



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Auswirkungsanalyse Ansiedlung Drogeriemarkt Rothenburg ob der Tauber

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Briener Straße 45 80333 München
T 089-55 118 154
F 089-55 118 250
cima.muenchen@cima.de
www.cima.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt (Projektleiter)
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

München, 02. Juni 2023

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhabenbeschreibung	5
2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO	7
3 Standortbeschreibung und -bewertung	8
3.1 Makrostandort Stadt Rothenburg ob der Tauber	8
3.2 Mikrostandort Würzburger Straße	9
4 Projektrelevante Wettbewerbssituation	13
4.1 Rothenburg o.d.T.	14
4.1.1 Alt-/Innenstadt	14
4.1.2 Sonstige Lagen	15
4.2 Relevante Umlandkommunen von Rothenburg o.d.T.	17
4.3 Standorte im weiteren Umland	20
5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen	21
5.1 Vorbemerkungen	21
5.2 Umsatzprognose und Umverteilungsrechnung	22
5.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse	23
5.3.1 Drogerie-/Parfümeriewaren	24
5.3.2 Weitere Sortimente	27
6 Zusammenfassung und Fazit	28

Verzeichnis von Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Planskizze zum vorgesehenen Drogeriemarkt-Vorhaben	5
Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Würzburger Straße	9
Abbildung 3: Lage des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T.....	10
Abbildung 4: Lage des Vorhabenstandortes sowie wesentliche Nutzungen im Standortumfeld	11
Abbildung 5: Nutzungen im Standortumfeld	11
Abbildung 6: Drogeriewarenanbieter mit einem nennenswerten Drogeriewaren(teil)angebot in Rothenburg o.d.T.	14
Abbildung 7: Hauptanbieter für Drogerie- und Parfümeriewaren in der Alt-/Innenstadt von Rothenburg	15
Abbildung 8: dm Drogeriemarkt und Lebensmittelmärkte mit einem größeren Drogeriewaren- Teilsortiment im Stadtgebiet (Auswahl).....	17
Abbildung 9: Drogeriemärkte (betriebstypengleiche Systemanbieter) im weiteren Untersuchungsgebiet	19
Abbildung 10: Drogeriemärkte im weiteren Untersuchungsgebiet.....	20
Tabelle 1: Umsatzumverteilungseffekte im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich	24

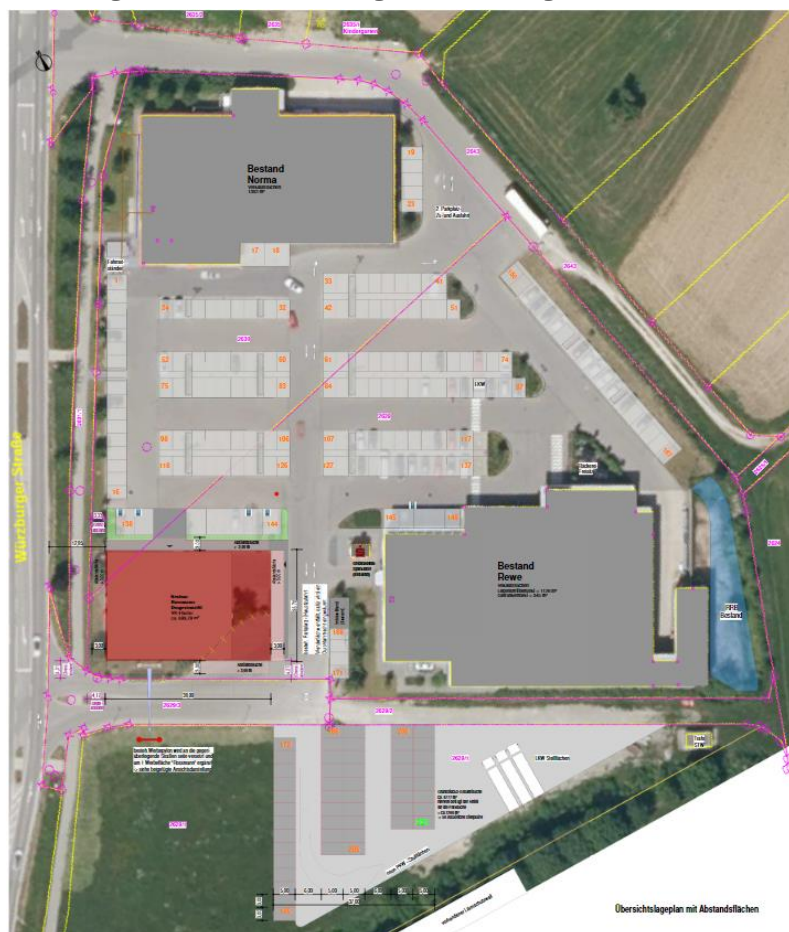
1 Auftrag, Ausgangslage und Vorhaben- beschreibung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, Büro München, wurde mit der Durchführung einer Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes (vorgesehener Betreiber: Rossmann) in Rothenburg ob der Tauber¹ beauftragt.

Die Planung sieht die Ergänzung eines bestehenden Nahversorgungsstandortes an der Würzburger Straße im nordöstlichen Siedlungsbereich der Kernstadt vor. Dabei sollen ein dort ansässiger Rewe Supermarkt und ein benachbart gelegener Norma Lebensmitteldiscounter durch einen Rossmann Drogeriemarkt mit rund 700 m² Verkaufsfläche ergänzt werden. Das Vorhaben gilt es im Rahmen vorliegender Untersuchung hinsichtlich seiner städtebaulichen Verträglichkeit zu überprüfen.

Abbildung 1: Planskizze zum vorgesehenen Drogeriemarkt-Vorhaben



Quelle: Genehmigungsplan (Vorabzug), Döllinger Architekten, Schillingsfürst, 2023

Der Standort des geplanten Rossmann Drogeriemarktes liegt im Geltungsbereich des B-Plans XVI SO Nord. Durch die zusätzlich geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist eine Änderung des bestehenden B-Plans notwendig. Hierfür ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Auswirkungsanalyse durchzuführen, die die geplante Ansiedlung hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit bzw. speziell

¹ Nachfolgend Rothenburg o.d.T.

der Innenstadtverträglichkeit in Rothenburg o.d.T. untersucht. Konkret geht es dabei gemäß des zu Grunde zu legenden § 11 Abs. 3 BauNVO um die Analyse, ob wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Rothenburg o.d.T. oder dem Umland zu erwarten sind. Das vorliegende Gutachten prüft somit, ob und inwiefern schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und dabei speziell die Rothenburger Innenstadt zu erwarten sind bzw. ob das Vorhaben als städtebaulich unbedenklich einzustufen ist.

Eine landesplanerische Überprüfung ist gemäß Rücksprache mit dem Auftraggeber nicht notwendig und wird im Rahmen dieser Untersuchung daher nicht durchgeführt.

Methodische Grundsätze:

Die Ermittlung der Leistungsdaten des Einzelhandels basiert auf einer vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum Ende Mai 2023. Hierfür erfolgte vereinbarungsgemäß eine Bestandserhebung sämtlicher Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T., welche Drogerie-/Parfümeriewaren als Haupt- oder in nennenswertem Umfang als Randsortiment anbieten. In den vorhabenrelevanten Umlandkommunen wurde die Wettbewerbserfassung auf die Innenstädte/Ortsmitten sowie die Standorte der Hauptwettbewerber beschränkt.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Das bedeutet, dass bei den Berechnungen die unter realistischen Marktbedingungen maximal zu erwartenden Umsatzumverteilungen dargestellt werden.

Auftraggeber:

Peter Korn
Wilhelm-Ziegler-Weg 15
91541 Rothenburg ob der Tauber

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stadtplaner Jan Vorholt
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

2 Prüfkriterien nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Der Standort des geplanten Rossmann Drogeriemarktes liegt im Geltungsbereich des B-Plans XVI SO Nord. Für die geplante Realisierung des Drogeriemarkt-Vorhabens ist eine Änderung des bestehenden B-Plans notwendig. Da es sich dabei um ein Sondergebiet handelt, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Dieser legt in seiner aktuell gültigen Fassung Folgendes fest:

„1. Einkaufszentren,

2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Eine landesplanerische Überprüfung ist gemäß Rücksprache mit dem Auftraggeber nicht notwendig, hier fand bereits eine entsprechende Vorklärung mit der Regierung von Mittelfranken statt. Nachfolgende Analyse soll daher aufzeigen, ob durch die geplante Drogeriemarkt-Ansiedlung wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Rothenburg o.d.T. oder dem Umland zu erwarten sind oder nicht. Im Fokus stehen dabei die Innenstadt von Rothenburg o.d.T., die Innenstädte/Ortsmitten betroffener Umlandkommunen sowie die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in Rothenburg o.d.T. und den betroffenen Umlandgemeinden.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Stadt Rothenburg ob der Tauber

Die Große Kreisstadt Rothenburg o.d.T. zählt **rd. 11.345 Einwohner**² und liegt im mittelfränkischen Landkreis Ansbach unmittelbar an der Grenze zu Baden-Württemberg. Siedlungsstrukturell setzt sich die Stadt Rothenburg o.d.T. aus der Kernstadt und weiteren 38 Ortsteilen zusammen. Diese sind zum Teil wenig einwohnerstark und räumlich deutlich von der Kernstadt separiert.

Gemäß LEP Bayern ist die Stadt als **Mittelzentrum** ausgewiesen. Zum landesplanerischen Nahbereich zählen gemäß Regionalplan Westmittelfranken nicht nur die Stadt selbst, sondern auch acht angrenzende Gemeinden.³ Damit weist dieser ca. 21.640 Einwohner*innen⁴ auf. Der einzelhandelspezifische Verflechtungsbereich ist mit 33.075 zugewiesenen Einwohner*innen nochmals erkennbar größer⁵. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die mittelfränkische Bezirkshauptstadt Ansbach, welche sich rund 35 Kilometer südöstlich von Rothenburg o.d.T. befindet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Uffenheim (ca. 20-25 km nördlich gelegen), Bad Windsheim (ca. 25 km nordöstlich) und Feuchtwangen (ca. 30-35 km südöstlich) auf bayerischer Seite sowie Crailsheim (ca. 35 km südwestlich) und Bad Mergentheim (ca. 40 km nordwestlich) auf baden-württembergischer Seite.

