



- STADTENTWICKLUNG
- STADTMARKETING
- VERKEHR

Einzelhandels- entwicklungskonzept Markt Roßtal Aktualisierung 2016

Nürnberg, den 27.01.2016

- Gunter Schramm, M. A.
Claus Sperr, Dipl.-Geogr.
- Stadtplaner &
Geographen
- Äußere Sulzbacher Str. 29
90491 Nürnberg
- Tel.: 0911 / 47 64 04
Fax: 0911 / 47 16 32
- kontakt@planwerk.de
www.planwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	7
1.1	Inhalt und Ziele des vorliegenden Konzepts	7
1.2	Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels.....	8
1.3	Definitionen.....	9
1.3.1	Zentrale Versorgungsbereiche.....	9
1.3.2	Einzelhandel	10
1.3.3	Kaufkraft	11
2	Markt Roßtal – Daten und Fakten.....	12
2.1	Lage im Raum	12
2.2	Verkehrsanbindung	12
2.3	Entwicklungstendenzen	14
2.3.1	Einwohner und Altersstruktur	14
2.3.2	Arbeitsplätze	17
2.3.3	Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen	17
3	LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN.....	18
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	18
3.2	Regionalplan.....	20
4	BAULEITPLANUNG UND STÄDTEBAULICHE SANIERUNG.....	21
4.1	Kommunale Bauleitplanung.....	21
4.2	Städtebauliche Sanierung	21
5	Ergebnisse von Befragungen.....	22
5.1	Befragung der Einzelhändler	22
5.1.1	Befragte Betriebe.....	22
5.1.2	Bewertung des Standortes	22
5.1.3	Unternehmerische Zukunftsplanung	24
5.2	Passantenbefragung	25
5.2.1	Struktur der Passanten / Kunden	25
5.2.2	Einkaufsorte	27
5.2.3	Roßtal als Einkaufsort	28
5.2.4	Fehlende Geschäfte, Dienstleistungen und sonstige Einrichtungen	28
5.2.5	Einschätzung von Stärken und Schwächen der Marktgemeinde Roßtal	29
6	Bestandssituation im Einzelhandel	31
6.1	Gewerbestandorte.....	31
6.2	Einzelhandelsstandorte.....	34
6.3	Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen und -gruppen (Bestand).....	35
6.4	Verteilung der Einzelhandelsangebote	36
6.4.1	Sortimentsgruppe periodischer Bedarf	36
6.4.2	Sortimentsgruppe Textilien, Schuhe	38
6.4.3	Sortimentsgruppe Technik	39
6.4.4	Sortimentsgruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf	40
6.4.5	Sortimentsgruppe Heimwerker- und Gartenbedarf.....	41
6.4.6	Sortimentsgruppe Möbel, Einrichtungsbedarf	42
7	Standortanalyse Einzelhandel.....	43
7.1	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft.....	43
7.2	Kaufkraftbindung.....	44
7.3	Kaufkraftflüsse	44
7.4	Einzelhandelszentralität.....	46
7.5	Einzelhandelsumsatz.....	47
7.6	Bilanzierung Umsatz - Kaufkraft	48

7.7	Bindungspotenzial	49
8	Ansiedlungspotenziale im Einzelhandel	51
9	VORHANDENE VERSORGUNGSBEREICHE UND -STANDORTE	56
10	MÖGLICHE NEUE EINZELHANDELSSTANDORTE	58
11	ZIELE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	59
11.1	Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente	59
11.2	Standorte für Betriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO	60
11.3	Einzelhandel in Gewerbegebieten	60
11.4	Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“	61
11.5	Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“	62
11.6	Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“	62
11.7	Nahversorgungszentrum „Bahnhof Roßtal“	63
11.8	Sonstige Standorte für Einzelhandel	63
11.9	Zusammenfassende Empfehlung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung	63
12	WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	65
12.1	Zusammenarbeit der Betriebe, Unterstützung durch den Markt Roßtal	65
12.2	Aktives Flächenmanagement im Ortszentrum, Zwischennutzungen	65
12.3	Öffentlich-private Kooperation	65
12.4	Aktive Ansiedlung von Betrieben mit nötigen Sortimenten im Ortszentrum ..	65
12.5	Belebung des Ortszentrums durch neue Frequenzbringer	66
12.6	StBauF-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	66
12.7	Maßnahmen der Betriebe	66
13	AUSBLICK	67

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels (aus BUNZEL 2009)	8
Abbildung 2: Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Markt Roßtal	10
Abbildung 3: Lageplan (BayernAtlas 2016)	12
Abbildung 4: Verkehrsmengen (Verkehrsmengen-Atlas Bayern – Straßenverkehrszählung 2010) ..	13
Abbildung 5: Liniennetz Landkreis Fürth (Ausschnitt) (VGN)	14
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 1960 bis 2014	15
Abbildung 7: Altersstruktur Roßtal im Vergleich, 2014	15
Abbildung 8: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen	16
Abbildung 9: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter	16
Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	17
Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2014	17
Abbildung 12: Strukturkarte (Ausschnitt) (LEP 2013)	18
Abbildung 13: Zentrale Orte, Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkte (RP 7, Begründungskarte 3) ..	20
Abbildung 14: Beurteilung von Roßtal als Gewerbestandort	22
Abbildung 15: Beurteilung des eigenen Standortes als Gewerbestandort	23
Abbildung 16: Grund für Beurteilung von Roßtal als Gewerbestandort	23
Abbildung 17: Grund für Beurteilung des eigenen Standortes	24
Abbildung 18: Personalplanung 2016 / 2017	24
Abbildung 19: Wohnort der befragten Passanten	25
Abbildung 20: Alter der befragten Passanten	26
Abbildung 21: Haushaltsgröße der befragten Passanten	26
Abbildung 22: Genutztes Verkehrsmittel der befragten Passanten	27
Abbildung 23: Einkaufsorte der befragten Passanten	27
Abbildung 24: Gründe für den Einkauf am Standort	28
Abbildung 25: Fehlende Geschäfte, Dienstleistungen und Einrichtungen	29
Abbildung 26: Stärken von Roßtal	29
Abbildung 27: Schwächen von Roßtal	30
Abbildung 28: Betriebsformen	31
Abbildung 29: Standorte nach Betriebsform Markt Roßtal	32
Abbildung 30: Standorte nach Betriebsform, Roßtal Hauptort	33
Abbildung 31: Verkaufsfläche im Einzelhandel	34
Abbildung 32: Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen	35
Abbildung 33: Verkaufsfläche nach Sortimentsgruppen	35
Abbildung 34: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe periodischer Bedarf	37
Abbildung 35: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Textilien, Schuhe	38
Abbildung 36: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Technik	39
Abbildung 37: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf	40
Abbildung 38: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Heimwerker- und Gartenbedarf	41
Abbildung 39: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Möbel, Einrichtungsbedarf	42
Abbildung 40: Kaufkraft nach Sortimentsbereichen	43
Abbildung 41: Sortimentsbezogener Bindungsanteil	44
Abbildung 42: Kaufkraft-Abfluss nach Sortimentsbereichen	45
Abbildung 43: Kaufkraft-Zufluss nach Sortimentsbereichen	45
Abbildung 44: Sortimentsbezogene Zentralität	47

Abbildung 45: Umsatz nach Sortimentsbereichen	47
Abbildung 46: Kaufkraft- und Umsatzgrößen	48
Abbildung 47: Kaufkraft-Bilanz	49
Abbildung 48: Bindungspotenzial nach Sortimentsbereichen.....	50
Abbildung 49: Sortimente des periodischen Bedarfs	51
Abbildung 50: Aperiodischer Bedarf: Textilien, Schuhe	51
Abbildung 51: Aperiodischer Bedarf: Technik	52
Abbildung 52: Aperiodischer Bedarf: Haushalts- und persönlicher Bedarf.....	52
Abbildung 53: Aperiodischer Bedarf: Heimwerker- und Gartenbedarf	53
Abbildung 54: Aperiodischer Bedarf: Möbel, Einrichtungsbedarf.....	53
Abbildung 55: Ansiedlungs- / Erweiterungspotenziale.....	54
Abbildung 56: Zentraler Versorgungsbereich und andere Versorgungsstandorte	56
Abbildung 57: Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“	61
Abbildung 58: Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“	62

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Kaufkraftflüsse nach Sortimentsbereichen	46
---	----

1 Vorbemerkungen

1.1 Inhalt und Ziele des vorliegenden Konzepts

Die Marktgemeinde Roßtal hat in den Jahren 2009 / 2010 bereits ein Einzelhandelsentwicklungskonzept durch das Nürnberger Büro Topos team mit dem Nürnberger Büro PLANWERK erarbeiten lassen. Aufgrund von Veränderungen und aktuellen Ansiedlungsanfragen sowie auf Anraten der Regierung von Mittelfranken hat der Marktgemeinderat von Roßtal beschlossen, durch das Büro PLANWERK eine Aktualisierung des Konzepts erarbeiten zu lassen.

Die Stärkung des historischen Ortszentrums ist ein wichtiges Ziel für den Markt Roßtal. Eine für die Ortsmitte „verträgliche“ Einzelhandelsentwicklung trägt dazu bei, die Attraktivität und Lebendigkeit dauerhaft zu sichern.

Das vorliegende Konzept gibt Antwort auf die Fragen, wie eine „verträgliche“ Entwicklung des Einzelhandels im Markt Roßtal in der Praxis aussehen kann:

- Erfüllt der Markt Roßtal seine Funktionen als Unterzentrum bzw. mittlerweile als Grundzentrum?
- Wie ist die Bevölkerung Roßtals mit Gütern des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs versorgt?
- Wo ergeben sich Versorgungslücken, in welchen Bereichen bestehen möglicherweise Überangebote?
- Welche Standorte eignen sich für die Ansiedlung von zusätzlichem Einzelhandel? Welche Standorte sollten gestärkt werden?
- Welche Ausschlusskriterien gibt es für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben?
- Wo möchte der Markt Roßtal zukünftig den Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung setzen?
- Muss das historische Ortszentrum vor Einzelhandelsbetrieben an anderer Stelle geschützt werden? Und wie kann dies gegebenenfalls geschehen?

Auf der Grundlage einer differenzierten Erfassung und Bewertung der Einzelhandelsstrukturen werden im Ergebnis dieses Konzepts konkrete Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Roßtal benannt.

Nach deren Billigung durch die Marktgemeinde sind diese im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Als so genannte „informelle Planung“ und „interner Selbstbindungsplan“ der Marktgemeinde soll das Konzept zu mehr Planungssicherheit und Verlässlichkeit für Einzelhandel, Eigentümer, Investoren und Gemeindeverwaltung beitragen.

Eine unmittelbare Rechtswirkung nach außen entwickelt das Konzept aber nicht. Es werden weder bestehende Baurechte aufgehoben noch neue geschaffen. Dies bedarf der Umsetzung der Entwicklungsziele durch formelle Bauleitplanungen und Baugenehmigungsentscheidungen.

1.2 Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels

Vielerorts hat der Strukturwandel im Einzelhandel und insbesondere in der Lebensmittelbranche bereits zu gravierenden Problemen für die Ortszentren und die Nahversorgung der Bevölkerung geführt.

Mit der zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Novelle des BauGB wurden deshalb die planungsrechtlichen Instrumente ergänzt, um bei Bedarf zentrale Versorgungsbereiche schützen und die Einzelhandelsentwicklung mit Mitteln der Bauleitplanung steuern zu können.

Voraussetzung dafür ist, dass die vorhandene Einzelhandelsstruktur zuvor differenziert erfasst und bewertet und daraus abgeleitet konkrete Ziele für die Entwicklung des Einzelhandels benannt wurden. Dies geschieht mit dem vorliegenden Konzept.

Nach Billigung durch den Markt Roßtal kann das vorliegende Konzept als städtebauliche Rechtfertigung zur Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und als wichtige Abwägungsgrundlage dienen. Auf dessen Grundlage ist es grundsätzlich möglich

- planerisch gewollte Einzelhandelsstandorte zu sichern und zu entwickeln (Positivplanungen) bzw.
- zentrenrelevanten Einzelhandel an ungewollten Standorten auszuschließen oder zu beschränken (Ausschlussplanungen).

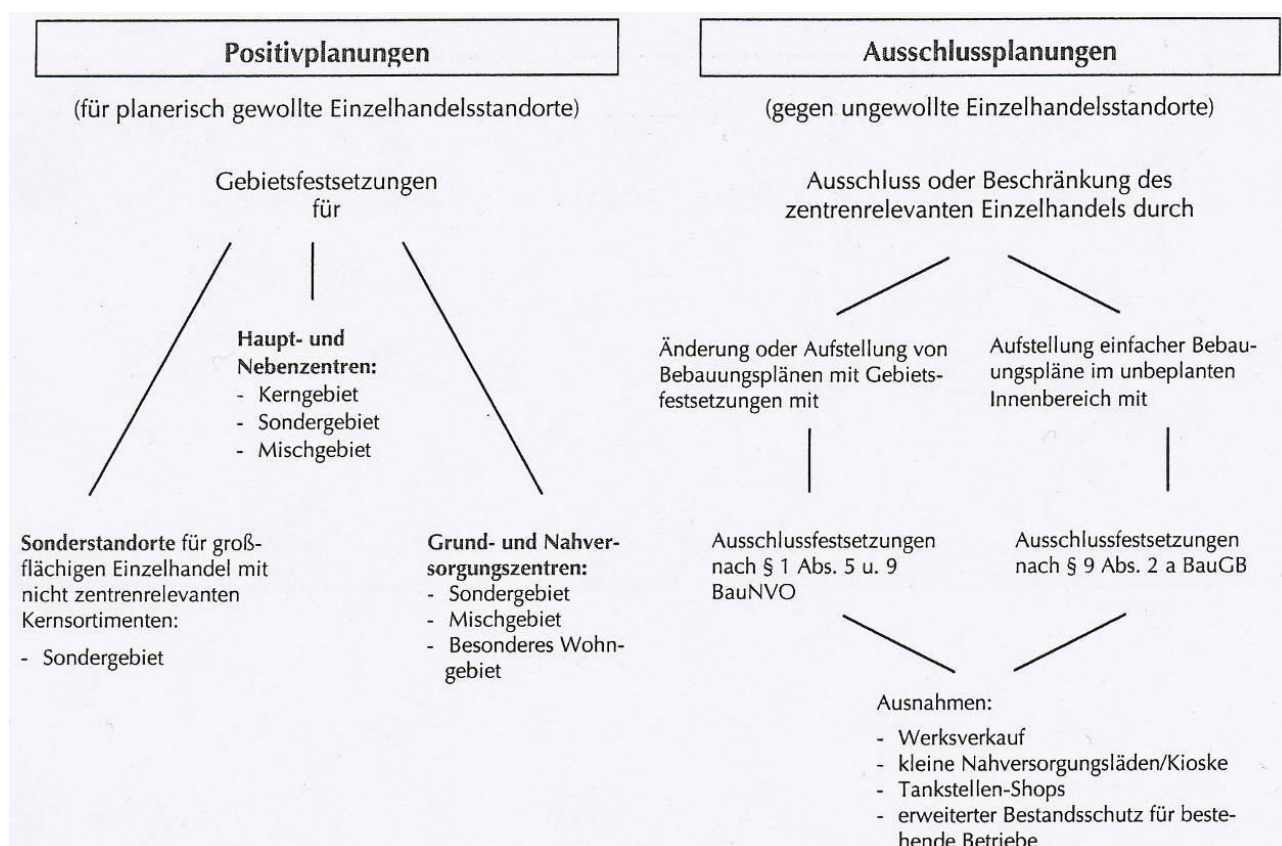


Abbildung 1: Bebauungspläne zur Steuerung des Einzelhandels (aus BUNZEL 2009)

Damit das Einzelhandelsentwicklungskonzept seine Steuerungskraft und städtebauliche Legitimationswirkung entfaltet, muss es bauleitplanerisch konsequent umgesetzt werden.

Dies muss allerdings nicht flächendeckend und in einem Zuge erfolgen. Stattdessen kann sich der Markt Roßtal darauf beschränken, dort bauleitplanerisch aktiv zu werden, wo konkreter Handlungsbedarf besteht. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn Ansiedlungsabsichten deutlich werden, die dem Konzept widersprechen.

1.3 Definitionen

1.3.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs anzulegen sind, ist bisher rechtlich nicht eindeutig geklärt. Einigkeit besteht jedoch darüber, dass sich ein zentraler Versorgungsbereich auszeichnet durch

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels,
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personenverkehrsnetz.

Unumstritten ist auch, dass der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ Versorgungsbereiche unterschiedlicher Hierarchiestufen umfassen kann, die im Sinne des Baugesetzbuchs schützenswert sind. Für Roßtal bietet es sich an, zwischen zwei Stufen zu unterscheiden:

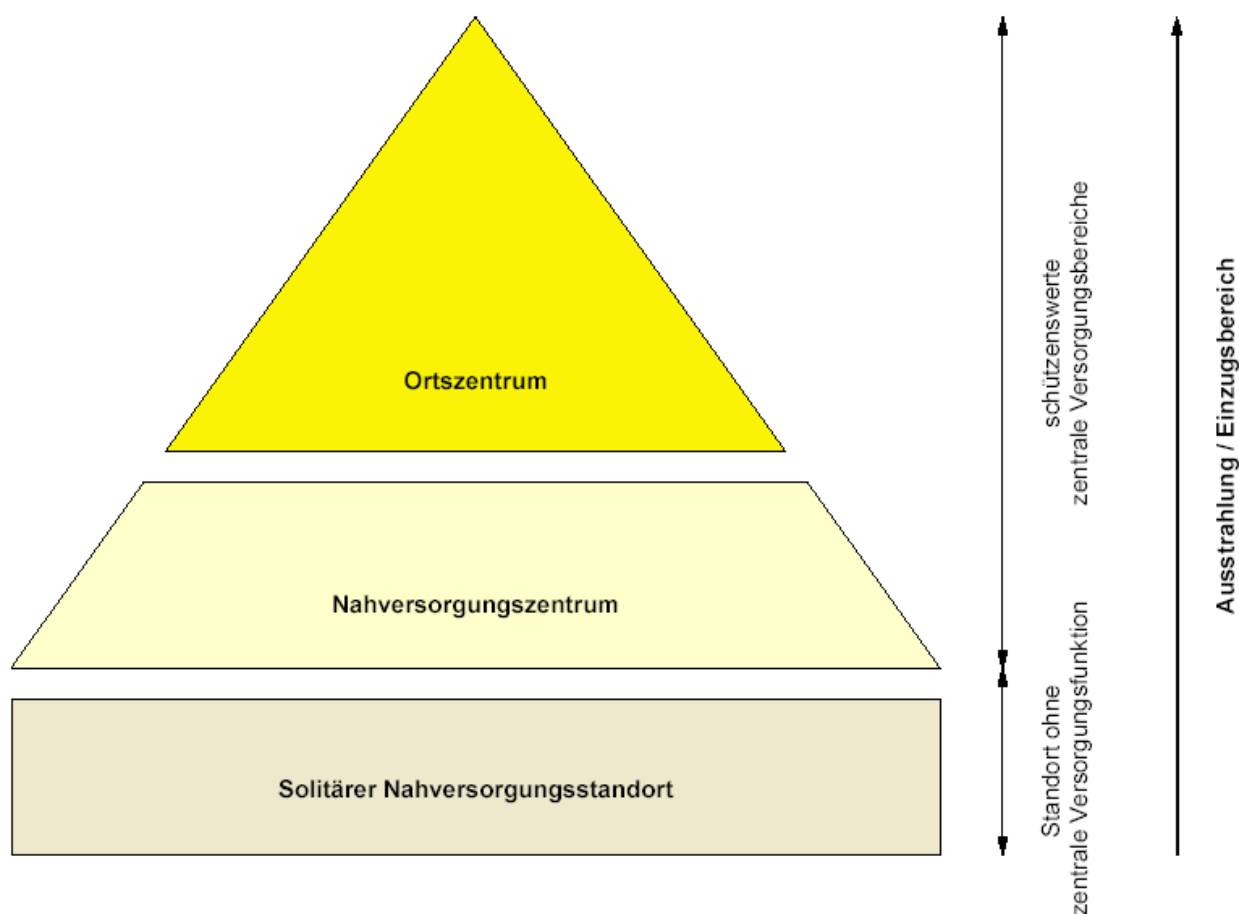


Abbildung 2: Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche im Markt Roßtal

1.3.2 Einzelhandel

Einzelhandel ist der Absatz von Gütern an Endverbraucher durch spezielle Handelsbetriebe, die die Waren vom Großhandel oder vom Produzenten beziehen und in der Regel ohne Be- und Verarbeitung weitergeben. Weitere wichtige Funktionen des Einzelhandels sind: Warentransport, Lagerhaltung, Sortimentsbildung, Werbung, Verkauf mit persönlicher Beratung, Marktforschung, Vorfinanzierung, Kreditierung.

