹³. Nordöstlich der Heusteige befindet sich in teils steiler Hanglage das Wohngebiet Bachlangen, in nördlicher Richtung folgen die Wohngebiete Bergerhausen und Talfeld. Das Nahumfeld des Vorhabenstandorts an der Heusteige wird somit in hohem Maß von Wohnfunktionen geprägt. Weiterer Einzelhandel ist im Nahumfeld nicht ansässig. Die Entfernung zum Verlagerungsstandort von EDEKA an der Telawiallee beträgt ca. 1,6 km.

Die Zufahrt zum Vorhabengrundstück erfolgt über die Straße Heusteige, die hinter dem EDEKA-Gebäude in die Theodor-Heuss-Straße mündet. Die Theodor-Heuss-Straße erschließt die Wohngebiete Bachlangen, Bergerhausen und Talfeld sowie den Weiler Hagenbuch; sie mündet unmittelbar vor dem Vorhabengrundstück an einer beampelten Kreuzung in die Memminger Straße.

¹³ Quelle: Stadt Biberach.

Karte 1: Nahumfeld des Vorhabenstandorts Heusteige 1



Kartengrundlage:
www.openstreetmap.org;
GMA-Bearbeitung 2018

Bushaltestellen befinden sich am Vorhabengrundstück, sowohl an der Memminger Straße als auch an der Theodor-Heuss-Straße. Entlang der Memminger Straße verlaufen beidseits Rad- und Fußwege. Auch aus dem Wohngebiet Bachlangen ist der Standort für Fußgänger und Radfahrer über Rad- und Fußwege gut erreichbar.

Das Vorhabengrundstück liegt direkt und gut sichtbar an der hier vierspurig ausgebauten Memminger Straße (B 465), der Hauptdurchgangssachse im östlichen Stadtgebiet. Die Memminger Straße verbindet die Gewerbe- und Industriegebiete im Norden der Stadt mit dem Verkehrsknotenpunkt am Jordanbad, wo sich die Bundesstraßen B 30 (Ulm – Friedrichshafen), B 312 (Reutlingen – Memmingen) und B 465 (Bad Urach – Leutkirch) kreuzen. Der Planstandort weist daher eine hohe Verkehrsgunst und hervorragende Erreichbarkeit auf.

In siedlungsstruktureller Hinsicht befindet sich der Vorhabenstandort in einer Scharnierlage zwischen Wohnnutzungen und dem Industrieareal des Liebherr-Werks. Wegen seiner Lage unmittelbar am Wohngebiet Bachlangen und an der Erschließungssachse Theodor-Heuss-Straße kann der Vorhabenstandort – gemeinsam mit dem Verlagerungsstandort von EDEKA an der Telawiallee – Nahversorgungsfunktionen für große Teile des Planungsraums Ost in der Kernstadt übernehmen.

Mit Blick auf das Einzelhandelsgefüge in Biberach handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen langjährig etablierten Versorgungsstandort in der östlichen Kernstadt, der zwar außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs liegt, aber Nahversorgungsfunktionen übernimmt. Insofern erscheint seine Nachnutzung durch einen nicht-großflächigen Lebensmittelmarkt und einen Drogeriefachmarkt vertretbar.

Foto 1: E aktiv-Markt Heusteige



GMA-Aufnahmen 2018

Foto 2: E aktiv-Markt Heusteige



3.3 Zusammenfassende Standortbewertung

Die spezifischen Eigenschaften des Standortes können in positive und negative Faktoren gegliedert werden. Diese haben entscheidenden Einfluss auf die Ausstrahlung, die Umsatzerwartung und damit auch auf die späteren Auswirkungen des Planvorhabens.

Positive Standortfaktoren:

- + Stadt Biberach landesplanerisch als Mittelzentrum ausgewiesen
- + hohes, stetig steigendes Bevölkerungsaufkommen in der Standortkommune
- + hohe Einzelhandels- und Arbeitszentralität der Stadt; zudem Standort wichtiger überörtlicher Infrastruktureinrichtungen (u. a. Kliniken, Schulen, Berufsschulen)
- + problemlose verkehrliche Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts mit dem Pkw aus dem gesamten Stadtgebiet
- + gute Exposition / Einsehbarkeit des Vorhabenstandorts von einer Hauptverkehrsstraße
- + ausreichende Größe des Grundstücks
- + Bushaltestellen unmittelbar am Vorhabenstandorts
- + fußläufige Distanz zu Wohngebiet, Fahrradabbindung gegeben
- + Vorhabenstandorts bereits als Versorgungslage im Einzelhandelsgefüge etabliert
- + günstige Wettbewerbssituation im Stadtgebiet und Umland von Biberach (kein Biosupermarkt, bisher nur ein Drogeriemarkt im Stadtgebiet)

Negative Standortfaktoren:

- Beeinträchtigungen der fußläufigen Erreichbarkeit des Vorhabenstandorts durch ungünstige Topografie
- generell hohe Konkurrenzichte von Lebensmittelmärkten in Biberach und im Umland (vgl. Kapitel III)
- keine Agglomerationsvorteile am Vorhabenstandort (mit Ausnahme der wechselseitigen Beziehungen zwischen Biosupermarkt und Drogeriemarkt).

Aus städtebaulicher bzw. versorgungsstruktureller Sicht handelt es sich bei dem Vorhabenstandort um einen eingeführten Einzelhandelsplatz, der innerhalb des Einzelhandelsgefüges von Biberach bereits langjährig etabliert ist. Er liegt sowohl in fußläufiger Entfernung zu ÖPNV-Haltestellen wie auch zu einem Wohngebiet. Aufgrund seiner Lage am Rand des Wohngebiets Bachlangen und der Nähe zu den Wohngebieten Hagenbuch, Bergerhausen und Talfeld, die über die

Theodor-Heuss-Straße an die Memminger Straße und den Vorhabenstandort angebunden sind, kann der Standort wichtige Versorgungsfunktionen für die Grundversorgung im östlichen Stadtgebiet übernehmen. Da es bisher im Mittelzentrum Biberach keinen Biosupermarkt gibt und im östlichen Stadtgebiet keinen Drogeriefachmarkt, würden die beiden andiskutierten Nutzungen grundsätzlich sinnvolle Ergänzungen des städtischen Grundversorgungsangebots darstellen.

II. Einordnung des Vorhabens

1. Definitionen und ausgewählte Marktdaten

Zur Einordnung und Abgrenzung der hier geplanten Einzelhandelsbetriebe gegenüber anderen im Untersuchungsgebiet vertretenen Konzepten werden die Definitionen der gängigen **Betriebs-typen** kurz dargestellt:¹⁴

- /// Kleines Lebensmittelgeschäft:
Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment¹⁵ anbietet.
- /// Lebensmitteldiscounter:
Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II¹⁶ führt.
- /// Supermarkt (*Vollsortimenter*):
Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.
- /// Großer Supermarkt (*Vollsortimenter; früher Verbrauchermarkt genannt*):
Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m² und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.
- /// SB-Warenhaus:
Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.
- /// Drogeriemarkt:
Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.

Analog der o. g. Definition ist als **Biosupermarkt** ein Lebensmittelmarkt mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche zu verstehen, der sich auf den Verkauf von „Bioprodukten“ spezialisiert hat, d. h. Lebensmittel und Bedarfsgüter (Naturkosmetik, Drogeriewaren und Naturbekleidung) aus biologischer und ökologischer Erzeugung.

¹⁴ Vgl. EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017, S. 365 f.

¹⁵ Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

¹⁶ Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

Gemessen am Umsatz wird im deutschen Lebensmitteleinzelhandel der größte Marktanteil von Discountern angenommen (ca. 42 %). Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen ca. 27 – 28 %, auf Drogeriemärkte immerhin ca. 9 % der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln.¹⁷

Bezüglich der **Sortimente** ist zwischen dem Kernsortiment – bei Lebensmittelmärkten Nahrungs- und Genussmittel – und ergänzenden Randsortimenten zu unterscheiden:

- /// **Nahrungs- und Genussmittel** (= „Food“) umfassen Lebensmittel, also Frischwaren in Bedienung und Selbstbedienung, Tiefkühlkost und Trockensortiment, Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren sowie Tabakwaren.
- /// Als „**Nonfood**“ sind Waren definiert, die nicht zum Verzehr bestimmt sind (= Nichtlebensmittel). Nach der GS1-Warengruppenklassifizierung wird wie folgt unterschieden:
 - Nonfood I (*auch „Nearfood“ genannt*): Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung
 - Nonfood II: Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs (Bücher und Presseartikel, Blumen, Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte usw.).

Insgesamt erzielten die größeren Lebensmittel- und Drogeriehandelsunternehmen in Deutschland im Jahr 2015 einen Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln von ca. 110,6 Mrd. €¹⁸. Einschließlich Spezialgeschäften, Lebensmittelhandwerk, Direktvermarktern, Tankstellen, Sonderpostenmärkten und anderen branchenfremden Anbietern dürfte sich der Umsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln auf rund 150 Mrd. € belaufen¹⁹. Hiervon entfielen ca. 8,6 Mrd. € (ca. 5,7 %) auf **Biolebensmittel**.²⁰ Allerdings nimmt die Bedeutung von Biolebensmitteln seit Jahren stetig zu. Im Jahr 2016 betrug der Umsatz mit Biolebensmitteln bereits rund 9,5 Mio. €²¹, sodass bei Lebensmittel- und Drogerieanbietern mittlerweile von einem Umsatzanteil von rund 6 % für Biolebensmittel auszugehen ist. Diese Zahl darf aber nicht mit einem „Marktanteil von Biomärkten“ verwechselt werden, denn Biolebensmittel sind nicht nur bei spezialisierten Naturkostanbietern erhältlich sondern auch – und sogar überwiegend – im konventionellen Lebensmittelhandel.

Laut dem Bundesverband Naturkost Naturwaren verzeichnete der deutsche Naturkosteinzelhandel (Naturkostfachgeschäfte, Biosupermärkte) im Jahr 2016 einen Umsatz von ca. 3,2 Mrd. €. Dies entspricht einem Anteil von etwa einem Drittel am Gesamtumsatz mit Biolebensmitteln (rund

¹⁷ Quelle: Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018, Bergisch Gladbach 2017, S. 35; Angaben für 2016.

¹⁸ Lebensmitteleinzelhandel inkl. Drogeriemärkte, nur Betriebe ab 100 m² VK; ohne Spezialgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, Direktvermarkter, Tankstellen, Sonderpostenmärkte und andere Branchenfremde. Quelle: Nielsen; zitiert nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017, S. 87.

¹⁹ GMA-Berechnungen nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017; Stand 2015.

²⁰ Lebensmitteleinzelhandel inkl. Drogeriemärkte, nur Betriebe ab 100 m² VK; ohne Spezialgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, Direktvermarkter, Tankstellen, Sonderpostenmärkte und andere Branchenfremde. Quelle: Nielsen; zitiert nach EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017, S. 87, S. 91.

²¹ Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, Köln 2017, S. 91.

9,5 Mrd. €). Etwa 12 % des Gesamtumsatzes mit Biolebensmitteln werden von Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsehändlern, Wochenmarktanbietern, Direktvermarktern und Tankstellen erzielt. **Der größte Teil der Umsätze mit Biolebensmitteln (derzeit ca. 54 %) wird von konventionellen Lebensmittel- und Drogeriemärkten erzielt**, die sich zudem bei Bioprodukten zunehmend stärker aufstellen.²²

Lebensmittelmärkte sind auch der bedeutendste **Einkaufsort für Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung**. Nach GMA-Berechnungen entfallen in Deutschland derzeit knapp 60 % der Umsätze mit diesen Nearfood-Sortimenten auf Lebensmittelmärkte, hingegen nur ca. 30 % auf Drogeriefachmärkte, der Rest auf Parfümerien und Fachhändler für Heimtierbedarf²³. Allerdings offerieren Lebensmitteldiscounter bei Drogerie- und Parfümeriewaren, Reinigungsmitteln und Tiernahrung nur eine geringe Auswahl der gängigsten Artikel (überwiegend Eigenmarken). Ein weitaus vielfältigeres Angebot bieten hier Supermärkte und Große Supermärkte, noch umfangreicher SB-Warenhäuser.

Bei **Drogeriemärkten** treten zwei Typen auf. Zum einen gibt es Fachmärkte bis ca. 800 m² VK (Betreiber dm, Rossmann, Budnikowsky), die mit Niedrigpreiskonzept und einem eher funktionalen Drogeriewaren-Kernsortiment auftreten. Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch Klein-Kaufhäuser (i. d. R. großflächig) mit mehreren Sortimentsschwerpunkten; diese führen zusätzlich zum breiten und tiefen Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln.