Die **Bevölkerungsentwicklung** der Stadt Rothenburg o.d.T. verlief in den vergangenen zehn Jahren positiv und verzeichnete einen Zuwachs von rd. 3,8 %. Gemäß aktueller Prognose des Bayerischen Landesamts für Statistik wird sich dieser Trend perspektivisch fortsetzen, wenngleich erkennbar abgeschwächt. Derzeit werden für die Stadt für die nächsten Jahre nur noch leicht steigende Einwohnerzahlen prognostiziert (+ 0,8 % bis 2032 bzw. +1,6 % bis 2039).⁶

Die **Wirtschaftsstruktur** von Rothenburg o.d.T. ist als vergleichsweise ausgeglichen zu bewerten, keiner der drei wesentlichen Wirtschaftsbereiche dominiert das Wirtschaftsgefüge. Während das Produzierende Gewerbe einen Beschäftigtenanteil von ca. 39 % aufweist, sind es im Dienstleistungsbereich ca. 36 %. Weitere ca. 25 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe tätig. Der Sektor Land- und Forstwirtschaft vereint mit unter einem Prozent nur einen sehr kleinen Teil der Beschäftigten auf sich.⁷ In Summe sind am Standort Rothenburg o.d.T. 7.294 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort gemeldet. Der Pendlersaldo ist mit einem Wert von +4.563⁸ deutlich positiv, was die Bedeutung der Stadt als Arbeitsplatzstandort herausstellt. Die Kaufkraftkennziffer beläuft sich in Rothenburg o.d.T. auf 99,4 und liegt damit nahezu im Bundesdurchschnitt.⁹ Bemerkenswert ist, dass Rothenburg o.d.T. mit einem Wert von 210,1¹⁰ über eine deutlich überdurchschnittliche Einzelhandelszentralität¹¹ verfügt. Die Stadt weist damit hohe Kaufkraftzuflüsse aus den

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2022

³ Dabei handelt es sich um Adelshofen, Gebsattel, Geslau, Insingen, Neusitz, Ohrenbach, Steinsfeld und Windelsbach.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.09.2022

⁵ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2019

⁶ Vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik; Prognosen basieren auf Annahmen der Entwicklung verschiedener Faktoren und sind daher immer mit einer gewissen Unsicherheit verbunden.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2021

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 30.06.2021

⁹ Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Deutschland, Michael Bauer Research GmbH, 2022 basierend auf Statisches Bundesamt. Der Kaufkraft-Index beschreibt die lokal vorhandene Kaufkraft in Bezug auf den bundesdeutschen Durchschnitt. Ein Wert von 100 steht hierbei für die durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Bürgers in Deutschland.

¹⁰ Vgl. Michael Bauer Research GmbH, 2023

¹¹ Die Einzelhandelszentralität eines Ortes beschreibt das Verhältnis des am Ort getätigten Einzelhandelsumsatzes zu der am Ort vorhandenen Nachfrage (Kaufkraft der Wohnbevölkerung). Wenn die Zentralität einen Wert von über 100 einnimmt, fließt per Saldo Kaufkraft aus dem Umland in den Ort. Liegt die Zentralität unter 100, so existieren per Saldo Kaufkraftabflüsse. Je größer die Zentralität eines Ortes ist, desto größer ist seine Sogkraft auf die Kaufkraft im Umland.

ländlich strukturierten Umlandgemeinden auf. Zudem ist dieser Wert auch auf die hohe touristische Bedeutung Rothenburgs zurückzuführen, welche ebenfalls Kaufkraft von außerhalb in die Stadt bringt.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** Rothenburgs ist für den motorisierten Individualverkehr maßgeblich durch die östlich am Stadtgebiet vorbeiverlaufende Autobahn A7 (Ulm-Würzburg) gekennzeichnet. Diese trifft rund 30 km weiter südlich auf die A 6 (Heilbronn-Nürnberg) und ca. 10 km nördlich auf die in nordöstlicher Richtung verlaufende B 470 (in Richtung Bad Windsheim und Neustadt a.d. Aisch). Die Anbindung an das Umland bzw. die angrenzenden Umlandgemeinden erfolgt durch verschiedene, sternförmig auf Rothenburg o.d.T. zulaufende Staatsstraßen. Insofern ist die Stadt nicht nur gut in der Region, sondern auch überregional vernetzt.

Rothenburg o.d.T. ist Endhaltepunkt der Regionalbahnstrecke nach Würzburg. In Würzburg bestehen mehrere weitere Regional- sowie Fernbahnanschlüsse. Somit ist in Rothenburg o.d.T. auch eine Anbindung an das Schienennetz der Bahn gewährleistet. Im **ÖPNV** ist die Stadt in das Busliniennetz der Verkehrsgesellschaft Nürnberg (VGN) integriert. Hinzu kommen ein Schulbus (an Schultagen) bzw. alternativ ein Rufbus (an schulfreien Tagen) sowie ein Anrufsammeltaxi.

Rothenburg o.d.T. ist u.a. aufgrund seiner historischen Altstadt und seiner Lage an der Romantischen Straße eine der Top-Sehenswürdigkeiten in Deutschland. Aus diesem Grund weist die Stadt neben zahlreichen Übernachtungsgästen (2022: 466.129¹²) auch ein hohes touristisches Aufkommen durch Tages-touristen auf. Hiervon kann auch der lokale Einzelhandel profitieren.

3.2 Mikrostandort Würzburger Straße

Der Vorhabenstandort des geplanten Rossmann Drogeriemarktes befindet sich im nordöstlichen Zufahrtbereich zu Rothenburg o.d.T. an der Würzburger Straße. Diese stellte eine der wesentlichen Zufahrts- und Erschließungsstraßen der Stadt dar (vgl. nachfolgende Abbildung 3). Die Entfernung des Vorhabenstandortes zur südwestlich gelegenen Alt-/Innenstadt von Rothenburg o.d.T. beträgt rund einen Kilometer.

Der Vorhabenstandort ist Teil eines relativ neuen und modernen Nahversorgungsstandortes, welcher aktuell aus einem Rewe Supermarkt und einem Norma Lebensmitteldiscounter besteht. Auf einem bisher für Park- und Rangierzwecke genutzten Teil des Gesamtareals ist ein zusätzlicher Neubau vorgesehen, in dem ein Rossmann Drogeriemarkt mit rund 700 m² Verkaufsfläche entstehen soll (vgl. obige Abbildung 1 und nachfolgende Fotos). Der geplante Drogeriemarkt soll den für den Norden und Nordosten Rothenburgs wichtigen Nahversorgungsstandort ergänzen und das Nahversorgungsangebot abrunden.

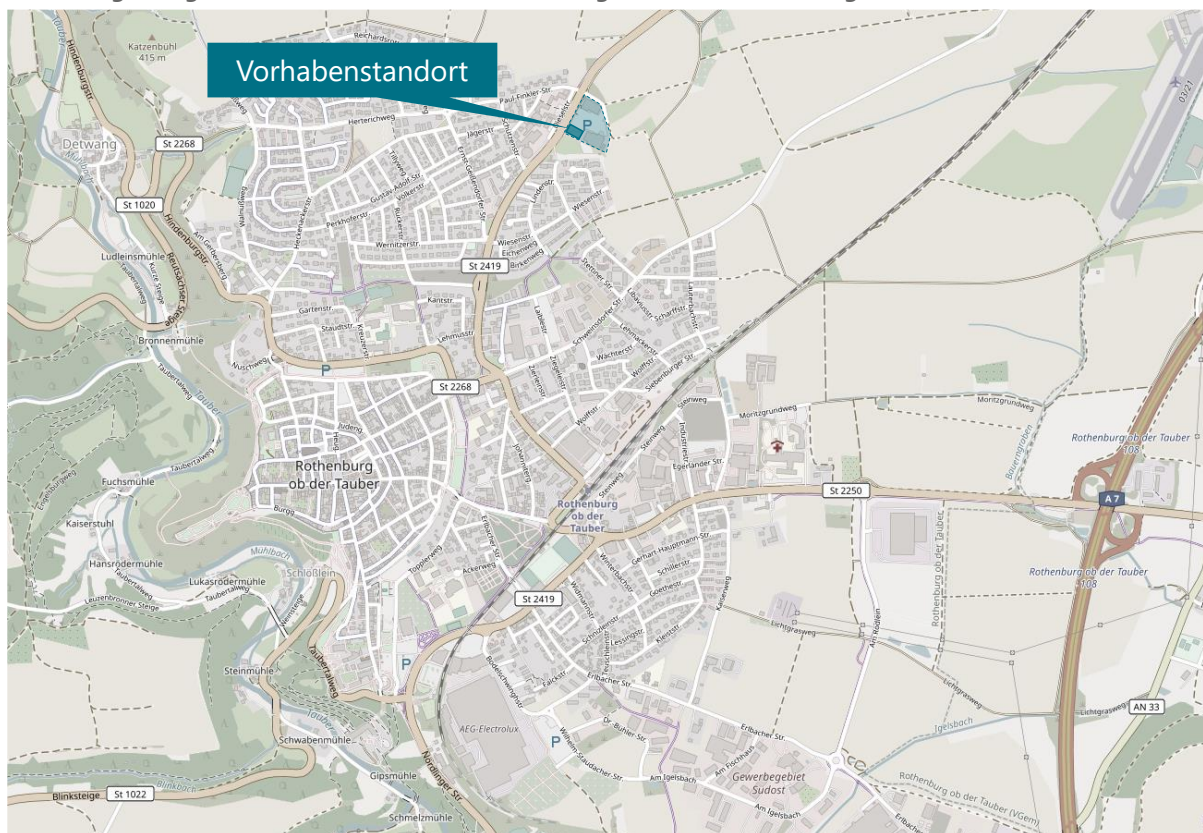
Abbildung 2: Vorhabenstandort an der Würzburger Straße



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

¹² In Beherbergungsbetrieben mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen. Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik.

Abbildung 3: Lage des Vorhabenstandortes im Stadtgebiet von Rothenburg o.d.T.



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Das **Standortumfeld** zeichnet sich durch einen Mix unterschiedlicher Nutzungen aus und gestaltet sich im Einzelnen wie folgt (vgl. hierzu auch nachfolgende Abbildungen 4 und 5):

- Der Vorhabenstandort ist Teil eines Nahversorgungsstandortes im Nordosten der Stadt. Unmittelbar nördlich bzw. nordöstlich des geplanten Drogeriemarkt-Standortes befindet sich ein zum Nahversorgungsstandort gehörender, moderner Norma Lebensmitteldiscounter, unmittelbar östlich ein ebenfalls dazugehöriger, ebenfalls modern gestalteter Rewe Supermarkt mit angeschlossener Bäckerei. Dazwischen liegt ein größerer, gemeinsam genutzter Parkplatz. Dadurch dass der Nahversorgungsstandort im nordöstlichen Zufahrtsbereich zu Rothenburg o.d.T. angesiedelt ist, sind die Bereiche **nördlich und östlich** des Nahversorgungsstandortes hauptsächlich durch Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.
- **Südlich** des Vorhabenstandortes grenzt zunächst eine weitere kleine Grünfläche an, bevor dann verdichtete Wohnbebauung anschließt. Das Wohngebiet ist neben einzelnen Einfamilienhäusern v.a. durch vergleichsweise dichte Mehrfamilien- und Reihenhausbebauung charakterisiert. Insbesondere auch für diese Wohngebiete übernimmt der Standort eine wichtige fußläufige Versorgungsfunktion.
- **Im Westen** wird der Vorhabenstandort durch die Würzburger Straße begrenzt. Westlich der Würzburger Straße schließt ein kleiner, gemischt genutzter Gewerberiegel an. Dort sind u.a. eine Autowerkstatt (Euromaster), eine Bar, eine Spielhalle, ein Malerbetrieb, ein Getränkemarkt (Getränke Mayer) und ein Autohaus anzutreffen. Im Autohaus integriert befindet sich mit dem sog. Kunst Kultur Korn Rothenburg auch ein Kunst- und Kulturforum. Angrenzend an den kleinen Gewerberiegel befindet sich sowohl im Norden wie auch im Westen und Süden wiederum verdichtete Wohnbebauung. Diese wird lediglich durch die Straßenmeisterei rund 350 m südwestlich des Vorhabenstandortes unterbrochen. Ergänzend dazu ist anzumerken, dass am sog. Heckenacker etwa 600 westlich des Vorhabenstandortes ein neues Wohnbaugelände ausgewiesen ist. Dort sind in zwei

Neubaugelieten (Heckenacker-Nord¹³ und Heckenacker-Mitte¹⁴) zahlreiche neue Wohnungen vorgesehen, so dass sich die Wohndichte im weiteren Standortumfeld weiter erhöhen wird.