Zum Einzelhandel gehören außer dem Laden- und dem ambulanten Handel auch Versandhandel und Automatenverkauf. Traditionelle Betriebsformen: Fachgeschäft (branchenspezifisches oder bedarfsgruppenorientiertes Sortiment), Spezialgeschäft (bestimmter Sortimentsausschnitt in großer Tiefe), Warenhäuser und Kaufhäuser (großflächige Mehrbranchengeschäfte), Discounter (enges, auf raschen Umschlag ausgerichtetes Sortiment zu niedrig kalkulierten Preisen), Fachmarkt (Sortiment aus einem Waren-, Bedarfs- oder Zielgruppenbereich bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau), Selbstbedienungswarenhaus (umfassendes Sortiment, ganz oder überwiegend Selbstbedienung, Dauerniedrig- oder Sonderangebotspreispolitik mit hoher Werbeaktivität).

Die Großbetriebe des Einzelhandels genießen die Vorteile des Groß- (Gemeinschafts-) Einkaufs, die mittleren und kleineren sind vielfach in Einkaufsgenossenschaften zusammengeschlossen. Der anhaltende Konzentrationsprozess (v.a. im Lebens- und Genussmittelbereich) führt zu immer größeren Unternehmenseinheiten, abnehmender Be-

schäftigtenzahl, wachsendem Gewicht von Warenhäusern und Filialbetrieben gegenüber kleineren Fachgeschäften, aber auch zu neuen Formen der Kooperation. Rechtliche Regelungen, die Standort und Entwicklung des Einzelhandels beeinflussen, sind u.a. Raumordnungsgesetz, Landesplanungsgesetz, Ladenschlussgesetz sowie die im Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb fixierten Regelungen bezüglich Werbe- und Preiswettbewerb.

1.3.3 Kaufkraft

Kaufkraft wird in zwei verschiedenen Arten definiert. Zum einen die allgemeine Kaufkraft und zum anderen die einzelhandelsrelevante Kaufkraft. Für die vorliegende Untersuchung, die sich schwerpunktmäßig mit dem Einzelhandel auseinandersetzt, ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft von Bedeutung.

Allgemeine Kaufkraft

Die allgemeine Kaufkraft umfasst alle Nettoeinkünfte und wird aus der Lohn- und Einkommensteuerstatistik berechnet. Berechnet pro Kopf ergibt es den Wert in €, der dem Einzelnen zur Verfügung steht, um alle seine Kosten zu decken, u.a. Miete, Versicherung, Reisen, Dienstleistungen. Ein Orientierungswert für die allgemeine Kaufkraft 2015 liegt bei 21.865 € pro Jahr und Einwohner im Bundesdurchschnitt (Quelle: MB-Research). Spitzenwerte werden in Landkreisen wie Starnberg (32.086 €) oder München (30.251 €) erreicht.

Der Landkreis Fürth erreicht 2015 eine Kaufkraft pro Kopf von 24.423 € pro Jahr und liegt damit bei einer Kennziffer von 111,7.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der verbleibende Rest, wenn von der allgemeinen Kaufkraft alle nicht einzelhandelsrelevanten Leistungen (wie Miete, Auto, Versicherungen, Urlaub usw.) bezahlt wurden. Diese einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt aktuell (Stand 2015; GfK) in der Dimension von 5.692 € pro Jahr und Einwohner für den Bundesdurchschnitt.

Der Markt Roßtal erreicht 2015 eine Kaufkraft-Kennziffer von 104,8, was einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von 5.965 € pro Jahr und Einwohner entspricht.

2 Markt Roßtal – Daten und Fakten

2.1 Lage im Raum

Die Marktgemeinde Roßtal liegt zentral im Regierungsbezirk Mittelfranken, im südlichen Landkreis Fürth und grenzt an die Landkreise Roth und Ansbach. Roßtal ist Teil der Metropolregion Nürnberg.

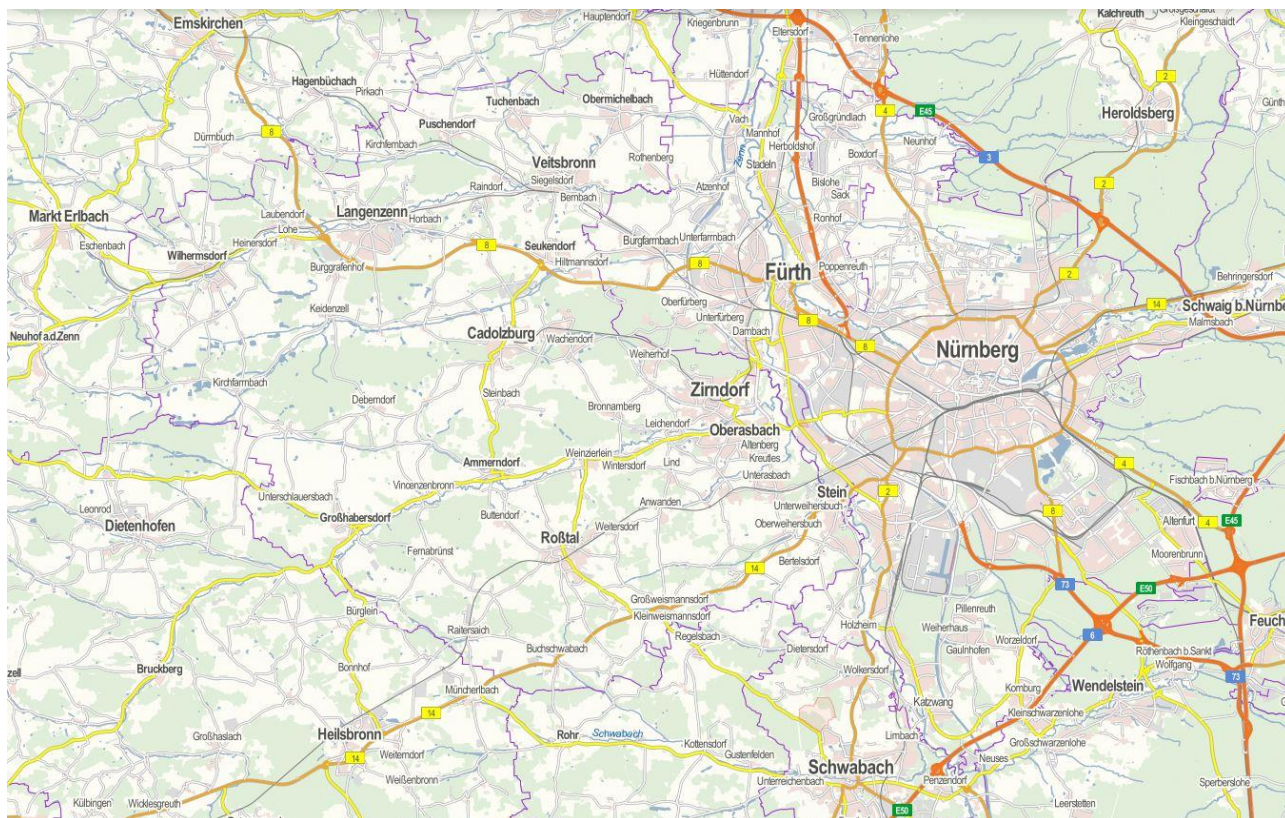


Abbildung 3: Lageplan (BayernAtlas 2016)

Die Stadtzentren von Nürnberg (ca. 15 km Luftlinie), Fürth (ca. 12 km) oder Schwabach (ca. 12 km) sind vom Ortszentrum Roßtal jeweils in einer Fahrtzeit von bis zu 30 Minuten zu erreichen.

2.2 Verkehrsanbindung

Die Bundesstraße B 14 (Nürnberg - Ansbach) verläuft rd. 3 km südlich des Hauptorts durch die Roßtaler Ortsteile Großweismannsdorf und Buchschwabach (blau im Kartenausschnitt aus dem Verkehrsmengen-Atlas für Bayern). Auf der B 14 wurden zwischen Großweismannsdorf und Buchschwabach rd. 13.110 Fahrzeuge pro Tag erfasst.

Die Bundesautobahn A 6 (Amberg – Nürnberg – Heilbronn) verläuft rd. 9 km südlich des Hauptorts; die nächsten Anschlussstellen sind Schwabach-West und Neuendettelsau. Außerdem führt die Bundesautobahn A 73 (Nürnberg – Erfurt; Frankenschnellweg) einige Kilometer östlich am Hauptort Roßtal vorbei (beide nicht im Kartenausschnitt).

Die Staatsstraße St 2409 (Weinzierlein – B 14) führt direkt durch den Hauptort (im Kartenausschnitt grün). Nördlich von Roßtal fahren auf dieser rd. 5.120 Fahrzeuge pro Tag, im Ort selbst, d.h. auf der Nürn-

berger Straße rd. 5.360 Fahrzeuge pro Tag und kurz vor der B 14 noch rd. 3.860 Fahrzeuge pro Tag.

Auch die Kreisstraßen FÜ 15 (Roßtal – Ammerndorf) und FÜ 22 (Anwanden – Roßtal – B 14) verlaufen jeweils durch den Hauptort (im Kartenausschnitt ocker). Die auf diesen Kreisstraßen erfassten Verkehrsmengenwerte liegen im Bereich von rd. 2.600 Fahrzeugen pro Tag bis zu rd. 4.070 Fahrzeugen pro Tag.

Die Staats- und Kreisstraßen binden Roßtal an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz an.

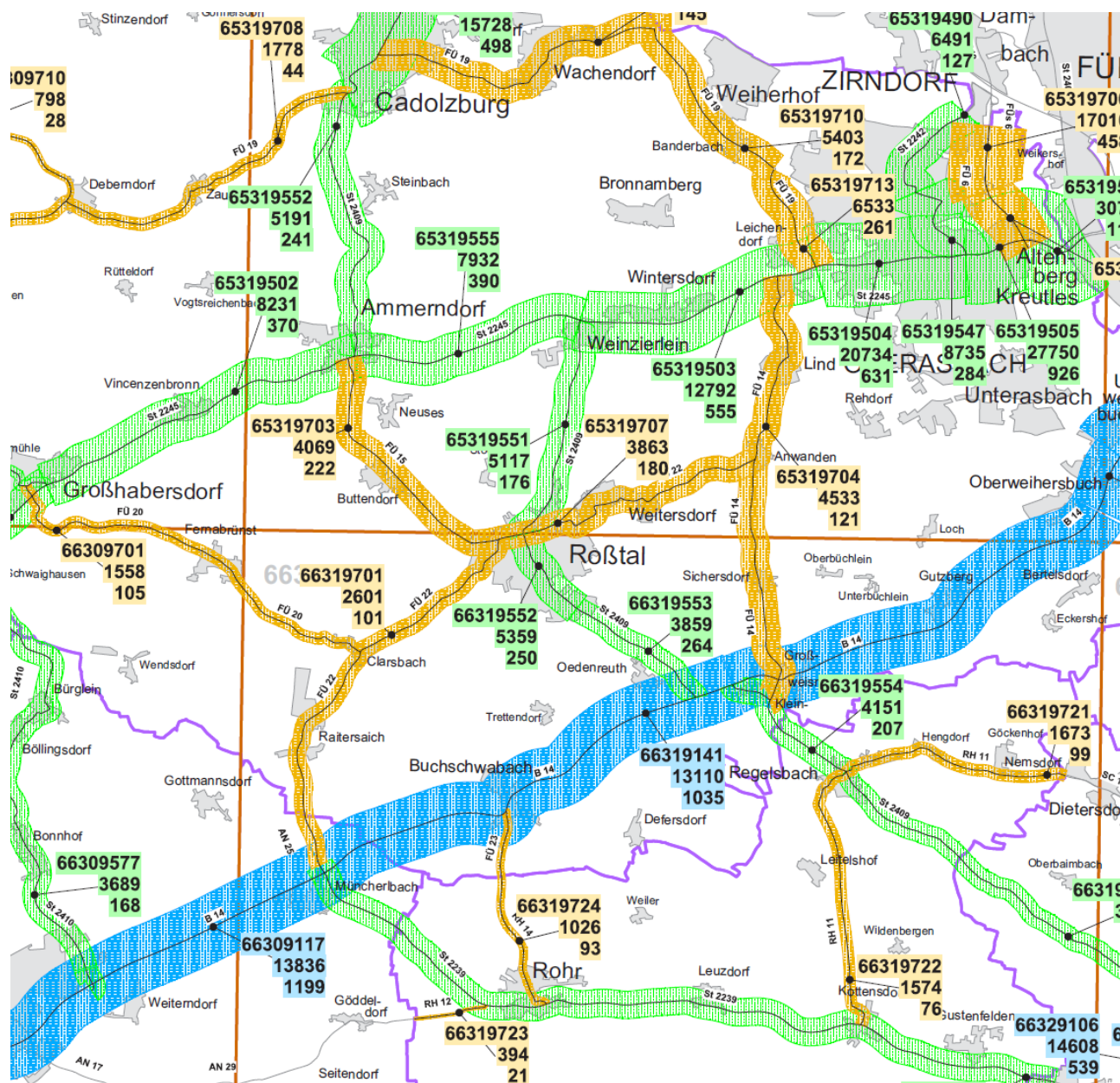


Abbildung 4: Verkehrsmengen (Verkehrsmengen-Atlas Bayern – Straßenverkehrszählung 2010)

Der Markt Roßtal ist in das Tarifsystem des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) integriert. Die Regionalexpress-Linie R7 (Nürnberg – Ansbach – Schnelldorf) verbindet Roßtal im Zweistundentakt mit Nürnberg und Ansbach. Die S-Bahn S4 (Nürnberg – Roßtal – Heilsbronn – Wicklesgreuth – Ansbach) fährt mindestens zweimal pro Stunde nach Nürnberg sowie nach Ansbach und hält im Gemeindegebiet an den Bahnhöfen Roßtal, Roßtal-Wegbrücke und Raitersaich.

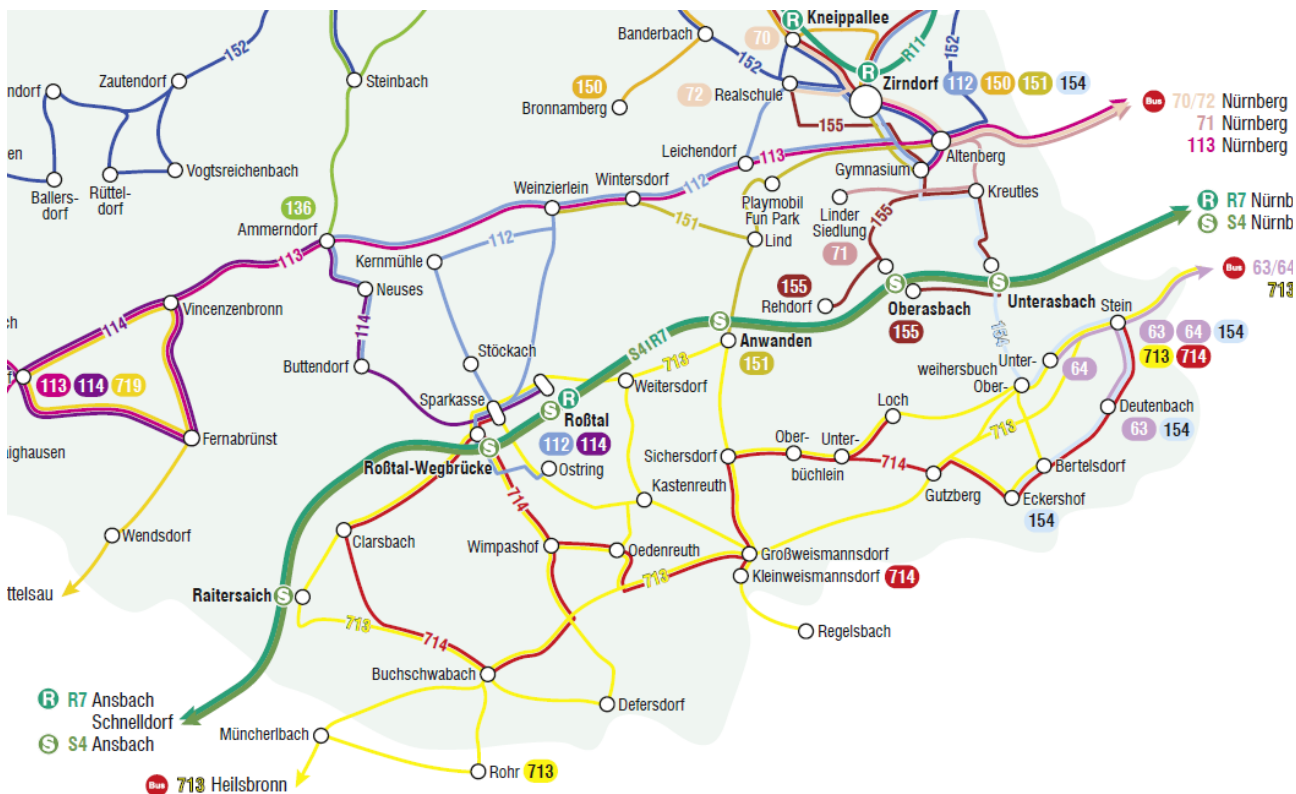


Abbildung 5: Liniennetz Landkreis Fürth (Ausschnitt) (VGN)

Ergänzt wird das ÖPNV-Netz durch die Regionalbuslinien 112 (Fürth – Zirndorf), 114 (Roßtal – Ammerndorf – Großhabersdorf) und 713 (Nürnberg – Stein – Rohr / Roßtal – Heilsbronn). Dazu kommt eine Linie als Rufbus (714) (Kleinweismannsdorf – Roßtal / Stein).

2.3 Entwicklungstendenzen

Die Nähe zum Ballungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen und die gute Verkehrsanbindung einschließlich Lage an der Bahnlinie haben dazu beigetragen, dass sich die Marktgemeinde Roßtal in den vergangenen Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort entwickelt hat.

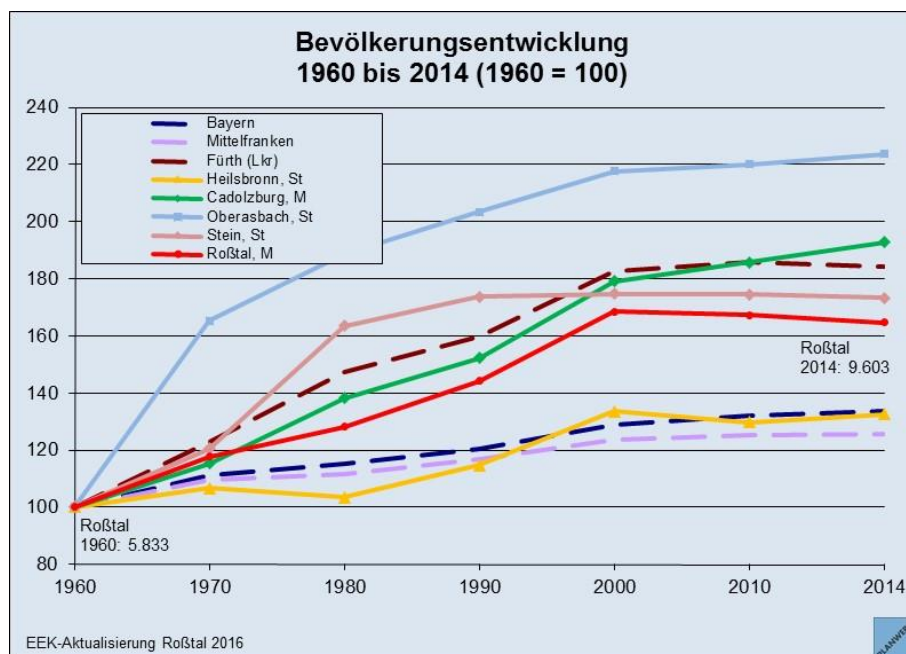
Zunehmend übernehmen insbesondere der Kernort Roßtal und das historische Ortszentrum wichtige Versorgungsfunktionen über die Grenzen der Gemeinde hinaus.

