



## Ergänzende Stellungnahme zur gleichzeitigen Ansiedlung von zwei Drogeriemärkten in der Stadt Biberach an der Riß

---

**Auftraggeber:** Stadt Biberach an der Riß

**Projektleitung:** Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Ludwigsburg, am 27.04.2018

## 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.



### **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](mailto:info@gma.biz)

Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## **Vorbemerkung**

Im April 2018 erteilte die Stadt Biberach an der Riß der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, den Auftrag zur Erstellung einer ergänzenden Stellungnahme zu den Auswirkungen der Ansiedlung von zwei Drogeriemärkten im südlichen Stadtgebiet von Biberach.

Zu den beiden Vorhaben, der Ansiedlung eines dm-Drogeriemarkts neben Aldi an der Waldseer Straße sowie der Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarkts neben einem neuen Biosupermarkt am Standort Heusteige, hatte die GMA im April 2018 separate Auswirkungsanalysen vorgelegt. Hiernach sind in den Einzelbetrachtungen der beiden Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in der Stadt Biberach und im Umland zu erwarten. Die vorliegende Stellungnahme soll nun noch die Wechselwirkungen der beiden Vorhaben untereinander sowie ihre kumulierten Auswirkungen gegenüber untersuchen, insbesondere in der Biberacher Innenstadt und an Nahversorgungsstandorten.

Grundlage dieser Stellungnahme sind die Ergebnisse der GMA-Standortbesichtigungen und der Erhebung des relevanten Einzelhandelsbestands im Untersuchungsraum aus dem Februar 2018.

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

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, den 27.04.2018  
BE / SC wym

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Aufgabenstellung und Ausgangsbedingungen	5
2. Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhaben	6
3. Umsatzumverteilungen der beiden Vorhaben	8
4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen der beiden kumulierten Vorhaben	10
4.1 Auswirkungen auf die Biberacher Innenstadt	10
4.2 Auswirkungen auf die Nahversorgung in Biberach	11
4.3 Auswirkungen auf übrige Standorte in Biberach	12
4.4 Auswirkungen in angrenzenden Städten und Gemeinden	13
5. Zusammenfassung und Empfehlungen	14

## 1. Aufgabenstellung und Ausgangsbedingungen

In der Region Donau-Iller fungiert die Stadt Biberach an der Riß als Mittelzentrum für die Gemeinden in den zentralen und südlichen Teilen des Landkreises Biberach. Der regionalplanerisch zugeordnete Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Biberach umfasst ein **großes Einwohneraufkommen**; hier leben derzeit ca. 114.900 Einwohner.<sup>1</sup> Im Landkreis Biberach ist die Stadt Biberach die mit derzeit ca. 32.700 Einwohnern mit Abstand einwohnerstärkste Stadt.

Im Stadtgebiet von Biberach gibt es allerdings **nur einen größeren Drogeriefachanbieter** (Müller in der Innenstadt). Um das nahversorgungsrelevante Angebot sinnvoll zu ergänzen, kommen weitere Drogeriemärkte grundsätzlich in Betracht. Auch das Nahversorgungskonzept der Stadt Biberach an der Riß (2008) und das Stadtentwicklungskonzept 2015 / 16 (STEK) streben eine Ergänzung durch zusätzliche Drogerieanbieter an. Um die Innenstadt weiter zu stärken, war zur Ansiedlung eines Drogeriemarkts über lange Zeit ausschließlich ein Standort im zentralen Versorgungsbereich planerisch für möglich befunden worden. Da es aber keine geeigneten Flächen innerhalb der Innenstadt gibt, die den heutigen Ansprüchen<sup>2</sup> von Drogeriemarkt-Betreibern genügen, konnte keine Neuansiedlung eines modernen Drogeriemarkts in Biberach in den letzten Jahren realisiert werden. In der Folge siedelten sich Drogeriemärkte in kleineren Orten im Umland an (Schemmerhofen, Warthausen). Mit dem STEK 2015 / 16 ist nun die Ansiedlung eines Drogeriemarkts in Biberach auch außerhalb des Versorgungskerns möglich, sofern es sich dabei um eine bereits vorhandene Agglomeration von Nahversorgern handelt.