Abbildung 4: Lage des Vorhabenstandortes sowie wesentliche Nutzungen im Standortumfeld



Kartengrundlage:  OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Abbildung 5: Nutzungen im Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

¹³ Im Umfeld von An der Landhege
¹⁴ Südlich des Herterrichweges

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Vorhabenstandorts ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als recht gut zu bewerten. Durch die direkte Lage an und die bestehende Zu-/Abfahrtsmöglichkeit von der Würzburger Straße¹⁵, welche eine wichtige innerörtliche Erschließungsstraße Rothenburgs wie auch eine bedeutende Zufahrtsstraße für das nordöstliche Umland darstellt, ist eine gute Anbindung vor Ort wie auch an die Region gewährleistet. Über die weiteren zentralen Erschließungsachsen Rothenburgs und die daran angeschlossenen Staatsstraßen ist der Vorhabenstandort aus dem gesamten Umland gut erreichbar. Für den **ruhenden Verkehr** besteht am Vorhabenstandort ein zentral gelegener Kundenparkplatz mit gut 170 Pkw-Stellplätzen. Zudem sind auf einem Teil der südlich des Vorhabenstandortes gelegenen Grünfläche im Zuge des Projektvorhabens weitere 50 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Damit ist das Stellplatzaufkommen als ausreichend einzustufen, um die zu erwartenden Kundenverkehre aufnehmen zu können.

Eine unmittelbare Anbindung an den örtlichen/regionalen **ÖPNV** besteht am Vorhabenstandort zwar nicht, die nächstgelegenen Bushaltestellen (u.a. Östliche Lindenstraße im Süden, Ernst-Geißendörfer-Straße im Südwesten) liegen aber nur wenige Gehminuten entfernt. Weitere Bushaltestellen im näheren und weiteren Umfeld kommen ergänzend hinzu. Die bestehenden Bushaltestellen werden durch zwei Stadtbuslinien und Regionalbuslinien des VGN¹⁶ bedient. Über die bestehenden Buslinien ist auch der Bahnhof von Rothenburg o.d.T. angebunden. Einschränkend ist hinsichtlich des lokalen Busverkehrs anzumerken, dass die Bushaltestellen teils nur an Schultagen angefahren werden. Insofern ist die ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes verbesserungsfähig, entspricht aber den üblichen örtlichen Gegebenheiten. Ergänzt wird das Busliniennetz durch Anrufsammeltaxis, die das ÖPNV-Netz dann bedienen, wenn Bus und Bahn nicht fahren. Mit den angebotenen öffentlichen Verkehrsmitteln werden das Stadtgebiet und die umliegenden Nachbargemeinden erschlossen.

Der Standort ist außerdem über einen auf Höhe des Vorhabenstandortes parallel zur Würzburger Straße verlaufenden **Fuß- und Radweg** sowie zwei die Würzburger Straße auf bzw. in etwa auf Höhe des Vorhabenstandortes querende Überwege an die umliegenden Wohngebiete angebunden. Im weiteren Verlauf führt der Fuß- und Radweg stadteinwärts direkt in Richtung des südlich des Vorhabenstandortes gelegenen Wohngebietes. Somit können insbesondere die Bewohner*innen im direkten Standortumgriff das Nahversorgungsangebot am Vorhabenstandort bzw. auch des zusätzlich geplanten Drogeriemarktes gut und sicher erreichen.

Durch die unmittelbare Lage an der Würzburger Straße weist der Vorhabenstandort vor Ort eine sehr gute **Sichtbarkeit** auf.

Der geplante Drogeriemarkt ist gut dazu geeignet, den bestehenden und gut etablierten Versorgungsstandort an der Würzburger Straße im Nordosten Rothenburgs zu ergänzen. Mit der bestehenden Standortkombination Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter und Drogeriemarkt entsteht ein attraktives Angebot, es sind in erkennbarem Maß Kopplungsbeziehungen anzunehmen. Durch seine städtebaulich integrierte Lage mit den als verdichtet einzustufenden Wohngebieten im Standortumfeld kommt dem gesamten Vorhabenstandort eine **wichtige Nahversorgungsfunktion** für die umliegenden Bewohner*innen und damit ein anteiliges fußläufiges Einzugsgebiet zu. Dies gilt umso mehr, als der Vorhabenstandort den einzigen (Nah-)Versorgungsstandort im gesamten nördlichen Stadtgebiet darstellt.¹⁷ Durch seine gute Anbindung an die Region bzw. v.a. an die nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Gemeinden ist der Vorhabenstandort auch zur Erfüllung der landesplanerisch zugewiesenen Versorgungsfunktion für die Gemeinden des Nahbereichs relevant.

¹⁵ Eine zweite Zu- und Abfahrt erfolgt über eine von der Würzburger Straße abzweigenden Stichstraße im Norden des Nahversorgungsstandortes.

¹⁶ VGN = Verkehrsverbund Großraum Nürnberg.

¹⁷ Abgesehen von einzelnen, kleinen, solitär gelegenen Lebensmittelhandwerksbetrieben o.ä.

4 Projektrelevante Wettbewerbssituation

Ende Mai 2023 führte die CIMA zur Analyse und Bewertung der Angebots- bzw. Wettbewerbssituation eine vor-Ort-Erhebung des projektrelevanten Einzelhandels im Untersuchungsgebiet durch. Als Wettbewerber des geplanten Rossmann Drogeriemarktes werden all diejenigen Betriebe betrachtet, die Drogeriewaren als Kern- oder in größerem Umfang als Randsortiment anbieten. Als Hauptwettbewerber des Rossmann Drogeriemarktes sind insbesondere andere Drogeriemärkte zu bewerten. Ergänzend sind auch Drogeriewaren-Teilsortimente speziell der Lebensmittelmärkte wettbewerbsrelevant. Im Rahmen der Bestandserhebung erfolgte eine gutachterliche Einschätzung der Umsatzleistung jedes Einzelhandelsbetriebes im Untersuchungsraum. Bei der Umsatzschätzung wurde auf offizielle betreiber- sowie betriebstypenspezifische Verkaufsflächenproduktivitäten zurückgegriffen¹⁸, welche für jeden Betrieb v.a. vor dem Hintergrund der Mikrostandortqualität, der Verkaufsflächengröße, des Marktauftritts sowie der Kundenfrequenz angepasst wurden.

Als Untersuchungsraum wurde neben dem Stadtgebiet Rothenburg o.d.T. auch das angrenzende Umland und dabei speziell die Gemeinden des mitzuversorgenden Nahbereiches¹⁹, aber auch angrenzende Gemeindeteile auf baden-württembergischer Seite²⁰ berücksichtigt. Hinzu kommen wesentliche Wettbewerbs-/Drogeriemarktstandorte im weiteren Umland. Der Umgriff orientiert sich an den Standorten der wesentlichen Wettbewerber und der verkehrlichen Erreichbarkeit. In der Projektkommune selbst wurden dabei im gesamten Stadtgebiet alle Betriebe mit Drogeriewaren im Kernsortiment bzw. auch als wesentliches Rand-/Teilsortiment (v.a. der Lebensmittelmärkte) erhoben. Im angrenzenden Umland wurden ebenfalls alle Betriebe mit Drogeriewaren als nennenswertes Kern- oder Teilsortiment aufgenommen (sofern vorhanden). Im weiteren Untersuchungsraum, also außerhalb davon, erfolgte eine Erhebung der unmittelbar wettbewerbsrelevanten Drogeriemärkte.

Die relevanten Anbieter im Untersuchungsraum verteilen sich auf unterschiedliche Standorte. Eine besondere Bedeutung wird in diesem Zusammenhang den zentralen Versorgungsbereichen beigemessen. Darüber hinaus liegen auch die weiteren Nahversorgungsstrukturen im Fokus der Untersuchung. Die wesentlichen Standorte werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt und bewertet.

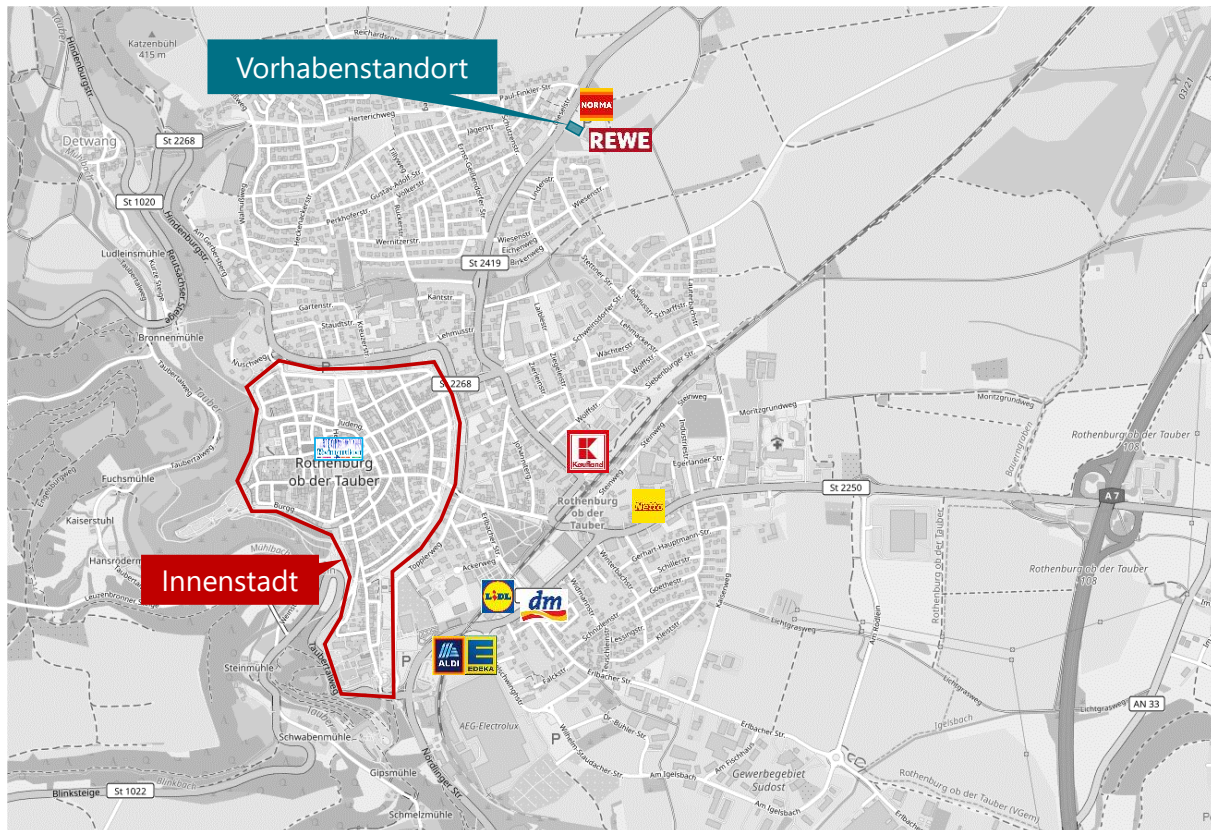
¹⁸ Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, EHI Handelsdaten 2022, Hahn Retail Real Estate Report 2022/2023

¹⁹ Vgl. Kap. 3.1

²⁰ Welche nicht mehr zum landesplanerisch zugeordneten Nahbereich Rothenburgs zählen.