Mit Inkrafttreten der 13. Änderung des Regionalplans für die Industrieregion Mittelfranken (7) im Dezember 2007 wurde der Markt Roßtal daher vom Klein- zum Unterzentrum aufgestuft. Mittlerweile ist im Rahmen des LEP 2013 der Markt Roßtal als Grundzentrum einzustufen. Eine entsprechende Anpassung des Regionalplans steht noch aus.

Datenquelle der folgenden Strukturanalyse ist das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung.

2.3.1 Einwohner und Altersstruktur

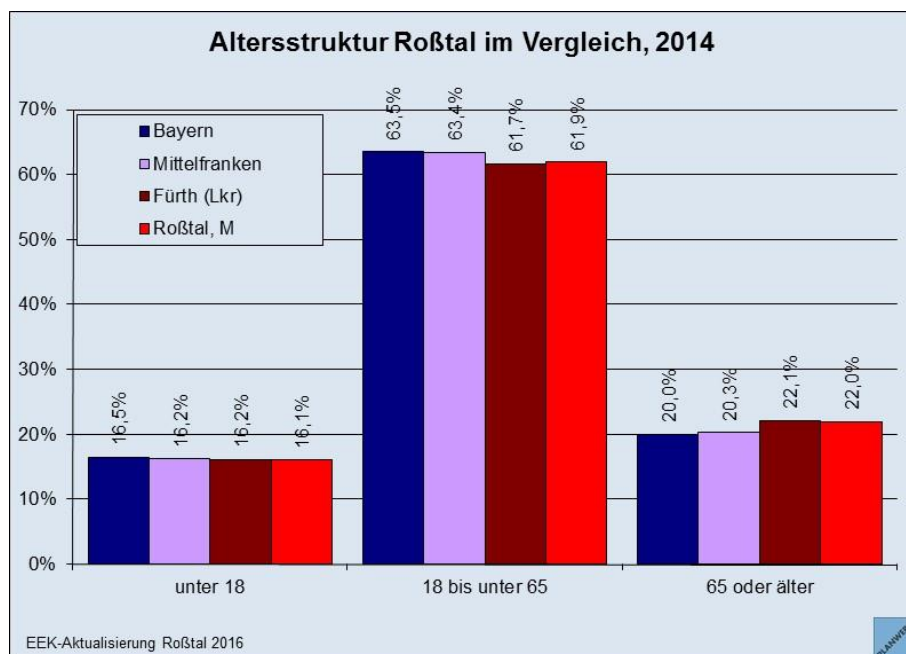
Die Marktgemeinde Roßtal hat derzeit (Stand Dezember 2014) rd. 9.600 Einwohner.



Im Betrachtungszeitraum seit 1960 hat sich die Zahl der Einwohner Roßtals von rd. 5.830 um über 60% auf rd. 9.600 erhöht. Eine Phase stärkeren Wachstums waren in Roßtal wie auch in einigen Vergleichsräumen bzw. Vergleichskommunen die 1990er Jahre. Die höchste Einwohnerzahl Roßtals wurde mit rd. 10.100 Einwohnern im Jahr 2004 erreicht. Seitdem ist die Bevölkerungsentwicklung eher leicht rückläufig.

Im Vergleich zu den meisten Vergleichskommunen fiel das Bevölkerungswachstum in Roßtal insgesamt etwas geringer aus. Jedoch hat sich Roßtal wie auch der gesamte Landkreis Fürth in den vergangenen Jahrzehnten insgesamt positiver als Bayern und Mittelfranken im Durchschnitt entwickelt.

Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung gehen davon aus, dass die Einwohnerzahl der Marktgemeinde Roßtal bis zum Jahr 2029 auf rd. 9.440 Einwohner und damit um knapp 2% gegenüber 2014 zurückgeht.



Für Roßtal wie auch den Landkreis Fürth insgesamt zeigt sich im Vergleich ein etwas höherer Anteil von Personen mit 65 oder mehr Jahren als in den Vergleichsräumen Bayern und Mittelfranken. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen jedoch entspricht sowohl in Roßtal als auch im Landkreis Fürth insgesamt noch etwa dem bayerischen und mittelfränkischen Durchschnitt.

Abbildung 7: Altersstruktur Roßtal im Vergleich, 2014

Wie europaweit feststellbar, macht sich auch in der Marktgemeinde Roßtal der Trend zur Überalterung der Gesellschaft bemerkbar. Die nachfolgenden Abbildungen verdeutlichen diese Tendenzen.

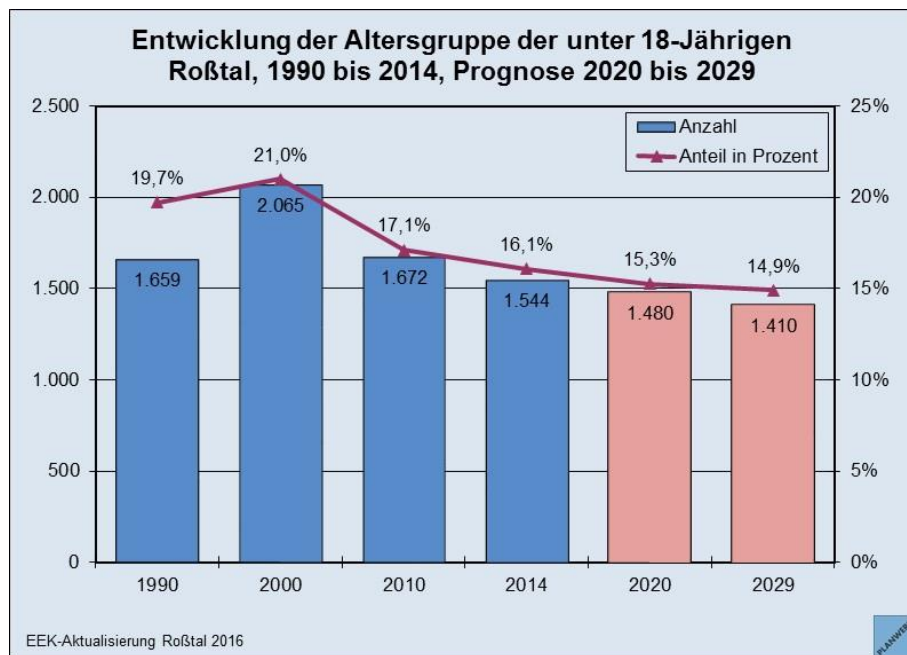


Abbildung 8: Entwicklung der Altersgruppe der unter 18-Jährigen

Die Zahl der unter 18-Jährigen und ebenso deren Anteil an der Gesamtbevölkerung sind seit der Jahrtausendwende in der Marktgemeinde Roßtal rückläufig. Laut Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wird sich diese Entwicklung in Roßtal weiter fortsetzen, wenn auch mit etwas geringerer Stärke.

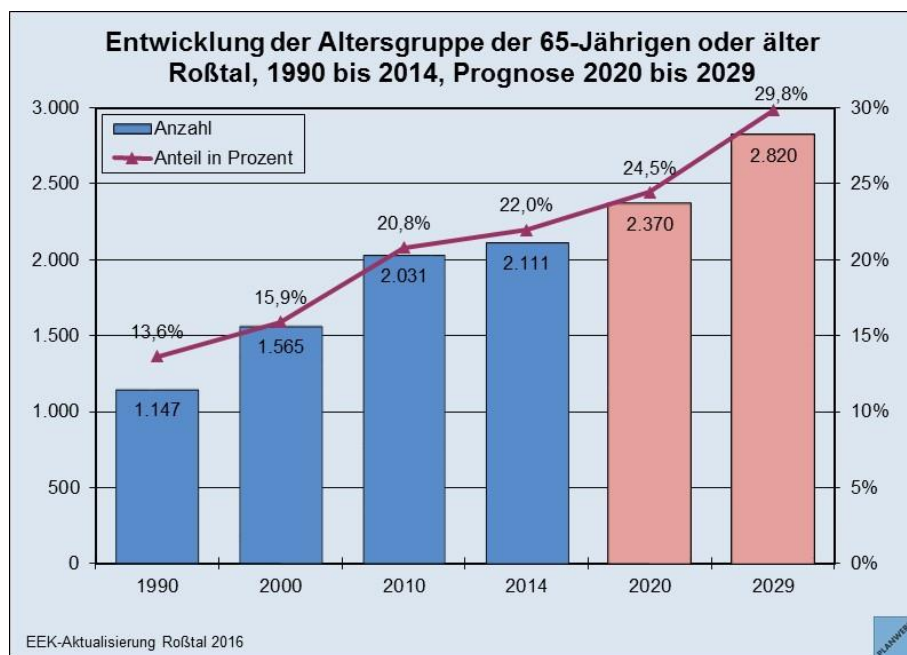


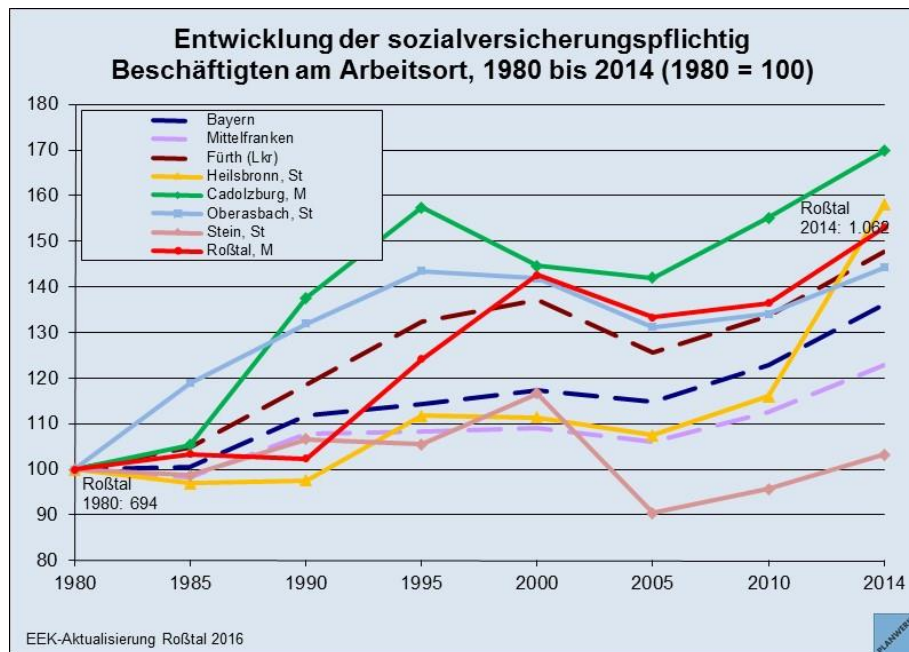
Abbildung 9: Entwicklung der Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter

Die Zahl der älteren Bewohner sowie deren Anteil steigen dagegen schon länger kontinuierlich an. Auch dies wird sich in den nächsten Jahren laut Prognose fortsetzen.

Der demographische Wandel hat Auswirkungen auf das Nachfrageverhalten der Bevölkerung bezüglich Einzelhandel und Dienstleistungen, da ältere Menschen ein erkennbar anderes Mobilitätsverhalten aufweisen als jüngere. Gleichzeitig führt eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung aber auch zu anderen Bedarfen in Bezug auf weitere Einrichtungen und Angebote.

2.3.2 Arbeitsplätze

Aktuell (Stand Juni 2014) sind rd. 1.060 Personen am Arbeitsort Roßtal sozialversicherungspflichtig beschäftigt.



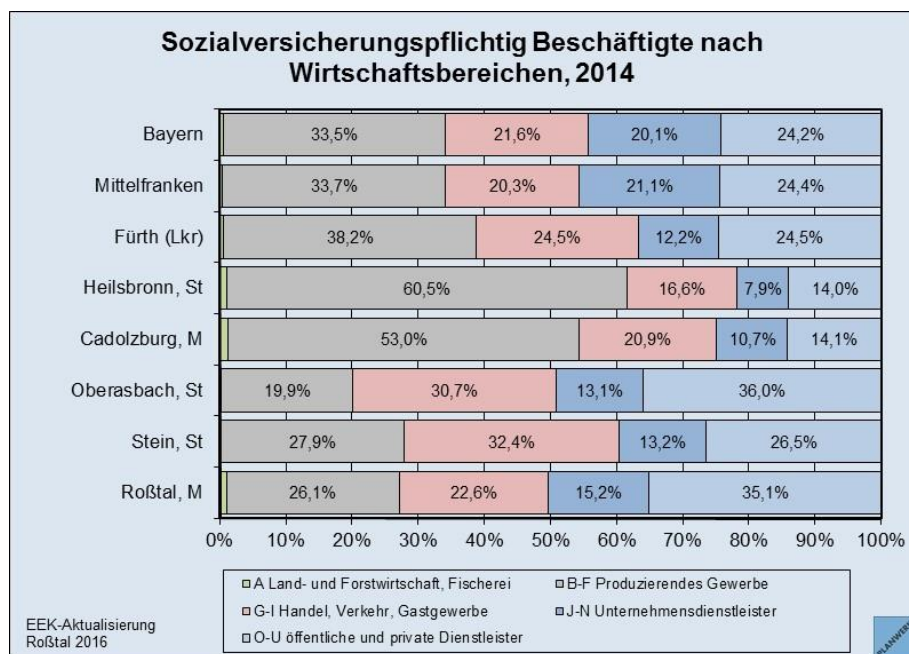
In den 1990er Jahren ist die Zahl der in Roßtal sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich angestiegen, von rd. 710 im Jahr 1990 bis auf einen damaligen Höchststand von rd. 1.000 im Jahr 2001. Im Anschluss daran war die Zahl etwas rückläufig, in den letzten Jahren jedoch wieder steigend.

Der Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verlief in Roßtal stärker konzentriert auf die 1990er Jahre als in den meisten Vergleichsräumen und Vergleichskommunen ab.

Abbildung 10: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

2.3.3 Arbeitsplätze nach Wirtschaftsbereichen

Einen wichtigen Hintergrund für die Analyse der wirtschaftlichen Situation im Markt Roßtal bildet neben der Entwicklung der Beschäftigung die Differenzierung der Beschäftigten nach den einzelnen Wirtschaftsbereichen.



Betrachtet man die Aufteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Roßtal auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche, wird deutlich, dass der Anteil im produzierenden Gewerbe (26,1%) unterdurchschnittlich ausfällt und im Bereich der öffentlichen und privaten Dienstleister (35,1%) überdurchschnittlich viele beschäftigt sind. Zusammen mit dem Bereich der Unternehmensdienstleister ist somit die Hälfte im gesamten Dienstleistungs-Bereich beschäftigt. Dies zeigt, dass der Strukturwandel in Roßtal bereits deutlich fortgeschritten ist.

Abbildung 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen, 2014

3 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE VORGABEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Zum 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) neu in Kraft getreten. Gemäß LEP 2013 gehört die Marktgemeinde Roßtal zum allgemeinen ländlichen Raum, grenzt jedoch an den Verdichtungsraum Nürnberg / Fürth / Erlangen / Schwabach an.

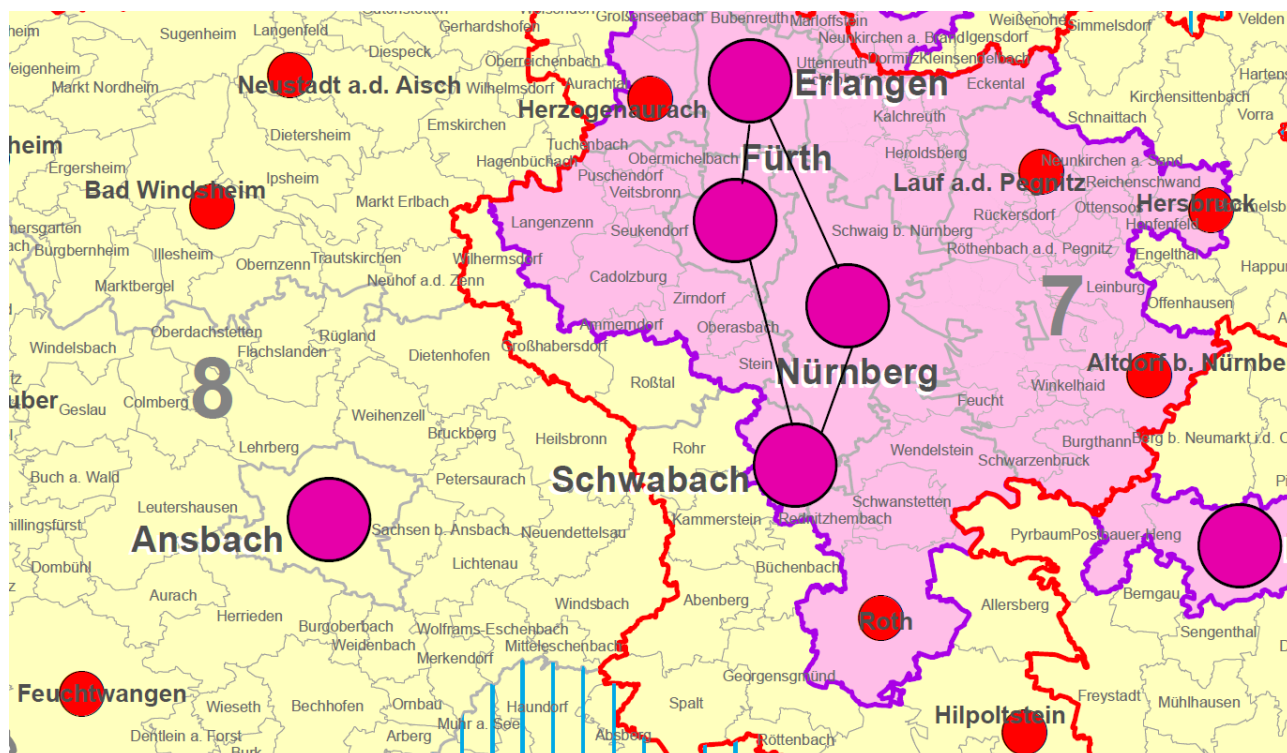


Abbildung 12: Strukturkarte (Ausschnitt) (LEP 2013)

Im Hinblick auf die Zentralen Orte formuliert das LEP 2013 u.a. folgende Ziele und Grundsätze mit Relevanz für Roßtal:

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Grundsatz 2.1.1).
- Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch Zentrale Orte folgender Stufen zu gewährleisten: Grundzentren, Mittelzentren und Oberzentren (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Ziel 2.1.2).
- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Ziel 2.1.4).
- Die Grundzentren werden in den Regionalplänen festgelegt (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Ziel 2.1.5).
- Eine Gemeinde ist in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Ziel 2.1.6).
- Die als Grundzentrum eingestufteten Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreich-

barkeit versorgt wird (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Grundsatz 2.1.6).

- Bestehende Klein- und Unterzentren sowie bestehende Siedlungsschwerpunkte können als Grundzentren beibehalten werden (LEP 2013, 2 Raumstruktur, Grundsatz 2.1.6).

Das LEP 2013 erläutert, dass das Zentrale-Orte-System durch die Bündelung der zentralörtlichen Einrichtungen in den Zentralen Orten (räumliche Bündelfunktion) und deren Konzentration in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte, verbunden mit einer guten Erreichbarkeit, unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten Vorteile bietet für

- die Bürger (kurze Wege bei Nutzung mehrerer Einrichtungen),
- die Anbieter der Einrichtungen (erhöhte Attraktivität der zentralörtlichen Einrichtung),
- die ÖPNV-Betreiber (Bündelung des Nachfragepotenzials),
- die Umwelt (weniger Verkehr, geringere Freiflächeninanspruchnahme) sowie
- Wirtschaft und Unternehmen (Führungsvorteile).