In der Stadt Biberach bestehen **aktuell an zwei Stellen im Stadtgebiet Einzelhandelsplanungen, die die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts vorsehen:**

■ In Verbindung mit der Modernisierung und Vergrößerung eines Aldi-Lebensmittelmarktstandortes am **Standort Waldseer Straße 119** soll dort ergänzend ein Drogeriemarkt (voraussichtlich dm) mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) neu angesiedelt werden. Da das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> VK liegt, ab welcher Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen, den Städtebau und die Raumordnung zu vermuten sind, wurde für das Vorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO eine Auswirkungsanalyse erforderlich. Die entsprechende gutachterliche Analyse der GMA vom April 2018 ergab, dass von dem Erweiterungs- bzw. Neuansiedlungsvorhaben keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungsbezirks der Stadt Biberach und anderer zentraler Orte oder auf die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind.

<sup>1</sup> Einwohnerzahlen: Stadt Biberach, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand 31.12.2016.

<sup>2</sup> Neben einer ausreichend großen Fläche (mindestens 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit einem großzügigen Stellplatzangebot benötigen moderne Drogeriemärkte eine verkehrsgünstige Lage und die Nachbarschaft zu einem sog. Magnetbetrieb (z. B. einem großflächigen Lebensmittelmarkt oder mehreren Fachmärkten).

- Im Zuge der geplanten Verlagerung des Edeka Marktes von der Heusteige zum Talfeld sollen als Nachfolgenutzung auf dem Grundstück **Heusteige 1** ein Drogeriemarkt mit ca. 700 m<sup>2</sup> VK sowie ein Biosupermarkt neu angesiedelt werden. Da das Gesamtvorhaben die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, wurde eine Auswirkungenanalyse erforderlich. Das von der GMA im April 2018 vorgelegte Gutachten zeigte, dass aus diesem Vorhaben keine wesentlichen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Beeinträchtigungen zu erwarten sind, weder auf die Angebotsstrukturen in der Innenstadt noch auf die Nahversorgung in Biberach oder in Umlandgemeinden.

Beide Vorhaben sollen nun dem Gemeinderat der Stadt Biberach vorgelegt werden. Insofern ist eine jeweils isolierte Betrachtung nicht ausreichend. Wenn beide Standorte parallel belegt werden, vergrößern sich auch die möglichen Auswirkungen auf andere bestehende Standorte in Biberach und Nachbargemeinden. In dieser ergänzenden Stellungnahme soll daher dargelegt werden, welche Auswirkungen sich ergeben, wenn beide Vorhaben mehr oder weniger zeitgleich realisiert werden. Hierzu soll diese Stellungnahme

- zunächst die **Wechselwirkungen der beiden Projekte** Waldseer Straße und Heusteige (d. h. die Konkurrenzwirkungen der beiden geplanten Drogeriemärkte untereinander) aufzeigen und
- anschließend prüfen, wie hoch die **kumulierten Wirkungen** der beiden Vorhaben auf andere Anbieter sind und ob sich hieraus **Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt von Biberach und auf die der Nahversorgung** ergeben.

## 2. Wechselwirkungen zwischen den beiden Vorhaben

Bei der folgenden Betrachtung wird davon ausgegangen, dass im südlichen Stadtgebiet von Biberach zwei Drogeriefachmärkte entstehen. Ob dies exakt zur gleichen Zeit erfolgt, ist bei der Betrachtung zweitrangig. Im Vordergrund steht die Betrachtung der Auswirkungen von **zwei annähernd gleichgroßen und konzeptähnlichen Ansiedlungen**, sowohl am Standort Waldseer Straße als auch am Standort Heusteige. Beide Märkte sind für sich genommen jeweils ca. 700 – 800 m<sup>2</sup> VK groß.

Drogeriemärkte bis ca. 800 m<sup>2</sup> VK (Betreiber dm, Rossmann, Budnikowsky) offerieren neben ihrem Drogeriewaren-Kernsortiment (Körperpflege / Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) typischerweise als Randsortimente frei verkäufliche Arzneimittel, Reformwaren, Bio-Nahrungsmittel, Süßwaren, Heimtiernahrung und z. T. auch Schreib- und Spielwaren, Babybekleidung, Haushaltswaren / Geschenkartikel und Fotoentwicklung. Als Filialisten bieten die Anbieter standardisierte Sortimente an, deren Artikel in allen Filialen des Vertriebsgebiets erhältlich sind. Sie konzentrieren sich auf die gängigsten Produkte (sog. Schnelldreher).

Ein anderes Angebotskonzept stellt Müller dar, der nach Art eines „Kaufhauses“ zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren, Bücher sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führt und daher mit seinen Märkten i. d. R. deutlich größere Flächen belegt (ab 800 bis ca. 3.000 m<sup>2</sup> VK).