4.1 Rothenburg o.d.T.

Abbildung 6: Drogeriewarenanbieter mit einem nennenswerten Drogeriewaren(teil)angebot in Rothenburg o.d.T.



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

4.1.1 Alt-/Innenstadt

Rothenburg o.d.T. ist für seine einzigartige, gut erhaltene, mittelalterliche Altstadt bekannt und zieht Touristen aus der ganzen Welt an. Der sog. zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist räumlich im Wesentlichen mit der historischen Altstadt innerhalb der historischen Wall-/Befestigungsanlage und der Taubertalhangkante gleichzusetzen, wengleich in der Spitalgasse und den angrenzenden Gassen im Süden kaum noch Einzelhandelsnutzungen bestehen und stattdessen sog. Komplementärangebote dominieren.

In der Gesamtbetrachtung ist in der Rothenburger Alt-/Innenstadt nicht nur der funktionale Nutzungsbesatz, sondern speziell auch der Einzelhandelsbesatz als recht ausgeprägt einzustufen. Dies hängt neben der Versorgungsbedeutung als Mittelzentrum insbesondere auch mit der hohen touristischen Anziehungskraft und dem sehr hohen Besucheraufkommen speziell in den Sommermonaten zusammen. Dabei wird eine Vielzahl von unterschiedlichen Sortimenten angeboten, die Angebotsbreite ist entsprechend umfangreich. Neben zahlreichen inhabergeführten Betrieben sind auch mehrere filialisierte Anbieter (u.a. NKD, Birkenstock, Apollo, Rupprecht, Intersport) ansässig. Auffällig ist, dass sich eine Reihe von Anbietern, dem Besucher-/Kundenaufkommen entsprechend, hauptsächlich an Tourist*innen richtet. Räumlich konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz in der Rothenburger Alt-/Innenstadt im Wesentlichen auf die Galgengasse und die angrenzende Georgengasse, den Marktplatz, die Obere und Untere Schmiedgasse sowie Plönlein und den nördlichen Bereich der Spitalgasse. Hinzu kommen die vom Marktplatz nach Osten abzweigende Hafengasse und die anschließende Rödergasse. Zu den Einzelhandelsangeboten/-betrieben kommt eine Vielzahl von sog. Komplementäranbietern aus dem Dienst-

leistungs- und Gastronomiebereich, aus öffentlicher Verwaltung und Kultur etc. In Summe ist ein dichter und abwechslungsreicher Angebotsmix auszumachen. Mit dem bestehenden Angebotsmix und in Verbindung mit der hohen städtebaulichen Qualität stellt die Alt-/Innenstadt Rothenburgs einen **gut funktionierenden, stabilen Geschäfts-/Wirtschaftsstandort** und ein ausstrahlungstarkes Zentrum dar. Eine nennenswerte Leerstandsproblematik besteht nicht.

Im besonders untersuchungsrelevanten **Drogeriewarenbereich** stellen sich die Angebotsstrukturen in der Alt-/Innenstadt Rothenburgs wie folgt dar:

Hauptanbieter für Drogerie- und Parfümeriewaren in der Rothenburger Alt-/Innenstadt ist Reingruber. Ein Betrieb, der seit vielen Jahren in der Georgengasse ansässig ist und eines der alteingesessenen Unternehmen am Ort darstellt. Dieser Anbieter verfügt über ein größeres Teilsortiment im Drogerie- und Parfümeriewarenbereich, weist aber auch ein breites Angebot an Spielwaren und Fotozubehör sowie zahlreichen weiteren, ergänzenden Sortimente (u.a. Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Kinder-/Babybedarf, Heimtextilien) auf. Insofern stellt dieser Anbieter keinen klassischen Drogeriemarkt bzw. Parfümerie dar, sondern ist eher als Kleinkaufhaus mit einem ausgeprägten Drogerie- und Parfümeriewarenteilsortiment einzustufen. Wie viele der Rothenburger Alt-/Innenstadtbetriebe stellen neben den Rothenburger Einwohner*innen insbesondere auch Tourist*innen eine wichtige Zielgruppe für diesen Betrieb dar. Neben Reingruber haben einzelne weitere Innenstadtbetriebe (u.a. VrEiMan Biolebensmittel) ein kleines Drogeriewaren-Zusatzsortiment. Dieses stellt jedoch durchwegs ein deutlich nachgeordnetes Teilsortiment der jeweiligen Betriebe dar. In Summe kann in der Rothenburger Alt-/Innenstadt damit zwar ein gutes Grundangebot, aber kein umfassendes Drogerie-/Parfümeriewarenangebot offeriert werden.

Abbildung 7: Hauptanbieter für Drogerie- und Parfümeriewaren in der Alt-/Innenstadt von Rothenburg



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Die Betriebe in der Rothenburger Alt-/Innenstadt, welche auch Drogerie-/Parfümeriewaren anbieten, erwirtschaften nach gutachterlicher Schätzung im besonders projektrelevanten Drogerie-/Parfümeriewarenbereich auf einer Fläche von zusammen rund 130 m² einen Umsatz von ca. 0,8 Mio. € p.a.

4.1.2 Sonstige Lagen

Hauptanbieter im Drogeriewarenbereich in Rothenburg o.d.T. ist aktuell ein **dm Drogeriemarkt** an der Schlachthofstraße im südlichen Kernstadtgebiet. Dieser weist ein breites, umfangreiches Angebot in diesem Sortimentsbereich auf. Der dm-Markt ist gut erreichbar und ansprechend gestaltet. Durch einen unmittelbar benachbarten Depot Einrichtungsfachmarkt und mehrere weitere Einzelhandelsbetriebe im näheren und weiteren Standortumfeld sind nennenswerte Agglomerationseffekte anzunehmen. Im Ergebnis kann der dm-Markt als sehr wettbewerbsstarker Anbieter bewertet werden. Dies gilt umso mehr, als dm üblicherweise äußerst beliebt bei den Kund*innen ist.²¹

²¹ Dm wird regelmäßig als beliebtester Drogeriemarkt Deutschlands bewertet.

Neben dm stellt insbesondere der **Kaufland Verbrauchermarkt** im ZentRO Fachmarktcenter²² einen wesentlichen Anbieter im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich in Rothenburg o.d.T. dar. Nicht nur durch den breiten Angebotsbesatz, sondern auch durch seine verkehrsgünstige Lage an der Bahnhofstraße kann Kaufland bzw. das ZentRO-Fachmarktcenter als ebenso anziehungs- wie wettbewerbsstarker Einzelhandelsstandort eingestuft werden. Dementsprechend kommt dem Kaufland und dem ZentRO-Einkaufscenter nicht nur eine gesamtstädtische, sondern auch eine überörtlich Versorgungsbedeutung zu. Ein weiterer wichtiger Anbieter für Drogeriewaren ist das kürzlich neu errichtete **E-Center** an der Bodelschwinghstraße, welches ebenfalls im Süden der Kernstadt situiert ist. Neben dem umfangreich besetzten Hauptsortiment Lebensmittel verfügt auch das E-Center über ein größeres Teilsortiment an Drogeriewaren. Ähnliches gilt, wenngleich erkennbar weniger stark ausgeprägt, auch für einen unmittelbar benachbarten, ebenfalls kürzlich hier neu errichteten **Aldi** Lebensmitteldiscounter sowie einen nur wenige hundert Meter weiter nordöstlich gelegenen **Lidl** Lebensmitteldiscounter. Auch diese beiden Betriebe verfügen über ein nennenswertes Drogeriewarenteilsortiment. Sowohl Edeka und Aldi wie auch Lidl sind verkehrlich gut erreichbar, weisen eine zeitgemäße Größe und einen modernen Marktauftritt auf. Zudem sind sie, ähnlich wie dm, im einzelhändlerisch recht stark besetzten Bereich südlich der Bahnlinie entlang der Bensen- und Schlachthofstraße angesiedelt. Betreiber-, größen- und lagebedingt können auch diese Betriebe dementsprechend als gut aufgestellte, starke Wettbewerber eingestuft werden. An der Ansbacher Straße kommt mit **Netto** ein dritter Lebensmitteldiscounter hinzu, welcher mit seinem Drogeriewaren-Teilsortiment ebenfalls in Konkurrenz zum geplanten Rossmann Drogeriemarkt tritt. Netto befindet sich rund 500 m nordöstlich von Lidl, bereits in weitgehender einzelhändlerischer Solitär-lage. Der Netto-Markt ist hinsichtlich Größe und Erscheinungsbild als zeitgemäß zu bewerten. In Verbindung mit seiner Lage an der wichtigsten Erschließungsachse im Rothenburger Süden kann auch Netto als wettbewerbsstarker Anbieter eingeordnet werden.

Mit den beiden unmittelbar am Vorhabenstandort befindlichen Lebensmittelmärkten **Rewe und Norma**²³ kommen zwei weitere Betriebe hinzu, die über ein nennenswertes Drogeriewaren-Teilsortiment verfügen und damit ebenfalls mit dem geplanten Rossmann Drogeriemarkt im Wettbewerb stehen. Wie bereits eingangs erläutert, handelt es sich bei Rewe und Norma um relativ neue und gut positionierte Märkte. Im Gegensatz zu den weiteren, überwiegend im südlichen Stadtgebiet ansässigen Anbietern kommt ihnen eine starke Versorgungsbedeutung speziell auch für den Rothenburger Norden zu. Wenngleich Rewe und Norma teilweise in direktem Wettbewerb mit dem geplanten Rossmann Drogeriemarkt stehen werden, wird die geplante Ansiedlung den Versorgungsstandort insgesamt deutlich stärken. Davon werden perspektivisch auch Rewe und Norma profitieren können.

Neben dm und den angeführten Lebensmittelmärkten gibt in den sonstigen Lagen außerhalb der Innenstadt lediglich noch einzelne Anbieter (u.a. Sonderpreis Baumarkt), die ein kleines Drogeriewaren-Teilsortiment aufweisen. Deren Wettbewerbswirkung für den geplanten Drogeriemarkt ist jedoch nur noch als begrenzt einzustufen.

Allen angeführten Märkten/Anbietern in den sonstigen Lagen außerhalb der Alt-/Innenstadt Rothenburgs, welche u.a. auch Drogeriewaren führen, kann neben ihrer gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsbedeutung auch eine Nahversorgungsbedeutung für die umliegende Bevölkerung konstatiert werden. Diese ist in Abhängigkeit von der Dichte der umliegenden Wohnbebauung bei den einzelnen Betrieben jedoch mehr oder weniger stark ausgeprägt.

²² Neben Kaufland als Ankermieter sind dort u.a. auch Ernsting's family, mister*lady, Fussl Modestraße, Deichmann oder auch Kik angesiedelt.