2. Daten zum Untersuchungsobjekt in Biberach

Bei dem Vorhaben an der Heusteige 1 handelt es sich um die **Nachfolge eines bestehenden Supermarkts** des Betreibers EDEKA Walke. Der heute ca. 900 m² VK große Supermarkt soll zum Standort Telawiallee verlagert und auf ca. 1.400 m² VK erweitert werden. Dabei ist jeweils eine Bäckereifiliale des ebenfalls zum Edeka-Konzern gehörigen Unternehmens K&U enthalten. Die Verlagerungs-/Erweiterungsplanung von EDEKA ist lange bekannt; ihre Unbedenklichkeit für das städtische Versorgungsgefüge wurde u. a. durch GMA-Analysen im Jahr 2015 und 2016 belegt.

Als Nachfolgenutzungen war von Seiten der städtischen Einzelhandelsplanung ursprünglich nur kleinflächiger Lebensmitteleinzelhandel (z. B. Ausbau der Tankstelle zum „Convenience-Shop“, Ansiedlung von Bäckerei / Metzgerei) vorgesehen. Nachdem dies nicht gelungen ist und das Areal mittlerweile verkauft wurde, werden nunmehr für diesen verkehrsgünstigen Standort ein **Bio-supermarkt und ein Drogeriefachmarkt** diskutiert. Geht man von marktüblichen Größenordnungen aus, ist für beide Märkte eine **Gesamtgröße von ca. 1.400 m² VK** zu erwarten.

²² Quelle: EHI Retail Institute: handelsdaten aktuell 2017, S. 91; Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018, S. 40, Stand 2016; GMA-Berechnungen.

²³ Quelle: GMA-Berechnungen unter Verwendung von Branchendaten des EHI und des Industrieverbands Heimtierbedarf e. V. (IVH); Stand 2015.

2.1 Marktdaten zum möglichen Biosupermarkt

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Standort- und Wettbewerbsbedingungen ist für den Biosupermarkt eine Filiale der **Betreiber denn´s Biomarkt oder Alnatura** zu erwarten²⁴, jeweils integrierter Bio-Bäckerei / Café. Für den Biosupermarkt ist eine Verkaufsfläche von ca. 620 m² VK anzusetzen. Etwa 80 m² VK entfallen auf die eigenständige Bäckerei.

„**denn´s Biomarkt**“ ist als Bio-Supermarkt mit Vollsortiment für den täglichen Bedarf konzipiert und umfasst rund 6.000 Bio- und Naturprodukte als Eigen- und Handelsmarken, darunter auch regional erzeugte Lebensmittel, Bio-Backwaren, Naturkosmetik, Drogeriewaren und Naturbekleidung. Die Kette betreibt in Deutschland aktuell ca. 260 Filialen (u. a. in Ehingen, Memmingen, Ravensburg und Neu-Ulm) und ist damit Marktführer. Denn´s Biomarkt ist eine Tochter der Firma Dennree, die als Großhändler außerdem mehr als 1.400 Fachhandelsgeschäfte sowie Franchisenehmer beliefert. In den modernen denn´s-Filialen sind standardmäßig auch eine Bäckertheke, eine Käsetheke und ein Bio-Bistro mit Sitzecke integriert.²⁵ Wegen ihrer recht großen Filialen (ca. 400 – 800 m² VK) und des breiteren Sortiments liegt die durchschnittliche Flächenproduktivität bei denn´s Biomärkten mit ca. 2.420 € je m² VK deutlich niedriger als bei anderen Biomärkten²⁶.

Die Firma **Alnatura** vertreibt unter dem gleichnamigen Markennamen nach ökologischen Gesichtspunkten produzierte und zertifizierte Lebensmittel und Textilien, zum einen in den unternehmenseigenen Filialen „Alnatura Super Natur Markt“ und einen Onlineshop, zum anderen über andere Handelspartner, z. B. den Drogeriemarkt Müller oder die Lebensmittelmärkte tegut, EDEKA oder Migros. In einem „Alnatura Super Natur Markt“ gibt es rund 1.200 Alnatura-Artikel, überwiegend von den Verbänden Bioland, Demeter und Naturland oder anderen Bio-Anbauverbänden, sowie saisonal weitere Bio-Produkte. Das Sortimentsspektrum umfasst größtenteils Lebensmittel, einschließlich Babykost, Wein und frische Backwaren, aber auch Öko-Textilien, Naturkosmetik und Saisonartikel (z. B. Saaten). Derzeit gibt es in Deutschland mehr als 125 Filialen von Alnatura Super Natur Märkten, hauptsächlich an hochfrequenten Standorten in Groß- oder Universitätsstädten.²⁷ Für neue Standorte strebt Alnatura Flächengrößen von 400 – 800 m² VK an. Die Biberach am nächsten gelegenen Alnatura-Filialen befinden sich in Ulm und Ravensburg.

²⁴ Von den Biosupermarkt-Unternehmen agieren die meisten nur regional und sind nicht im Raum Oberschwaben vertreten. Deutschlandweit treten nur die Filialisten denn´s Biomarkt, Alnatura, Bio Company und Basic Bio auf, wobei Bio Company und Basic Bio fast ausschließlich in Großstädten eröffnen.

²⁵ Quelle: Unternehmensangaben von denn´s Biomarkt, entnommen aus <https://www.denns-biomarkt.de>; abgerufen am 29.03.2018.

²⁶ Quelle: Hahn Immobilien-Beteiligungs AG: Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018, S. 40, Stand 2016; GMA-Berechnungen.

²⁷ Quelle: Unternehmensangaben von Alnatura, entnommen aus www.alnatura.de/de-de/ueber-uns und <https://www.yumpu.com/de/document/view/59827472/expansionsbroschuere-2018>; abgerufen am 29.03.2018.

2.2 Marktdaten zum möglichen Drogeriefachmarkt

Bei dem andiskutierten Drogeriefachmarkt ist eine **Rossmann- oder dm-Filiale** zu erwarten, da Müller bereits mit einer großen Filiale in Biberach präsent ist. Sowohl Rossmann als auch dm streben für Neuerrichtungen an Standorten außerhalb von Innenstädten üblicherweise Größen ab 700 m² VK an. Auch für den möglichen Drogeriemarkt am Vorhabenstandort Heusteige ist von einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² VK auszugehen.

Beide Unternehmen offerieren neben ihrem Kernsortiment Drogeriewaren (einschließlich Kosmetik, Körperpflege, Parfümerie, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) auch noch ergänzende Randsortimente aus den Bereichen Lebensmittel (v. a. Babykost, Süßwaren, Erfrischungsgetränke, Naturkost-Trockenwaren, Nahrungsergänzungsmittel / freiverkäufliche Arzneimittel, Wein), Heimtierbedarf, Papier- und Schreibwaren, Fotobedarf, Haushaltswaren (u. a. Babyausstattung, Tischbedarf / Dekoration / Kerzen, Koch- und Backzubehör, Wasserfilter), Spielwaren und Babybekleidung an.

Das Drogeriemarkt-Unternehmen **dm** ist bisher noch nicht in Biberach vertreten, die nächsten Filialen liegen in Schemmerhofen, Laupheim, Ehingen und Riedlingen. Allerdings ist aktuell die Ansiedlung einer dm-Filiale neben Aldi an der Waldseer Straße beabsichtigt. Pro Filiale erzielen dm-Märkte durchschnittlich ca. 4,1 Mio. € Umsatz (brutto) und eine Flächenleistung von ca. 7.170 € je m² VK²⁸; damit ist dm Marktführer.

Rossmann-Märkte erwirtschaften pro Filiale im Durchschnitt einen Brutto-Umsatz von knapp 3,0 Mio. €. Die durchschnittliche Flächenproduktivität beläuft sich auf ca. 5.330 € je m² VK²⁹. Die dem Vorhabenstandort am nächsten gelegenen Rossmann-Filialen liegen in Erolzheim, Ehingen, Baienfurt und Ravensburg.

2.3 Zusammenfassende Bewertung im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des Vorhabens und Einordnung im Sinne des STEK der Stadt Biberach

Die diskutierte Neuansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts an der Heusteige in Biberach ist aufgrund der projizierten Hauptsortimente der beiden Märkte und ihres Standorts in der Nähe zu einem Wohngebiet grundsätzlich als nahversorgungsrelevantes Einzelhandelsvorhaben zu interpretieren. Daher sind die Maßgaben des Nahversorgungskonzepts Biberach und des Stadtentwicklungskonzepts (STEK) zu beachten.

²⁸ Quelle Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018, Bergisch Gladbach 2017, S. 26; Angaben für 2016.

²⁹ Quelle Hahn-Immobilien-Beteiligungs-AG: Retail Real Estate Report Germany 2017 / 2018, Bergisch Gladbach 2017, S. 26; Angaben für 2016.

Sofern von dem Vorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Biberacher Innenstadt ausgehen – diese Prüfung erfolgt im Kapitel V dieser Auswirkungsanalyse – ist das Vorhaben mit den Maßgaben des STEK 2015 / 2016 (vgl. hierzu Kapitel I.2) vereinbar:

- /// Beide Märkte offerieren ganz überwiegend Sortimente, die gemäß STEK „typischerweise zentrenrelevante und zugleich nahversorgungsrelevante Sortimente sind, nämlich Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel“.
- /// Der Vorhabenstandort an der Heusteige ist seit Langem als Standort eines (konventionellen) Supermarkts im Biberacher Versorgungsgefüge etabliert. Nach der Verlagerung des EDEKA-Markts stellt die Nachnutzung des Standorts für einen Biosupermarkt eine flächenschonende Neuansiedlung dar, die eine möglichst flächendeckende und ausdifferenzierte Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln unterstützt.
- /// Der Vorhabenstandort befindet sich direkt angrenzend an das Wohngebiet Bachlangen, das ansonsten nach Wegzug des EDEKA-Markts und seines Backshops unversorgt wäre (neuer Standort von EDEKA ca. 1,6 km entfernt). Für das Wohngebiet Bachlangen und auch den Weiler Hagenbuch – beide in fußläufig erreichbarer Distanz – übernimmt der Vorhabenstandort Nahversorgungsfunktionen.
- /// Der Vorhabenstandort liegt an einer innerörtlichen Hauptverkehrsachse, der B 465 (Memminger Straße), sowie an der Theodor-Heuss-Straße, über die die Erschließung der Wohngebiete im östlichen Kernstadtbereich erfolgt. Er verfügt über mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Grundsätzlich ist er auch mit dem Fahrrad und zu Fuß gut erreichbar (Nähe zum Fahrradweg an der Memminger Straße, Fußwege aus den umliegenden Wohngebieten entlang der zuführenden Straßen). Es besteht also eine siedlungsstrukturell integrierte Lage.
- /// Derzeit gibt es in Biberach keinen Biosupermarkt und nur einen Drogeriefachanbieter (Müller), ein weiterer Drogeriemarkt ist in Planung (dm). Ein zusätzlicher moderner Drogeriefachmarkt, der ein anderes Angebotskonzept verfolgt als Müller, würde, ebenso wie ein Biosupermarkt, das Angebot im Mittelzentrum sinnvoll ergänzen und somit zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion beitragen. Zu berücksichtigen ist, dass Biberach ein besonders einwohnerstarkes und zudem wachsendes Mittelzentrum mit derzeit mehr als 32.000 EW ist, das zudem noch Versorgungsfunktionen für weitere Kommunen (zusammen mehr als 80.000 EW) übernimmt.
- /// In der Biberacher Innenstadt konnte trotz intensiver Bemühungen in den vergangenen Jahren weder eine adäquate Fläche für einen zusätzlichen Drogeriefachmarkt noch für einen Biosupermarkt geschaffen werden.

III. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Die Analyse und Bewertung der Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum basiert auf einer im Februar 2018 durchgeführten GMA-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels vor Ort. Als Wettbewerber des Biosupermarkts und des Drogeriefachmarkts wurden dabei grundsätzlich all jene Geschäfte eingestuft, in denen Nahrungs- und Genussmittel oder Drogeriewaren und Körperpflegeartikel als Kernsortiment geführt werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Konkurrenzwirkungen der beiden Märkte nicht alle Wettbewerber gleichermaßen betreffen werden. Vielmehr werden hauptsächlich sog. „Systemwettbewerber“ tangiert, d. h. Anbieter des gleichen oder ähnlichen Betriebstyps, also in erster Linie Supermärkte und Drogeriefachmärkte. Die nachfolgende Darstellung der Wettbewerbssituation nennt daher nur die Hauptwettbewerber namentlich.