Die für die Standorte Waldseer Straße und Heusteige in Betracht kommenden Betreiber dm und Rossmann sind gegenüber dem bestehenden Müller-Markt in der Innenstadt, der mehr als das Dreifache an Fläche wie die beiden Einzelplanungen umfasst, flächenmäßig und auch sortimentsbezogen deutlich kleiner.

Es ist davon auszugehen, dass die beiden Standorte Waldseer Straße und Heusteige **in erster Linie untereinander in Konkurrenz** stehen. Somit werden die größten wettbewerblichen Auswirkungen zwischen den beiden Standorten eintreten:

- /// Ursache hierfür ist vor allem, dass an den Standorten Waldseer Straße und Heusteige **stärker vergleichbare Angebote** (Marktgrößen) geschaffen werden.
- /// Auch die **Standorte weisen sehr ähnliche Eigenschaften auf**. Es handelt sich um langjährig eingeführte Versorgungsstandorte im örtlichen Angebotsgefüge, die über einen unmittelbar benachbarten Magnetbetrieb (Aldi bzw. Biosupermarkt), ein großzügiges Stellplatzangebot und eine sehr gute Erreichbarkeit aus dem Stadtgebiet und dem Umland (aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße) verfügen.
- /// Beide Standorte liegen in autokundenorientierter Lagen im südlichen Stadtgebiet, so dass sich ihre **Einzugsgebiete in großen Teilen überschneiden** werden.
- /// Sowohl dm als auch Rossmann sind bisher nicht in Biberach etabliert. Insofern liegen für sie bei den zukünftigen Kunden auch **noch keine festen Kundenbindungen** vor, wie bei anderen in Biberach etablierten Anbietern (z. B. Müller, Lebensmittelmärkten).

Bei einer Gesamtbetrachtung der beiden Vorhaben ist daher davon auszugehen, dass bei einer parallelen Ansiedlung die ursprünglich prognostizierten Umsatzerwartungen<sup>3</sup> der Einzelvorhaben an den Standorten Waldseer Straße und Heusteige keinesfalls erreicht werden können.

Tabelle 1 zeigt, dass von der rechnerischen Summe der Umsatzerwartungen der beiden Einzelvorhaben (ca. 4,4 Mio. € + 3,15 Mio. € = 7,55 Mio. €) **etwa 20 % (ca. 1,5 Mio. €) auf gegenseitige „Kannibalisierungseffekte“ zwischen den beiden neuen Drogeriemärkten** entfallen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Wechselwirkungen verbleibt eine kumulierte Umsatzerwartung von ca. 6,0 – 6,1 Mio. € für die beiden Märkte, die gegen andere Wettbewerber umverteilungswirksam wird. Davon entfallen ca. 4,8 – 4,9 Mio. € auf das Kernsortiment Drogeriewaren i. e. S.

<sup>3</sup> Vgl. hierzu Einzelbetrachtung der GMA-Gutachten zu den Standorten Waldseer Straße und Heusteige.

**Tabelle 1: Umsatzerwartung der beiden geplanten Drogeriemärkte in Biberach und gegenseitige Wechselwirkungen**

	Umsatzerwartung in Mio. €		
	Drogeriewaren i. e. S.	Randsortimente	insgesamt
Umsatzerwartung Drogeriemarkt Waldseer Str. (isolierte Betrachtung)*	3,5	0,9	4,4
Umsatzerwartung Drogeriemarkt Heusteige (isolierte Betrachtung)**	2,5 – 2,6	0,6 – 0,7	3,1 – 3,2
Umsatzerwartung beider Vorhaben (rechnerische Summe der isolierten Betrachtungen)	6,0 – 6,1	1,5 – 1,6	7,5 – 7,6
<b>Konkurrenzwirkungen der beiden Märkte gegeneinander</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>1,5</b>
Umsatzerwartung beide Vorhaben nach Abzug der gegenseitigen Konkurrenzwirkungen	4,8 – 4,9	1,2 – 1,3	6,0 – 6,1

\* Vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarkts und zur Ansiedlung eines dm Drogeriefachmarkts in Biberach a. d. R., Waldseer Straße, Ludwigsburg, April 2018, Kapitel V.1.2

\*\* Vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts in Biberach an der Riß, Heusteige, Ludwigsburg April 2018, Kapitel V.1.2)

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

### 3. Umsatzumverteilungen der beiden Vorhaben

Generell werden Standorte, welche die größte Nähe und die größten Konzeptüberschneidungen mit einem Einzelhandelsvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein. Umgekehrt werden solche Standorte, wo nur wenige direkte Wettbewerber vorhanden sind, kaum bis gar nicht tangiert.