Nach den Bestimmungen des LEP 2013 kommt die Marktgemeinde Roßtal auch für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojektes in Betracht (LEP 2013, 5 Wirtschaft, Ziel 5.3.1). Ein solches Projekt überschreitet die Größe von Einzelhandelsbetrieben, die ausschließlich der verbrauchernahen Versorgung dienen.

Bei Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne von § 11 (3) BauNVO handelt es sich um Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige großflächige Handelsbetriebe, deren Realisierung nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Ortes haben kann. Nach dem LEP 2013 sind Einzelhandelsgroßprojekte außerdem Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind.

Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) BauNVO sind in der Regel anzunehmen, wenn das Vorhaben eine Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Als großflächig gelten in der Regel Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m².

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (LEP 2013, 5 Wirtschaft, Ziel 5.3.2). Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (LEP 2013, 5 Wirtschaft, Ziel 5.3.3).

Laut Erläuterung des LEP 2013 dient die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

3.2 Regionalplan

Die Regionalpläne sind innerhalb von drei Jahren an das zum 1. September 2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) anzupassen. Dies gilt auch für den Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7).

Im bislang gültigen, noch nicht an das LEP 2013 angepassten Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (7) wird Roßtal als Unterzentrum eingestuft.

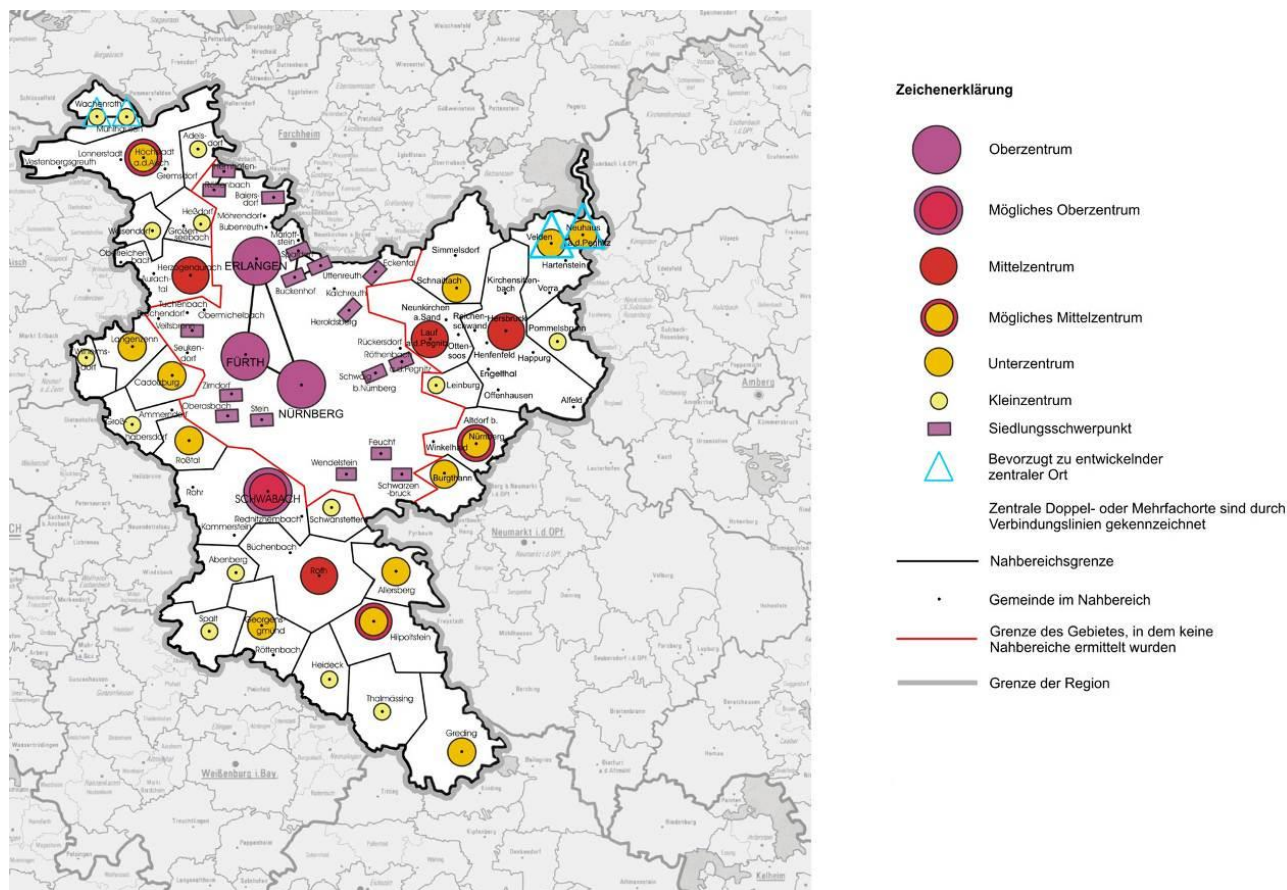


Abbildung 13: Zentrale Orte, Nahbereiche, Siedlungsschwerpunkte (RP 7, Begründungskarte 3)

Die Unterzentren der Industrieregion Mittelfranken (7) sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie die unterzentralen Versorgungsaufgaben für ihren Nahbereich dauerhaft und möglichst in vollem Umfang erfüllen (RP 7, A III, Ziel 2.2).

In diesem Sinne gilt es für das Unterzentrum Roßtal

- die Einzelhandelszentralität zu sichern (RP 7, A III, Ziel 2.2.1),
- die Arbeitsplatzzentralität zu sichern und weiter zu entwickeln (RP 7, A III, Ziel 2.2.2) sowie
- die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des qualifizierten Grundbedarfs zu sichern und weiter zu entwickeln (RP 7, A III, Ziel 2.2.3).

Entsprechend der Begründung zum RP 7 verfügt das Unterzentrum Roßtal über einen Nahbereich mit mindestens 10.000 Einwohnern (RP 7, A III, Begründung zu 1.2) und erfüllt die vom LEP 2006 Anhang 4 geforderte Einzelhandelszentralität, die anhand des Einzelhandelsumsatzes 1999 von 25 Mio. € (GfK-Schätzung) gemessen wurde. Da-

her wurde damals als Ziel formuliert, im Interesse der verbrauchernahen Versorgung das vorhandene Niveau mindestens zu erhalten (RP 7, A III, Begründung zu 2.2.1).

4 BAULEITPLANUNG UND STÄDTEBAULICHE SANIERUNG

4.1 Kommunale Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch ermächtigt die Gemeinden, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in ihrem Gemeindegebiet durch die Aufstellung des Flächennutzungsplans und verbindlicher Bauleitpläne zu steuern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Auch die Entscheidung, ob und in welchem Umfang Flächen des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden, obliegt grundsätzlich dem Markt Roßtal.

Die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans (Bebauungsplan) muss aber in jedem Fall städtebaulich gerechtfertigt sein und sollte nachvollziehbar dem planerischen Willen der Gemeinde entsprechen.

Der Stand der kommunalen Bauleitplanung wurde im Rahmen des EEK 2010 umfassend bearbeitet. Seit diesem Zeitpunkt wurde mit dem B-Plan für den angesiedelten EDEKA-Markt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ geschaffen.

Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeitsschwelle sind abhängig von der Art der Nutzung und den Bestimmungen der BauNVO grundsätzlich in allen Baugebieten zulässig oder können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der BauNVO liegt dabei die Vorstellung zugrunde, dass sich die Bewohner eines Baugebiets in der Nähe der Wohnung mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen können. Dementsprechend werden die Begriffe „der Versorgung des Gebietes dienende Läden“ und „Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen“ verwendet.

4.2 Städtebauliche Sanierung

Die Themen der städtebaulichen Sanierung wurden im Rahmen des EEK 2010 ausreichend gewürdigt. Diesbezüglich muss im vorliegenden Konzept keine ergänzende Betrachtung durchgeführt werden.

5 Ergebnisse von Befragungen

Im Rahmen der Erhebungen und Analysen zum Einzelhandelsentwicklungskonzept wurden Befragungen durchgeführt, deren Resultate im Folgenden dargestellt werden. Die Befragungen umfassen eine Befragung der Einzelhandelsbetriebe, die Bereitschaft dazu zeigten, und eine Passantenbefragung an Roßtaler Einzelhandelsstandorten.

5.1 Befragung der Einzelhändler

Im Zuge der Erfassung des örtlichen Ladenbestandes wurden die Einzelhändler – soweit sie anzutreffen waren und Bereitschaft bestand – in einem Kurzinterview befragt. Dabei lag der Schwerpunkt auf der Bewertung Roßtals als Gewerbestandort bzw. des eigenen Standortes und der Bewertung der eigenen unternehmerischen Situation.

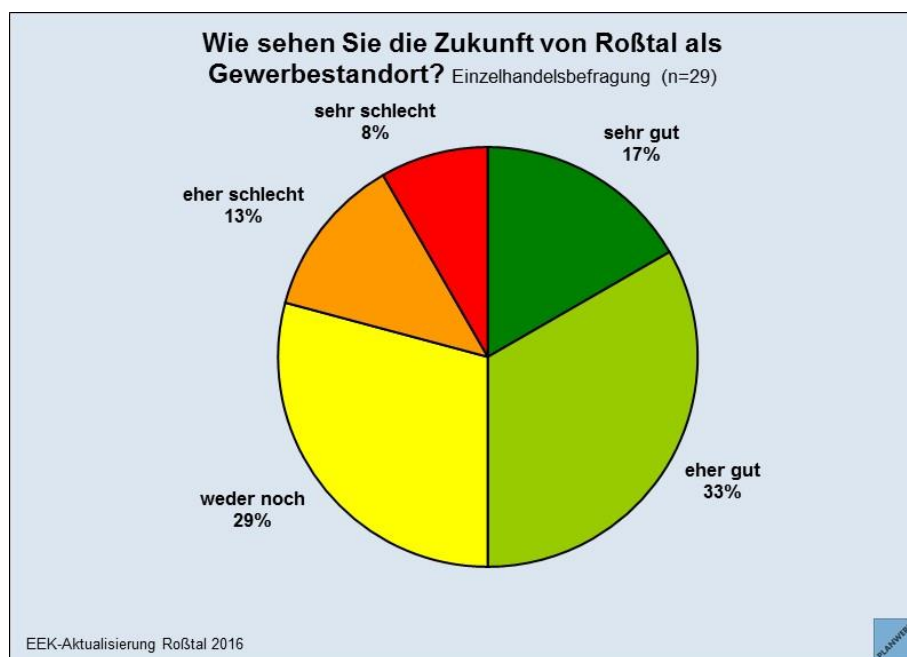
5.1.1 Befragte Betriebe

Die Unternehmenserhebung versuchte, alle erkennbaren und relevanten Betriebe in Roßtal zu erfassen. In diesem Zusammenhang wurde mit den Einzelhändlern, soweit jemand am Standort erreichbar und gesprächsbereit war, eine Kurzbefragung durchgeführt – vorzugsweise mit dem Inhaber bzw. Leiter des Betriebs.

Insgesamt wurden in Roßtal 36 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Davon konnten 29 befragt werden.

5.1.2 Bewertung des Standortes

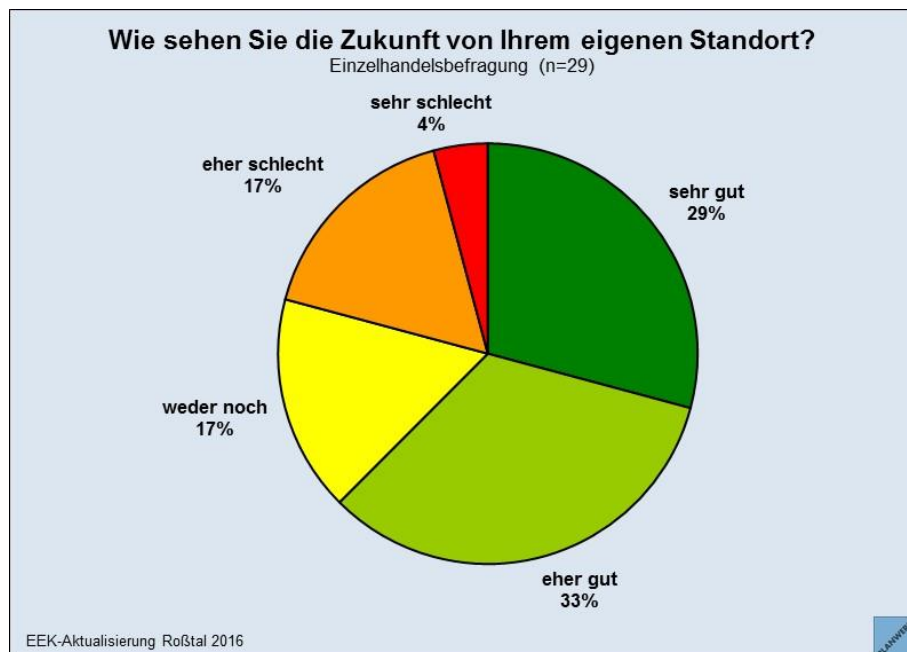
Im Zuge der Befragung wurde eine differenzierte Standortbewertung durch die örtlichen Einzelhändler durchgeführt. Zum einen wurde der Standort Roßtal allgemein beurteilt, zum anderen speziell der eigene Unternehmensstandort.



Insgesamt hält genau die Hälfte der befragten Einzelhändler die Standortqualität Roßtals für eher gut bis sehr gut, während 21% die Standortqualität eher schlecht bis sehr schlecht bewerten. 29% sprechen dem Standort Roßtal besondere Qualitäten weder zu noch ab.

Auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) liegt der Mittelwert bei 2,6.

Abbildung 14: Beurteilung von Roßtal als Gewerbestandort

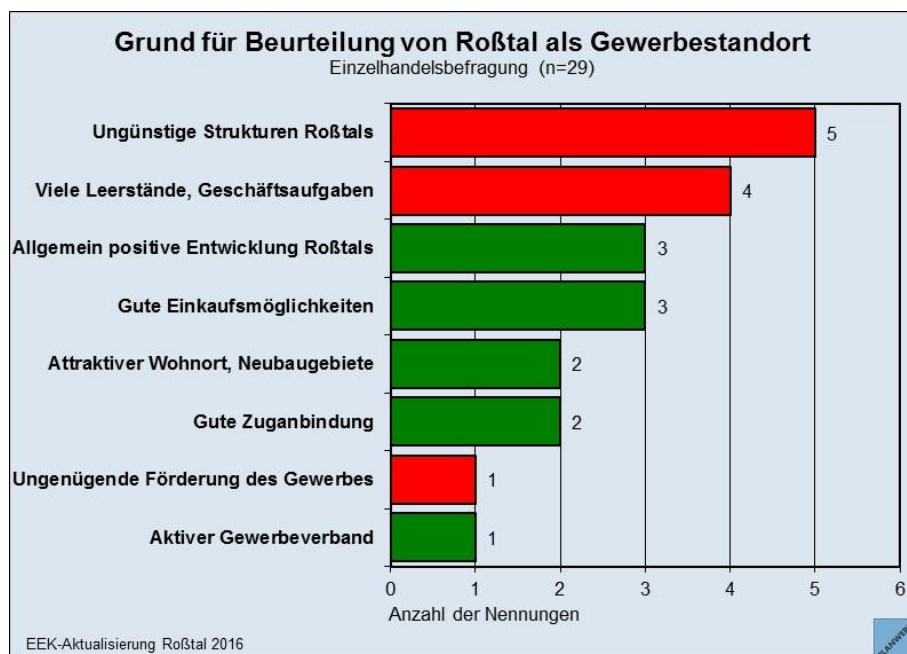


Positiver fällt insgesamt die Bewertung des eigenen Unternehmensstandortes aus. 63% der befragten Einzelhändler sehen den eigenen Standort positiv (eher gut bis sehr gut) und 21% sehen ihn negativ (eher schlecht bis sehr schlecht). 17% der befragten Einzelhändler sind unentschieden.

Auf einer Skala von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht) liegt der Mittelwert hier bei 2,3.

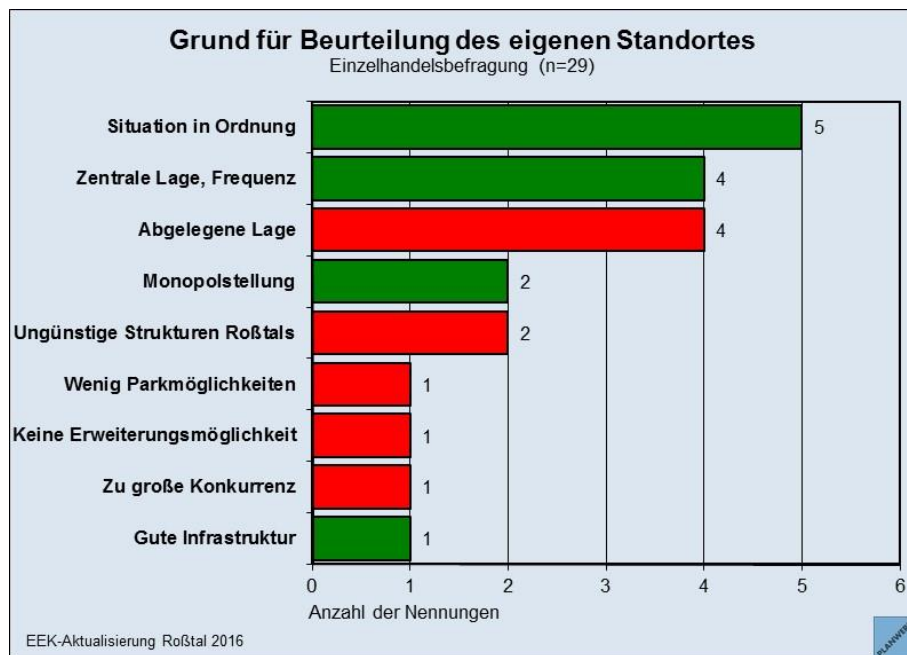
Abbildung 15: Beurteilung des eigenen Standortes als Gewerbestandort

Neben der Bewertung mit Hilfe von Benotungen hatten die befragten Einzelhändler auch die Möglichkeit, ihre Beurteilung des Standortes zu begründen.



Die nebenstehende Abbildung stellt die genannten Begründungen für den Gewerbestandort Roßtal insgesamt dar.

Abbildung 16: Grund für Beurteilung von Roßtal als Gewerbestandort



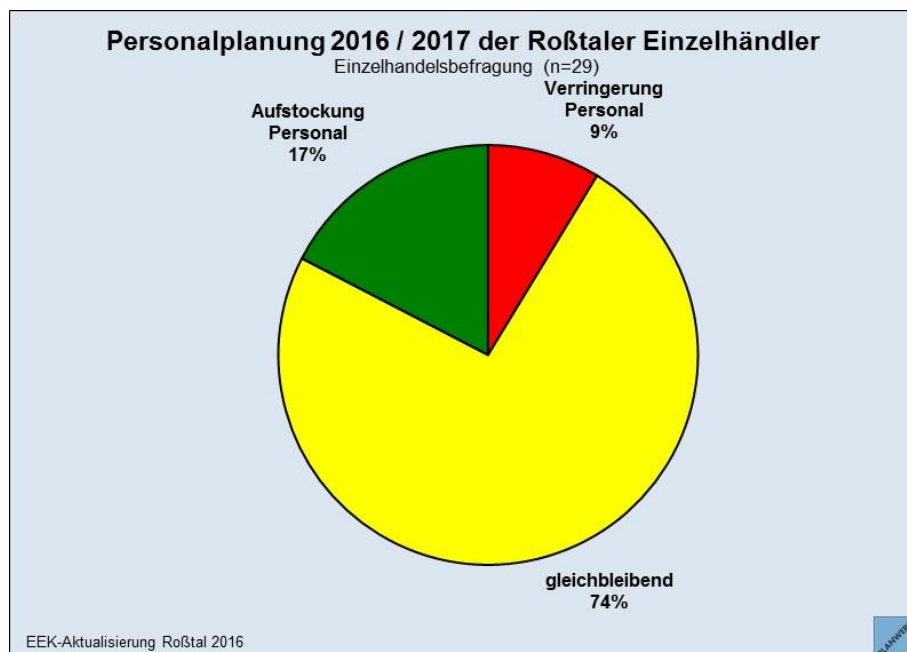
Auch bezüglich der Beurteilung des eigenen Standortes wurde nach einem Grund gefragt. In nebenstehender Abbildung sind die Begründungen aufgeführt.