1. Wettbewerbssituation in Biberach

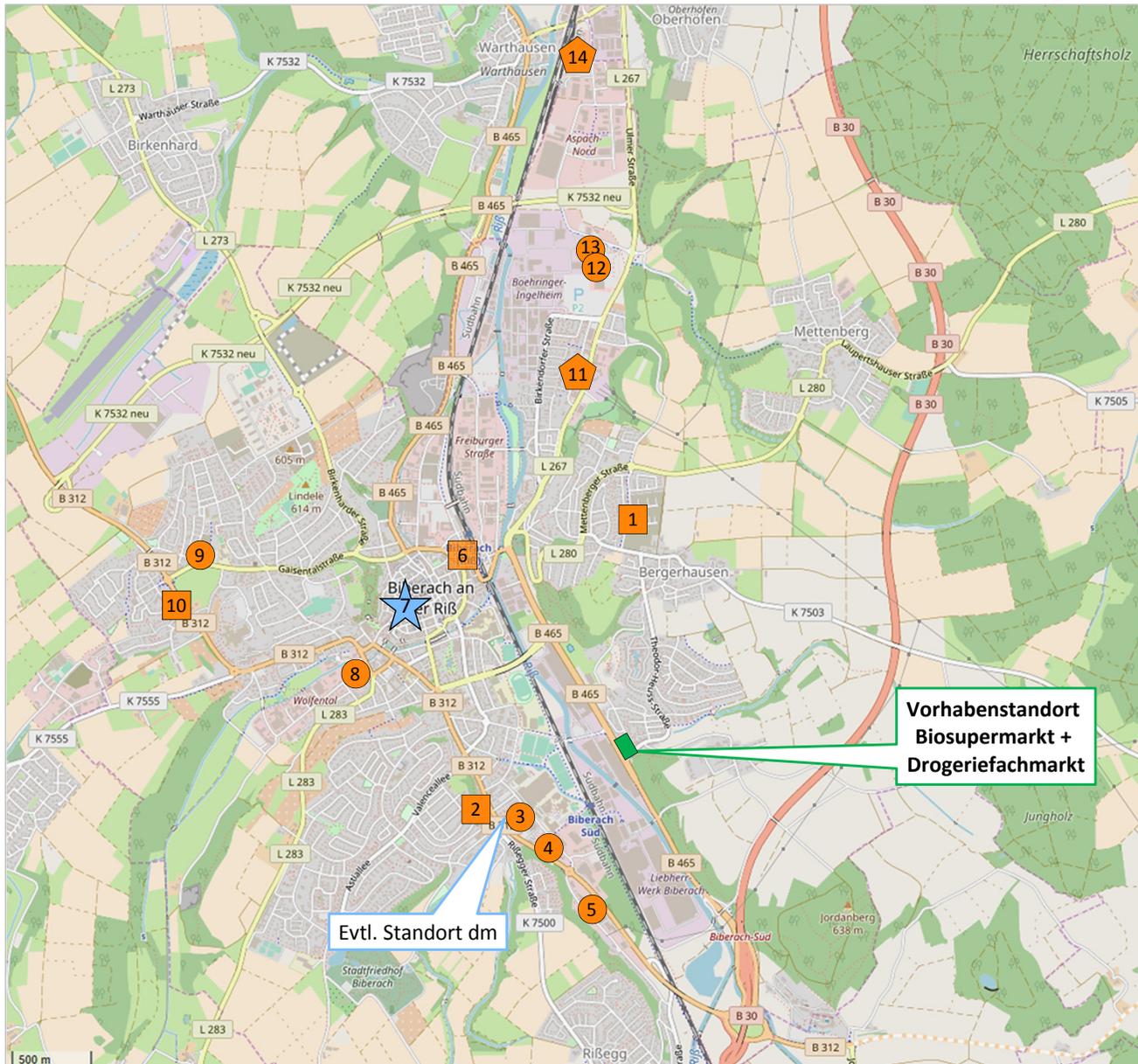
Zur Wettbewerbssituation ist zunächst festzuhalten, dass in der Stadt Biberach **kein Biosupermarkt** vorhanden ist. Spezielle Biolebensmittel-Angebote offerieren die Innenstadt-Fachgeschäfte Viva Naturkost und Riedel's Reformhaus sowie die Drogerie Müller mit einer Alnatura-Fachabteilung, allerdings nur auf kleinen Flächen (jeweils unter 100 m² VK). Bei ökologisch und regional erzeugtem Obst und Gemüse, Eiern, Milchprodukten, Brot und Backwaren sowie Fleisch- und Wurstwaren ist zusätzlich auf Direktvermarkter hinzuweisen, die ihre selbst erzeugten Waren teilweise als Wochenmarktbeschicker, teilweise über Hofläden oder als Hauslieferung (z. B. Abo-Kisten) vertreiben. Bezüglich des Betriebstyps „Biosupermarkt“ besteht also in Biberach eine Angebotslücke. Hiervon haben bisher v. a. die großflächigen Lebensmittelmärkte profitiert.

Der derzeit einzige Drogeriefachanbieter ist der Müller-Markt in der Innenstadt. Daneben ist die Ansiedlung eines dm-Drogeriefachmarktes an der Waldseer Straße geplant. Dieses Vorhaben besitzt ist aber aktuell noch keine Genehmigung³⁰. Auch den **Mangel an konkurrierenden Drogeriemärkten** konnten neben Müller bisher v. a. großflächige Lebensmittelmärkte für sich nutzen, im geringen Umfang auch Online-Shops (z. B. für Kosmetik).

Als strukturprägende Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Biberach sind neben Müller 2 große Supermärkte (Kaufland, Marktkauf), 3 großflächige Supermärkte (EDEKA, 2 x REWE) und 7 Discounter (2 x Aldi, 2 x Lidl, Netto, Norma, Penny) hervorzuheben. Alle genannten Märkte offerieren neben konventionell erzeugten Lebensmitteln auch Biolebensmittel. Wie Karte 2 und Tabelle 1 zu entnehmen ist, konzentrieren sich diese größeren Lebensmittelmärkte hauptsächlich auf die Hauptverkehrsachsen bzw. auf Gewerbegebietsstandorte in den Tallagen.

³⁰ Erst wenn beide Vorhaben weiter verfolgt werden, wird die Betrachtung ihrer Summenwirkung über eine ergänzende Stellungnahme erfolgen.

Karte 2: Standorte von konkurrierenden Lebensmittel- und Drogeriemärkten (ab ca. 400 m² VK) im Stadtgebiet von Biberach



Legende

- Discounter
- Supermärkte
- ⬠ Große Supermärkte
- ★ Drogeriemärkte

- 1 EDEKA, Biberach-Ost (*nach Verlagerung*)
- 2 REWE, Biberach-Süd
- 3 Aldi, Biberach-Süd
- 4 Norma, Biberach-Süd
- 5 Lidl, Biberach-Süd
- 6 REWE, Biberach-Innenstadt (*in Planung*)
- 7 Müller, Biberach-Innenstadt
- 8 Penny, Biberach-West
- 9 Aldi, Biberach-West
- 10 REWE, Biberach-West
- 11 Marktkauf, Biberach-Ost
- 12 Lidl, Biberach-Ost
- 13 Netto, Biberach-Ost
- 14 Kaufland, Biberach-Ost

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org;
GMA-Bearbeitung 2018

Tabelle 1: Wesentliche Wettbewerber in Biberach für das Vorhaben an der Heusteige (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m² VK)

Nr.	Stadtteil / Quartier	Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Entfernung **
1	Ost / Talfeld (nach Verlagerung)	EDEKA Walke	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Telawiallee	Integrierte Streulage (Nahversorgungsstandort)	1,6 km
2	Süd / Schwarzbachtal	REWE	Supermarkt	800 – 1.499 m ² *	Waldseer Straße	Gewerbegebiet	1,6 km
3	Süd / Schwarzbachtal	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m ²	Waldseer Straße	Gewerbegebiet	1,8 km
4	Süd / Schwarzbachtal	Norma	Discounter	400 – 799 m ²	Leipzigstraße	Gewerbegebiet	1,8 km
5	Süd / Schwarzbachtal	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m ²	Waldseer Straße	Gewerbegebiet	2,3 km
6	Innenstadt	REWE (in Planung)	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Ulmer-Tor-Straße	Zentraler Versorgungsbereich	2,4 km
7	Innenstadt	Müller	Drogeriemarkt	2.000 – 2.499 m ²	Marktplatz	Zentraler Versorgungsbereich	2,6 km
8	West / Wolfental	Penny	Discounter	800 – 1.499 m ²	Wolfentalstraße	Gewerbegebiet	2,6 km
9	West / Weißes Bild	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m ²	Gaisentalstraße	Nahversorgungszentrum	3,6 km
10	West / Fünf Linden	REWE	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Fünf Linden	Nahversorgungszentrum	3,8 km
11	Ost / Birkendorf	Marktkauf	Großer Supermarkt	2.500 – 4.999 m ²	Sandgrabenstraße	Gewerbegebiet	2,8 km
12	Ost / Aspach-Süd	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m ²	Hub.-Liebrecht-Str.	Gewerbegebiet	3,8 km
13	Ost / Aspach-Süd	Netto	Discounter	400 – 799 m ²	Hub.-Liebrecht-Str.	Gewerbegebiet	3,8 km
14	Ost / Obere Stegwiesen	Kaufland	Großer Supermarkt	2.500 – 4.999 m ²	Obere Stegwiesen	Gewerbegebiet	5,0 km

* ohne separaten Getränkemarkt

** kürzeste Entfernung zum Vorhabenstandort mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

Quelle: GMA-Erhebung Februar 2018

In einem Radius von ca. 1,5 km um den Vorhabenstandort ist kein Lebensmittel- oder Drogeriemarkt vorhanden. **Das Vorhaben deckt also auch in räumlicher Hinsicht eine Angebotslücke im Versorgungsgefüge der Stadt ab.** Die nächstgelegenen Wettbewerber des Vorhabens sind die rund 1,6 km entfernten Supermärkte EDEKA Walke (Telawiallee) und REWE (Waldseer Straße) sowie die ca. 1,8 km entfernten Discounter Aldi (Waldseer Straße) und Norma (Leipzigstraße). Die übrigen Wettbewerber (auch Drogerie Müller in der Innenstadt und der geplante REWE-Supermarkt an der Ulmer-Tor-Straße) liegen mehr als 2 km entfernt zum Vorhabenstandort.

Ergänzend zu den Lebensmittelmärkten wird die Angebotsstruktur des Mittelzentrums Biberach in den vorhabenspezifischen Sortimenten außerdem durch **diverse Fachgeschäfte** bereichert. Hierzu gehören 4 kleinere Lebensmittelmärkte zwischen 200 und 400 m² VK (nah & gut Walke, nah & gut Bumis, Metropol, Jools Markt), 3 Getränkefachmärkte (Rewe, 2 x Fristo), zahlreiche Bäckerei- und Metzgereibetriebe, 7 Tankstellen sowie Fachgeschäfte für Fisch, Käse, Naturkost, Obst und Gemüse, Reformwaren, Kaffee, Weine, ethnische Lebensmittel, Tabak, Feinkost, Gewürze und Parfümeriewaren. Im Stadtteil Mettenberg ist auf einen Bioland-Hofladen hinzuweisen. Außerdem bietet der Drogeriemarkt Müller Nahrungs- und Genussmittel als Randsortimente an (v. a. Süßwaren, Nahrungsergänzungsmittel, Babykost, Alnatura-Artikel). Umgekehrt offerieren die Lebensmittelmärkte (in Abhängigkeit von Größe und Angebotskonzept) auch jeweils Drogeriewaren. Auch die örtlichen Apotheken bieten Körperpflegeartikel und verschreibungsfreie Gesundheitsprodukte an (z. B. Nahrungsergänzungsmittel).

Insgesamt wurden bei der Wettbewerbserhebung der GMA im Februar 2018 im Stadtgebiet von Biberach **82 Ladeneinzelhandelsbetriebe mit Angebotsschwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel** (einschließlich Ladenhandwerk und Tankstellen)³¹ und **2 Anbieter von Drogerie- und Parfümeriewaren** erfasst. Der größte Teil der Einzelhandelsbetriebe befindet sich in der Kernstadt (80 Betriebe). Auf den zentralen Versorgungsbereich entfallen 34 Betriebe. Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) „Fünf Linden“ sind 4 Betriebe zuzuordnen, dem NVZ „Berliner Platz“ 2 Betriebe. Eine große Bedeutung im Angebotsgefüge nehmen Gewerbegebietsstandorte in Tallagen an (insgesamt 30 Anbieter³²), darunter 11 im Bereich Waldseer Straße / Leipzigstraße.