Aufgrund der speziellen Angebotskonzepte der projektierten Drogeriemärkte werden **Drogeriemärkte mit vergleichbarem Angebotskonzept am stärksten betroffen** sein. Als konzeptgleiche Anbieter sind im Untersuchungsraum v. a. die beiden Vorhaben selbst zu beachten (siehe Ausführungen zu den Wechselwirkungen in Kapitel 2). Des Weiteren werden auch andere Filialen von dm betroffen sein, insbesondere die Filiale in Schemmerhofen, zu der aktuell auch ein Teil der entsprechenden Kaufkraft aus Biberach abwandert. Als weitere nahe gelegene Drogeriefachanbieter sind außerdem Müller-Märkte in Biberach und Warthausen zu beachten. Andere Drogeriemärkte (z. B. in Ochsenhausen, Bad Schussenried, Bad Waldsee, Ehingen, Laupheim, Ulm oder Memmingen) liegen bereits deutlich weiter entfernt und werden daher nur noch mäßige bis geringe Umsatzverluste in Folge der Vorhabenrealisierungen in Biberach zu erwarten haben.

Die Auswirkungen bei Drogeriewaren werden sich aber im beträchtlichen Umfang auch auf **nahe gelegene Lebensmittelmärkte** beziehen<sup>4</sup>. Dies wird besonders Lebensmittelmärkte im Süden

<sup>4</sup> Nach GMA-Berechnungen entfallen in Deutschland derzeit knapp 60 % der Umsätze mit Drogeriewaren und Tiernahrung auf Lebensmittelmärkte, hingegen nur ca. 30 % auf Drogeriefachmärkte, der Rest auf Parfümerien und Fachhändler für Heimtierbedarf.

von Biberach betreffen, d. h. in erster Linie Aldi, REWE, Norma und Lidl an der Waldseer Straße / Leipzigstraße und auch den neuen EDEKA im Talfeld. Auch größere Vollsortimenter mit sehr umfangreichen Drogeriewarenfachsortimenten (z. B. Kaufland und Marktkauf) werden Umsatzverluste hinnehmen müssen.

Zur Beurteilung eventueller Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen infolge der beiden Vorhaben ist davon auszugehen, dass von den Umsatzumverteilungen nach Abzug der Wechselwirkungen **etwa 3,0 – 3,1 Mio. € auf Anbieter in Biberach entfallen** werden. Dies entspricht in diesem Sortiment rechnerisch einer durchschnittlichen Umverteilungsquote von ca. 5 – 6 % gegenüber den Bestandsumsätzen der übrigen Wettbewerber (Lebensmittel- und Drogeriemärkte).

Etwa 1,8 Mio. € der prognostizierten Umsatzerwartung der beiden Drogeriemärkte resultieren aus einer **erhöhten Kaufkraftbindung** in Biberach bzw. aus **verstärkten Kaufkraftzuflüssen** in die Kreisstadt. Dies ist zu einem Teil auf Umsatzenlenkungen zu Lasten der dm-Filiale in Schemmerhofen zurückzuführen; dort sind heute zahlreiche Biberacher Kunden anzutreffen. Auch anderen Anbietern von Drogeriewaren (neben Müller in Warthausen z. T. Lebensmittelmärkte in den Nachbargemeinden) stehen Umsatzrückgänge bevor, jedoch im geringeren Umfang.

**Tabelle 2: Umsatzumverteilungen als Folge der Ansiedlung zweier Drogeriemärkte an den Standorten Waldseer Straße und Heusteige in Biberach.**

Umsatzumverteilungen	Einzelvorhaben Waldseer Straße*	Einzelvorhaben Heusteige**	kumulierte Betrachtung nach Abzug von gegenseitigen Wechselwirkungen
	in %		
<b>in der Stadt Biberach</b>	<b>3 – 4</b>	<b>3 – 4</b>	<b>5 – 6</b>
... davon im zentralen Versorgungsbereich***	5	4 – 5	7 – 8
... davon Nahversorgungszentren / integrierte Streulagen****	3 – 4	3 – 4	5 – 6
... davon Gewerbegebietsstandorte	3 – 4	2 – 3	5
<b>außerhalb von Biberach</b>	<b>1</b>	<b>&lt; 1</b>	<b>1 - 2</b>

\* Vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarkts und zur Ansiedlung eines dm Drogeriefachmarkts in Biberach a. d. R., Waldseer Straße, Ludwigsburg, April 2018, Tabelle 8; einschließlich Erweiterung Aldi Waldseer Straße

\*\* Vgl. GMA: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Biosupermarkts und eines Drogeriefachmarkts in Biberach an der Riß, Heusteige, Ludwigsburg April 2018, Tabelle 6; einschließlich Neuansiedlung Biosupermarkt Heusteige

\*\*\* einschließlich Neuansiedlung REWE Ulmer-Tor-Straße

\*\*\*\* einschließlich EDEKA Walke (künftig Talfeld)

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

Bei der Betrachtung der möglichen Auswirkungen der beiden Vorhaben ist darauf hinzuweisen, dass in Biberach **alle hauptsächlich betroffenen Anbieter Drogeriewaren nur als Teilsortiment führen**. Der größte Teil ihrer Umsätze entfällt vielmehr auf andere Sortimente (Lebensmittelmärkte: mind. 80 % der Umsätze mit Nahrungs- und Genussmitteln; Müller: rd. 50 % der Umsätze

mit Multimedia, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren). Umsatzverluste im Bereich Drogeriewaren i. e. S. können daher mit den übrigen Sortimenten kompensiert werden und spielen somit eine weitaus geringere Rolle, als wenn etwa Drogeriewaren das alleinige Sortiment wären. Bestandsgefährdungen sind also nicht zwingend abzuleiten.

Auch in den umliegenden Gemeinden wird der Angebotsbesatz überwiegend von Lebensmittelmärkten geprägt; Ausnahmen stellen nur Schemmerhofen und Warthausen dar. Auch hier sind daher regelmäßig keine Bestandsgefährdungen zu vermuten. **Gerade weil der Bestand an Drogeriewaren-Fachanbietern im Untersuchungsraum – auch im Mittelzentrum Biberach – so gering ist, sind keine wesentlichen Auswirkungen wahrscheinlich.**

#### **4. Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beurteilung der Auswirkungen der beiden kumulierten Vorhaben**

##### **4.1 Auswirkungen auf die Biberacher Innenstadt**

Im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Biberach wird im Drogeriewarenkernsortiment eine Umverteilungsquote gegenüber den bestehenden Wettbewerbern von ca. 7 – 8 % der bisherigen Umsätze eintreten (vgl. Tabelle 2). Hieraus sind folgende Auswirkungen abzuleiten:

- /** Ein Großteil der Auswirkungen wird den **Drogeriemarkt Müller** betreffen. Jedoch weist Müller als langjährig etablierter Magnetbetrieb und bisher einziger Drogeriefachanbieter Biberachs eine sehr hohe Leistungsstärke auf. Der Müller-Markt wird auch zukünftig mehr Verkaufsflächen aufweisen als beide geplanten Drogeriemärkte zusammen. Auch nach Ansiedlung der beiden neuen Fachmärkte wird Müller noch das umfangreichste und tiefste Drogeriewarenangebot in der Stadt aufweisen. Zusätzlich profiliert sich Müller im erheblichen Maße durch seine ergänzenden Fachsortimente (Multimedia, Haushaltswaren, Schreib- und Spielwaren); auf sie dürften rund die Hälfte seines Gesamtumsatzes entfallen. Zudem profitiert er von Standortvorteilen aus seiner Mittelpunktlage im Haupteinkaufsbereich der Einkaufsstadt Biberach, unmittelbar am zentralen Busumsteigeplatz. Angesichts seiner führenden Marktposition in Biberach ist hieraus somit keine Bestandsgefährdung für Müller abzuleiten.
- /** Auch das **Parfümeriegeschäft Amica** wird durch den Markteintritt der beiden Vorhaben gewisse Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, aber nicht in seinem Bestand gefährdet sein. Amica verfügt als Fachparfümerie mit teils exklusiven Produkten und angeschlossenem Kosmetikstudio über eine anders ausgerichtete Sortimentsstruktur als die beiden Drogeriefachmärkte, die eher auf den Massengeschmack ausgerichtet ist.