Abbildung 17: Grund für Beurteilung des eigenen Standortes

5.1.3 Unternehmerische Zukunftsplanung

Zusätzlich zur Standortbewertung wurden die unternehmerischen Planungen der Betriebsinhaber für die kommenden 5 Jahre abgefragt.

9 der befragten Einzelhandelsbetriebe konnten oder wollten dazu keine Aussage machen. Von den antwortenden Betrieben ist die Mehrzahl, nämlich 17, mit der wirtschaftlichen Situation offensichtlich so zufrieden, dass das bisherige Investitionsverhalten beibehalten werden soll. 3 Betriebe haben vor, das Geschäft zu schließen bzw. zu verkaufen. Hintergrund sind jeweils Altersgründe und / oder keine Nachfolge. Keiner der Einzelhandelsbetriebe plant eine Verlagerung des Standortes. Ebenso plant keiner (größere) Investitionen über das übliche Maß der Standorterhaltung hinaus.



Außerdem wurden die Planungen der Einzelhandelsbetriebe bezüglich ihres Personals für 2016 / 2017 abgefragt.

74% (17 der 23 Betriebe, die diese Frage beantworteten) planen, den Personalstand im kommenden Jahr nicht zu verändern. 17% (4 der 23 Betriebe, die diese Frage beantworteten) planen eine Aufstockung ihres Personals. Allerdings planen auch 9% bzw. 2 Betriebe, das Personal bereits 2016 / 2017 zu verringern.

Abbildung 18: Personalplanung 2016 / 2017
Roßtal_EEK_Akt_2016_Bericht.doc

5.2 Passantenbefragung

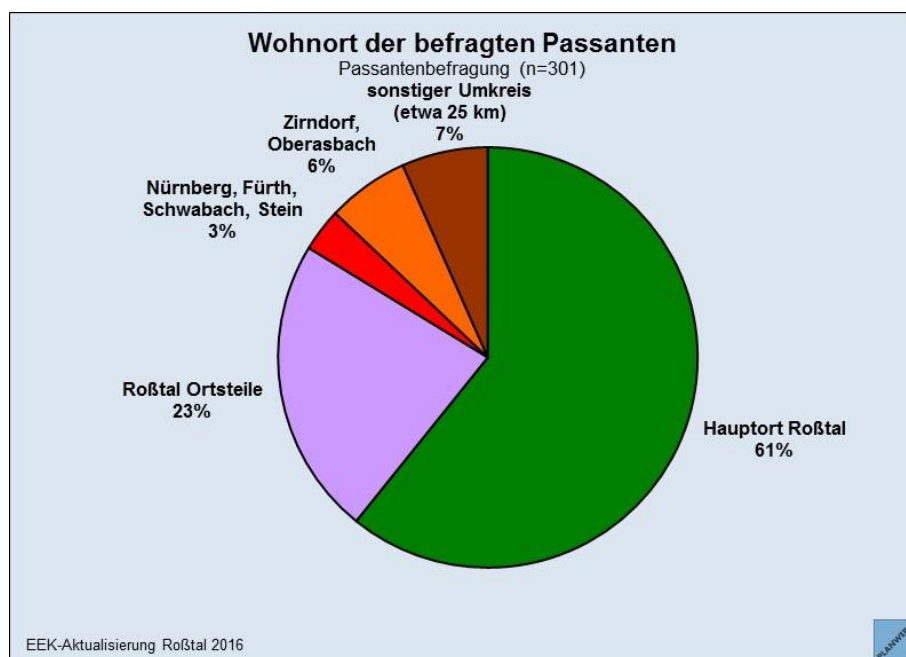
Ein weiterer Baustein der Datenerhebung ist eine Passanten- / Kundenbefragung, die an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet durchgeführt wurde. Insgesamt wurden 301 Interviews durchgeführt, 252 davon mit Passanten bzw. Kunden aus Roßtal und 49 mit Personen von außerhalb. Die Befragung fand auf folgende Standorte verteilt statt:

- Oberer Markt
- Unterer Markt
- EDEKA, Penny (Untere Bahnhofstraße)
- Lidl (Gewerbering)

An den drei Standorten Oberer Markt, Unterer Markt und Lidl (Gewerbering) wurden jeweils zwischen 40 und 70 Passanten befragt. Am Standort EDEKA, Penny in der Unteren Bahnhofstraße wurden insgesamt gut 130 Personen interviewt.

In diesem Befragungsbaustein wurden zum einen Einschätzungen der Passanten bzw. Kunden bezüglich des Standortes Roßtal abgefragt, zum anderen die Verhaltensweisen hinsichtlich ihres Einkaufs.

5.2.1 Struktur der Passanten / Kunden



Von den befragten Passanten bzw. Kunden wohnt mit gut 60% der größte Teil im Hauptort Roßtal. Weitere 23% wohnen in Roßtaler Ortsteilen. Damit kommen mehr als drei Viertel der Passanten bzw. Kunden aus der Marktgemeinde Roßtal.

Der Anteil der Befragten aus den Städten Nürnberg, Fürth, Schwabach und Stein entspricht 3%, der aus Zirndorf und Oberasbach 6%. Im übrigen Umkreis bis etwa 25 km wohnen 7% der Befragten. Weiter entfernt wohnt keiner der befragten Passanten bzw. Kunden. Damit hat sich gegenüber der Passantenbefragung für das EEK 2010 der Anteil der auswärtigen Passanten bzw. Kunden etwas

Abbildung 19: Wohnort der befragten Passanten
erhöht (aktuell 16%; EEK 2010 10%).

Die Verteilung findet vor allem bei der Bewertung und Analyse der Kaufkraftbindung und der Kaufkraftpotenziale Eingang.

Bei den befragten Passanten bzw. Kunden liegt der Anteil der Frauen mit 62% über dem Anteil der Männer. Aufgrund der angetroffenen Gesamtheit an Passanten entspricht dieser Anteil etwa der Situation der Passanten bzw. Kunden in Roßtal.

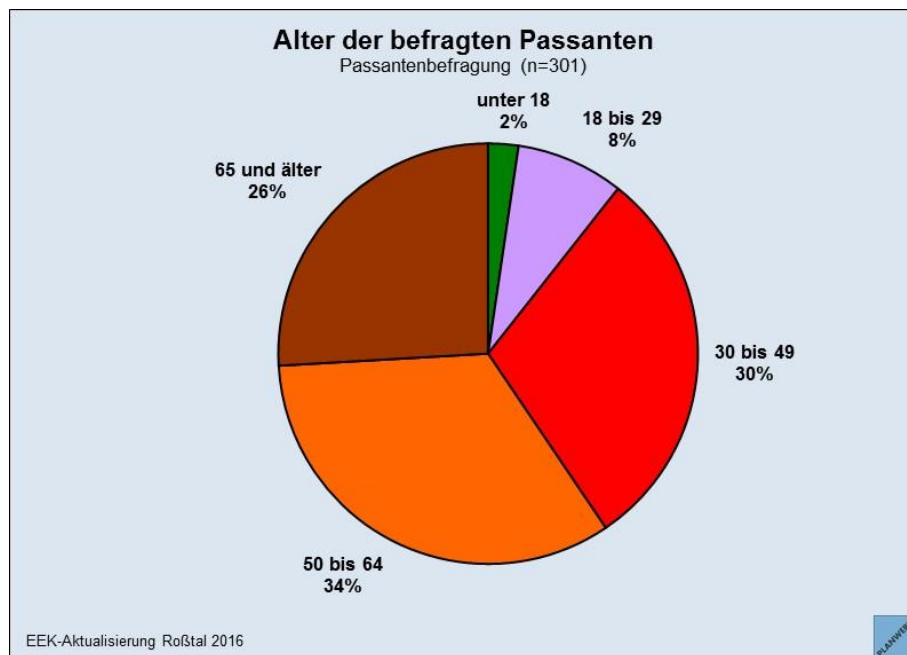


Abbildung 20: Alter der befragten Passanten

Die Altersgruppe der 30- bis 49-Jährigen sowie die der 50- bis 64-Jährigen machen in etwa je ein Drittel der befragten Passanten bzw. Kunden aus. Danach folgt der Anteil der 65-Jährigen und älter mit 26%. Die jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 29 Jahren machen einen Anteil von 8% aus. Unter 18-Jährige wurden nur vereinzelt befragt.

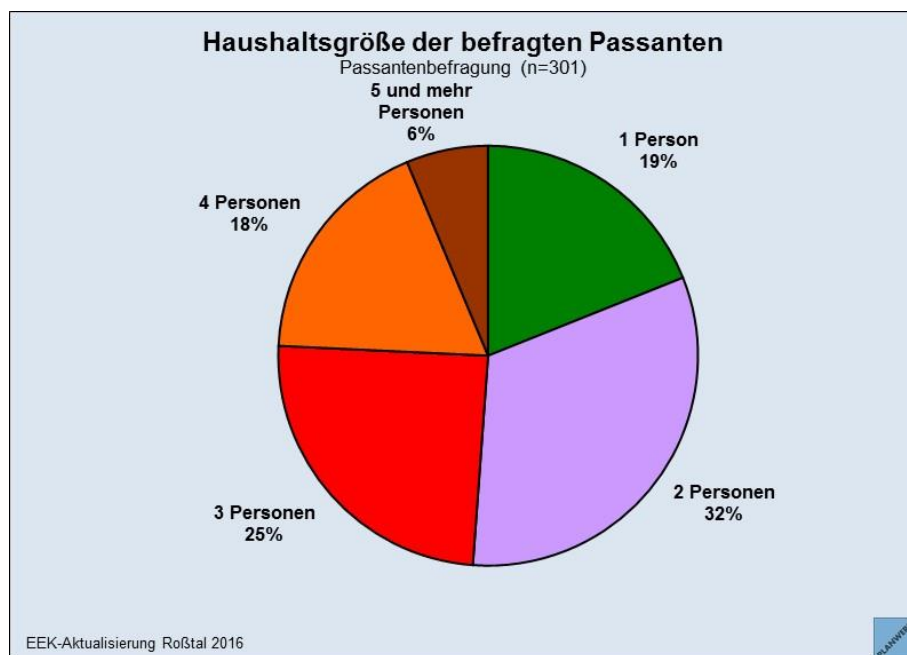
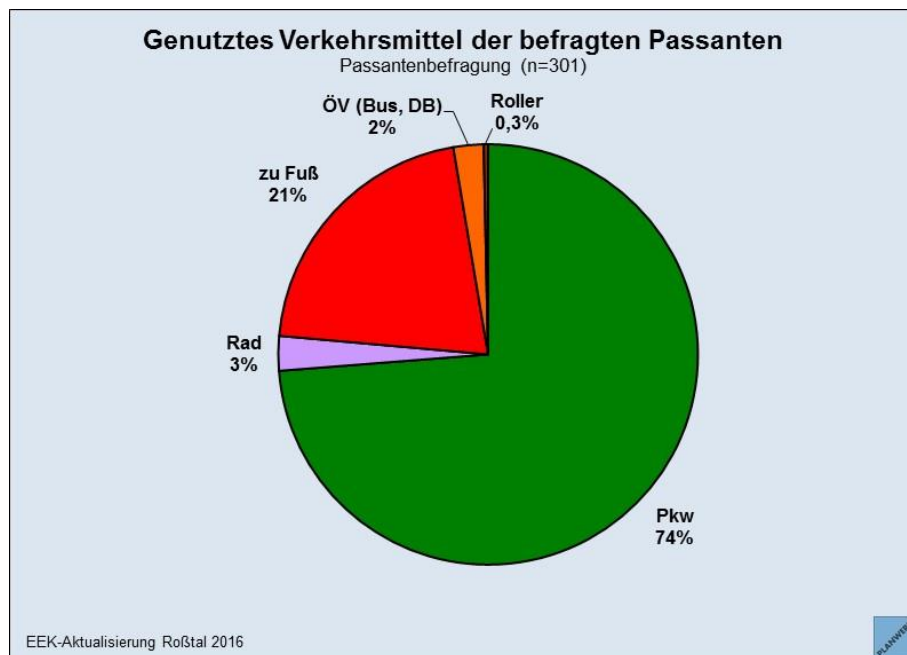


Abbildung 21: Haushaltsgröße der befragten Passanten

Die Haushaltsgröße beeinflusst das Kaufverhalten. 32% der befragten Passanten bzw. Kunden leben in 2-Personen-Haushalten und 19% in Einpersonenhaushalten.

In Mehrpersonenhaushalten mit mindestens 3 Personen leben knapp 50% - dies sind 25% aller Befragten in Haushalten mit 3 Personen, 18% in Haushalten mit 4 Personen und noch 6% in Haushalten mit 5 oder mehr Personen.



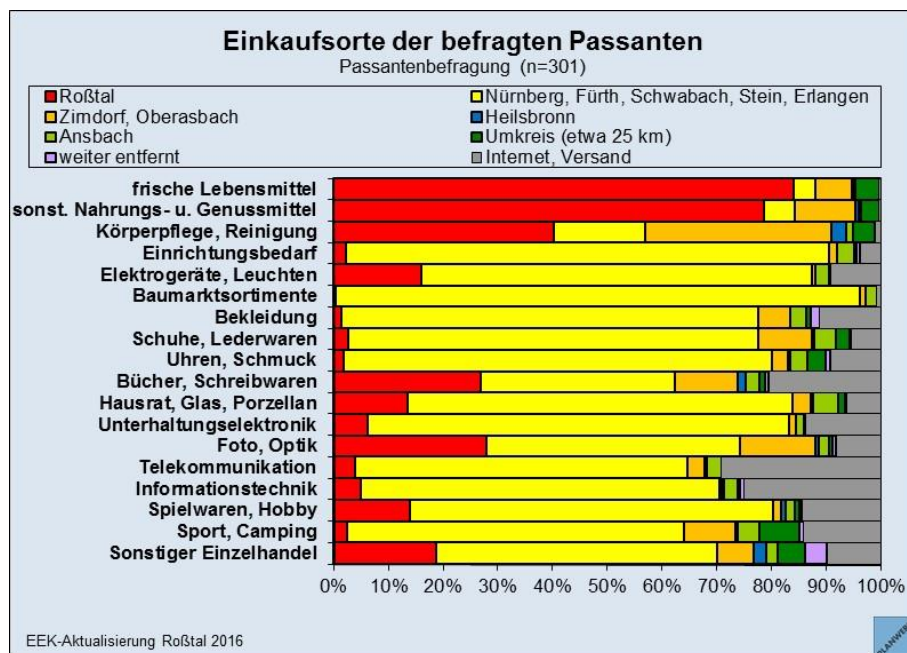
Mit 74% der größte Anteil der Befragten kommt mit dem Pkw zum Einkaufsort. Gut ein Fünftel der Befragten (21%) kommt zu Fuß, 3% mit dem Rad, 2% mit dem öffentlichen Nahverkehr und eine Person mit dem Roller.

Abbildung 22: Genutztes Verkehrsmittel der befragten Passanten

5.2.2 Einkaufsorte

Eine wichtige Erkenntnis aus der Passantenbefragung bildet die Auswertung des räumlichen Einkaufsverhaltens.

Folgende Abbildung zeigt das Einkaufsverhalten der befragten Passanten bzw. Kunden differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen einschließlich des sonstigen Einzelhandels. Gefragt wurde, an welchem Ort die Produkte jeweils überwiegend eingekauft werden.



Nur Nahrungs- und Genussmittel werden zum größten Teil in der Marktgemeinde Roßtal eingekauft (84% bei frischen Lebensmitteln und 79% bei sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln). Der Sortimentsbereich Körperpflege und Reinigung, der ebenfalls zum Sortiment des periodischen Bedarfs gehört, wird dagegen nur von 40% der Befragten überwiegend in Roßtal eingekauft, stattdessen zu einem bedeutenden Teil (34%) in den nahen Städten Zimndorf und Oberasbach. Mit jeweils etwas unter 30% tätigt ein noch relativ hoher Anteil der befragten Passanten bzw. Kunden den überwiegenden Einkauf im Bereich Foto und Optik sowie von Büchern und

Abbildung 23: Einkaufsorte der befragten Passanten

Schreibwaren in der Marktgemeinde Roßtal. Einkäufe in den anderen Sortimentsbereichen erledigen die befragten Passanten bzw. Kunden eher selten in der Marktgemeinde Roßtal und deren Ortsteilen, son-

dern vorwiegend in den naheliegenden Städten Nürnberg, Fürth, Schwabach, Stein oder Erlangen.

Damit erreichen die Sortimente eine Kundenbindung, die für einen Standort wie Roßtal weitgehend als durchschnittlich bezeichnet werden kann.

5.2.3 Roßtal als Einkaufsort

Die Passanten bzw. Kunden wurden in einer offenen Frage gefragt, was die Gründe sind für ihren Einkauf am jeweiligen Standort, d.h. am Oberen Markt, am Unteren Markt, am Standort von EDEKA und Penny oder am Standort von Lidl. Dabei handelt es sich aktuell um die wichtigsten Einzelhandelsstandorte in Roßtal.



Aus den Antworten wird deutlich, dass mit Abstand die meisten die gute Lage des jeweiligen Standorts zu ihrer Wohnung als Grund angeben (210 Nennungen). An zweiter Stelle folgt die gute Auswahl der Geschäfte (100 Nennungen).

Weitere Gründe umfassen jeweils weniger als 40 Nennungen.

Abbildung 24: Gründe für den Einkauf am Standort

5.2.4 Fehlende Geschäfte, Dienstleistungen und sonstige Einrichtungen

Ebenfalls in einer offenen Frage wurden die Passanten bzw. Kunden danach gefragt, welche Geschäfte, Dienstleistungen und sonstige Einrichtungen ihnen in Roßtal fehlen. Es waren bis zu 3 Nennungen möglich.

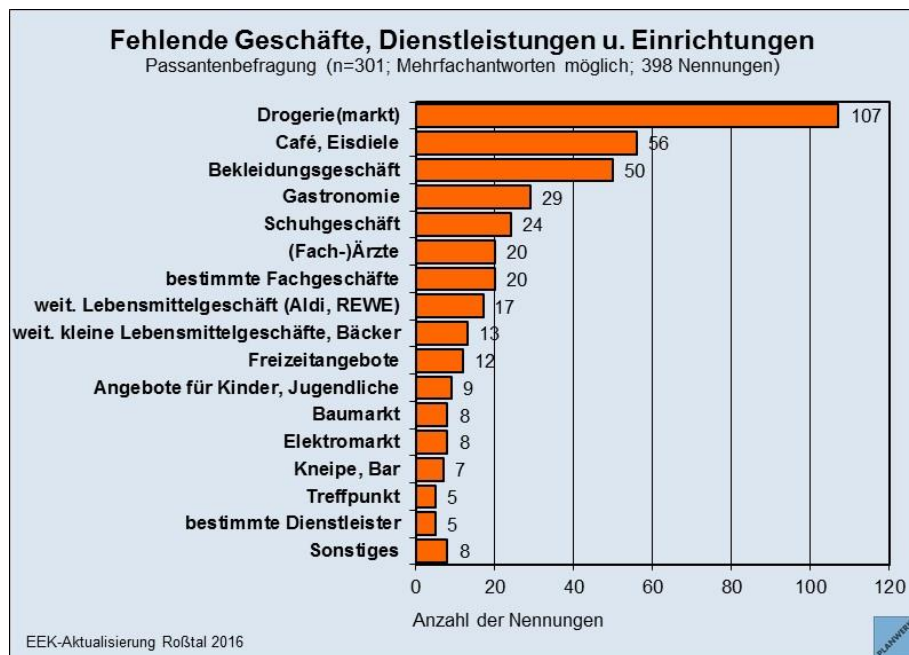


Abbildung 25: Fehlende Geschäfte, Dienstleistungen und Einrichtungen

In erster Linie wird in Roßtal mit 107 Nennungen ein(e) Drogerie(markt) vermisst. Mit deutlich weniger Nennungen folgen ein Café oder eine Eisdiele (56 Nennungen), ein Bekleidungsgeschäft (50 Nennungen), mehr Gastronomie (29 Nennungen), ein Schuhgeschäft (24 Nennungen), ein Allgemein-arzt sowie Fachärzte (20 Nennungen), bestimmte Fachgeschäfte, wie z.B. ein Büchergeschäft usw. (20 Nennungen) und verschiedene weitere Angebote.