²³ Vgl. Kap. 3.2

Die in sonstigen Lagen außerhalb der Innenstadt ansässigen, relevanten Wettbewerbsbetriebe erwirtschaften nach gutachterlicher Schätzung im Drogeriewarenbereich auf einer Fläche von zusammen ca. 1.065 m² einen Jahresumsatz von ca. 6,5 Mio. €.²⁴

Abbildung 8: dm Drogeriemarkt und Lebensmittelmärkte mit einem größeren Drogeriewaren-Teilsortiment im Stadtgebiet (Auswahl)



Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

4.2 Relevante Umlandkommunen von Rothenburg o.d.T.

Der geplante Rossmann Drogeriemarkt in Rothenburg o.d.T. wird neben den oben genannten Anbietern in der Standortkommune selbst in Teilen auch mit verschiedenen Standorten/Betrieben im Umland konkurrieren. Dies ist neben seiner gut erreichbaren Lage und Zugehörigkeit zu einem attraktiven (Nah-) Versorgungsstandort mit zwei modernen Lebensmittelmärkten auch darauf zurückzuführen, dass er bei Vorhabenrealisierung neben dm den einzigen filialisierten Drogeriemarkt in Rothenburg o.d.T. und auch des gesamten näheren Umlandes darstellen wird. Neben den Drogeriewarenanbietern in den direkt angrenzenden Gemeinden bzw. Gemeindeteilen, welche großteils dem zu versorgenden Nahbereich Rothenburgs zuzurechnen sind, ist davon auszugehen, dass auch die nächstgelegenen Drogeriemärkte des weiteren Umlandes noch in Wettbewerb mit dem geplanten Rossmann-Markt in Rothenburg o.d.T. stehen werden. Lage- und entfernungsbedingt werden die Wettbewerbsbeziehungen insbesondere bis nach Uffenheim und Bad Windsheim im Norden bzw. Nordosten bzw. bis nach Blaufelden im Südwesten zu den dortigen filialisierten Drogeriemärkten reichen. Anbieter, die lediglich ein Drogeriewarenteilsortiment aufweisen, also v.a. Lebensmittelmärkte, werden dort angebots- und lagebedingt hingegen in keinem nennenswerten Umfang mehr betroffen sein.

Die wesentlichen Angebotsstrukturen im Umland von Rothenburg o.d.T. werden im Folgenden aufgeführt.

²⁴ Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass auch der Edeka Foodservice-Markt an der Ansbacher Straße über ein Drogeriewaren-Teilsortiment verfügt. Dieser Markt ist jedoch nur auf gewerbliche Kunden ausgerichtet.

In den zugeordneten Nahbereichsgemeinden²⁵, welche neben Rothenburg o.d.T. selbst einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Einzugsgebietes darstellen, gibt es keinen weiteren Drogeriemarkt. Auch der Besatz mit Betrieben, die ein nennenswertes Drogeriewaren-Teilsortiment aufweist, ist stark begrenzt. Lediglich ein in rund 10 km östlich von Rothenburg o.d.T. gelegenen **Geslau** ansässiger, kleiner **Nahkauf SB-Markt** verfügt über ein minimales Drogeriewaren-Teilsortiment. Dieser befindet sich an der zentralen Ortsdurchfahrtsstraße in Ost-West-Richtung in Streulage etwas östlich der rund um den Marktplatz befindlichen Ortsmitte von Geslau. Trotz seiner geringen Größe verfügt der Markt über einen akzeptablen Marktauftritt mit einem zwar kleinen, aber als ausreichend einzustufendem Stellplatzangebot. Der Nahkauf SB-Markt stellt einen wichtigen Grundversorgungsanbieter und den einzigen nennenswerten Einzelhandelbetrieb der Gemeinde dar. Seine Versorgungsbedeutung ist größen- und angebotsbedingt dennoch begrenzt. Die Bürger*innen Geslaus sind für eine Vollversorgung auch auf die Anbieter des Umlandes bzw. speziell Rothenburgs angewiesen. Die Wettbewerbsbedeutung in Bezug auf den geplanten Drogeriemarkt in Rothenburg o.d.T. ist als (sehr) nachrangig einzustufen. Aufgrund des geringen Angebotes im projektrelevanten Drogeriewarenbereich ist nicht nur die Wettbewerbsbedeutung, sondern auch der entsprechende Umsatz marginal (max. rund 0,1 Mio. €).

In den weiteren Gemeinden des zugeordneten Nahbereichs, welche wie oben beschrieben einen wesentlichen Teil des zu erwartenden Einzugsgebietes des geplanten Rossmann Drogeriemarktes in Rothenburg o.d.T. darstellen, gibt es keine weiteren nennenswerten Wettbewerbsstrukturen mehr.

Gleiches gilt auch für die ebenfalls noch zum Einzugsgebiet zu rechnenden, westlich an Rothenburg o.d.T. angrenzenden Gemeindeteile der drei benachbarten baden-württembergischen Gemeinden Creglingen, Schrozberg und Rot am See. Einen betriebstypengleichen Drogeriemarkt gibt es dort nicht. Die zumeist in den Hauptorten der Gemeinden ansässigen Lebensmittelmärkte mit ihren Drogeriewaren-Teilsortimenten weisen keine relevante Wettbewerbsbedeutung für den zu untersuchenden Drogeriemarkt in Rothenburg o.d.T. mehr auf.

Eine Wettbewerbsrelevanz ist im Gegensatz dazu jedoch den Drogeriemärkten in Uffenheim, Bad Windsheim und Blaufelden zu konstatieren. Sie stellen neben dm in der Standortkommune selbst die nächsten betriebstypengleichen Wettbewerber dar. Trotz der durchwegs bereits recht ausgeprägten Entfernung zu Rothenburg o.d.T. sind die dort ansässigen Drogeriemärkte für die zum Einzugsgebiet des geplanten Rossmann-Marktes zählenden Umlandgemeinden – speziell die des Rothenburger Nahbereiches, aber auch die westlich an Rothenburg o.d.T. angrenzenden Gemeindeteile auf baden-württembergischer Seite – entfernungs- und angebotsbedingt als bedeutsame Alternativenanbieter im Drogeriemarktbereich einzustufen.

In **Uffenheim** gibt es einen im Standortverbund mit einem Edeka Supermarkt und einen Aldi Lebensmitteldiscounter befindlichen **Müller Drogeriemarkt**. Dieser weist einen modernen, zeitgemäßen Marktauftritt auf und ist im südlichen Siedlungsbereich des Kernortes an der Nürnberger Straße (= B 13) rund 500 m südöstlich der Uffenheimer Innenstadt situiert. Durch dessen unmittelbare Lage an der B 13, welche die zentrale Verkehrsachse Uffenheims darstellt, seinen attraktiven Standortverbund und auch seine Nahlage zu weiteren, teils recht anziehungstarken Einzelhandelbetrieben im südlichen Zufahrtbereich von Uffenheim (u.a. Lidl Lebensmitteldiscounter, Hagebau Baumarkt, Kik Textilfachmarkt), ist der Müller-Markt als ebenso anziehungs- wie wettbewerbsstarker Anbieter einzustufen.

Ähnliches gilt auch für die beiden in **Bad Windsheim** ansässigen Drogeriemärkte **dm und Müller**. Während sich dm in gut erreichbarer Gewerbegebietslage mit verschiedenen weiteren Einzelhandelbetrieben (u.a. Aldi Lebensmitteldiscounter, Sagasser Getränkemarkt) im nördlichen Kernstadtgebiet befindet, ist der Müller-Markt an einem etablierten und ebenfalls gut erreichbaren Fachmarktstandort im Südwesten von Bad Windsheim situiert. Benachbart zu Müller sind u.a. ein Kaufland SB-Warenhaus, ein Takko Textilfachmarkt, ein Deichmann Schuhfachmarkt oder auch ein Tedi Multidiscounter angesiedelt. Beide Anbieter verfügen über einen modernen Marktauftritt, sind gut erreichbar, durch die umliegenden

²⁵ Dabei handelt es sich um Adelshofen, Gebstättel, Geslau, Insingen, Neusitz, Ohrenbach, Steinsfeld und Windelsbach.

Einzelhandelbetriebe ist mit bedeutenden Kundenzuführungseffekten zu rechnen. Beiden Drogeriemärkten kann dementsprechend eine starke Marktposition eingeräumt werden. Sie stellen attraktive, weit ins Umland ausstrahlende Anbieter dar.

Im Südwesten von Rothenburg o.d.T. ist mit **Rossmann in Blaufelden**²⁶ ein weiterer im Umland befindlicher Drogeriemarkt als wettbewerbsrelevant einzustufen. Der Rossmann-Markt befindet sich unmittelbar benachbart zu einem Rewe Supermarkt und einen NKD Textilfachmarkt im nördlichen Siedlungsbe- reich der Gemeinde Blaufelden. Die Entfernung zur Ortsmitte Blaufeldens beträgt rund 200-300 m. Etwas weiter nördlich von Rossmann, Rewe und NKD, also ortsauswärts, ist zudem ein Aldi Lebensmitteldis- counter situiert. Durch seine Lage an einer wichtigen Zufahrts-/Erschließungsstraße aus nördlicher Rich- tung, welche wenige hundert Meter südlich auf die B 290 trifft, ist der Rossmann Drogeriemarkt verkehr- lich gut angebunden und entsprechend gut erreichbar. Er weist einen modernen und zeitgemäßen Marktauftritt auf und stellt in Verbindung mit den angrenzend bzw. im Nahumfeld befindlichen Einzel- handelbetrieben den bedeutendsten Versorgungsstandort der Gemeinde dar. Rossmann kann den Standortrahmenbedingungen entsprechend als wettbewerbsstarker Anbieter eingestuft werden.

Nach gutachterlicher Schätzung erzielen die besonders vorhabenrelevanten Drogeriemärkte in Uffen- heim, Bad Windsheim und Blaufelden im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich auf einer Fläche von zu- sammen ca. 1.450 m² einen Jahresumsatz von ca. 7,6 Mio. €.

Abbildung 9: Drogeriemärkte (betriebstypengleiche Systemanbieter) im weiteren Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © OpenStreetMap 2023; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

²⁶ Blaufelden grenzt wie Creglingen, Schrozberg und Rot am See ebenfalls direkt an Rothenburg o.d.T. an.

Abbildung 10: Drogeriemärkte im weiteren Untersuchungsgebiet



Müller, Uffenheim



Müller, Bad Windsheim



dm, Bad Windsheim



Rossmann, Blaufelden

Foto: CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

4.3 Standorte im weiteren Umland

Drogeriemarkt-Standorte im weiteren Umland (z.B. Feuchtwangen, Bad Mergentheim) nehmen aufgrund der großen Distanz keine nennenswerte Wettbewerbsfunktion mehr ein. Kunden, die aus dem weiteren Umland das Planvorhaben aufsuchen, werden in Form von Streukundeneffekten berücksichtigt.

5 Prüfung versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen

5.1 Vorbemerkungen

Bei der Bewertung des zu untersuchenden Drogeriemarkt-Vorhabens bzw. bei der Berechnung und Einschätzung zu erwartender Umsatzumverteilungswirkungen geht die cima von einem realitätsnahen worst-case-Ansatz aus. Dieser legt – unter Berücksichtigung der marktanalytischen Bedingungen (Wettbewerbssituation im Umfeld, Standortlage etc.) – den theoretisch maximal zu erwartenden Umsatz zugrunde, der aus Gutachtersicht am Vorhabenstandort vom Planvorhaben generiert werden kann. Auf dieser Grundlage sind die theoretisch maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Einzelhandelsstrukturen in Rothenburg o.d.T. sowie im Umland zu simulieren. Der Fokus dieser Prüfung liegt auf einer möglichen Schädigung der Alt-/Innenstadt Rothenburgs. Darüber hinaus werden auch mögliche Auswirkungen auf die Ortsmitten betroffener Umlandgemeinden sowie die wohnortnahen Versorgungsstrukturen untersucht.