- /// Die in der Innenstadt vorhandenen **Lebensmittelmärkte** (nah&gut Walke, Metropol) werden durch die beiden geplanten Drogeriemärkte keinesfalls gefährdet. nah&gut Walke fungiert ganz überwiegend als Nahversorger für die Wohnbevölkerung im fußläufigen Umfeld. Metropol ist vorwiegend auf türkische Lebensmittel spezialisiert. Beide Anbieter bieten Drogeriewaren nur in sehr geringem Umfang an.
- /// Der **geplante Lebensmittelmarkt REWE**, der auf dem ehemaligen Postareal im Norden der Innenstadt vorgesehen ist, wird als Lebensmittelvollsortimenter und Nahversorger für die Innenstadt keine größeren Konzeptüberschneidungen mit den beiden Drogeriemärkten aufweisen. Die beiden Vorhaben werden die Realisierungschancen des geplanten Supermarkts deshalb nicht gefährden.
- /// **Bei den übrigen Nonfood-Randsortimenten** (Schreib- und Spielwaren, Textilien, Schuhe, Elektrowaren, Fotobedarf, Haushaltswaren u. a.) sind in der Biberacher Innenstadt nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Dies begründet sich durch die nur geringen Umsatzumverteilungen gegen Anbieter in Biberach, die die beiden Vorhaben mit ihren Randsortimenten auslösen werden. Rechnerisch ergibt sich hieraus bei den Non-food-Anbietern in der Innenstadt eine Umverteilungsquote von knapp 2 %. In dieser Größenordnung sind keine Bestandsgefährdungen absehbar.

**Insgesamt sind also auch bei Ansiedlung von zwei jeweils kleinflächigen Drogeriemärkten im zentralen Versorgungsbereich von Biberach keine Betriebsschließungen zu erwarten.** Die Leitbetriebe der Innenstadt, ihre Branchenvielfalt, das strukturelle Gefüge und auch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten werden nicht gefährdet. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs absehbar.

#### **4.2 Auswirkungen auf die Nahversorgung 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 (z. B. Amriswilstraße, Krummer Weg, Talfeld) werden durch die geplanten beiden Drogeriemärkte im Kernsortiment Umverteilungen von durchschnittlich ca. 5 – 6 % gegenüber den bisherigen Umsätzen<sup>5</sup> ausgelöst (vgl. Tabelle 2). In dieser Größenordnung sind im Allgemeinen keine Betriebsgefährdungen zu erwarten.

Bei allen betroffenen Anbietern von Drogeriewaren handelt es sich um Lebensmittelmärkte, die nur einen geringen Teil ihrer Gesamtumsätze mit Drogeriewaren erzielen. Auch unter Berücksichtigung der jeweiligen standörtlichen und strukturellen Besonderheiten der einzelnen Nahversorgungsstandorte sind keine unmittelbaren Auswirkungen abzuleiten. Alle Standorte, auch die der

<sup>5</sup> Einschließlich verlagertem / vergrößertem EDEKA-Markt im Talfeld und neuem Biosupermarkt an der Heusteige.

strukturprägenden Lebensmittelmärkte an den Fünf Linden (REWE), der Gaisentalstraße (Aldi), der Telawiallee (EDEKA), der Heusteige (Biosupermarkt), der Amriswilstraße (Bumis nah & gut) und am Krumpfen Weg (Jools Markt), sind unmittelbar in Wohngebiete eingebunden und können deshalb eine hohe Umsatzbindung aus dem Nahumfeld erwarten. Die absehbaren Umsatzrückgänge durch die Etablierung der Drogeriefachmärkte, die völlig andere Sortimentsstrukturen aufweisen als die Lebensmittelmärkte, werden die bestehenden Lebensmittelmärkte deshalb nicht gefährden.

Auch das Vorhaben der Ansiedlung eines Biosupermarkts an der Heusteige wird nicht gefährdet, da dieser Markt erheblich von Zuführungseffekten durch den benachbarten Drogeriemarkt profitiert.

Bei den übrigen ergänzenden Betrieben in Nahversorgungslagen (Bäckereien, Metzgereien, Hofladen, Weingeschäft, Lotto-/Zeitschriftenanbieter) bestehen praktisch keine Sortimentsüberschneidungen mit den Vorhaben, sodass sich hier keine direkten Auswirkungen ergeben.