Als **gesamstädtischer Verkaufsflächenbestand bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern**³³ wurde ein aktueller Bestand von ca. 21.775 m² VK (einschließlich EDEKA Walke in seiner jetzigen Größe an der Heusteige) erhoben. Rund zwei Drittel davon entfallen auf Gewerbegebietsstandorte. Im zentralen Versorgungsbereich befinden sich ca. 8 – 9 % (ca. 1.845 m² VK) und in den Nahversorgungszentren „Fünf Linden“ und „Berliner Platz“ ca. 12 – 13 % des Verkaufsflächenbestands (ca. 2.680 m² VK). Zu den Nahversorgungszentren ist anzumerken, dass das NVZ „Fünf

³¹ Die Angebote der Direktvermarkter außerhalb des Ladeneinzelhandels (z. B. Wochenmarkt, Gemüse-Abo-Kisten) sind hierin nicht berücksichtigt.

³² Ohne Apotheken.

³³ Ohne Nicht-Einzelhandel; Verkaufsfläche bei Lebensmittelmärkten inkl. Nonfood-Randsortimente.

Linden“ mit einem modernen Supermarkt und einem Discounter gut besetzt ist, während das NVZ „Berliner Platz“ ohne Lebensmittelmarkt im Einzelhandelsbereich schwach aufgestellt ist.

Als **Drogeriewarenfachanbieter** sind derzeit in Biberach nur eine Filiale von Müller-Drogerie und eine Parfümeriefiliale in der Innenstadt vorhanden. Im dreigeschossigen Müller-Markt wird allerdings nur ein Teil vom Drogeriewaren-Kernsortiment (Drogerie- und Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) belegt. Der größte Teil der Angebotsflächen mit Drogeriewaren in Biberach entfällt auf Lebensmittelmärkte.

Der derzeitige **Gesamtumsatz mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerie- und Parfümeriewaren** in Biberach ist auf rund 108 Mio. €³⁴ zu beziffern (inkl. EDEKA Walke, Heusteige, in seiner jetzigen Größe, ohne geplanten Drogeriemarkt an der Waldseer Straße). Etwa 66 % hiervon entfallen auf Anbieter an Gewerbegebietsstandorten, ca.14 % auf die Innenstadt und ca. 12 % auf die Stadtteilzentren „Fünf Linden“ und „Berliner Platz“ (ganz überwiegend „Fünf Linden“).

2. Wettbewerbssituation im Umland

Als **Hauptwettbewerber** des Vorhabens sind in den umliegenden Städten und Gemeinden die in der Tabelle 2 genannten Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m² VK zu nennen.

Lebensmittelmärkte in einem Radius von ca. 10 km um den Vorhabenstandort gibt es in Ummendorf (Netto), Mittelbiberach (Norma, nah & gut) und Warthausen (Aldi). In Ummendorf ist zudem der Bio-Hofladen Steigmiller zu nennen.

In den weiter entfernten Teilen des Mittelbereichs Biberach sind Lebensmittelmärkte in den Untertzentren Ochsenhausen (EDEKA, Aldi, Lidl, Netto, Norma), Bad Schussenried (Aldi, Lidl, Netto, REWE) und Erolzheim (EDEKA, REWE, Aldi, Lidl, Netto) sowie in den Kleinzentren Eberhardzell (EDEKA), Rot an der Rot (EDEKA) und Schemmerhofen (Lidl, Nahkauf) präsent; in Maselheim ist ein Treff 3000-Markt vorhanden. Diese Standorte sind aber bereits zwischen ca. 12 und 25 km vom Vorhabenstandort entfernt, sodass das Vorhaben für sie kaum noch eine Rolle spielt.

Die nächstgelegenen **Drogeriemärkte** liegen in Warthausen und Ochsenhausen (Müller-Filialen, jedoch deutlich kleiner als der Müller-Markt in Biberach) sowie in Schemmerhofen (dm in der Fachmarkttagglomeration „Activ-Center“). Auch in Bad Schussenried existiert eine Müller-Filiale.

Festzuhalten ist, dass alle zentralen Orte im Mittelbereich von Biberach über eine adäquate eigene Versorgung mit Lebensmittelmärkten verfügen, die Untertzentren Ochsenhausen und Bad Schussenried, das Kleinzentrum Schemmerhofen sowie die Gemeinde Warthausen zusätzlich auch über Drogeriemärkte. Aus dem nördlichen, östlichen und westlichen Umland von Biberach sind daher nur bedingt regelmäßige Umsatzzuflüsse zum Vorhabenstandort zu erwarten.

³⁴ Bereinigte Umsatzleistung, ohne Umsätze mit Nonfood II, einschließlich Nahrungs- und Genussmittelumsätzen beim Drogeriemarkt Müller und Drogeriewaren-Umsätzen bei Lebensmittelmärkten.

Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber im Umland von Biberach für das Vorhaben an der Heusteige (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m² VK in einem Radius bis ca. 15 km)

Nr.	Ort / Ortsteil	Name	Betriebstyp	VK-Größenklasse	Adresse	Lage	Entfernung **
14	Ummendorf	Netto	Discounter	400 – 799 m ²	Noherrstraße	Integrierte Streulage	3 – 4 km
15	Mittelbiberach	Norma	Discounter	400 – 799 m ²	Industriestraße	Gewerbegebiet	4 km
16	Mittelbiberach	Nah & gut	Supermarkt	400 – 799 m ²	Biberacher Straße	Ortsmitte	5 km
17	Warthausen	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m ²	Bahnhofstraße	Ortsmitte	6 km
18	Warthausen	Müller	Drogeriemarkt	800 – 1.499 m ²	Jahnstraße	Integrierte Streulage	6 km
19	Schemmerhofen	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m ²	Alte Biberacher Straße	Gewerbegebiet	10 – 11 km
20	Schemmerhofen	Nahkauf	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Alte Biberacher Straße	Ortsmitte	11 km
21	Schemmerhofen	dm	Drogeriemarkt	400 – 799 m ²	Alte Biberacher Straße	Gewerbegebiet	10 – 11 km
22	Maselheim	Treff 3000	Discounter	400 – 799 m ²	Kronenstraße	Integrierte Streulage	10 – 11 km
23	Eberhardzell / Oberessendorf	EDEKA	Supermarkt	800 – 1.499 m ²	Kalmusstraße	Gewerbegebiet	13 – 14 km
24	Ochsenhausen	EDEKA	Supermarkt	1.500 – 2.499 m ²	Untere Wiesen	Gewerbegebiet	13 km
25	Ochsenhausen	Aldi	Discounter	800 – 1.499 m ²	Güterbahnhof	Gewerbegebiet	12 – 13 km
26	Ochsenhausen	Lidl	Discounter	800 – 1.499 m ²²	Güterbahnhof	Gewerbegebiet	12 – 13 km
27	Ochsenhausen	Netto	Discounter	800 – 1.499 m ²	Biberacher Straße	Integrierte Streulage	12 km
28	Ochsenhausen	Norma	Discounter	400 – 799 m ²	Ulmer Straße	Gewerbegebiet	12 – 13 km
29	Ochsenhausen	Müller	Drogeriemarkt	400 – 799 m ²	Güterbahnhof	Gewerbegebiet	12 – 13 km

* inkl. Getränkemarkt

** kürzeste Entfernung zum Vorhabenstandort mit dem Pkw, ermittelt durch googlemaps

Quelle: GMA-Erhebung Februar 2018

IV. Einzugsgebiet, Bevölkerung und Kaufkraft

1. Einzugsgebiet

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets stellt die wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft für das Vorhaben dar. Als Einzugsgebiet wird in dieser Untersuchung derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Verbraucher den Standort an der Heusteige voraussichtlich regelmäßig aufsuchen.

Bei der Abgrenzung des relevanten Einzugsgebietes wurden v. a. folgende Einflussfaktoren berücksichtigt:

- /// voraussichtliche Marktreichweite des Vorhabens, unter Berücksichtigung der Standortqualität, Sortimentsstrukturen, Angebotskonzepte, Leistungsfähigkeit, Bekanntheit und Bewerbungskonzepte der Betreiberunternehmen sowie der zu unterstellenden gesamten Verkaufsflächen-Dimensionierung
- /// spezielle Lage, Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit des Standorts für potenzielle Kunden im Untersuchungsraum, unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen
- /// projektrelevante Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum und in angrenzenden Bereichen (u. a. Lage anderer Lebensmittel- und Drogeriemärkte)
- /// Attraktivität des Makrostandorts Biberach, Pendlerbeziehungen und generelle Einkaufsorientierungen im Untersuchungsraum
- /// Zeit- / Distanzwerte des Verbraucherverhaltens (= empirische Erfahrungswerte)³⁵.

Die Marktreichweite des ca. 1.400 m² VK umfassenden Vorhabens in das Umland wird v. a. durch andere attraktive Kombi-Standorte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten begrenzt, außerdem durch die zunehmenden Distanzen zum Vorhabenstandort. So kann bei Entfernungen von über 8 km i. d. R. nicht mehr von eindeutigen Kundenverflechtungen mit einem Lebensmittelmarkt ausgegangen werden. Einschränkend wirken besonders Standorte in Warthausen, Schemmerhofen, Ochsenhausen und Bad Schussenried, künftig ggf. auch in Biberach-Süd an der Waldseer Straße, wo die Ansiedlung von dm neben Aldi geplant ist.

Obwohl der geplante Biosupermarkt ein Novum im regionalen Angebotsgefüge in und um Biberach darstellen wird, ist – vor dem Hintergrund seines eingeschränkten Sortiments und den auch bei konventionellen Lebensmittelmärkten erhältlichen Biolebensmitteln – nicht zu erwarten, dass er ein weit über die Stadtgrenzen hinausgehendes regelmäßiges Einzugsgebiet für sich

³⁵ Die GMA hat in Deutschland bereits mehrere hundert Verbraucherbefragungen durchgeführt, so dass zum Verbraucherverhalten aussagefähige Erkenntnisse vorliegen.

erschließen kann. Angesichts der teils weiten Distanzen aus dem Umland nach Biberach und des mit dem Kauf von Bioprodukten i. d. R. verbundenen eigenen Ansprüchen auf nachhaltiges Einkaufsverhalten (Vermeidung von Autoverkehr usw.) erscheint es fraglich, ob die Umlandkommunen, die ja zumeist über eigene Lebensmittelmärkte, teilweise auch über eigene Erzeuger verfügen, zum regelmäßigen Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts gerechnet werden können.

Gleichwohl ist natürlich mit einem Kundenzulauf auch aus dem Umland zu rechnen, da Biberach ja ein bedeutender Arbeit-, Versorgungs- und Einkaufsort in der Region ist, sodass viele Umlandbewohner einen Einkauf mit Pendlerfahrten zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz oder mit gelegentlichen Fahrten zu Einkäufen, Ärzten oder Freizeitunternehmungen verbinden dürften. Solche Einkaufsbeziehungen mit Kunden aus umliegenden Orten zum Planstandort (einschließlich Zufallskunden aufgrund der Lage an einer Bundesstraße oder Touristen) werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. **Streukunden** berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Einflussfaktoren kann ist das vom Vorhabenstandort aus erschließbare **Einzugsgebiet** wie folgt abgegrenzt und zoniert werden (vgl. auch Karte 3):

- /// **Zone I:** Biberach-Ost
- /// **Zone II:** übrige Teile der Biberacher Kernstadt, Biberacher Stadtteile Mettenberg, Ringschnait und Rißegg, Gemeinden Ummendorf und Mittelbiberach.

Insgesamt leben im derart abgegrenzten Einzugsgebiet **aktuell ca. 40.890 Einwohner**³⁶, davon ca. 6.120 EW in Zone I (Kernstadt-Ost).