5.2.5 Einschätzung von Stärken und Schwächen der Marktgemeinde Roßtal

Auch die Bewertung der gesamten Marktgemeinde Roßtal bildete einen Bestandteil der Passantenbefragung. Hier waren ebenfalls bis zu 3 Antworten möglich.

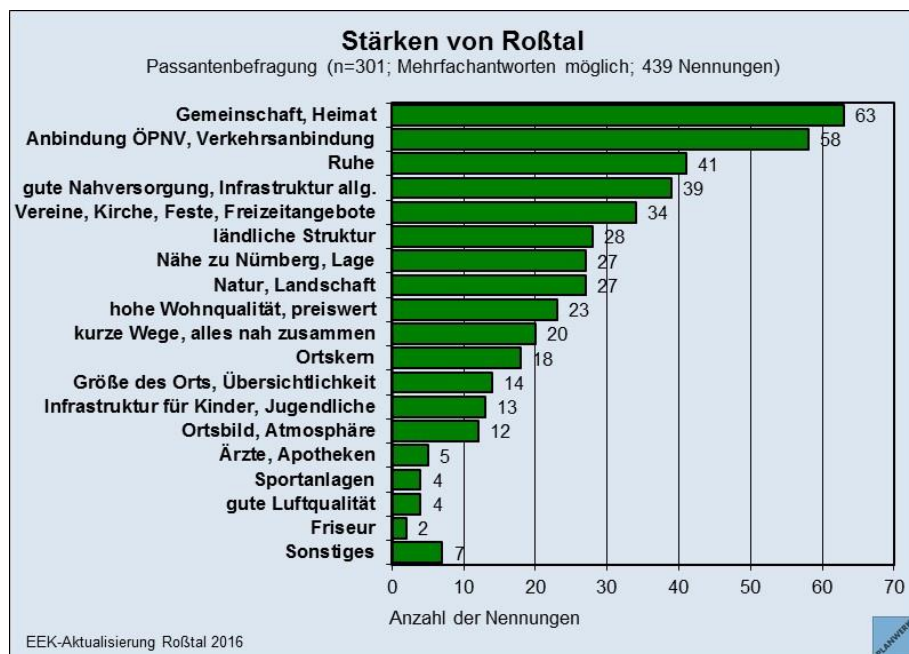


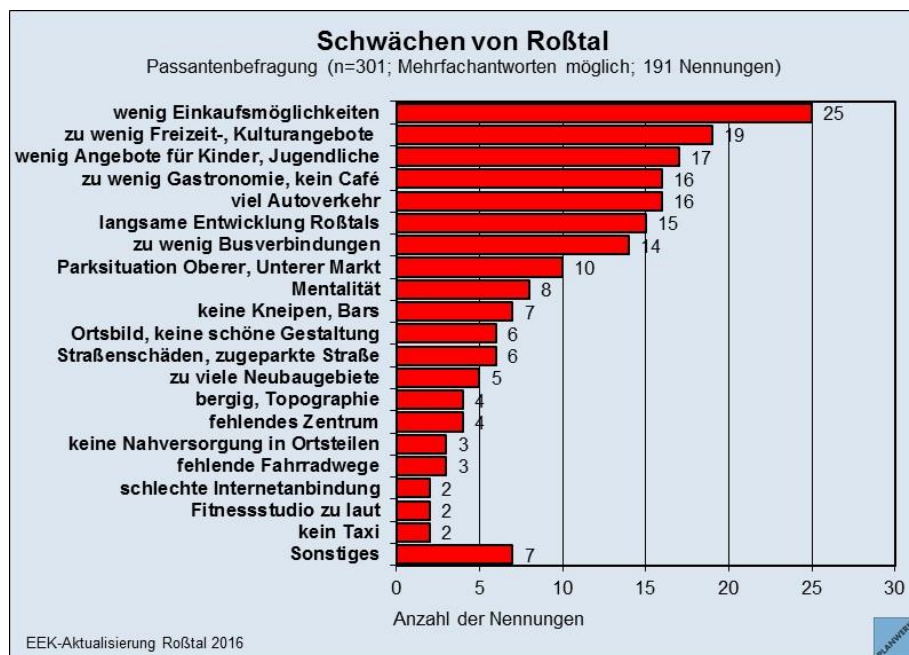
Abbildung 26: Stärken von Roßtal

Von 63 Befragten wird die Gemeinschaft und der Zusammenhalt der Bewohner hervorgehoben bzw. einfach, dass es sich hier um ihre Heimat handelt.

Darauf folgt mit 58 Nennungen die gute Anbindung mit dem ÖPNV, aber auch durch Straßen.

Insgesamt gibt es 439 positive Nennungen.

Mit 191 Nennungen wurden deutlich weniger Schwächen als Stärken aufgeführt.



25 Passanten bzw. Kunden kritisieren, dass in Roßtal zu wenig Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. Damit ist dies der am häufigsten genannte Kritikpunkt.

Abbildung 27: Schwächen von Roßtal

6 Bestandssituation im Einzelhandel

6.1 Gewerbestandorte

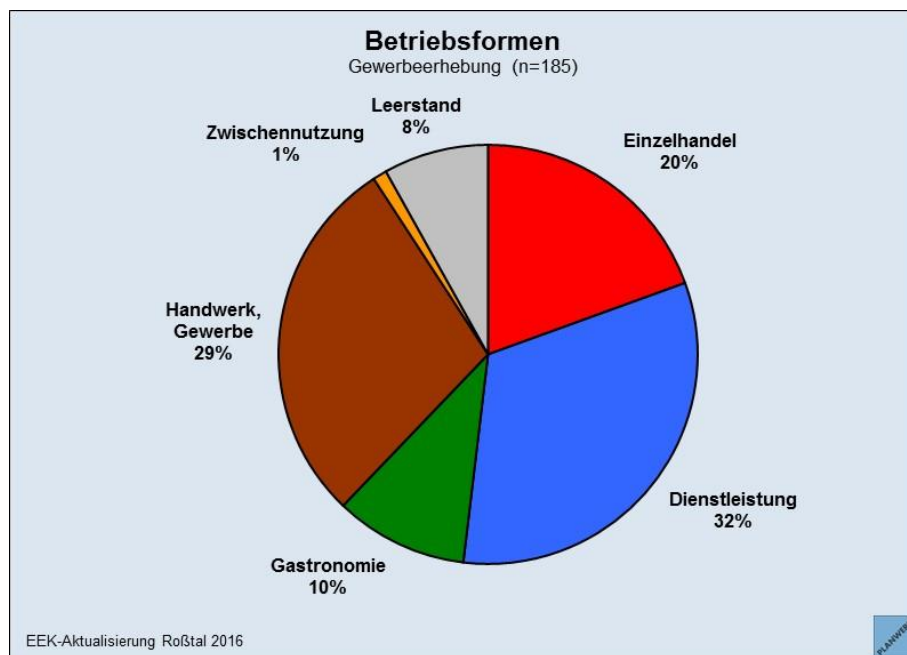
Die Aktualisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für den Markt Roßtal basiert neben den im vorhergehenden Kapitel dargestellten Resultaten aus den Befragungen vor allem auf der Erhebung aller Unternehmen in der gesamten Marktgemeinde.

Insgesamt wurden in Roßtal 185 Gewerbebetriebe einschließlich gewerblicher Leerstände erfasst. Die Erhebungen wurden im November 2015 durchgeführt.

Die insgesamt 185 (EEK 2010: 120) erfassten Einheiten gehören zu folgenden Bereichen:

- 36 Einzelhandel (EEK 2010: 38)
- 60 Dienstleistung (EEK 2010: 36)
- 19 Gastronomie (EEK 2010: 22)
- 53 Handwerk, Gewerbe (EEK 2010: 24)
- 2 Zwischennutzung (EEK 2010: 0)
- 15 Leerstand (EEK 2010: nicht erfasst)

In Klammern jeweils die Werte aus dem EEK von 2010, für das die Erhebungen im Jahr 2009 durchgeführt worden sind.



Ladengeschäfte, die vor allem im Verkauf tätig sind, wie Bäckereien und Metzgereien, aber per Definition eigentlich dem Handwerk zugerechnet werden, wurden dabei unter dem Bereich Einzelhandel subsummiert.

Die Erhebung der Standorte fand für die gesamte Marktgemeinde statt. Somit wurden auch die Standorte in den Ortsteilen mit erfasst.

Abbildung 28: Betriebsformen

Die Verteilung der Standorte auf das Gemeindegebiet zeigt auf, dass eine Konzentration im Hauptort Roßtal und besonders im Ortszentrum zu erkennen ist. Diese Konzentration gilt besonders für den Einzelhandel. Die Wohnbereiche weisen teilweise keine direkte Versorgung auf. Die übrigen Betriebsformen liegen weniger konzentriert und stärker im Gemeindegebiet verteilt.

Standorte nach Betriebsform Markt Roßtal

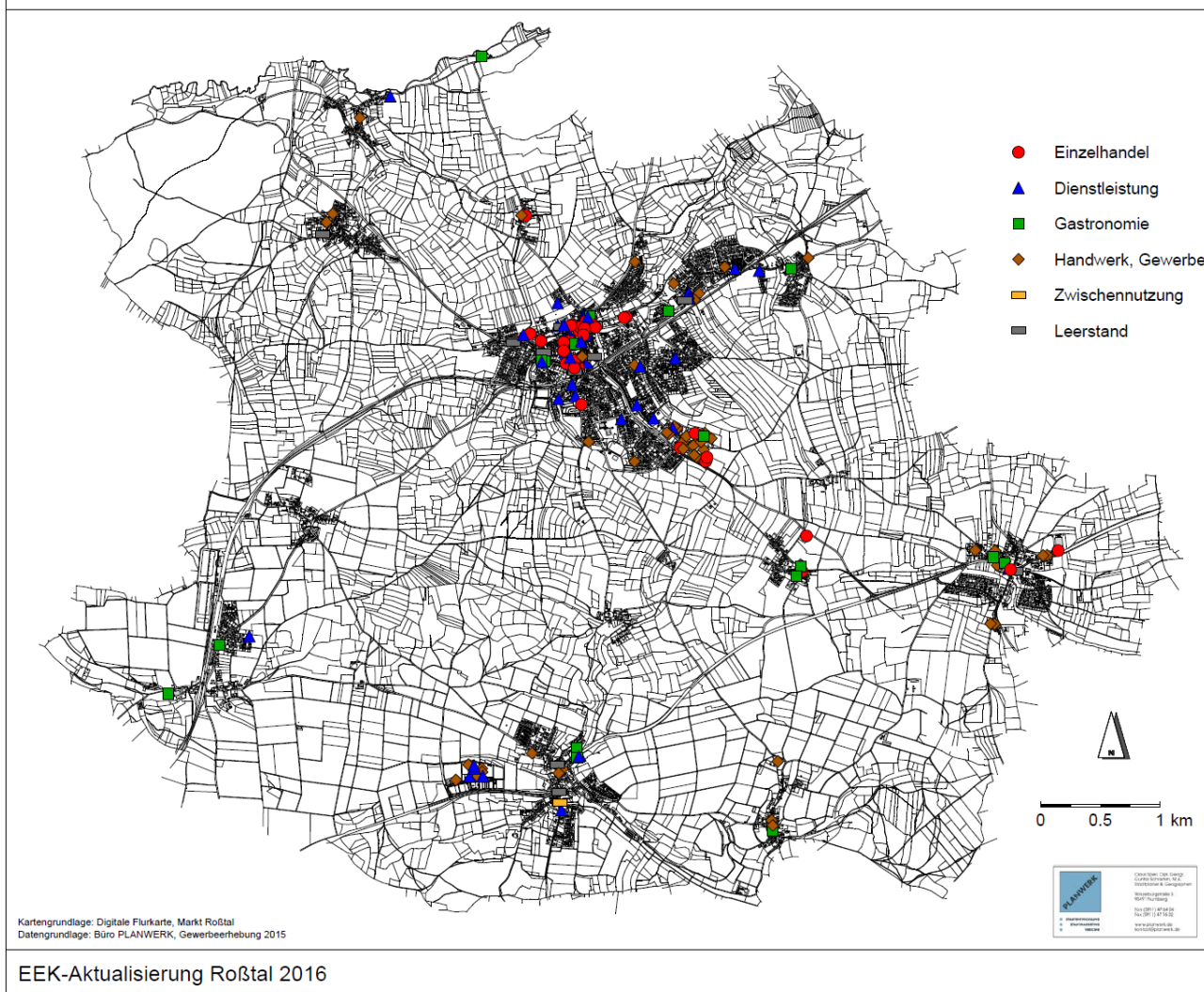
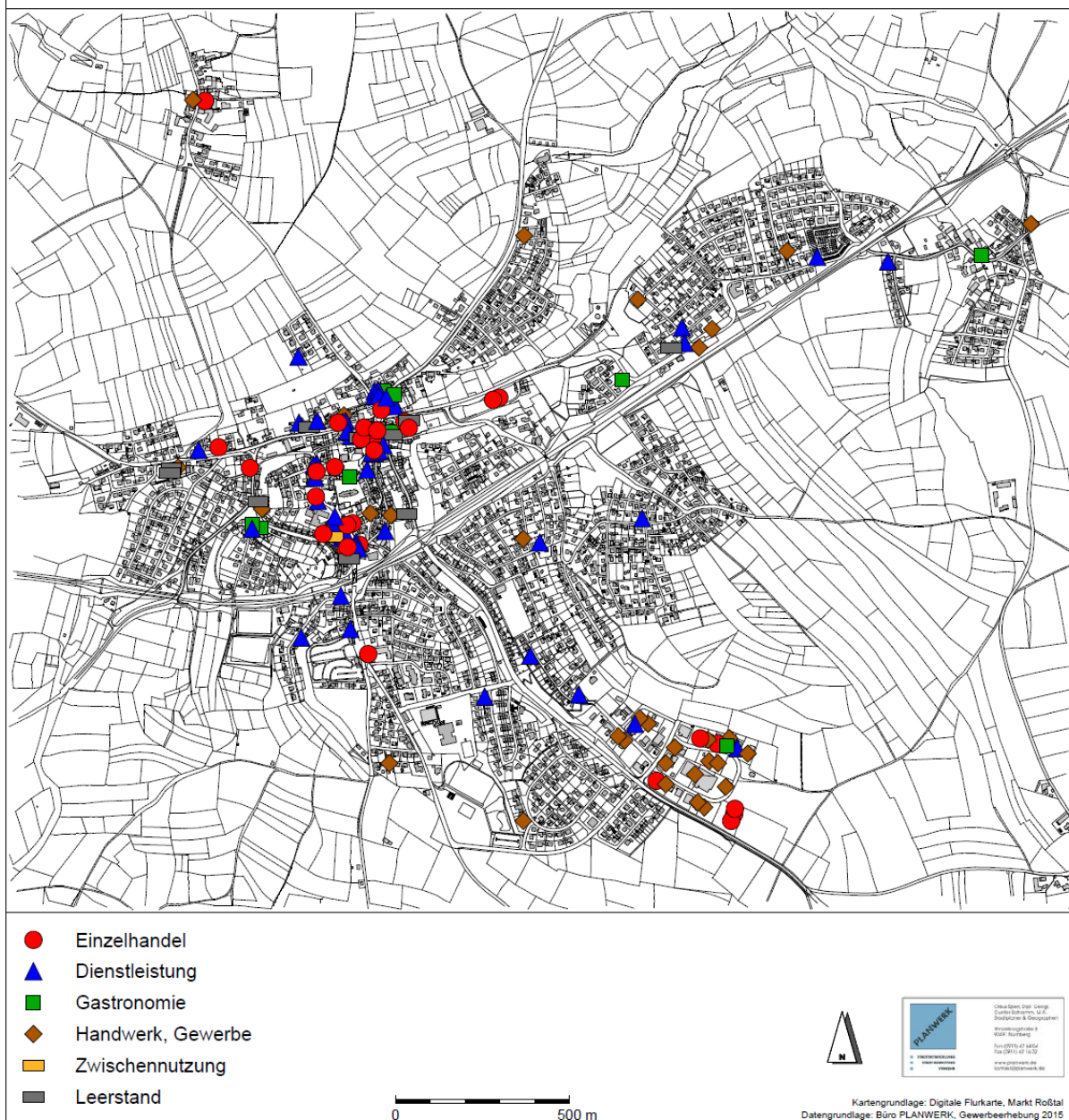


Abbildung 29: Standorte nach Betriebsform Markt Roßtal

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Standorte von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Handwerk u.a. Gewerbe, Zwischennutzungen und Leerständen im Hauptort Roßtal. Einen Großteil der Standorte findet man im Ortszentrum, d.h. im Bereich Oberer Markt und Unterer Markt. Dies ist zum einen der Bereich Schulstraße, südliche Felsenstraße und zum anderen der Bereich um den Kreisverkehr an der Kreuzung Pelzleinstraße, Nürnberger Straße, Fürther Straße, Untere Bahnhofstraße. Handwerksbetriebe u.a. größere Gewerbebetriebe finden sich schwerpunktmäßig im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße.

Standorte nach Betriebsform, Roßtal Hauptort



EEK-Aktualisierung Roßtal 2016

Abbildung 30: Standorte nach Betriebsform, Roßtal Hauptort

6.2 Einzelhandelsstandorte

Neben der reinen Verteilung der Standorte wurde im Rahmen der Erhebungen die Verkaufsfläche der 36 Einzelhandelsbetriebe erhoben. Die folgende Karte zeigt die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Hauptort. Jeder abgebildete Kreis symbolisiert einen Einzelhandelsbetrieb, wobei die Kreisgröße die vorhandene Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebs darstellt.