Städtebaulich schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Standortkommune oder anderer Orte im Untersuchungsgebiet sind – quantitativ betrachtet – i.d.R. dann anzunehmen, wenn in Folge der Realisierung des Planvorhabens ein Umsatzverlust bei Sortimenten des Innenstadt- oder Nahversorgungsbedarfs von mehr als 10 % zu vermuten ist.²⁷ Zu beachten ist, dass nicht jede Umverteilung eine unzumutbare Auswirkung darstellt, denn die Reduzierung von Umsätzen in bestehenden Wettbewerbslagen allein ist bauplanungsrechtlich irrelevant. Erforderlich ist vielmehr eine Wirkungsintensität, die so genannte städtebauliche Effekte nach sich zieht (Schließen von Einzelhandelsbetrieben mit städtebaulichen Folgen wie Verödung einer Innenstadt, Unterversorgung der Bevölkerung etc.).

Die cima, wie auch viele andere Experten, hält die alleinige Orientierung an einem Grenzwert grundsätzlich für problematisch und plädiert für eine ganzheitliche Sichtweise, bei der in Gutachten außer dem prognostizierten Kaufkraftabfluss auch andere Kriterien für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen eines Vorhabens herangezogen werden. In Anlehnung an ein Urteil des OVG Münster geht die cima davon aus, dass Umsatzverlagerungen zwischen 7 % und 12 % abwägungsrelevant sind und in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Kriterien (z.B. Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereich, Leistungsfähigkeit der Betriebe) abgewogen werden müssen²⁸.

Die cima sieht jegliche quantitative Bewertung nur im Zusammenhang mit einer qualitativen Einschätzung der städtebaulichen Situation als sinnvoll an. Daher wurden die im Wettbewerb zum Vorhaben stehenden Standorte und zentrale Versorgungsbereiche untersucht. Zu den dort angewandten Bewertungskriterien gehören insbesondere die Fragen, ob es sich bei den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen um vorgeschädigte oder stabile Bereiche handelt und das Vorhaben die Funktionsfähigkeit der Zentren, oder aber sonstiger Versorgungsstandorte, beeinträchtigen kann.

Die im nachfolgenden Kapitel dargestellten Umsatzverlagerungswerte stellen immer Maximalwerte im Sinne eines realitätsnahen worst-case-Ansatzes dar, der spezifische Unternehmerreaktionen der Wettbewerber (z.B. Änderung der Positionierung, Sortimentsanpassungen, Modernisierungen, Marketing, etc.) im Sinne eines verhaltenstheoretischen Ansatzes nicht berücksichtigt. Für die Entscheidung einer

²⁷ Im Rahmen der Bauleitplanung wird bei dieser Größenordnung von einem abwägungsrelevanten Tatbestand gesprochen. Die entstehenden Umsatzverlagerungseffekte sind in der Abwägung eines Projektvorhabens zu würdigen. Siehe hierzu auch die umfangreiche Kommentierung zum „Preußen-Park-Urteil“ des OVG Münster vom 7.12.2000.

²⁸ Vgl. OVG NRW Az. 7a D 60/99.DE vom 7.12.2000, S. 53ff.

Betriebsaufgabe, -verlagerung oder Änderung wesentlicher Betriebsmerkmale spielen vom untersuchten Vorhaben unabhängige, interne wie externe Faktoren eine zusätzliche Rolle (z.B. Standortfaktoren, Unternehmensnachfolge, Standortpolitik, etc.).

5.2 Umsatzprognose und Umverteilungsrechnung

In Folge der geplanten Neuansiedlung eines Rossmann Drogeriemarktes an der Würzburger Straße in Rothenburg o.d.T. werden Umsatzumverteilungen innerhalb des Untersuchungsgebietes ausgelöst werden. Diese sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse zu ermitteln und zu bewerten. Für die hierfür nötige Wirkungsanalyse ist in einem realitätsnahen worst-case-Szenario mit dem unter den gegebenen Standortrahmenbedingungen maximal möglichen Umsatz zu rechnen. So sind im Rahmen des Gutachtens Überprüfungen hinsichtlich der maximal zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche in Rothenburg o.d.T. und den Gemeinden im weiteren Untersuchungsraum sowie auf die wohnortnahen Versorgungsstrukturen relevant. Im Fokus der Betrachtungen steht dabei insbesondere die Alt-/Innenstadt der Standortkommune Rothenburg o.d.T.

Zur Ermittlung des Umsatzes der geplanten Drogeriemarkt-Ansiedlung wurde ein Flächenproduktivitätswert zugrunde gelegt, der sich an der örtlichen Wettbewerbssituation und Kaufkraft im Untersuchungsraum orientiert sowie auf Grundlage durchschnittlichen Umsätze von Drogeriemärkten (speziell des Betreibers Rossmann) und vergleichbarer Verkaufsflächendimensionierungen im Bundesdurchschnitt ermittelt wurde.

Gemäß Hahn Retail Real Estate Report 2022/23 liegt die durchschnittliche Flächenleistung für einen Rossmann Drogeriemarkt bei einer gemittelten²⁹ Verkaufsfläche von etwa 600 m² aktuell bei ca. 5.820 €/m². Die spezifischen Standortrahmenbedingungen am Standort Würzburger Straße in Rothenburg o.d.T. stellen sich aus gutachterlicher Sicht betrachtet überwiegend gut dar, sodass beim Planvorhaben ein Erreichen der durchschnittlichen Flächenproduktivitätsleistung machbar erscheint.

Positiv ist diesbezüglich anzuführen, dass es sich mit den beiden am Vorhabenstandort bereits ansässigen Lebensmittelmärkten Rewe und Norma um einen eingeführten, attraktiv zu bewertenden Einzelhandelsstandort handelt. In Standortkombination ist zudem von Kundenzuführungs- bzw. -austauscheffekten auszugehen. Durch die Lage an der Würzburger Straße, welche, wie oben beschrieben, eine wichtige Zufahrtsstraße nach Rothenburg o.d.T. aus nördlicher Richtung und eine wichtige innerörtliche Erschließungsstraße darstellt, ist der Vorhabenstandort gut mit dem Pkw bzw. im MIV erreichbar. Zudem bestehen dadurch auch eine gute Sichtenbindung und Werbewirksamkeit. Die Wohngebietsanteile im Standortumfeld sind trotz der Stadtrandlage recht ausgeprägt, durch das in Entwicklung befindliche Wohnbaugelände am Heckenacker wird sich die Wohnbebauung im weiteren Standortumfeld nochmals erhöhen. In den umliegenden Wohngebieten ist von einer hohen Marktdurchdringung auszugehen.

Umsatzreduzierend wirkt sich die bestehende Wettbewerbssituation aus. Speziell der ebenfalls in Rothenburg o.d.T. ansässige, bei Kund*innen üblicherweise sehr beliebte Drogeriemarkt dm³⁰ ist hierbei besonders anzuführen. Aber auch die übrigen Anbieter, wie v.a. der langjährig etablierte Innenstadtanbieter Reingruber oder auch die Lebensmittelmärkte mit ihren entsprechenden Randsortimenten, welche insbesondere bei Kaufland oder auch dem E-Center recht ausgeprägt sind, kommen hinzu. Durch die im Nahumfeld bestehenden Bushaltestellen besteht am Vorhabenstandort eine ortsübliche ÖPNV-Anbindung. Die fehlende, direkte ÖPNV-Anbindung des Vorhabenstandortes sowie die insgesamt ausbaufähige ÖPNV-Erschließung Rothenburgs stellt dennoch ein gewisses Manko dar. Hinzu kommt die über dem bundesdeutschen Durchschnitt liegende Verkaufsfläche des geplanten Rossmann Drogerie-

²⁹ Über alle bestehenden Rossmann Drogeriemärkte in Deutschland, unabhängig von Standort und Markteintritt etc.

³⁰ In einem Ranking, welches die Kauffrequenz von Verbraucherinnen und Verbrauchern in Drogeriemärkten im Jahr 2021 darstellt, belegte dm vor Rossmann und Müller den ersten Platz; vgl. <https://de.statista.com/themen/3162/dm-drogerie-markt-gmbh-und-co-kg/#topicOverview>.

marktes, wodurch ebenfalls gewisse Abstriche bei der Flächenproduktivität anzunehmen sind. Im Ergebnis ist dennoch davon auszugehen, dass sich die Vor- und Nachteile mehr oder weniger aufheben und im Sinne des geforderten realitätsnahen worst-case-Ansatzes eine durchschnittliche Flächenleistung plausibel erscheinen lassen.

Angesichts der geplanten Verkaufsfläche von rd. 700 m² beläuft sich der jährliche Umsatz des zu untersuchenden Marktes damit rechnerisch auf rd. 4,1 Mio. €. Der Umsatzanteil im Hauptsortiment Drogeriewaren liegt bei Rossmann i.d.R. bei rd. 70 %. Ein Anteil von ca. 30 % des Umsatzes entfällt ergänzend dazu auf typische Randsortimente aus unterschiedlichen Bereichen wie v.a. Lebensmittel und Getränke, Zooartikel, freiverkäufliche Arzneimittel, Haushaltswaren, Schreibwaren und Spielwaren. Somit wird für den geplanten Rossmann Drogeriemarkt im Drogeriewarenbereich ein Umsatz i.H.v. rd. 2,9 Mio. € p.a. prognostiziert, während ca. 1,2 Mio. € p.a. auf mehrere, flächen- und umsatzmäßig jeweils deutlich nachgeordnete Randsortimente aus den unterschiedlichsten Sortimentsbereichen entfallen.

Für das Projektvorhaben ist somit zu prüfen, ob durch den geplanten Rossmann Drogeriemarkt und dabei speziell dessen Drogeriewarenumsatz in Höhe von ca. 2,9 Mio. € p.a. negative Auswirkungen aus städtebaulicher oder versorgungsstruktureller Sicht in der Standortkommune Rothenburg o.d.T. (Fokus: Alt-/Innenstadt Rothenburgs) oder den betroffenen Umlandgemeinden zu erwarten sind.

5.3 Umverteilung und Wirkungsanalyse

Die Umsatzverluste, die sich gemäß Berechnungen der cima bei der Realisierung des Vorhabens an den einzelnen Standorten im Untersuchungsraum ergeben würden, sind stark an dem im Untersuchungsgebiet vorhandenen Wettbewerb (vgl. Kap. 4) orientiert. Von welchen Standorten der Umsatz des Drogeriemarkt-Vorhabens abgezogen wird und wie sich die Umsatzumverteilungsquoten im detailliert zu untersuchenden Hauptsortiment Drogerie- und Parfümeriewaren rechnerisch im Untersuchungsraum darstellen, ist in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Grundlage der Bewertung bildet dabei ein annahmebasiertes Prognosemodell. Auf Basis detaillierter Betrachtungen vor Ort werden Kriterien zum Einkaufs- und Ausgabeverhalten der Kund*innen im Raum bewertet und durch das Planvorhaben hervorgerufene Veränderungen eingeschätzt. Diese maximal am Standort erzielbare Kaufkraftbindung ist stark von den Wettbewerbsstrukturen im Umfeld abhängig.

Neben den Standortfaktoren am Vorhabenstandort sind als wichtige Kriterien für die Bewertung der bindungsfähigen Kaufkraft folgende Einflussgrößen zu nennen:

- Entfernungen bzw. Zeitdistanzen von den Wohnorten der Einkaufenden zum Einkaufsstandort
- Qualität der verkehrlichen Anbindung
- Pendelverflechtungen
- Subjektive bzw. mentale Barrieren
- Naturräumliche Barrieren
- Lage und Attraktivität der konkurrierenden Einkaufsorte bzw. der Wettbewerber im Untersuchungsraum.