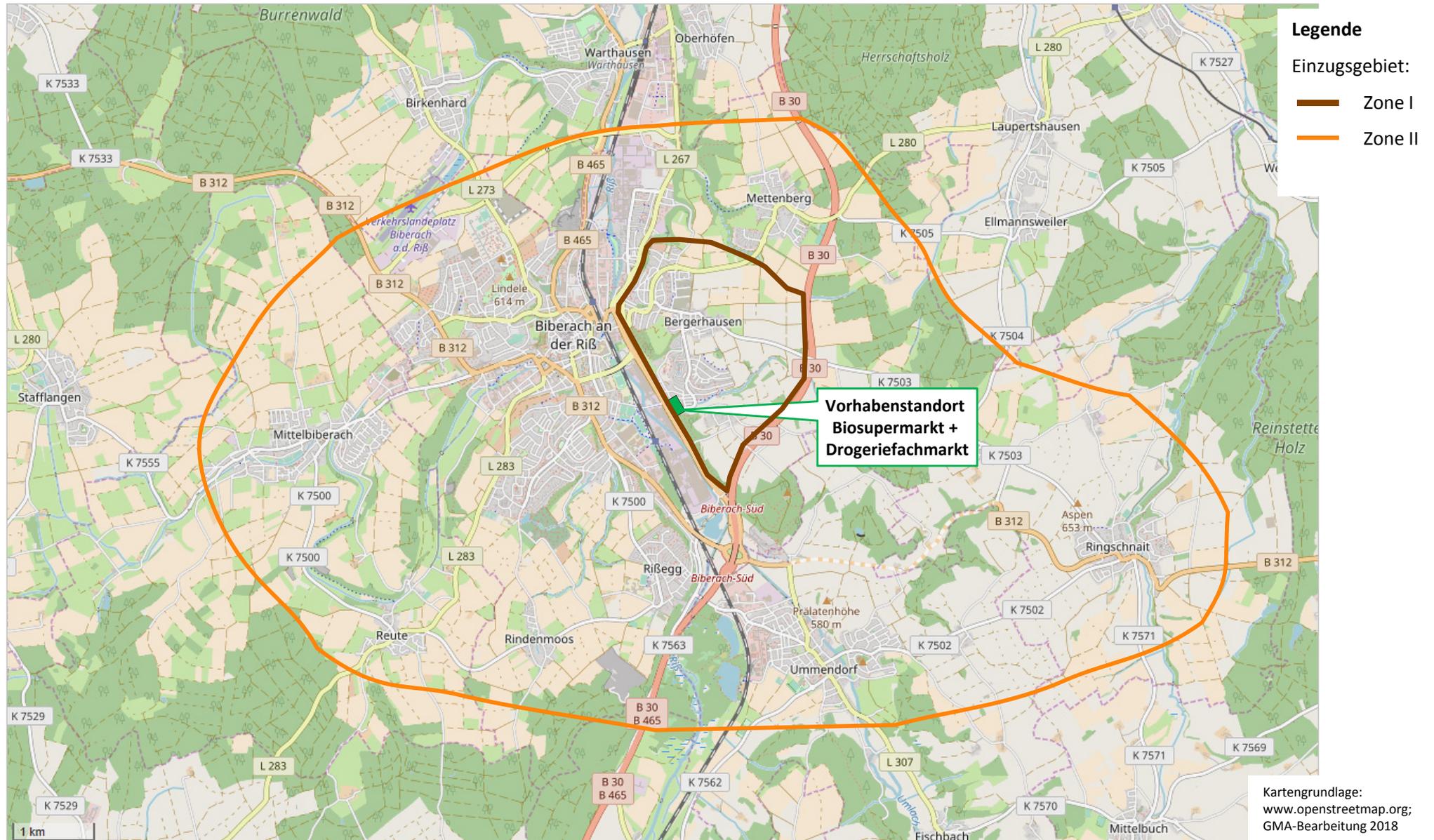
2. Vorhabenrelevantes Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für die untersuchungsrelevanten Sortimente vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes und GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Die einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland insgesamt (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk) betragen nach GMA-Berechnungen derzeit ca. 5.570 € pro Jahr und Kopf der Wohnbevölkerung.

Auf Nahrungs- und Genussmittel entfallen davon rund 36 – 37 % (ca. 2.035 € p. a.). Eine spezielle Bestimmung des Ausgabenbetrags für Biolebensmittel erscheint vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Substitutionsmöglichkeiten zwischen biologisch und konventionell erzeugten Lebensmitteln nicht sinnvoll. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Ausgaben für Biolebensmittel auch mit deren Verfügbarkeit zusammenhängen, d. h. an je mehr Orten man Biolebensmittel kaufen kann, umso höher liegen die Ausgaben hierfür.

³⁶ Quelle: Stadt Biberach bzw. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 01.01.2017 / 31.12.2016.

Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts Heusteige 1 in Biberach für einen Biosupermarkt und einen Drogeriemarkt



Für Drogeriefachmärkte ist für das Drogeriewaren-Kernsortiment im engeren Sinne (einschließlich Parfümerie) ein jährlicher Ausgabebetrag von ca. 435 € zu veranschlagen, für die Randsortimente weitere ca. 87 € p. a.³⁷

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft das **lokale Einkommensniveau (Kaufkraftniveau)** zu berücksichtigen. Das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Biberach liegt mit einem Wert von 109,3 deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0)³⁸. Für die Gemeinden Ummendorf und Mittelbiberach ist ebenfalls ein überdurchschnittlich hohes Kaufkraftniveau ausgewiesen. Auch dies begünstigt die Ansiedlung eines Biosupermarkts.

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren stehen damit für das Vorhaben in Biberach in seinem Einzugsgebiet folgende **Kaufkraftpotenziale** zur Verfügung (vgl. Tabelle 3):

/// für Nahrungs- und Genussmittel ca. 74,4 Mio. €

/// für Drogeriewaren i. e. S. ca. 15,9 Mio. €.

Tabelle 3: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens am Standort Biberach, Heusteige 1

Zone	Stadt / Gemeinde bzw. Stadtteile	Einwohner	Kaufkraft in Mio. €	
			Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren i. e. S.
I	Biberach-Ost	6.120	13,6	2,9
II	Biberach-Mitte, -Süd, -West, -Mettenberg, -Ringschnait, -Rißegg / Rindenmoos, Ummendorf, Mittelbiberach	34.770	76,9	16,4
Vorhabenbezogenes Einzugsgebiet		40.890	90,5	19,3

GMA-Berechnungen April 2018

³⁷ Für Drogeriemärkte der angestrebten Größe (übliche Randsortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Heimtiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Babybekleidung, Fotobedarf).

³⁸ Quelle: Michael Bauer Research (MBR), Nürnberg, Stand 2016.

V. Auswirkungsanalyse

Die potenzielle Umsatzleistung des geplanten Biosupermarkts und des Drogeriefachmarkts wird mit Hilfe des **Marktanteilkonzepts** berechnet. Dieses stellt dem relevanten Angebot im Untersuchungsraum das für das Einzugsgebiet errechnete Nachfragevolumen (Kaufkraft) gegenüber. Allerdings lässt das Marktanteilkonzept keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzzumlenkungen zu.

Zur Beurteilung der Wirkungen des Planobjekts werden zunächst die realistischen Umsatzleistungen der beiden Märkte bestimmt. Schwerpunktmäßig werden die Kernsortimente analysiert. Mit der Frage, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und welche Folgen das Ansiedlungsvorhaben für die vorhandenen Wettbewerber hat, setzt sich dann die Betrachtung der Umsatzzumverteilungen auseinander. Im Anschluss daran werden die möglichen städtebaulichen und versorgungsbezogenen Wirkungen analysiert und daraus eine raumordnerische Bewertung abgeleitet.

1. Umsatzermittlung der geplanten Betriebe

1.1 Umsatzermittlung des Biosupermarkts

Nach dem Marktanteilkonzept ergibt sich für den eigentlichen Biosupermarkt eine Umsatzerwartung von ca. 1,3 Mio. € mit Nahrungs- und Genussmitteln mit Kunden aus dem Einzugsgebiet. Dabei wurde – unter Berücksichtigung der Entfernung vom Vorhabenstandort zu anderen Lebensmittelmärkten – in der Zone I (Biberach-Ost) ein Marktanteil von ca. 2 – 3 % angesetzt, in den übrigen Stadtbereichen ein Marktanteil von ca. 1 – 2 %³⁹. Für Streukunden (insbesondere Arbeitspendler und gelegentliche Einkäufer aus dem Umland) wurde zusätzlich ein Umsatzanteil von etwa 10 % angenommen. Einschließlich Streuumsätzen erhöht sich die Umsatzerwartung mit Nahrungs- und Genussmitteln damit auf ca. 1,6 – 1,7 Mio. €. Rechnet man noch Nonfood-Umsätze hinzu (Umsatzanteil bei Biosupermärkten max. 10 %⁴⁰), ergibt sich für einen Biosupermarkt an der Heusteige 1 in Biberach eine **Umsatzerwartung von ca. 1,8 – 1,9 Mio. €** (vgl. Tabelle 4).

Hiervon stammen knapp 80 % (ca. 1,4 – 1,5 Mio. €) von Kunden aus der Standortkommune Biberach. In Bezug auf die Streukunden ist zu erwarten, dass sie zu einem hohen Anteil (mindestens drei Viertel) aus umliegenden Kommunen kommen, die dem Mittelbereich Biberach angehören.

³⁹ Bei der Bestimmung der erreichbaren Marktanteile wurde von den derzeitigen Umsatzanteilen von Fachanbietern für Naturkost und Biolebensmittel im gesamten Markt für Nahrungs- und Genussmittel (ca. 1/3 von 6 %) ausgegangen. Im Nahumfeld des Vorhabenstandorts (Zone I) wurde das geringe Angebot an Lebensmittelanbietern berücksichtigt, sodass ein etwas erhöhter Marktanteil angesetzt wurde. Im übrigen Einzugsgebiet (Zone II) liegt hingegen ein deutlich stärkerer Wettbewerb vor, mit zahlreichen konventionellen Lebensmittelmärkten, Spezialanbietern und Direktvermarktern.

⁴⁰ Hiervon entfällt über die Hälfte auf Nearfood, d. h. Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

Insgesamt ist also von einem Umsatzanteil von mindestens 95 % aus dem Mittelbereich Biberach auszugehen.

Tabelle 4: Umsatzerwartung eines Biosupermarkts an der Heusteige 1 in Biberach

Zonen	Kaufkraft Food in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I	13,6	2 – 3	0,3 – 0,4	< 0,1	0,4	24
Zone II	76,9	1 – 2	1,1 – 1,2	0,1 – 0,2	1,2 – 1,3	66
Einzugsgebiet	90,5		1,5	0,1 – 0,2	1,6 – 1,7	90
Streuumsätze**			0,1 – 0,2	< 0,1	0,2	10
Insgesamt			1,6 – 1,7	0,2	1,8 – 1,9	100

* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich ist bei diesem Betriebstyp auf max. 10 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier ca. 10 % (z. B. Arbeitspendler)

GMA-Berechnungen April 2018 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Unter Bezugnahme auf die angestrebte Verkaufsfläche (ca. 620 m² VK) errechnet sich aus der o. g. Umsatzerwartung für den Biosupermarkt eine Flächenproduktivität von rund 3.000 € je m² VK. Dieser Wert liegt etwas über dem Durchschnitt von denn's-Biomärkten (vgl. Kap. II.2.1).

Für die **Bio-Bäckerei** ist eine Umsatzleistung von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € zu veranschlagen.

1.2 Umsatzermittlung des Drogeriefachmarkts

Für einen Drogeriefachmarkt mit ca. 700 m² VK ergibt sich nach dem Marktanteilkonzept im Kernsortiment Drogeriewaren i. e. S. eine Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet von ca. 2,3 Mio. €. Einschließlich Randsortimenten erhöht sich die Umsatzerwartung mit Kunden aus dem Einzugsgebiet auf ca. 2,8 – 2,9 Mio. €. Analog zum benachbarten Biosupermarkt wurde für Streukunden (v. a. Arbeits- und Ausbildungspendler) zusätzlich ein Umsatzanteil von rund 10 % angesetzt. Unter Hinzurechnung von Streuumsätzen errechnet sich für den geplanten Drogeriefachmarkt somit eine **Umsatzerwartung von ca. 3,1 – 3,2 Mio. €** (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Umsatzerwartung eines Drogeriefachmarkts an der Heusteige 1 in Biberach

Zonen	Kaufkraft Drogerie in Mio. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	Umsatz Randsort.* in Mio. €	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Zone I	2,9	22 – 23	0,6 – 0,7	0,1 – 0,2	0,8	29
Zone II	16,4	10	1,6 – 1,7	0,4	2,0 – 2,1	51
Einzugsgebiet	19,3		2,3	0,5 – 0,6	2,8 – 2,9	80
Streuumsätze**			0,2 – 0,3	< 0,1	0,3	20
Insgesamt			2,5 – 2,6	0,6 – 0,7	3,1 – 3,2	100

* Der Umsatzanteil für Randsortimente ist bei diesem Betriebstyp auf ca. 20 % zu veranschlagen.