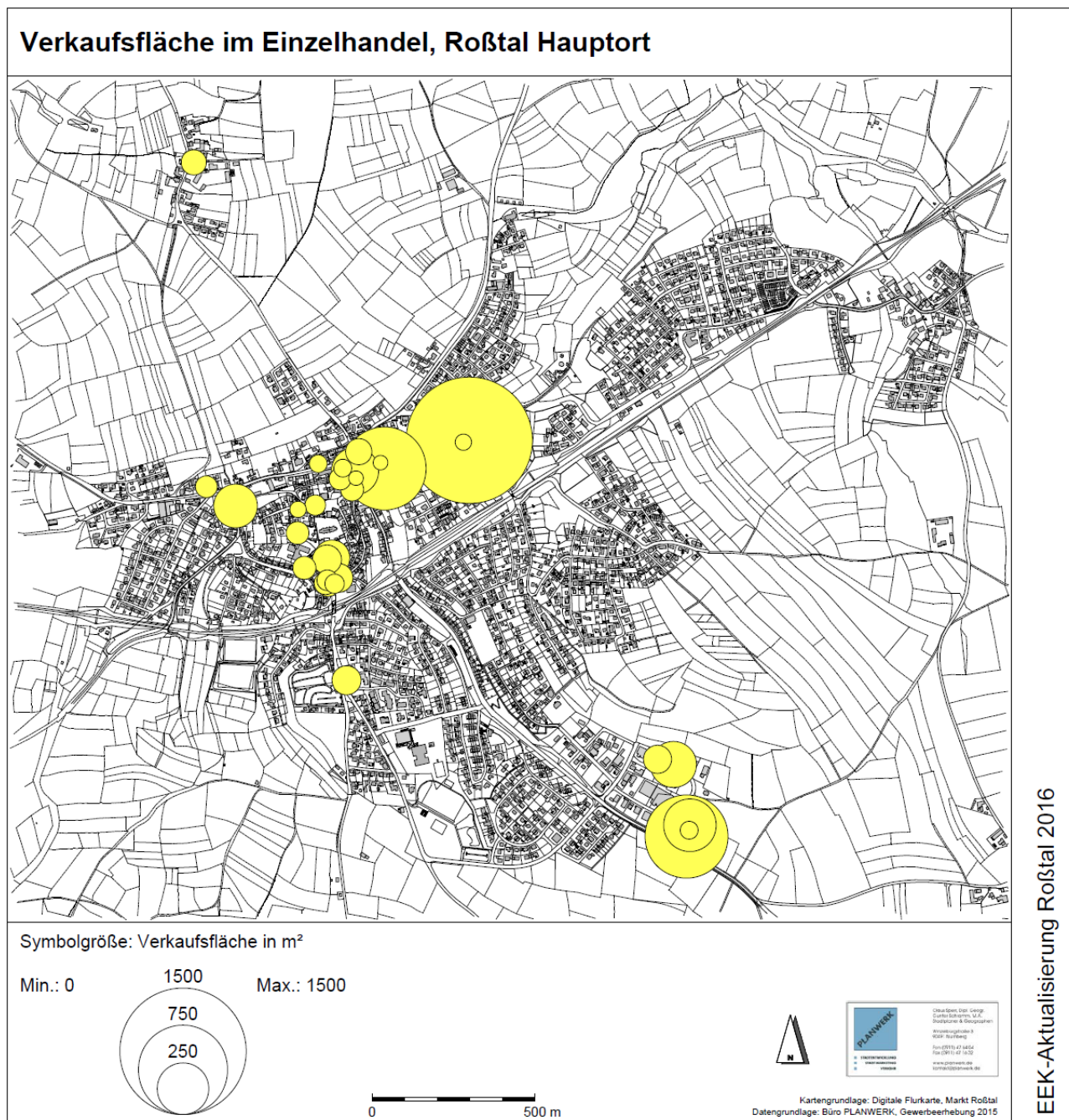


Abbildung 31: Verkaufsfläche im Einzelhandel

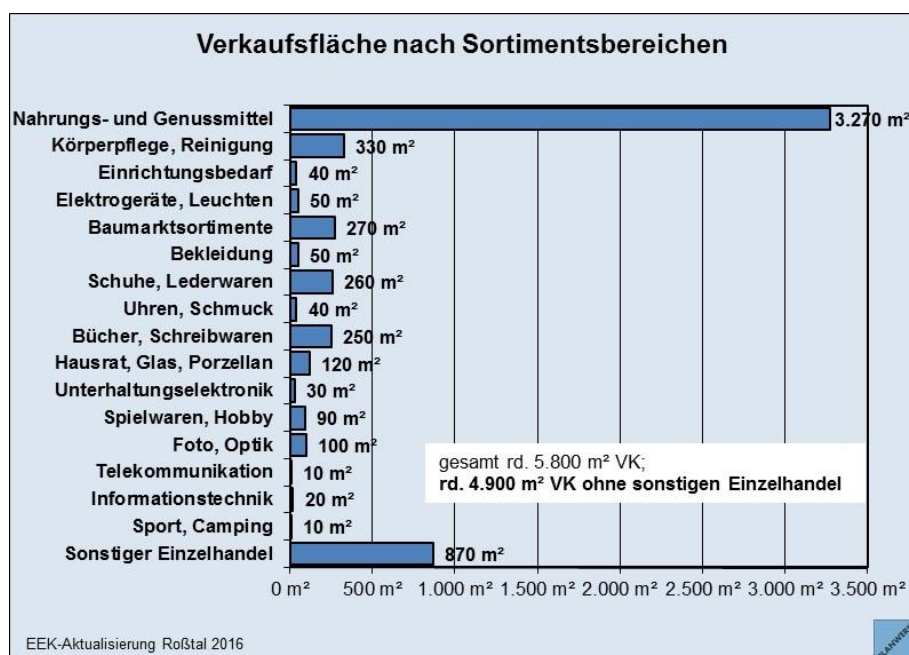
Die dargestellte Verteilung der Betriebe macht deutlich, dass sich die meisten Einzelhandelsbetriebe nördlich der Bahnstrecke befinden. Dazu kommt das Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße. Direkt im Ortszentrum liegen v.a. die kleineren Einzelhandelsbetriebe, die grö-

ßeren Lebensmittel- und Getränkemärkte liegen östlich daran angrenzend oder aber im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße.

Im Vergleich zum EEK von 2010 (Erhebungen 2009) zeigt sich, dass der damalige Schwerpunkt mit mittleren und größeren Verkaufsflächen im Einzelhandel im Bereich der Pelzleinstraße so nicht mehr besteht. Neu ist der östliche Standort in der Unteren Bahnhofstraße.

6.3 Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen und -gruppen (Bestand)

Die folgende Abbildung zeigt die Summe der Verkaufsflächen, die im Markt Roßtal im Rahmen der Erhebungen im November 2015 erfasst wurden.



Insgesamt wurden in Roßtal rd. 4.900 m² Verkaufsfläche (EEK 2010: rd. 4.400 m²) in den 16 unterschiedenen Sortimentsbereichen ohne den sonstigen Einzelhandel, der bei der vorliegenden Analyse meist ausgeblendet wird, erfasst. Einschließlich dem sonstigen Einzelhandel sind es rd. 5.800 m² Verkaufsfläche (EEK 2010: rd. 4.600 m²).

Mit rd. 3.300 m² Verkaufsfläche (EEK 2010: rd. 3.200 m²) liegt der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel mit Abstand vor allen anderen Angeboten. Damit macht das Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zwei Drittel des lokalen Einzelhandelsangebots ohne

Abbildung 32: Verkaufsfläche nach Sortimentsbereichen
den sonstigen Einzelhandel aus.

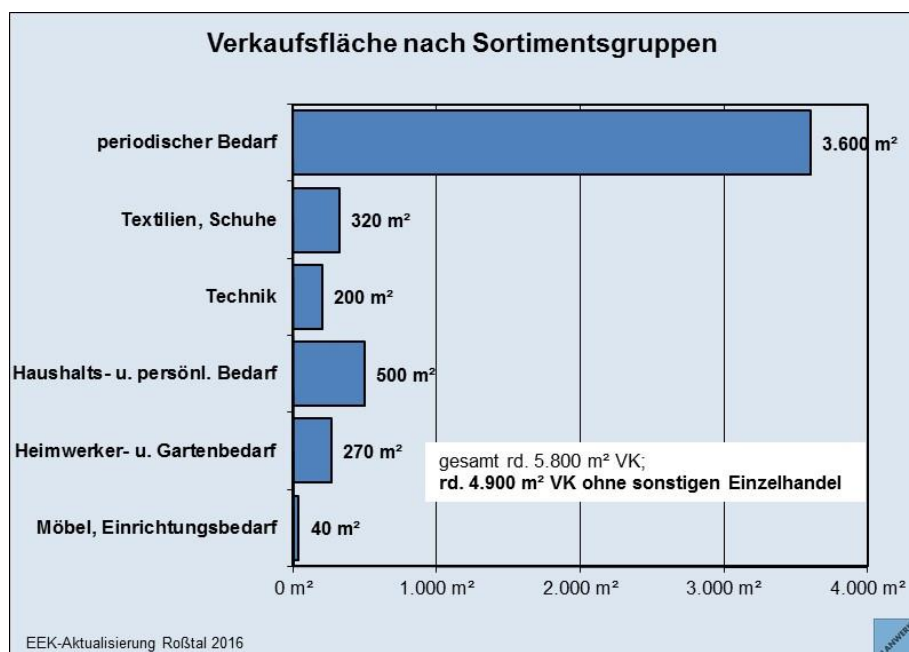


Abbildung 33: Verkaufsfläche nach Sortimentsgruppen

Darüber hinaus zeigt das Angebot an Verkaufsfläche im Einzelhandel folgende Auffälligkeiten:

- Im Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung, der zusammen mit den Nahrungs- und Genussmitteln die Sortimentsgruppe des periodischen Bedarfs ausmacht, bestehen in Roßtal nur 330 m² Verkaufsfläche. Es gibt kein Drogeriegeschäft in Roßtal, sondern die Verkaufsfläche setzt sich zusammen aus den entsprechenden Abteilungen der Lebensmittelmärkte und dem Angebot zweier Apotheken.
- Jeweils zwischen 200 und 300 m² Verkaufsfläche bestehen in Roßtal in den 3 Sortimentsbereichen Baumarktsortimente sowie Schuhe, Lederwaren und Bücher, Schreibwaren. Im Bereich Baumarktsortimente setzt sich die Verkaufsfläche in erster Linie aus Fahrrädern sowie Blumen und Pflanzen zusammen. Den Bereich Schuhe, Lederwaren machen im Wesentlichen 2 Schuhgeschäfte aus. Verschiedene einzelne Geschäfte haben v.a. mit Papier- und Schreibwaren sowie Zeitschriften ein Angebot im Sortimentsbereich Bücher, Schreibwaren.
- In den übrigen Sortimentsgruppen und -bereichen fällt das Angebot an Verkaufsfläche noch geringer aus.

6.4 Verteilung der Einzelhandelsangebote

Die Karten auf den folgenden Seiten stellen jeweils die Verkaufsflächen bzw. deren Verteilung im Hauptort Roßtal in den einzelnen Sortimentsgruppen dar.

6.4.1 Sortimentsgruppe periodischer Bedarf

Die Sortimentsgruppe der Güter des periodischen Bedarfs umfasst die Sortimentsbereiche der Nahrungs- und Genussmittel sowie der Körperpflege, Reinigung. Allesamt Produkte, die regelmäßig - also periodisch - gekauft werden. In diese Sortimentsgruppe fallen generell die Discounter und Vollsortimentmärkte sowie der kleinere Einzelhandel des täglichen Bedarfs wie Bäcker, Metzger oder Gemüsegeschäfte usw. sowie Drogerien, Apotheken usw. Die Angebote des periodischen Bedarfs machen eine gute Nahversorgung aus und sollten somit möglichst gut für die Bevölkerung erreichbar sein.

Insgesamt bestehen 3.600 m² Verkaufsfläche in der gesamten Sortimentsgruppe periodischer Bedarf, was zwei Drittel der gesamten Verkaufsfläche in Roßtal ohne den sonstigen Einzelhandel ausmacht. Allerdings ist mit 3.270 m² Verkaufsfläche der weitaus größte Teil dieser Verkaufsfläche den Nahrungs- und Genussmitteln zuzuordnen, während auf den Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung nur 330 m² Verkaufsfläche entfallen. Ohne Drogeriegeschäft kommt diese Verkaufsfläche durch die Lebensmittelmärkte mit ihren Drogerie-Abteilungen und die Apotheken zustande.

Die folgende Karte zeigt, dass die entsprechenden größeren Standorte in Roßtal wesentlich im Bereich des Unteren Marktes bzw. angrenzend liegen. An diesem Standort sind diese weitestgehend von den Bewohnern des Hauptortes gut erreichbar. Im Ortszentrum sind kleinere Geschäfte mit Angeboten an Gütern des periodischen Bedarfs zu finden, v.a. Bäckereien und Metzgereien, Obst und Gemüse, Apotheken.

Seit den Erhebungen aus dem Jahr 2009 für das Einzelhandelsentwickungskonzept von 2010 sind die zu dieser Zeit vorhandenen mittleren und größeren Lebensmittelgeschäfte sowie Getränkemarkte im Bereich der Pelzleinstraße und im nördlichen Teil der Nürnberger Straße geschlossen worden. Stattdessen ist ein Vollsortiment-Markt in der Unteren Bahnhofstraße und ein weiterer Getränkemarkt im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße eröffnet worden. Im Westen des Hauptortes besteht seitdem kein Geschäft mehr mit Angebot an Gütern des periodischen Bedarfs.

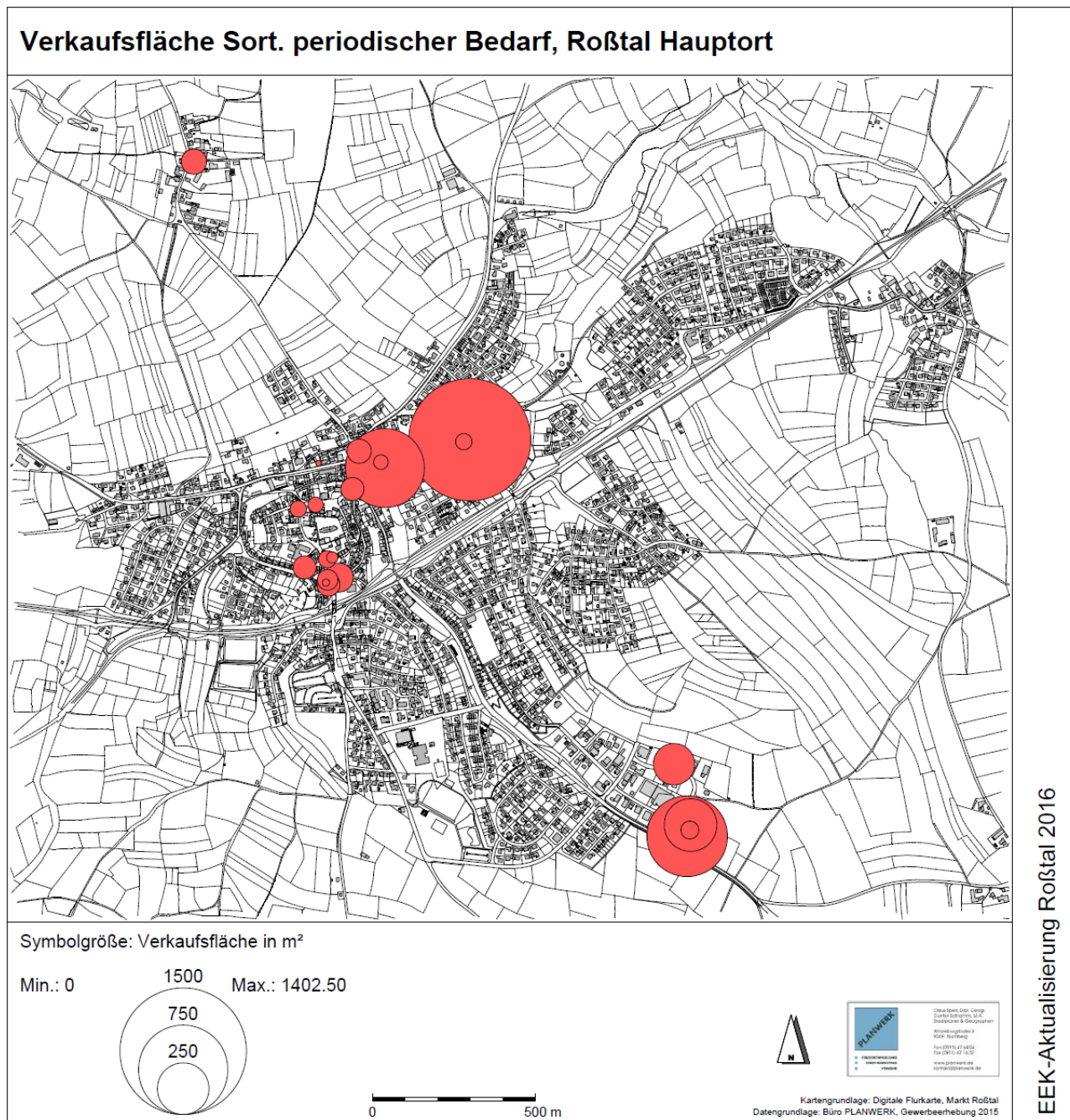


Abbildung 34: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe periodischer Bedarf

Die generell wichtigste Sortimentsgruppe hinsichtlich der innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Produkte ist der Bereich der Textilien, Schuhe mit den Sortimentsbereichen Bekleidung sowie Schuhe, Lederwaren. Mit 320 m² Verkaufsfläche ist das Angebot in Roßtal gering und macht 6% der gesamten Verkaufsfläche ohne den sonstigen Einzelhandel aus. Die beiden wesentlichen Geschäfte liegen am westlichen Rand des Ortszentrums und im Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße.

Abbildung 35: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Textilien, Schuhe

6.4.3 Sortimentsgruppe Technik

Die Sortimentsgruppe Technik setzt sich aus den Sortimentsbereichen Elektrogeräte und Leuchten, Unterhaltungselektronik, Foto und Optik, Telekommunikation sowie Informationstechnik zusammen. Insgesamt sind es in Roßtal nur 200 m² Verkaufsfläche in der gesamten Sortimentsgruppe. Die wenigen Betriebe mit entsprechendem Angebot liegen im Ortszentrum, darunter ein Optiker und ein Hörgeräteakustiker.

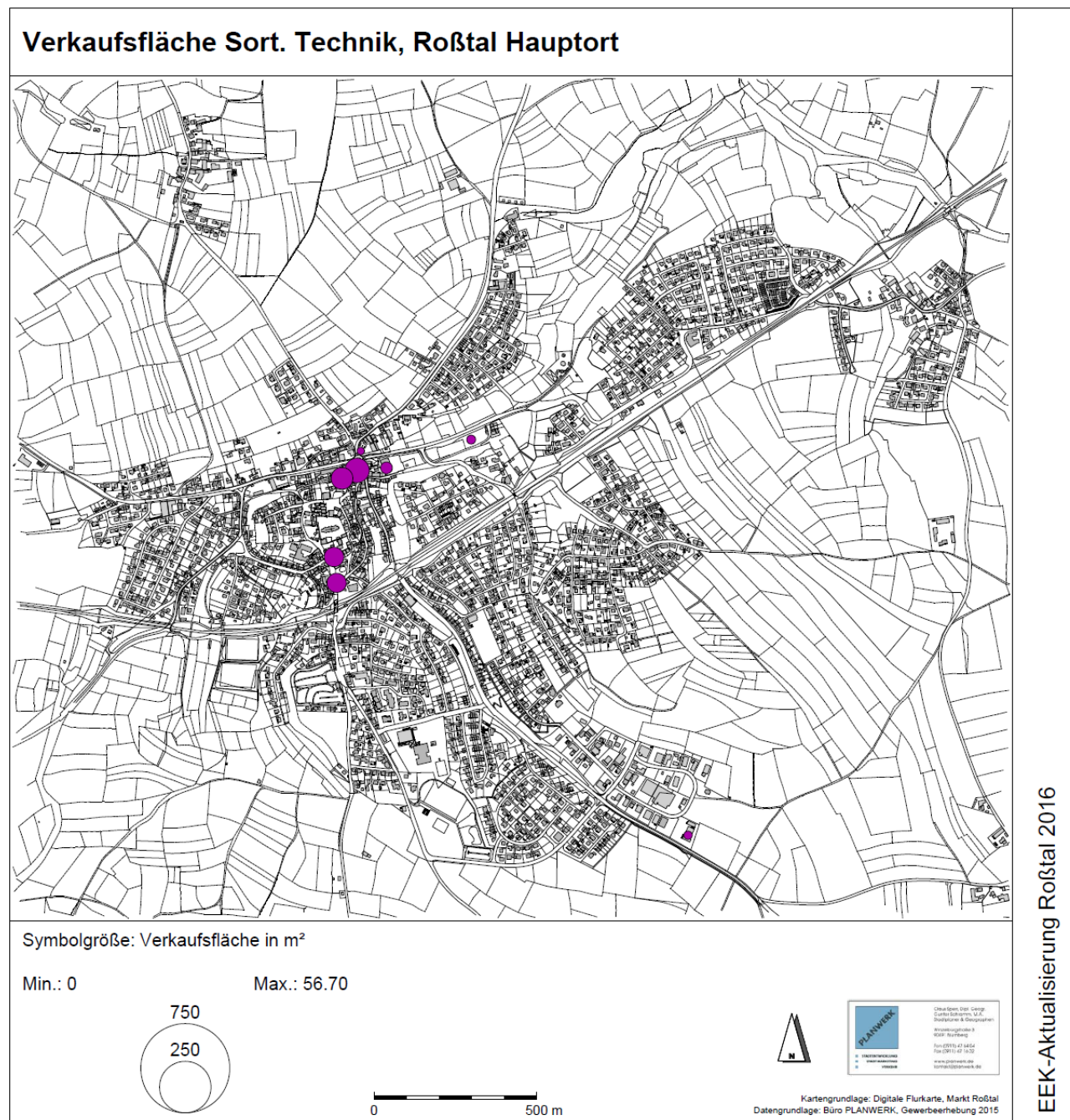


Abbildung 36: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Technik

6.4.4 Sortimentsgruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf

Mit den Sortimentsbereichen Uhren und Schmuck, Hausrat, Glas und Porzellan, Bücher und Schreibwaren, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping sind in der Sortimentsgruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf alle jene Sortimentsbereiche vertreten, die Produkte zum Haushalt oder zur rein persönlichen Verwendung anbieten. Die Sortimentsgruppe erreicht in Roßtal in der Summe eine Verkaufsfläche von 500 m². Damit ist dies die Sortimentsgruppe, die insgesamt die zweitmeiste Verkaufsfläche in Roßtal hat, allerdings weit nach den Gütern des periodischen Bedarfs. Zur gesamten Fläche tragen mehrere Geschäfte bei, die jedoch häufig zusätzlich zu anderen Sortimentsgruppen ein Angebot im Haushalts- und persönlichen Bedarf haben und daher jeweils nur in geringem Umfang.