**Insgesamt sind also keine Bestandsgefährdungen oder andere Schwächungen der Nahversorgungslagen im Stadtgebiet von Biberach als Folge der Ansiedlung der beiden Drogeriemärkte absehbar.**

#### **4.3 Auswirkungen auf übrige Standorte in Biberach**

Aufgrund der gegebenen Wettbewerbsverteilung im Stadtgebiet wird der größte Teil der Umsatzumverteilungen in Biberach großflächige Lebensmittelmärkte an Standorten in Gewerbegebietslagen betreffen. Am nächsten zum Vorhabenstandort liegt das Gewerbegebiet Waldseer Straße / Leipzigstraße mit dem Supermarkt REWE und den Lebensmitteldiscountern Aldi, Norma und Lidl. Auch die großen Supermärkte Marktkauf und Kaufland im Norden der Stadt werden als Anbieter mit besonders großen Drogeriewaren- und Randsortimenten erhöhte Umsatzumverteilungswirkungen erfahren. Die übrigen Lebensmittelmärkte in Gewerbegebietslagen im Stadtgebiet – Lidl und Netto im Biber-Center, Penny an der Wolfentalstraße – werden dagegen nur geringe Umsatzrückgänge zu erwarten haben.

Rechnerisch wurde bei Gewerbegebietsstandorten eine durchschnittliche Umverteilungsquote von ca. 5 % ermittelt (vgl. Tabelle 2). Angesichts der Leistungsstärke der dortigen Anbieter und auch der teilweise bereits erheblichen Distanzen zu den beiden Vorhabenstandorten werden hieraus **keine Betriebsgefährdungen und somit keine relevanten Folgen** für die Versorgungsstruktur erwachsen. Aus Sicht des Städtebaus besteht an solchen nicht-integrierten Standorten ohnehin keine erhöhte Schutzwürdigkeit.

#### 4.4 Auswirkungen in angrenzenden Städten und Gemeinden

In **Schemmerhofen** wird von den beiden neuen Drogeriefachmärkten in Biberach natürlich in erster Linie der dortige dm-Markt betroffen sein, außerdem Lidl im Activ-Center. Dieser Fachmarktstandort konnte bisher von Umsatzzuflüssen aus Biberach profitieren; diese Umsatzzuflüsse werden künftig teilweise zurückgeholt. Bei dm handelt es sich deutschlandweit und auch im Untersuchungsraum um einen besonders leistungsfähigen Anbieter. Da es sich mindestens in einem Fall der beiden in Biberach geplanten Drogeriefachmärkte um dm handeln wird, ist davon auszugehen, dass der dm-Konzern seine Filiale in Schemmerhofen in jedem Fall erhalten wird (auch mit Blick auf die Marktbesetzungsstrategie gegenüber der Konkurrenz). Somit sind auch bei der relativ hohen Umsatzumverteilungsquote in Schemmerhofen keine Bestandsabschmelzungen und Angebotsverschlechterungen zu erwarten.

Die Anbieter in **Warthausen** werden ebenfalls aus der in Biberach geplanten Ansiedlung von zwei Drogeriemärkten Auswirkungen zu erwarten haben. Hier sind als Drogeriewaren-Anbieter ein Müller-Drogeriemarkt und ein Aldi-Lebensmitteldiscounter ansässig. Sowohl Müller als auch Aldi können heute von Umsatzzuflüssen aus Biberach profitieren. Aus der für Warthausen prognostizierten Umverteilungsquote sind jedoch keine Gefährdungen dieser beiden Anbieter abzuleiten, auch weil beide nach wie vor erhebliche Umsatzzuflüsse aus den Nachbarkommunen aufweisen werden (v. a. aufgrund von Pendlerverkehren und der Nähe zum Einzelhandelsschwerpunkt Obere Stegwiesen / Kaufland).

Die umliegenden **Unterzentren Bad Schussenried und Ochsenhausen** liegen mit mindestens 14 km bereits in erheblicher Entfernung zu den Vorhabenstandorten. Hier sind deshalb nur noch mäßige Umsatzumverteilungen absehbar (rechnerisch max. 2 %). Hiervon sind nicht nur die dortigen Drogeriemärkte (jeweils Müller) sondern auch größere Lebensmittelmärkte betroffen. Alle Hauptwettbewerber sind leistungsstarke, langjährig vor Ort etablierte Filialisten, welche auch bei gleichzeitiger Etablierung von zwei Drogeriemärkten in Biberach nicht in ihrem Bestand gefährdet werden.