Das auf den genannten Annahmen basierende Prognosemodell stellt demnach ein v.a. qualitatives sowie in Teilen quantitatives Raum-Zeit-Modell bzw. Gravitationsmodell zur Einschätzung bestehender bzw. zukünftiger Einkaufsbeziehungen dar. Nachfolgen werden die Umsatzumverteilungseffekte dargestellt und erläutert.

5.3.1 Drogerie-/Parfümeriewaren

Im Hauptsortiment Drogerie-/Parfümeriewaren des geplanten Rossmann Drogeriemarktes ist im Gegensatz zu den kleineren Teilsortimenten von den größten Umverteilungswirkungen auszugehen. Insofern ist dieser Angebotsbereich besonders detailliert zu untersuchen.

Tabelle 1: Umsatzumverteilungseffekte im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich

Standortlage / Zentrum	Bestandsumsatz in Mio. € p.a.	Umverteilung in Mio. € p.a.	Umverteilung anteilig	wesentliche Wettbewerber
Rothenburg o.d.T.				
Alt-/Innenstadt	0,8	< 0,1	ca. 7 %	Reingruber
Sonstige Lagen	6,5	2,4	ca. 37 %	dm, Lebensmittelmärkte
Geslau				
Ortskern	0,1	< 0,1	n.n.	Nahkauf
Sonstige Lagen	---	---	---	---
Uffenheim				
Innenstadt	---	---	---	---
Sonstige Lagen	1,6	0,1	ca. 6 %	Müller
Bad Windsheim				
Innenstadt	---	---	---	---
Sonstige Lagen	4,1	0,1-0,2	ca. 4 %	dm, Müller
Blaufelden				
Innenstadt	---	---	---	---
Sonstige Lagen	1,9	0,1	ca. 5 %	Rossmann
Außerhalb / Streuumsätze		0,1	n.n.	
GESAMT		2,9		

* relevanter Wettbewerbsbetriebe; n.n. = aufgrund der geringen Höhe nicht nachweisbar; Rundungsdifferenzen möglich
CIMA Beratung + Management GmbH, 2023

Im Ergebnis der Modellrechnung zu den ausgelösten Umsatzumverteilungseffekten lassen sich folgende Auswirkungen durch das geplante Drogeriemarkt-Vorhaben ableiten:

- Insgesamt werden durch das Projektvorhaben ca. 2,9 Mio. € im Hauptsortiment Drogeriewaren umverteilt. Das Vorhaben wurde im Sinne einer realitätsnahen worst-case-Betrachtung bewertet. Entsprechend stellen die dargestellten Umverteilungen die maximal möglichen Umverteilungseffekte/-auswirkungen dar.
- Aus gutachterlicher Sicht ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen durch die geplante Ansiedlung des Rossmann Drogeriemarktes in der Standortkommune **Rothenburg o.d.T.** zu erwarten sind.
- Gegenüber der **Alt-/Innenstadt** (= zentraler Versorgungsbereich) werden im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich Umverteilungseffekte von weniger als 0,1 Mio. € p.a. wirksam. Die sich daraus ergebende Umverteilungsquote liegt bei ca. 7 %. Hauptbetroffener in der Alt-/Innenstadt (= zentraler Versorgungsbereich) wird dabei v.a. der in der Georgengasse ansässige Anbieter Reingruber sein. Dieser ist als wettbewerbsstarker Betrieb einzustufen, der neben Kund*innen aus Stadt und Region in bedeutendem Maße auch von Tourist*innen besucht wird. Dadurch, dass Reingruber in seinem Drogerie-/Parfümeriewarenangebot neben klassischen Drogeriewaren einen ausgeprägten Parfümerieartikelanteil aufweist, entspricht sein Angebot nur bedingt dem eines gängigen Drogerie-

marktes. Zudem stellt das Drogerie-/Parfümeriewarenangebot zwar einen wichtigen, aber dennoch nur einen von mehreren angebotenen Sortimentsbereichen dieses Betriebes dar. Sollte es in Folge der geplanten Rossmann-Ansiedlung zu einer Reduzierung des Drogerie-/Parfümeriewarenangebotes kommen, kann davon ausgegangen werden, dass der damit einhergehende Umsatzverlust des Betriebes gut mit anderen angebotenen Sortimentsbereichen ausgeglichen werden könnte. Durch seine gute Marktpositionierung und der Lage in der Rothenburger Alt-/Innenstadt mit den hohen touristischen Zusatzeffekten ist jedoch nicht zu erwarten, dass Reingruber sein Drogerie-/Parfümeriewarenangebot aufgeben wird. Es kann weiterhin von einem entsprechenden Angebot dieses Betreibers ausgegangen werden. Alle weiteren in der Alt-/Innenstadt situierten Drogerie-/Parfümeriewarenanbieter weisen Drogerie-/Parfümeriewaren nur als deutlich nachgeordnetes Rand-/Teilsortimentsbereich auf und sind daher erkennbar weniger stark betroffen. Durch die Steigerung des Wettbewerbsdrucks sind zwar ggf. gewisse wirtschaftliche Auswirkungen auch für diese Betriebe anzunehmen, dennoch werden diese Anbieter im Ergebnis nur minimal tangiert. Aus den genannten Gründen und unter zusätzlicher Berücksichtigung der noch nicht als erhöht einzustufenden Umverteilungsquote von ca. 7 % sind die zu erwartenden Auswirkungen bei keinem der betroffenen Anbieter, insbesondere auch nicht beim hauptsächlich betroffenen Anbieter Reingruber, als betriebs- oder angebotsgefährdend einzustufen. Dies gilt auch deshalb als sich die angeführte Umverteilungsquote nicht auf den Gesamtumsatz der Wettbewerbsbetriebe, sondern lediglich auf das Teilsortiment Drogerie/Parfümerie bezieht. Auf den Gesamtumsatz bezogen läge die Umverteilungsquote weit darunter. Zusammenfassend betrachtet heißt dies, dass bei Realisierung des Planvorhabens weder versorgungsstrukturell noch städtebaulich relevante Negativauswirkungen in der Alt-/Innenstadt Rothenburgs abzuleiten sind. Die Rothenburger Alt-/Innenstadt wird durch die geplante Rossmann-Ansiedlung weder hinsichtlich ihrer funktionalen Vielfalt noch in Bezug auf ihre Zentrums- und Versorgungsfunktion erkennbar geschwächt werden.

- Gegenüber den **sonstigen Lagen** in Rothenburg o.d.T. ist der umzuverteilende Betrag durch die deutlich ausgeprägtere Besatzdichte wesentlich höher. Insgesamt ist von ca. 2,4 Mio. € auszugehen. Die daraus abzuleitende Umverteilungsquote liegt bei ca. 37 %. Versorgungsstrukturell oder städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind trotz der hohen Quote dennoch nicht abzuleiten. Dies ist damit zu begründen, dass in den sonstigen Lagen außerhalb der Alt-/Innenstadt Rothenburgs v.a. der betriebstypengleiche Wettbewerber dm sowie die Lebensmittelmärkte – allen voran Kaufland und das E-Center – mit ihren teils recht umfangreichen Rand-/Teilsortimenten im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich betroffen sein werden. Alle diese Betriebe befinden sich in einer ähnlichen/gleichberechtigten Standortlagekategorie (ebenfalls Nahversorgungslagen außerhalb der Innenstadt) wie der geplante Rossmann Drogeriemarkt. Insofern handelt es sich v.a. um wettbewerbliche, weniger aber um versorgungsstrukturell oder gar städtebaulich relevant werdende Auseinandersetzungen. Hinzu kommt, einzelbetrieblich betrachtet, dass es sich bei dm um einen etablierten und wettbewerbsstarken Anbieter handelt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dm seine Filiale in Rothenburg o.d.T. im Zuge der Wettbewerbsverschärfung aufgeben und damit seine Marktdurchdringung in Stadt und Region einschränken wird. Von einem Weiterbestand kann trotz einer deutlichen Erhöhung des Wettbewerbsdrucks ausgegangen werden. Bei den Lebensmittelmärkten stellt der Drogeriewarenbereich durchwegs nur ein jeweils nachgeordnetes Teilsortiment dar. Umsatzverluste im Drogeriewarenbereich können durch andere Sortimente bzw. speziell durch das Hauptsortiment Lebensmittel ausgeglichen werden. Auch hier gilt, dass sich die angeführte Umverteilungsquote nicht auf den Gesamtumsatz der Wettbewerbsbetriebe, sondern lediglich auf das Teilsortiment Drogerie/Parfümerie bezieht. Eine Reduzierung des Drogeriewarenangebotes ist möglich, aber nur bedingt wahrscheinlich. Ein mehr oder weniger breites Grundangebot an Drogeriewaren gehört zum Sortimentsmix eines modernen Lebensmittelmarktes und wird auch nach einer Rossmann-Ansiedlung von allen Anbietern in jedem Fall weiter vorgehalten werden. Ergänzend dazu ist aus versorgungsstruktureller Sicht anzufügen, dass sich der in Rothenburg o.d.T. bestehende Drogeriewarenbesatz abgesehen von der Alt-/Innenstadt stark auf das südliche Stadtgebiet konzentriert. Im nördlichen Stadtgebiet gibt

es bisher mit den entsprechenden Randsortimenten von Rewe und Norma nur eine begrenzte Drogeriewarenversorgung. Insofern trägt die geplante Ansiedlung von Rossmann an der Würzburger Straße aus versorgungsstruktureller Sicht sogar zu einer Verbesserung der Nahversorgung mit Drogeriewaren im Stadtgebiet bei. Zusammenfassend betrachtet sind damit auch in den sonstigen Lagen außerhalb der Alt-/Innenstadt Rothenburgs keine Negativauswirkungen anzunehmen. Aus versorgungsstruktureller Sicht ist sogar eine Verbesserung zu erwarten.