** Umsatzanteil hier ca. 10 % (z. B. Arbeitspendler)

GMA-Berechnungen April 2018 (ca.-Werte, gerundet; Abweichungen durch Rundung möglich)

Hiervon entfallen ca. 2,5 – 2,6 Mio. € auf Drogeriewaren i. e. S., ca. 0,3 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 0,3 – 0,4 Mio. € auf übrige Randsortimente.

Im Verhältnis zur angestrebten Verkaufsfläche (ca. 700 m² VK) errechnet sich aus der o. g. Umsatzerwartung für den Drogeriefachmarkt eine Flächenproduktivität von ca. 4.500 € je m² VK. Die Umsatz- und Flächenleistung liegt bei Rossmann noch im Durchschnitt, bei dm-Filialen allerdings unter dem Bundesdurchschnitt (vgl. Kap. II.2.2).

1.3 Kumulierte Betrachtung des Gesamtvorhabens

Für die Untersuchung der Auswirkungen des Gesamtvorhabens am Standort Heusteige 1 sind die beiden Märkte zu kumulieren. Die Umsätze der Bio-Bäckerei können an dieser Stelle vernachlässigt werden, da auch bereits bisher eine Bäckerei an diesem Standort vorhanden ist, sodass die Umsätze der Bäckerei am Standort erhalten bleiben und umverteilungsneutral sein werden.

Gemeinsam werden der Biosupermarkt und der Drogeriefachmarkt Umsätze von ca. 5,0 Mio. € auf sich vereinen. Hiervon entfallen

- /// auf nahversorgungsrelevante Kernsortimente ca. 4,6 Mio. €
 - davon auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 1,9 – 2,0 Mio. €
 - davon auf Drogeriewaren ca. 2,6 – 2,7 Mio. €
- /// auf übrige Randsortimente max. 0,4 Mio. € (v. a. Tiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Biotextilien, Elektrowaren, Fotobedarf, Haushaltswaren).

Ersichtlich wird hieraus, dass von den umverteilungsrelevanten Umsätzen des Gesamtvorhabens mindestens 92 % auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen werden.

2. Voraussichtliche Wettbewerbswirkungen und Kaufkraftbewegungen

Bei einer Etablierung von neuen Einzelhandelsmärkten werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse gegenüber anderen Einzelhandelsanbietern ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt die methodische Grundlage zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen und städtebaulichen Auswirkungen eines solchen Vorhabens dar.

Als wichtigste Einflussfaktoren auf die Höhe der Umsatzumverteilungen sind zu nennen:

- /// die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächen-größe bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird

- // der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten (Angebotsorte von Lebensmittelmärkten und Wohnorten der Verbraucher) und der Erreichbarkeit der Angebotsorte ergibt.

Für die Ermittlung der Umsatzumverteilungswirkungen ist anzunehmen, dass solche Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden. Umgekehrt werden solche Standorte, wo nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht von dem Vorhaben tangiert. Derzeit gibt es in Biberach weder einen spezialisierten Biosupermarkt noch einen Drogeriefachmarkt des zu erwartenden Anbietertyps von dm oder Rossmann (der Anbieter Müller tritt in Biberach eher als Klein-Kaufhaus mit mehreren Fachsortimenten auf, profiliert sich aber – anders als dm und Rossmann – weniger über niedrige Preise). Aufgrund dessen werden in erster Linie größere Lebensmittelmärkte in Biberach von dem Vorhaben betroffen sein, außerdem der örtliche Drogeriemarkt Müller, ggf. auch Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Umland. Aufgrund der unterschiedlichen Angebotskonzepte werden kleinere Spezialanbieter (Naturkostladen, Direktvermarkter, Wochenmarktbeschicker) eher nachrangig von dem geplanten Biosupermarkt betroffen sein.

Mit Blick auf die Stadt Biberach wird das Vorhaben in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren (Umsatzerwartung ca. 4,6 Mio. €) voraussichtlich folgende **Kaufkraftbewegungen** auslösen:

- // Durch die Etablierung eines neuen Biosupermarkts und eines zusätzlichen Drogeriefachmarkts könnte die **Kaufkraftbindung in Biberach etwas erhöht werden** (ca. 0,5 Mio. € in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren).
- // Etwa 0,7 Mio. € der Umsatzerwartung resultieren aus verstärkten **Kaufkraftzuflüssen** aus dem Umland nach Biberach.
- // Die übrigen Umsatzanteile (ca. 3,4 Mio. € in den Kernsortimenten) werden aus **Umverteilungen** zu Lasten von anderen Anbietern in Biberach erzielt.

Umsatzrückgänge in Biberach sind hauptsächlich bei größeren Lebensmittel- und Drogerieanbietern zu erwarten, wo auch die Bewohner der Umlandgemeinden einen beträchtlichen Teil ihrer Lebensmittel- und Drogeriewareneinkäufe tätigen. Aufgrund der verkehrsauffinen Lage des Vorhabenstandorts wird dies v. a. Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslagen von Biberach betreffen, d. h. in erster Linie REWE, Aldi, Lidl und Norma im Bereich Waldseer Straße / Leipzigstraße, Marktkauf an der Sandgrabenstraße und Kaufland an den Oberen Stegwiesen, außerdem auch Müller in der Innenstadt und EDEKA Walke im Talfeld.

Außerhalb der Stadt werden sich Umsatzrückgänge bei Drogeriemärkten zum einen auf Drogeriemärkte in Warthausen, Schemmerhofen und Ochsenhausen beziehen, zum anderen auf größere Lebensmittelmärkte. Da sich die Auswirkungen hier auf eine Vielzahl von Anbieter und Standorten verteilen, sind jedoch bei den einzelnen Anbietern nur noch sehr geringe Umsatzverluste absehbar.

Die aus dem Vorhaben resultierenden Umsatzumverteilungen bei den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren werden in der Tabelle 6 zusammengefasst.

Tabelle 6: Umsatzumverteilungen als Folge der Ansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts an der Heusteige 1 in Biberach (Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)

Standorte	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Bestandsumsatz bestehender Anbieter* in Mio. €	Durchschnittl. Umverteilungsquote in %
Biberach	3,4	100,9	3 – 4
... davon zentraler Versorgungsbereich	0,7	15,2	4 – 5
... davon Nahversorgungszentren** / integrierte Streulagen	0,7	21,4	3 – 4
... davon Gewerbegebietsstandorte*	2,0	71,3	2 – 3
Außerhalb von Biberach	1,2		< 1
Summe	4,6		

* ohne Planungen (REWE-Supermarkt Ulmer-Tor-Straße, Drogeriefachmarkt Waldseer Straße, Erweiterung Aldi Waldseer Straße)

** einschließlich EDEKA Walke (künftig Talfeld)

GMA-Berechnungen April 2018; ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich.

Bei den **Randsortimenten** verteilen sich die Auswirkungen (insgesamt max. 0,4 Mio. €) auf eine Vielzahl von Standorten und Anbietern (auch Internet-Anbieter), sodass sich hier keine genaue Zurechnung mehr darstellen lässt. Es ist aber davon auszugehen, dass auch hier überwiegend Betriebe mit ähnlichen Angebotskonzepten d. h. großflächige Lebensmittel- und Drogeriemärkte in Biberach betroffen sein werden.

3. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen in der Stadt Biberach

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge des Vorhabens ist davon auszugehen, dass bei den Kernsortimenten etwa 3,4 Mio. € der Umsatzumverteilungen bestehende Anbieter in Biberach betreffen werden. Dies entspricht einer durchschnittlichen Umsatzumverteilungsquote gegenüber den übrigen Anbietern von ca. 3 – 4 % (vgl. Tabelle 6). Bei den Randsortimenten (u. a. Heimtiernahrung, Schreibwaren, Textilien, Fotobedarf, Haushaltswaren) werden etwa 0,3 Mio. € zu Lasten von Anbietern in Biberach umverteilt werden.

3.1 Auswirkungen auf die Innenstadt

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Biberach sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden Umsatzumverteilungen von ca. 0,7 Mio. € entfallen. Dies entspricht einer rechnerischen Umverteilungsquote von ca. 4 – 5 %. Aus Umverteilungsquoten dieser Höhe sind im Allgemeinen keine Gefährdungen der Versorgungsstruktur abzuleiten.
- Ein Großteil der Auswirkungen wird den **Drogeriefachmarkt Müller** betreffen. Dieser weist als langjährig etablierter Magnetbetrieb und bisher einziger Drogeriefachanbieter Biberachs eine sehr hohe Leistungsstärke auf. Müller profiliert sich zusätzlich auch durch seine ergänzenden Fachsortimente (Multimedia, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren). Der Markt wird künftig noch über mehr als dreimal so große Verkaufsflächen wie das Vorhaben verfügen. Auch nach Ansiedlung des geplanten Drogeriefachmarkts an der Heusteige dürfte Müller noch das größte Drogeriewarenangebot in der Stadt aufweisen. Eine Bestandsgefährdung von Müller ist daher nicht zu erwarten.
- Auch die **Parfümerie Amica** wird durch den Markteintritt eines neuen Drogeriefachmarkts Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, aber nicht in seinem Bestand gefährdet sein. Amica verfügt als Fachparfümerie mit teils exklusiven Produkten und angeschlossenen Kosmetikstudio über eine andere Sortimentsausrichtung als der geplante Drogeriefachmarkt, der v. a. auf den Massengeschmack ausgerichtet ist.
- Bei den in der Innenstadt vorhandenen **Lebensmittelmärkten** (nah&gut Walke, Metropo) und den übrigen Lebensmittelanbietern sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen zu erwarten:
 - Der Lebensmittel-SB-Markt nah&gut Walke und der vornehmlich auf türkische Lebensmittel ausgerichtete SB-Markt Metropo fungieren ganz überwiegend als Nahversorger für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Umfeld. Beide Geschäfte bieten Biolebensmittel oder Drogeriewaren nur in sehr geringem Umfang an; sie zeigen daher kaum Konzept- und Zielgruppenüberschneidungen mit dem Vorhaben.
 - Bei den Fachgeschäften Viva-Naturkost, Weltladen und Reformhaus Riedel als Anbietern von Biolebensmitteln sind v. a. durch die Ansiedlung eines Biosupermarkts gewisse Umsatzverluste zu erwarten. Allerdings sind bei diesen Anbietern wegen ihrer hohen Spezialisierung (u. a. Lebensmittel bestimmter Anbauverbände) und ihrer langjährigen Verbundenheit mit ihrem Kundenkreis in Biberach Umsatzverluste in existenzbedrohender Höhe nicht zu erwarten.

- Bei den übrigen Lebensmittelanbietern in der Innenstadt handelt es sich um Spezialanbieter (für Getränke, Obst & Gemüse, Feinkost, Fisch, Kaffee, Gewürze, Backwaren, Konditorwaren und Fleischwaren). Sie werden, da sie allenfalls geringe Konzeptüberschneidungen mit dem geplanten Biosupermarkt und dem Drogeriefachmarkt aufweisen bzw. nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten haben (durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote ca. 1 – 2 %). In dieser Dimension ist nicht von Bestandsgefährdungen auszugehen. Auch die im Biosupermarkt zu erwartenden Biobäckerei dürfte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Angebotsbestand an Bäckereien in der Innenstadt aufweisen, da letztere lagebedingt v. a. durch einen hohen Anteil an Laufkundschaft profitieren können.
- ▮ Der **geplante Lebensmittelmarkt REWE**, der auf dem ehemaligen Postareal im Norden der Innenstadt vorgesehen ist, wird als Lebensmittelvollsortimenter und Nahversorger für die Innenstadt nur begrenzt Konzeptüberschneidungen mit dem Vorhaben eines spezialisierten Biosupermarkts und Drogeriefachmarkts aufweisen. Zudem ist die bereits erhebliche Entfernung zum Vorhabenstandort (ca. 2,4 km) zu berücksichtigen. Das Vorhaben wird die Realisierungschancen des geplanten Supermarkts daher nicht gefährden.
- ▮ **Bei den zu erwartenden übrigen Nonfood-Randsortimenten** (Schreib- und Spielwaren, Biotextilien, Fotobedarf, Haushaltswaren u. a.) sind in der Biberacher Innenstadt ebenfalls nur sehr geringe Auswirkungen zu erwarten. Dies begründet sich durch die nur geringe absolute Höhe der Umsatzumverteilungen in Biberach, die das Vorhaben mit den zu erwartenden Randsortimenten auslösen wird (ca. 0,3 Mio. € auf gesamtstädtischer Ebene). Auf Anbieter in der Biberacher Innenstadt entfällt davon ein Anteil an der Umsatzumverteilung von höchstens 0,1 – 0,2 Mio. €. Rechnerisch ergibt sich hieraus bei den Nonfood-Anbietern in der Biberacher Innenstadt eine Umverteilungsquote von deutlich unter 1 %.