In den **übrigen Nachbargemeinden** der Biberacher Kernstadt bestehen nur in Mittelbiberach, Maselheim und Ummendorf überhaupt Anbieter mit Sortimentsüberschneidungen zu den Vorhaben (Lebensmittelmärkte). Dabei handelt es sich um kleinere Lebensmittelmärkte, die ausschließlich der Nahversorgung der dortigen Bewohner dienen und somit nur sehr geringe Konzept- bzw. Sortimentsüberschneidungen mit den beiden Vorhaben aufweisen. Bei ihnen sind daher nur geringe Umsatzverluste in Folge der beiden geplanten Drogeriemärkte zu erwarten (max. 2 %). Bestandsgefährdungen sind hieraus nicht abzuleiten, sodass die örtlichen Nahversorgungsstrukturen auch nach Markteintritt der beiden geplanten Drogeriemärkte unangetastet bleiben werden.

**Eine Gefährdung der Versorgungsstrukturen in den Kommunen außerhalb von Biberach kann somit insgesamt ausgeschlossen werden.**

## 5. Zusammenfassung und Empfehlungen

Nach der vertiefenden Analyse der kumulierten Wirkungen beider Drogeriemarktvorhaben zeigt sich, dass auch bei Ansiedlung von zwei jeweils kleinflächigen Drogeriemärkten in Biberach keine Gefährdungen der strukturprägenden Anbieter und der Versorgungsstrukturen eintreten werden. Dies betrifft sowohl den zentralen Versorgungsbereich von Biberach (insbesondere den dortigen Magnetbetrieb Müller) als auch die anderen Nahversorgungsstandorte in Biberach und in den Umlandgemeinden.

Bei Realisierung beider Vorhaben sind in Biberach keine Betriebsschließungen als unmittelbare Folge zu erwarten. Die Leitbetriebe der Biberacher Innenstadt, ihre Branchenvielfalt und das strukturelle Gefüge werden nicht gefährdet. Somit sind auch keine städtebaulichen Auswirkungen oder Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs absehbar. Die bestehenden und geplanten Nahversorgungsanlagen von Biberach werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Vielmehr bedeuten die diskutierten Ansiedlungen der beiden Drogeriemärkte eine Stärkung der Nahversorgungsstruktur im Stadtgebiet, die auch im Einklang mit dem städtischen Nahversorgungskonzept und dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) steht.

Empfohlen wird, dass es sich bei den geplanten Drogeriemärkten in Biberach um drei verschiedene Betreiber (Müller, dm, Rossmann) handeln sollte, die doch verschiedene Angebotskonzepte aufweisen (vgl. Tabelle 3).

**Tabelle 3: Führende Drogeriemarktanbieter in Deutschland**

Daten	dm	Rossmann	Müller
<b>Filialen</b>	1.825	2.057	535
<b>Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Filiale</b>	ca. 500 – 800 m <sup>2</sup>	ca. 400 – 800 m <sup>2</sup>	ca. 800 – 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Artikelzahl</b>	12.500	17.000	bis zu 125.000
<b>Sortimentsschwerpunkte</b>	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Biolebensmittel, Getränke, Naturkosmetik, OTC*, Babybekleidung	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Lebensmittel, Tiernahrung, Geschenk-artikel, OTC*, Haus-haltswaren	Drogeriewaren, Baby-nahrung, Lebensmittel, Schreib- / Spielwaren, Haushaltswaren, Multi-media / Tonträger, Kurzwaren

\* OTC = over-the-counter-Arzneimittel, d. h. nicht verschreibungspflichtige Medikamente

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2018 auf Grundlage von Branchen- und Betreiberangaben

Da Biberach ein besonders einwohnerstarkes Mittelzentrum mit einem großen Einzugsgebiet ist, können diese drei Anbieter ohne weiteres parallel in Biberach existieren; dies auch deshalb, weil es sich bei den beiden neu geplanten Drogeriemärkten um Märkte unterhalb der Großflächigkeitsschwelle handelt, die lediglich Nahversorgungscharakter haben, während Müller eher Kaufhauscharakter hat.

Zu empfehlen ist daher, wenn am Standort Waldseer Straße neben Aldi ein dm-Markt kommt, am Standort Heusteige einen Rossmann-Markt anzusiedeln, um mit drei verschiedenen Unternehmen ein möglichst vielfältiges Drogerieangebot im Mittelzentrum Biberach vorzuhalten.

<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Tabelle 1: Umsatzerwartung der beiden geplanten Drogeriemärkte in Biberach und gegenseitige Wechselwirkungen	8
Tabelle 2: Umsatzumverteilungen als Folge der Ansiedlung zweier Drogeriemärkte an den Standorten Waldseer Straße und Heusteige in Biberach.	9
Tabelle 3: Führende Drogeriemarktanbieter in Deutschland	14