- Gegenüber **Geslau** sind angebotsbedingt keine nennenswerten Umverteilungseffekte anzunehmen. Einziger Anbieter von Drogerie-/Parfümeriewaren ist der dortige, in Streugebietslage befindliche Nahkauf SB-Markt. Die nachrangige Bedeutung des Drogeriewarenbereiches für diesen Betrieb sowie der äußerst niedrige umzuverteilende Betrag (deutlich unter 0,1 Mio. € p.a.) lassen weder versorgungsstrukturelle noch städtebauliche Negativauswirkungen in Geslau erwarten.
- Abgesehen von Geslau sind im **weiteren Nahumfeld** keine Drogeriewarenanbieter ansässig, insofern wird es dort auch zu keinen Umverteilungseffekten oder Auswirkungen kommen.
- In den weiter entfernt gelegenen Wettbewerbsstandorten **Uffenheim, Bad Windsheim und Blaufelden** sind lediglich noch bei den anziehungsstarken Drogeriemärkten als direkte, betriebstypengleiche Wettbewerber nennenswerte Wettbewerbsauseinandersetzungen anzunehmen. Alle weiteren Anbieter mit einem Drogeriewarenteilsortiment sind angebots- und entfernungsbedingt hingegen von keiner ausgeprägten Wettbewerbsbedeutung mehr. Die Wettbewerbsbeziehungen sind dabei insbesondere auf Kund*innen zurückzuführen, die zwischen Rothenburg o.d.T. und den drei genannten Wettbewerbsstandorten wohnen und daher entsprechende Einkaufsbeziehungen in beide Richtungen aufweisen. Gegenüber den umliegenden Wettbewerbskommunen mit (mindestens) einem Drogeriemarkt ist ein Umverteilungsbetrag von jeweils rund 0,1 Mio. € p.a. in Uffenheim und Blaufelden bzw. von ca. 0,1-0,2 Mio. € p.a. in Bad Windsheim mit den dortigen zwei Drogeriemärkten anzunehmen. Die sich daraus ergebende Umverteilungsquote liegt in Uffenheim bei ca. 6 %, in Blaufelden bei ca. 5 % und in Bad Windsheim bei ca. 4 %. Versorgungs- und städtebaulich relevante Negativauswirkungen sind aus den sich ergebenden Umverteilungswirkungen durchwegs nicht abzuleiten. Dies ist allein schon mit der relativ geringen Höhe der umzuverteilenden Beträge bzw. auch der sich daraus ergebenden Umverteilungsquoten zu begründen. Hinzu kommt, dass die Drogeriemärkte in städtebaulich nicht schützenswerter Lage außerhalb der jeweiligen Innenstadt bzw. Ortsmitte angesiedelt sind. Berücksichtigt man zudem die durchwegs bestehende Wettbewerbsstärke und auch die Lage der betroffenen Anbieter an anziehungsstarken Einzelhandels-/Fachmarktstandort, kann in jedem Fall von einem Weiterbestand ausgegangen werden kann. Dementsprechend wird es auch aus versorgungsstruktureller Sicht zu keinen Einschränkungen kommen. Die in den sonstigen Lagen der jeweiligen Orte bestehenden Anbieter/Drogeriemärkte werden unverändert ein wichtiger Teil der bestehenden Versorgungsstrukturen sein. Durch das Rossmann-Ansiedlungsvorhaben in Rothenburg o.d.T. ausgelöste versorgungsstrukturelle oder städtebauliche Negativeffekte können durchwegs ausgeschlossen werden.
- **Außerhalb der oben dargestellten Wettbewerbsstandorte** finden u.a. aufgrund der zunehmenden Entfernung keine größeren Umverteilungsprozesse mehr statt. Zwar ist aufgrund der anzunehmenden Anziehungskraft des Planvorhabens von zusätzlichen Streueffekten von ca. 3-4% des zu erwirtschaftenden Umsatzes im Drogerie-/Parfümeriewarenbereich (d.h. ca. 0,1 Mio. € p.a.) auszugehen, diese sind räumlich jedoch nicht mehr zuordenbar. Teils stammen sie aus der weiteren Region, teils durch weitere Zufallskund*innen unterschiedlichster Art. Die sich daraus ergebenden Umlenkungen verteilen sich auf zahlreiche Wettbewerber und Standorte außerhalb des Untersuchungsraums und liegen einzelbetrieblich unterhalb der Grenze der Nachweisbarkeit. Somit werden auch außerhalb des Untersuchungsraums keine versorgungsstrukturellen oder städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst werden.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Umsatzumverteilungseffekte können hinsichtlich des Drogeriewaren-Hauptsortiments im gesamten Untersuchungsraum versorgungsstrukturell sowie städtebaulich relevante Negativeauswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen, d.h. Innenstädten bzw. Ortsmitten, sowie auch in Bezug auf die wohnortnahe Versorgung ausgeschlossen werden. Dies gilt sowohl für die Standortkommune Rothenburg o.d.T. wie auch für das Umland. Vielmehr ist stattdessen von einer Verbesserung der wohnortnahen Drogeriewarenversorgung im bisher schwach besetzten Rothenburger Norden auszugehen.

5.3.2 Weitere Sortimente

Ergänzend zum im vorhergehenden Kapitel detailliert untersuchten Drogeriewarenbereich weisen die für einen marktgängigen Drogeriemarkt üblichen Zusatz-/Teilsortimente nur jeweils geringe (Teil-)Flächen auf. Dies gilt sowohl für den i.d.R. größten Teilsortimentsbereich Lebensmittel und Getränke als auch für alle anderen Teilsortimente (v.a. Zooartikel, freiverkäufliche Arzneiwaren, Haushaltswaren, Schreibwaren, Spielwaren).

Dadurch dass auch bei den kleinflächigen Teilsortimenten mit üblicherweise unter 100 m² im Lebensmittel-/Getränkereich und jeweils teils deutlich unter 50 m² Verkaufsfläche in den weiteren Teilsortimenten negative städtebauliche Auswirkungen im Sinne des Baurechts ausgeschlossen werden können, kann in Verbindung mit den oben dargestellten Ergebnissen zum Drogeriewaren-Hauptsortiment der geplante Drogeriemarkt als Ganzes als städtebaulich verträglich bewertet werden. Dies gilt sowohl für die Standortkommune Rothenburg o.d.T., wo in allen Zusatzsortimenten ein gutes, teils sogar recht umfangreiches Angebot besteht,³¹ als auch für das Umland, wo entsprechende Sortimente nur noch auszugswise vorgehalten werden. Der Umsatz in den verschiedenen Teil-/Randsortimenten in Höhe von insgesamt ca. 1,2 Mio. € p.a. verteilt sich nicht nur auf mehrere Sortimente, sondern auch auf eine Reihe von Betrieben in verschiedenen Städten und Gemeinden. Dies gilt sowohl für den Lebensmittel- und Getränkebereich als üblicherweise größtes Teilsortiment eines Drogeriemarktes wie auch für alle weiteren, deutlich geringer ausgeprägten Teilsortimente. Umsatzverluste bzw. Umsatzumverteilungen, aus denen negative städtebauliche oder auch versorgungsstrukturelle Auswirkungen resultieren würden, sind auch ohne eine detaillierte Untersuchung in keinem Teilsortimente des geplanten Drogeriemarktes zu erwarten.

Auch hinsichtlich der weiteren Sortimente, also den neben dem Drogeriewaren-Hauptsortiment bestehenden Teilsortimenten des geplanten Drogeriemarktes, können sowohl in der Standortkommune Rothenburg o.d.T. wie auch im gesamten weiteren Untersuchungsraum negative versorgungsstrukturell sowie städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen werden. Dementsprechend kann der geplante Rossmann Drogeriemarkt als Ganzes als städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglich bewertet werden.

³¹ So gibt es abgesehen vom dicht besetzten Lebensmittel- und Getränkebereich u.a. mit Käthes Spielzeugladen, Teddys oder nachgeordnet auch Eisen Keitel mehrere Spielwarenanbieter bzw. mit Zimmermann Schreibkultur oder auch den Lebensmittelmärkten mit ihren entsprechendem Randsortiment mehrere Schreibwarenanbieter. Ähnliches gilt für die anderen Teilsortimente.

6 Zusammenfassung und Fazit

In der Stadt Rothenburg o.d.T. ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes an einem bestehenden Nahversorgungsstandort an der Würzburger Straße im Nordosten der Kernstadt vorgesehen. Dieser soll von Rossmann betrieben werden und eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² aufweisen. Der Standort des geplanten Rossmann Drogeriemarktes liegt im Geltungsbereich des B-Plans XVI SO Nord. Durch die zusätzlich geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist eine Änderung des bestehenden B-Plans notwendig. Hierfür war im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorliegende Auswirkungsanalyse durchzuführen, die die geplante Ansiedlung hinsichtlich der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Verträglichkeit bzw. speziell der Innenstadtverträglichkeit in Rothenburg o.d.T. untersucht. Konkret geht es dabei gemäß des zu Grunde zu legenden § 11 Abs. 3 BauNVO um die Analyse, ob wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Versorgung in Rothenburg o.d.T. oder dem Umland zu erwarten sind. Zu prüfen war demnach, ob durch die geplante Ansiedlung wesentliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung in Rothenburg o.d.T. oder dem Umland anzunehmen sind bzw. ausgeschlossen werden können.

Die berechneten Umsatzumverteilungseffekte basieren auf einem realitätsnahen worst-case-Szenario mit einer aus gutachterlicher Sicht maximal am Standort möglichen Umsatzprognose. Die Prüfung der städtebaulichen/versorgungsstrukturellen Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass die wesentlichen Wettbewerbsauseinandersetzungen in der Standortkommune Rothenburg o.d.T. stattfinden werden. Wirtschaftlich am stärksten betroffen sein werden dabei v.a. der betriebstypengleiche, direkte Wettbewerber dm sowie die großen, filialisierten Lebensmittelmärkte und dabei v.a. Kaufland und das E Center mit ihrem recht umfangreichen Drogeriewaren-Teilsortimenten. Nachgeordnet wird auch der in der Alt-/Innenstadt ansässige Anbieter Reingruber betroffen sein, welcher ebenfalls in größerem Umfang Drogerie- und Parfümeriewaren als spezielles Teilsortiment führt. Bei allen diesen Betrieben handelt es sich um leistungsfähige und gut aufgestellte Anbieter. Trotz zu erwartender wirtschaftlicher Umverteilungsprozesse können im Ergebnis sowohl städtebauliche wie auch versorgungsstrukturelle **Negativeauswirkungen in Rothenburg o.d.T. ausgeschlossen werden.** Dies gilt sowohl für die im Fokus der Untersuchung stehende Alt-/Innenstadt Rothenburgs wie auch für die sonstigen Lagen außerhalb davon. Der geplante Rossmann Drogeriemarkt wird im Zuge seiner Ansiedlung keine Auswirkungen auslösen, die nicht verkraftbar wären bzw. die sich negativ auf die Zentrums- oder Versorgungsfunktion der betroffenen Standortlagen, allen voran der Rothenburger Alt-/Innenstadt, auswirken würden. Vielmehr ist durch die geplante Rossmann-Ansiedlung an der Würzburger Straße bei gleichzeitiger Intensivierung des marktwirtschaftlichen Wettbewerbs sogar von einer **Verbesserung der wohnortnahen Drogeriewarenversorgung im bisher diesbezüglich recht schwach besetzten Rothenburger Norden auszugehen.**

Auch in den betroffenen Umlandkommunen wird es aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht zu keinen relevanten Einschränkungen kommen. Die durchwegs in sonstigen Lagen außerhalb der Innenstadt/Ortsmitte der jeweiligen Orte bestehenden Anbieter/Drogeriemärkte werden unverändert ein wichtiger Teil der bestehenden Versorgungsstrukturen sein und ihre Versorgungsfunktion weiterhin gut erfüllen können. Durch das Rossmann-Ansiedlungsvorhaben in Rothenburg o.d.T. ausgelöste versorgungsstrukturelle Negativeffekte sind nicht zu erwarten, städtebauliche Negativeffekte können lagebedingt durchwegs ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend hat die vorliegende Auswirkungsanalyse ergeben, dass durch das geplante Ansiedlungsvorhaben von Rossmann in Rothenburg o.d.T. und der daraus resultierenden wettbewerblichen Wirkungen keine nachteiligen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen in der Stadt Rothenburg o.d.T. und dem Umland anzunehmen sind. Dies gilt sowohl für das Drogeriewaren-Hauptsortiment wie auch für alle von einem Rossmann Drogeriemarkt üblicherweise geführten Rand-/Teilsortimente. Vielmehr stärkt das Vorhaben die wohnortnahe und fußläufig erreichbare Nahversorgungssituation im Rothenburger Norden.