Insgesamt sind also im zentralen Versorgungsbereich von Biberach keine Betriebsschließungen als Folge des Vorhabens zu erwarten. Die Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten werden durch das Vorhaben absehbar nicht gefährdet. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs zu erwarten.

3.2 Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur in Biberach

Gegen Anbieter in ausgewiesenen Nahversorgungszentren (gemäß Nahversorgungskonzept 2008 sind dies die Nahversorgungszentren „Fünf Linden / Weißes Bild“ und „Berliner Platz“) und an anderen städtebaulich integrierten Standorten werden in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren insgesamt ca. 0,6 Mio. € umverteilt (vgl. Tabelle 6). Am

stärksten wird hiervon im Planungsraum Ost der neue Standort von EDEKA Walke im Talfeld betroffen sein, der etwa 1,6 km entfernt vom Vorhabenstandort liegt.

Bei dem Nahversorgungsstandort **Talfeld** ist in Folge des Vorhabens von einem Umsatzverlust in Höhe von max. 0,3 Mio. € auszugehen; dies dürfte etwa einem Umsatzverlust von 7 % in den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren entsprechen. Festzuhalten ist, dass der Standort an der Telawiallee unmittelbar in das wachsende Wohnneubaugebiet Talfeld eingebunden sein wird und deshalb eine hohe Umsatzbindung aus dem Nahumfeld erwarten kann. Die absehbaren Umsatzrückgänge durch die Etablierung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts am Altstandort Heusteige dürften damit zur Verlängerung der Anlaufphase des neuen Marktes, aber nicht zu einer Gefährdung des EDEKA-Supermarkts führen. Hierzu tragen auch das deutlich breitere Angebot im immerhin 1.400 m² VK umfassenden EDEKA-Supermarkt und seine zu erwartende attraktive Gestaltung bei. Zudem stellt der Nahversorgungsstandort Talfeld nicht nur für das Wohngebiet Talfeld sondern auch für das Wohngebiet Kreuzäcker und den Stadtteil Mettenberg der nächstgelegene Lebensmittelmarkt dar.

Die **Nahversorgungszentren „Fünf Linden / Weißes Bild“ und „Berliner Platz“** liegen mit ca. 3,6 bzw. 3,8 km bereits deutlich weiter entfernt vom Vorhabenstandort. Hier ist deshalb nur noch mit geringen Auswirkungen durch das Vorhaben zu rechnen. Bei den Anbietern im Nahversorgungszentrum „Fünf Linden / Weißes Bild“ (v. a. REWE und Aldi) ist eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 1 – 2 % absehbar, im Nahversorgungszentrum „Berliner Platz“, wo derzeit im Einzelhandel nur zwei Betriebe des Lebensmittelhandwerks ansässig sind, noch geringer. Bestandsgefährdungen oder andere Schwächungen dieser Lagen sind hieraus nicht abzuleiten.

Andere Lebensmittelmärkte in integrierten Streulagen, die für die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete wesentlich sind (z. B. Bumis nah & gut an der Amriswilstraße, Jools Markt am Krummen Weg, Bäckereien in den Stadtteilen Rißegg, Ringschnait und Stafflangen, Hofladen in Mettenberg) werden von dem Vorhaben kaum betroffen sein (insgesamt unter 0,1 Mio. €). Ursächlich dafür sind die nur geringen Konzeptüberschneidungen mit dem geplanten Biosupermarkt und Drogeriefachmarkt. Außerdem sind die bereits erheblichen Entfernungen zum Vorhabenstandort zu beachten (zwischen ca. 3 und 10 km). Bestandsgefährdungen als unmittelbare Folge des Vorhabens sind dort nicht zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf übrige Standorte

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbsverteilung im Stadtgebiet wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Biberach großflächige Lebensmittelmärkte an Standorten in Gewerbegebietslagen betreffen (insgesamt ca. 2,0 Mio. €; vgl. Tabelle 6).

Am nächsten zum Vorhabenstandort liegt das Gewerbegebiet **Waldseer Straße / Leipzigstraße**, wo der Supermarkt REWE, die Lebensmitteldiscounter Aldi, Norma und Lidl sowie Getränkemarkte und Backshops ansässig sind. Auf den Standort Waldseer Straße / Leipzigstraße entfallen Umsatzumverteilungen in Höhe von ca. 0,8 Mio. €. Dies entspricht einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 3 – 4 %. Da es sich bei den dortigen Anbietern, insbesondere den strukturprägenden Lebensmittelmärkten REWE, Aldi und Lidl, um leistungsstarke Betriebe handelt, sind dort keine Bestandsgefährdungen in Folge des Vorhabens zu erwarten.

Auf **die großen Supermärkte** Marktkauf und Kaufland – werden knapp 1,0 Mio. € Umsatzumverteilungen entfallen. Hieraus errechnet sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 2 % Angesichts der Leistungsstärke der dortigen Anbieter und ihrer dezentralen Standortlagen werden hieraus keine städtebaulich relevanten Folgen erwachsen.

Die **übrigen Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslagen** im Stadtgebiet –Biber-Center (Lidl / Netto), Wolfentalstraße (Penny) – werden nur sehr begrenzt Umsatzrückgänge zu erwarten haben (insgesamt ca. 0,1 – 0,2 Mio. €). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die dortigen Lebensmittelmärkte als Discounter nur eingeschränkte Sortimente an Biolebensmitteln und Drogeriewaren führen, die mit dem Vorhaben nicht vergleichbar sind. Die durchschnittliche Umverteilungsquote zu Lasten dieser Anbieter beträgt daher nur ca. 1 – 2 %. Gefährdungen einzelner Anbieter sind hieraus nicht abzuleiten.

4. Auswirkungen in angrenzenden Städten und Gemeinden

Außerhalb von Biberach betreffen die ausgelösten Kaufkraftbewegungen eine Vielzahl von Anbietern und Standorten. Spezialisierte Biosupermärkte, die von dem Vorhaben in Biberach besonders betroffen sein würden, gibt es im näheren Umland nicht.

Die Umsatzumverteilungsquote liegt im Höchstfall (Schemmerhofen, Ummendorf) bei max. 3 – 4 %, zumeist aber weit darunter (max. 1 %). **Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb des Einzugsgebietes kann daher ausgeschlossen werden.**

Dies trifft im besonderen Maße auf die umliegenden Unterzentren Ochsenhausen und Bad Schussenried zu. Hierzu tragen zum einen die in den Städten vorhandenen eigenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte bei, zum anderen auch die bereits erhebliche Entfernung zum Vorhabenstandort (mindestens 12 km). Zudem befinden sich die Hauptwettbewerber ganz überwiegend außerhalb der Innenstädte. Die Auswirkungen in diesen zentralen Orten bewegen sich deshalb unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit.

5. Abschließende Bewertung der möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbsverteilung im Untersuchungsraum wird der größte Teil der Umsatzverteilungen Wettbewerber in Biberach selbst und hier v. a. Standorte in Gewerbegebietslagen betreffen. Die Auswirkungen des Vorhabens verteilen sich dabei auf eine Vielzahl von leistungsstarken Standorten und Anbietern.

Insgesamt sind in Folge der Realisierung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Biberach absehbar, auch nicht in den umliegenden Kommunen. Die zentralen Versorgungsbereiche von Biberach, insbesondere die Innenstadt werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch der bisher einzige Drogerieanbieter Müller in der Innenstadt wird durch das Vorhaben nicht gefährdet. Negative städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens sind daher nicht zu erwarten.

Hervorzuheben sind bei dem Vorhaben die Chancen auf eine qualitative Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sowohl mit Biolebensmitteln als auch mit Drogeriewaren. Da es bisher keinen spezialisierten Biosupermarkt in Biberach gibt, wird das Vorhaben das Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Biberach stärken und somit auch die Versorgungsqualität im Mittelbereich erhöhen. Hierbei ist auch die stetig steigende Nachfrage nach Biolebensmitteln und nachhaltig erzeugten Waren zu berücksichtigen. Auch durch die Realisierung des Drogeriefachmarktes wird das Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Biberach gestärkt und eine Profilierung gegenüber konkurrierenden Einkaufsorten unterstützt.

Auch in Bezug auf seinen Standort ist das Vorhaben mit den Zielen und Maßgaben des kommunalen Nahversorgungskonzepts und des Stadtentwicklungskonzepts Biberach (STEK) vereinbar. Hervorzuheben ist, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits im örtlichen Angebotsgefüge etablierten Standort handelt, der auch Nahversorgungsfunktionen für das Wohngebiet Bachlangen übernehmen wird.

VI. Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, des baden-württembergischen Einzelhandelserlasses und des Regionalplans Donau-Iller (vgl. Kap. I.2.2) ist wie folgt zu beurteilen:

- /// Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Biberach an der Riß. Diese ist als Mittelzentrum ausgewiesen. **Damit ist die Vorgabe des Zentralitätsgebots erfüllt.**
- /// Der Mittelbereich des Mittelzentrums Biberach umfasst außer dem eigenen Stadtgebiet noch die Gemeinden Altenweiler, Bad Schussenried, Berkheim, Dettingen an der Iller, Eberhardzell, Erlenmoos, Erolzheim, Gutenzell-Hürbel, Hochdorf, Ingoldingen, Kirchberg an der Iller, Kirchdorf an der Iller, Maselheim, Mittelbiberach, Ochsenhausen, Rot an der Rot, Schemmerhofen, Steinhausen an der Rottum, Tannheim, Ummendorf und Warthausen. Mehr als 95 % der Umsätze des geplanten Biosupermarkts und des Drogeriefachmarktes werden auf Kunden aus dem Mittelbereich Biberach entfallen. **Die Vorgabe des Kongruenzgebots wird somit eindeutig erfüllt.**
- /// Durch das Vorhaben wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbereichs der Stadt Biberach und anderer zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt. Auch die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich wird nicht negativ beeinflusst. Vielmehr wird sich die Versorgungsqualität im Mittelzentrum Biberach absehbar verbessern, denn einen spezialisierten Biosupermarkt gibt es bislang im Stadtgebiet und Umland nicht.

Grundsätzlich herrscht in Biberach ein hoher Besatz an Lebensmittelanbietern, wobei die meisten Betriebe als leistungsstark und eng verwurzelt in ihrem jeweiligen Nahumfeld einzuschätzen sind. Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Biberach werden keine Betriebe durch das Vorhaben gefährdet (durchschnittliche Umsatzumverteilung in Folge des Vorhabens 4 – 5 %), zumal der dortige Hauptwettbewerber im Drogeriewarenbereich, Müller, besonders leistungsstark ist. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen im zentralörtlichen Versorgungsbereich absehbar.

Die meisten anderen zentralen Orte im Umland (, Mittelzentren Laupheim und Riedlingen, Unterzentren Bad Schussenried und Ochsenhausen, Kleinzentrum Schemmerhofen) verfügen selbst über Kombi-Standorte von Lebensmittel- und Drogeriemärkten, sodass wesentliche Auswirkungen in diesen Städten und Gemeinden unwahrscheinlich sind.

Die Vorgaben des Beeinträchtigungsverbots werden also vollständig erfüllt.

- Der Vorhabenstandort an der Heusteige ist seit Langem als Standort eines Lebensmittelmarkts im Biberacher Versorgungsgefüge etabliert. Er befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang im Anschluss an ein Wohngebiet, für das er wichtige Funktionen für die Grundversorgung übernehmen kann. Eine fußläufige Erreichbarkeit aus einem Wohngebiet ist gegeben. Mit mehreren Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung und einer Anbindung an Radwege ist der Standort zudem auch ohne Pkw gut erreichbar. Somit liegt ein städtebaulich integrierter Standort vor. **Die Vorgabe des Integrationsgebots wird eingehalten.**

Insgesamt erfüllt das Vorhaben die landes- und regionalplanerischen Anforderungen der Raumplanung. Hervorzuheben ist, dass es sich bei dem Vorhaben um nahversorgungsrelevante Anbieter handelt (Lebensmittelmarkt, Bäckerei, Drogeriemarkt), von denen keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgungsstrukturen in der Standortkommune oder in umliegenden Städten und Gemeinden ausgehen werden.

VII. Zusammenfassung

Der vorliegende Bericht untersucht die mögliche Ansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts am Standort Heusteige 1 in der Stadt Biberach an der Riß auf ihre möglichen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hin.

Zu dem diskutierten Vorhaben sind folgende wesentliche Aspekte festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort Heusteige 1 ist bereits seit Langem Standort eines großflächigen Lebensmittelmarkts. Die **Vorgängernutzung** umfasst einen Supermarkt der Firma EDEKA Walke, einschließlich Backshop, mit rund 900 m² VK, der zum Standort Talfeld verlagert und dort zukünftig ca. 1.400 m² VK einnehmen wird. Ein zu diesem Vorhaben erstellte Auswirkungsanalyse der GMA ergab keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Versorgungsstrukturen in Biberach und Umland.
- Um einen Leerstand dieses strukturprägenden Standorts und eine Unterversorgung des angrenzenden Wohngebiets Bachlangen zu vermeiden, wird die **Nachbesetzung** des Standorts politisch diskutiert. In Betracht kommt die Neuansiedlung je einer Filiale eines Biosupermarkts mit ca. 620 m² VK (möglicher Betreiber z. B. denn´s Biomarkt) zzgl. Bio-Bäckerei mit ca. 80 m² VK, sowie eines Drogeriefachmarkts (möglicher Betreiber entweder Rossmann oder dm) mit ca. 700 m² VK. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² zu erwarten, sodass die Agglomeration als großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu betrachten ist.
- Derzeit gibt es in Biberach keinen Biosupermarkt und nur einen Drogeriefachanbieter (Müller), ein weiterer Drogeriemarkt (dm) ist z. Zt. an der Waldseer Straße in der Diskussion. Ein zusätzlicher moderner Drogeriefachmarkt, der ein anderes Angebotskonzept als Müller verfolgt, würde, ebenso wie ein Biosupermarkt, das **Angebot im Mittelzentrum sinnvoll ergänzen** und somit zur Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion beitragen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Stadt Biberach ein besonders einwohnerstarkes und zudem wachsendes Mittelzentrum mit bereits über 32.000 Einwohnern ist und zudem noch Versorgungsfunktionen für weitere Kommunen (zusammen mehr als 80.000 Einwohner) übernimmt.
- Beide Märkte offerieren ganz überwiegend Sortimente, die gemäß STEK **nahversorgungsrelevante Sortimente** sind, nämlich Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Getränke, Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel.
- Der **Vorhabenstandort** an der Heusteige ist seit Langem als Standort eines Lebensmittelmarkts im Biberacher Versorgungsgefüge etabliert. Er liegt zwischen der Straße

Heusteige, der Theodor-Heuss-Straße, der Memminger Straße (B 465) und dem Sebastian-Kneipp-Weg. Er grenzt unmittelbar an das Wohngebiet Bachlangen an und weist auch eine gute Busanbindung auf. Es handelt sich also um einen siedlungsstrukturell integrierten Standort, der wichtige Funktionen für die Grundversorgung im östlichen Stadtgebiet übernehmen kann. Die Nachnutzung des bisherigen EDEKA-Standorts durch einen Biosupermarkt und einen Drogeriefachmarkt verbraucht keine unbebauten Flächen und unterstützt das Ziel einer möglichst flächendeckenden und ausdifferenzierten Nahversorgung in Biberach. In der Innenstadt von Biberach konnten die für den angestrebten Biosupermarkt und Drogeriefachmarkt erforderlichen Flächengrößen und -eigenschaften nicht geschaffen werden.

/// **Biolebensmittel** werden von den deutschen Verbrauchern im zunehmenden Maße nachgefragt. Deshalb bieten auch die konventionellen Lebensmittel- und Drogeriemärkte im wachsenden Umfang Biowaren an. Etwa 54 % der Umsätze mit Biolebensmitteln entfallen auf konventionelle Lebensmittel- und Drogeriemärkte, auf den Naturkostfachhandel (Biosupermärkte, Fachgeschäfte) dagegen nur rund 33 %. Am gesamten deutschen Lebensmitteleinzelhandel beläuft sich der Marktanteil von Naturkostfachanbietern derzeit auf rund 2 %.

/// Die **Wettbewerbssituation** wird im Stadtgebiet von Biberach maßgeblich von 2 großen Supermärkte (Kaufland, Marktkauf), 3 großflächigen Supermärkte (EDEKA, 2 x REWE), 7 Discountern (2 x Aldi, 2 x Lidl, Netto, Norma, Penny) und dem großen Müller-Drogeriemarkt geprägt. Alle genannten Märkte offerieren neben konventionell erzeugten Lebensmitteln auch Biolebensmittel und Drogeriewaren. Hinzu kommen mehrere Lebensmittel-SB-Geschäfte, Getränkemärkte, diverse Bäckereien, Metzgereien, Spezialanbieter sowie Direktvermarkter (u. a. Wochenmarkt, Hofladen). Ein Biosupermarkt ist im Mittelzentrum Biberach nicht vorhanden. Der einzige Drogeriefachanbieter ist der Müller-Markt in der Innenstadt. Hiervon haben bisher v. a. die großflächigen Lebensmittelmärkte profitiert, außerdem Nicht-Einzelhandelsbetriebe (z. B. Online-Shops, Direktvermarkter). Auch im Umland existiert kein Biosupermarkt.

Außerhalb von Biberach treten in erster Linie großflächige Lebensmittelmärkte und Drogeriefachmärkte in Konkurrenz zum Vorhaben. Jedoch sind neben dem eingeschränkten Sortimentsspektrum eines Biosupermarkts auch die teils erheblichen Entfernungen aus den umliegenden Kommunen nach Biberach zu beachten, die einschränkend auf das Einzugsgebiet des Vorhabens an der Heusteige in Biberach wirken.

/// Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens umfasst im Kern das Stadtgebiet von Biberach, einschließlich der Stadtteile Mettenberg, Ringschnait und Rißegg, sowie die angrenzenden Gemeinden Ummendorf und Mittelbiberach. Insgesamt leben im Einzugsgebiet des Vorhabens derzeit ca. 40.890 Einwohner, davon ca. 6.120 im Ostteil der Kernstadt.

Das Kaufkraftpotenzial für Nahrungs- und Genussmittel umfasst insgesamt ca. 90,5 Mio. €, für Drogeriewaren im engeren Sinne ca. 19,3 Mio. €.

Weitere Umsatzzuflüsse aus den umliegenden Gemeinden sind zu erwarten, da der Vorhabenstandort verkehrsgünstig liegt und insgesamt erhebliche Arbeits-, Versorgungs- und Einkaufsverflechtungen aus dem Umland mit der Kreisstadt Biberach vorliegen.

- Die **Gesamtumsatzerwartung** der beiden geplanten Märkte beträgt ca. 5,0 Mio. €. Davon entfallen ca. 1,9 – 2,0 Mio. € auf das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, ca. 2,6 – 2,7 Mio. € auf den Kernsortiment Drogeriewaren und ca. 0,4 Mio. € auf Randsortimente (z. B. Tiernahrung, Schreibwaren, Textilien, Fotobedarf). Etwa 4,0 Mio. € (rund 80 %) stammen von Kunden aus der Standortkommune Biberach. Insgesamt werden ca. 92 % der zu erwartenden Umsätze mit Kunden aus dem Mittelbereich Biberach erzielt.

Für die Bio-Bäckerei ist eine Umsatzerwartung von ca. 0,2 – 0,3 Mio. € zu veranschlagen. Wesentliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind hieraus aber nicht zu erwarten, da auch bereits bisher eine Bäckerei an diesem Standort vorhanden ist, sodass die Umsätze der Bäckerei umverteilungsneutral sein werden.

- Von der Umsatzerwartung des Biosupermarkts und des Drogeriefachmarkts wird der größten Teil durch **Umverteilung** innerhalb von Biberach erzielt (voraussichtlich ca. 3,4 Mio. € bei den beiden Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren). Die übrigen ca. 1,2 Mio. € bei den Kernsortimenten entfallen auf Anbieter an auswärtigen Standorten, v. a. Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Umland, außerdem auf Onlineanbieter und Direktvermarkter.

In Biberach wird das Vorhaben zu Umsatzverlusten in Höhe von durchschnittlich ca. 3 – 4 % führen. Diese werden in der Hauptsache die großflächigen Lebensmittelmärkte betreffen. Diese sind als sehr leistungsstark einzustufen, sodass keine Betriebsgefährdungen von strukturprägenden Anbietern absehbar sind. Alle großflächigen Lebensmittelmärkte (mit Ausnahme des in Bau befindlichen REWE-Supermarkts an der Ulmer-Tor-Straße) befinden sich außerhalb der Innenstadt. Im zentralen Versorgungsbereich wird die Umverteilungsquote im Durchschnitt bei ca. 4 – 5 % liegen; dies ist noch als strukturverträglich zu werten. Unmittelbare Gefährdungen sind weder bei dem standortprägenden Anbieter Müller-Drogerie noch bei den kleineren Naturkost-Anbietern in der Innenstadt zu erwarten. Wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen in Folge des Vorhabens in der Innenstadt sind nicht wahrscheinlich.

In den umliegenden Zentralen Orten betragen die errechneten Umsatzumverteilungsquoten bei Realisierung des Vorhabens im Höchstfall 1 %. Gefährdungen von strukturprägenden Anbietern sind nicht zu erwarten. In den zentralen Orten im Umland sind infolge des Vorhabens auch keine wesentlichen Beeinträchtigungen der städtebaulich besonders geschützten Lagen oder der Versorgungsfunktionen der jeweiligen Orte absehbar.

- /// Insgesamt wird die verbrauchernahe Versorgung weder in Biberach noch in anderen zentralen Orten beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens verteilen sich auf eine Vielzahl von leistungsstarken Anbietern, sodass Betriebsschließungen in Folge der Ansiedlung unwahrscheinlich sind.
- /// Hervorzuheben sind bei dem Vorhaben die Chancen auf eine qualitative Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im Untersuchungsraum, sowohl mit Biolebensmitteln als auch mit Drogeriewaren. Da es bisher keinen spezialisierten Biosupermarkt in Biberach gibt, wird das Vorhaben das Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Biberach stärken und somit auch die Versorgungsqualität im Mittelbereich erhöhen. Hierbei ist auch die stetig steigende Nachfrage nach Biolebensmitteln und nachhaltig erzeugten Waren zu berücksichtigen. Auch durch die Realisierung des Drogeriefachmarktes wird das Einzelhandelsangebot des Mittelzentrums Biberach gestärkt und eine Profilierung gegenüber konkurrierenden Einkaufsorten unterstützt.
- /// Auch in Bezug auf seinen Standort ist das Vorhaben mit den Zielen und Maßgaben des kommunalen Nahversorgungskonzepts und des Stadtentwicklungskonzepts Biberach (STEK) vereinbar. Hervorzuheben ist, dass es sich bei dem Vorhabenstandort um einen bereits im örtlichen Angebotsgefüge etablierten Standort handelt, der auch Nahversorgungsfunktionen für das Wohngebiet Bachlangen übernehmen wird.

Verzeichnisse	Seite
Kartenverzeichnis	
Karte 1: Nahumfeld des Vorhabenstandorts Heusteige 1	12
Karte 2: Standorte von konkurrierenden Lebensmittel- und Drogeriemärkten (ab ca. 400 m ² VK) im Stadtgebiet von Biberach	23
Karte 3: Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts Heusteige 1 in Biberach für einen Biosupermarkt und einen Drogeriemarkt	30
Tabellenverzeichnis	
Tabelle 1: Wesentliche Wettbewerber in Biberach für das Vorhaben an der Heusteige (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m ² VK)	24
Tabelle 2: Wesentliche Wettbewerber im Umland von Biberach für das Vorhaben an der Heusteige (Lebensmittel- und Drogeriemärkte ab ca. 400 m ² VK in einem Radius bis ca. 15 km)	27
Tabelle 3: Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale im Einzugsgebiet des Vorhabens am Standort Biberach, Heusteige 1	31
Tabelle 4: Umsatzerwartung eines Biosupermarkts an der Heusteige 1 in Biberach	33
Tabelle 5: Umsatzerwartung eines Drogeriefachmarkts an der Heusteige 1 in Biberach	33
Tabelle 6: Umsatzumverteilungen als Folge der Ansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts an der Heusteige 1 in Biberach (Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren)	36
Fotoverzeichnis	
Foto 1: E aktiv-Markt Heusteige	13
Foto 2: E aktiv-Markt Heusteige	13