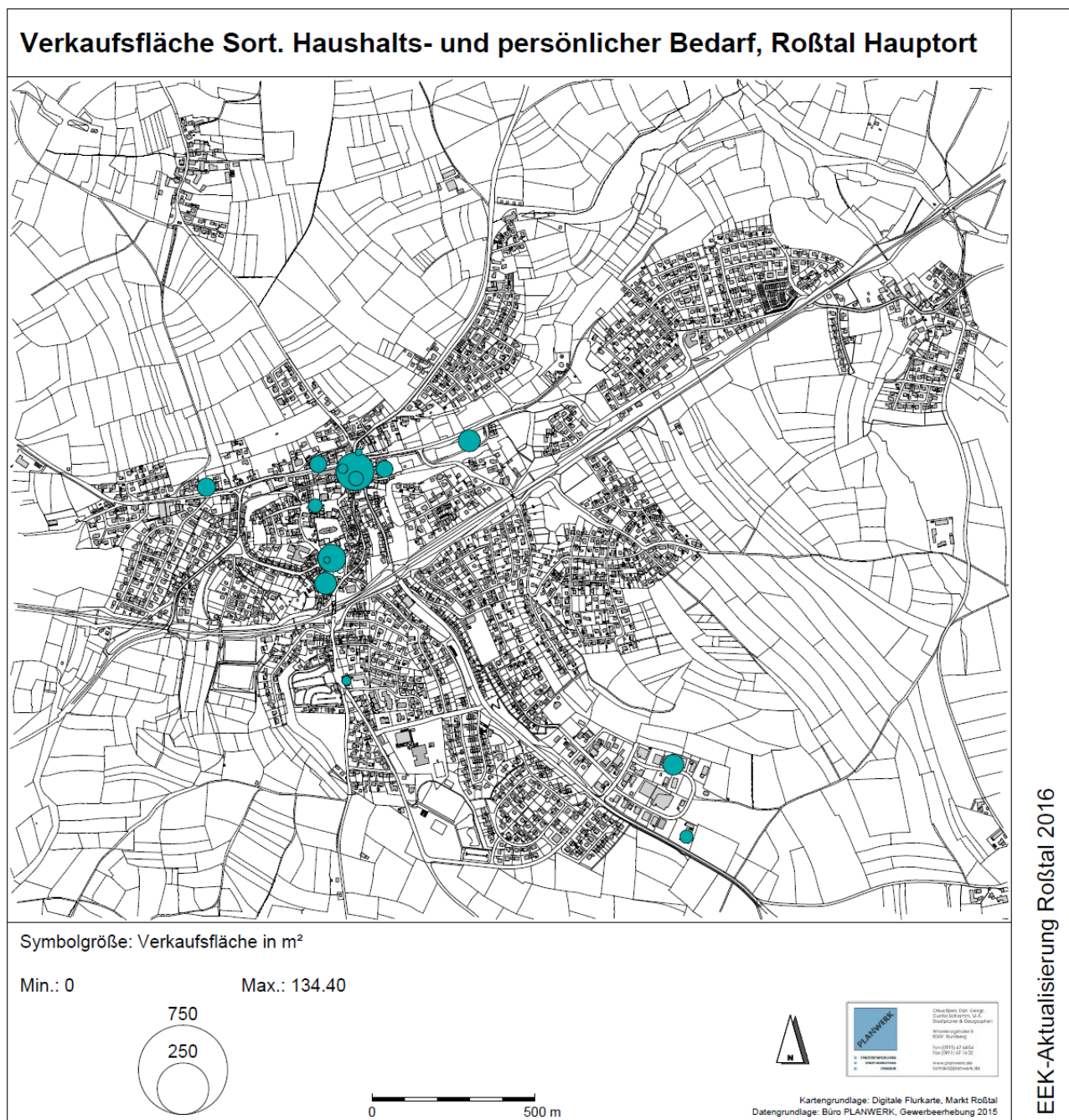


Abbildung 37: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Haushalts- und persönlicher Bedarf

6.4.5 Sortimentsgruppe Heimwerker- und Gartenbedarf

Die Sortimentsgruppe des Heimwerker- und Gartenbedarfs umfasst ausschließlich die so genannten Baumarktsortimente, also Güter, die üblicherweise heute in Baumärkten angeboten werden. Dazu gehören neben den reinen Heimwerkerprodukten auch Produkte wie Fahrräder, Gartengeräte, Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf usw. Damit sind einzelne Teile dieser Sortimentsgruppe durchaus innenstadt- bzw. zentrenrelevant. Roßtal weist nur 270 m² in dieser Sortimentsgruppe auf. In erster Linie tragen dazu ein Fahrradgeschäft sowie Blumenläden bei.

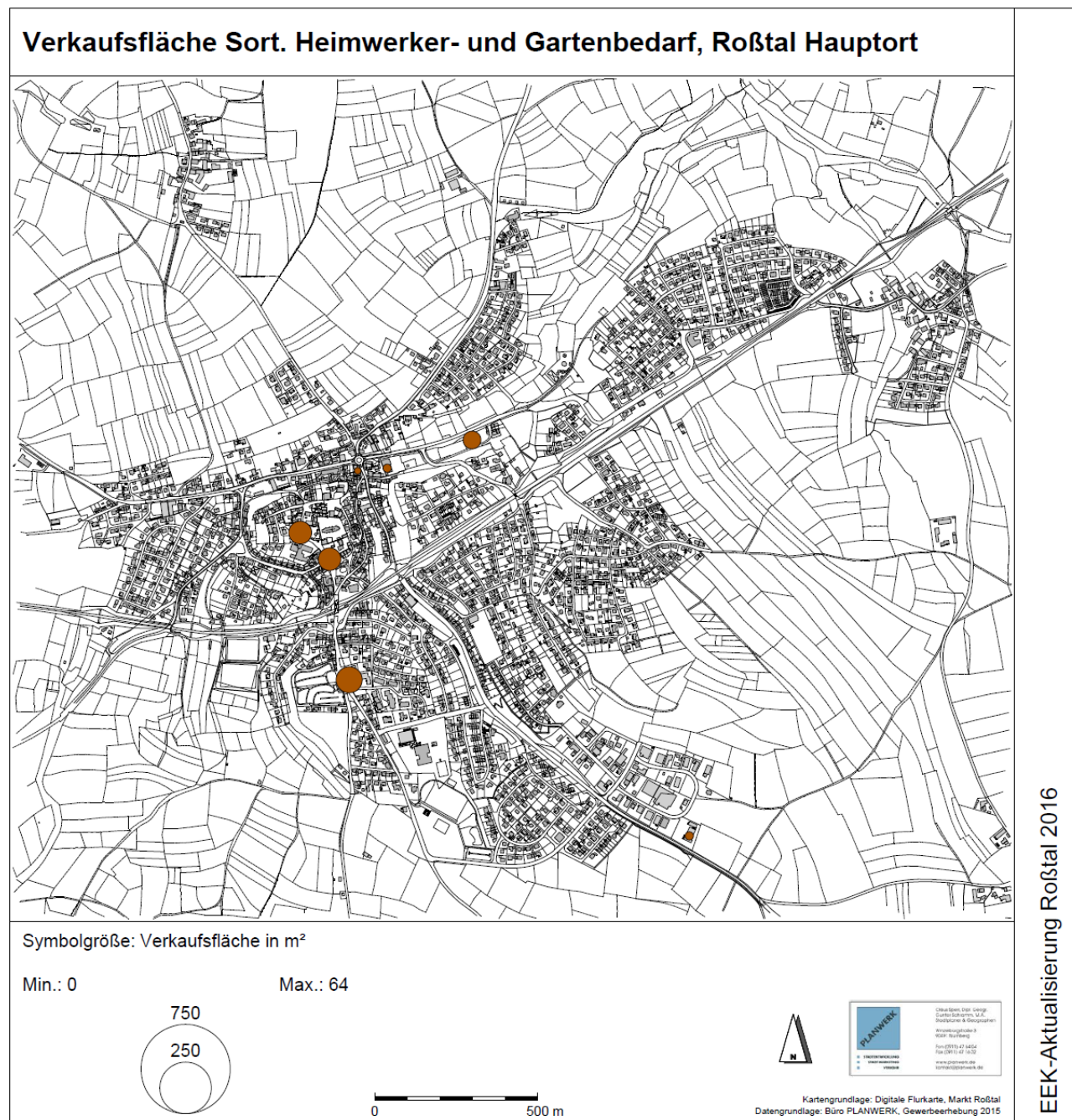


Abbildung 38: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Heimwerker- und Gartenbedarf

6.4.6 Sortimentsgruppe Möbel, Einrichtungsbedarf

Auf die Sortimentsgruppe Möbel, Einrichtungsbedarf fallen nur 40 m² der Einzelhandelsverkaufsfläche Roßtals. Dies kann nahezu vernachlässigt werden.

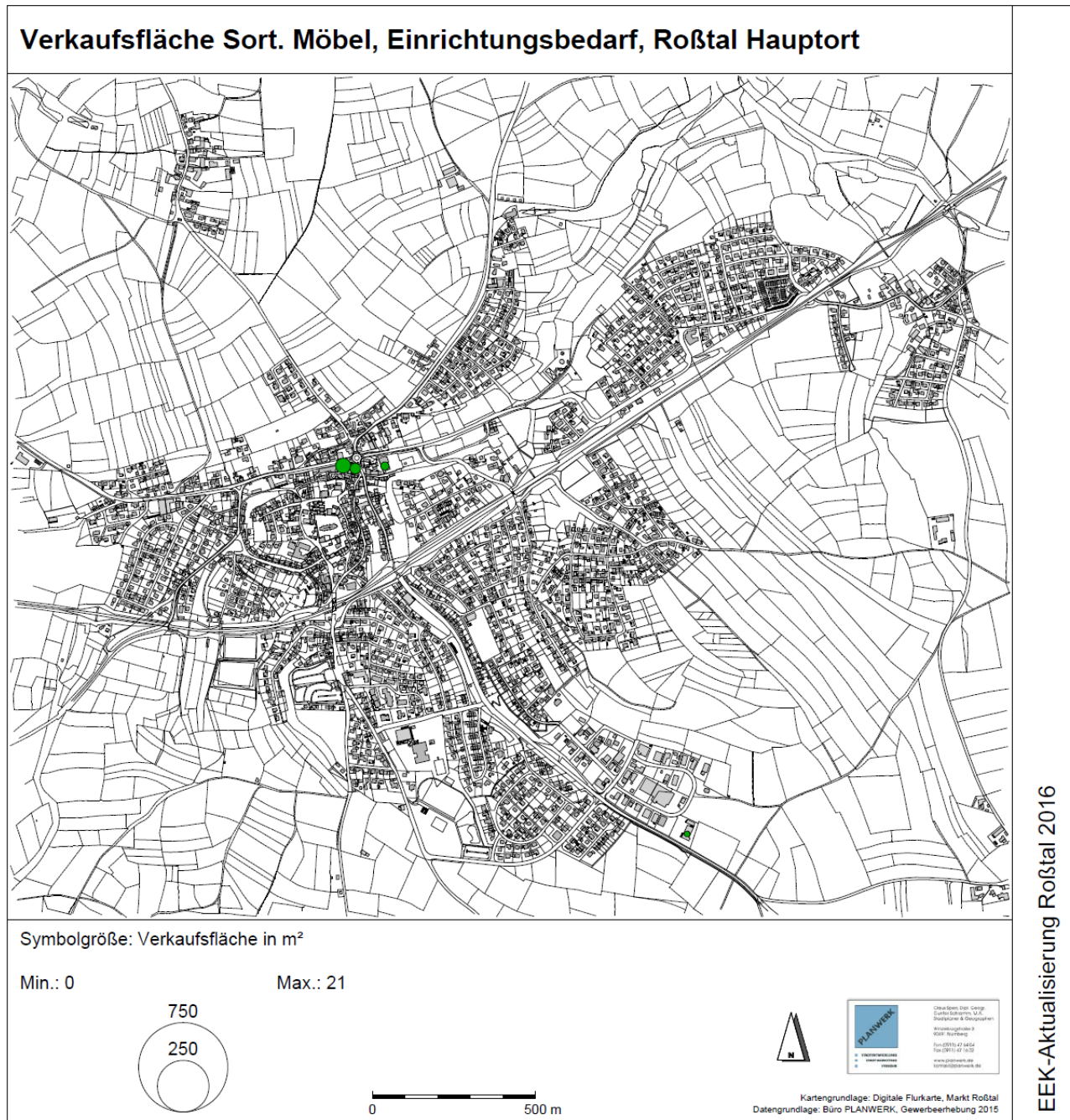
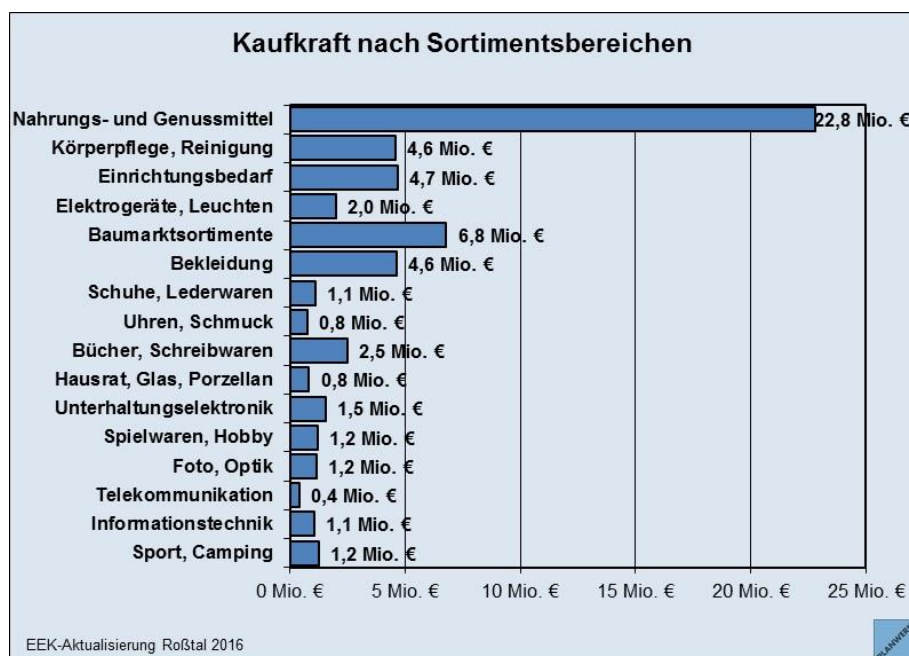


Abbildung 39: Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Möbel, Einrichtungsbedarf

7 Standortanalyse Einzelhandel

7.1 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Dem Angebot im Einzelhandel steht differenziert nach den einzelnen Sortimentsbereichen die vorhandene Kaufkraft der Roßtaler Bevölkerung gegenüber. Für die Beurteilung dieser Kaufkraft wurden die aktuellen Werte (Jahr 2015) aus der Statistik der GfK herangezogen. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Roßtal beläuft sich auf 5.965 € (EEK 2010: ebenfalls 5.965 €) pro Jahr und Einwohner. Damit erreicht die Gemeinde Roßtal einen Pro-Kopf-Kaufkraftwert, der 5% über dem bundesweiten Durchschnitt rangiert. Der bundesweite Durchschnittswert der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Jahr und Einwohner liegt bei 5.692 € (Jahr 2015). Gerechnet auf die gesamte Bevölkerung summiert sich die einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Roßtaler Bevölkerung auf insgesamt 57,3 Mio. € (EEK 2010: 58,9 Mio. €).



Nicht ganz die Hälfte der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zielt auf die Sortimentsbereiche der Güter des periodischen Bedarfs: 22,8 Mio. € auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sowie 4,6 Mio. € auf den Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung.

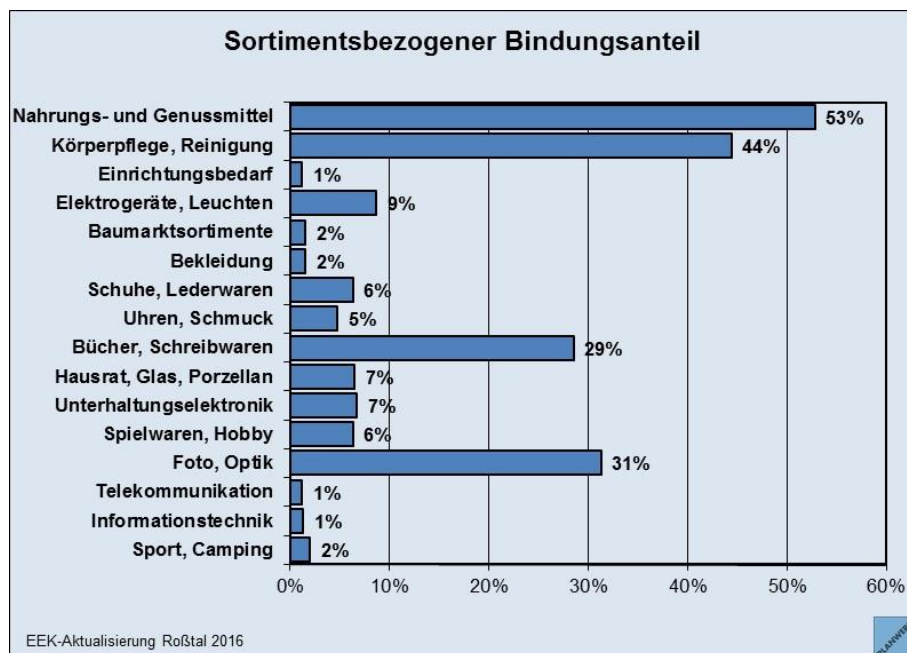
Über eine Kaufkraft von 6,8 Mio. € verfügt die Roßtaler Bevölkerung für den Sortimentsbereich Baumarktsortimente. Auf den Bereich Einrichtungsbedarf entfallen 4,7 Mio. € und auf die Bekleidung 4,6 Mio. €.

Abbildung 40: Kaufkraft nach Sortimentsbereichen

7.2 Kaufkraftbindung

Wichtig für die Beurteilung der Wirtschaftsstärke des Standortes Roßtal ist die Kaufkraftbindung, die durch den Einzelhandel am Standort Roßtal verursacht wird.

Insgesamt sind am Standort Roßtal 15,9 Mio. € (EEK 2010: 14,1 Mio. €) der vorhandenen Kaufkraft der Roßtaler Bevölkerung gebunden. Damit wird insgesamt eine Bindungsquote von 28% (EEK 2010: 24%) erreicht.



Von den einzelnen Sortimentsbereichen werden nur von den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel mit 53% sowie Körperpflege, Reinigung mit 44% etwas höhere Bindungsanteile erzielt. Dies bedeutet für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel 12,0 Mio. € gebundene Kaufkraft von 22,8 Mio. € in Roßtal vorhandener Kaufkraft und für den Bereich Körperpflege, Reinigung 2,0 Mio. € gebundene Kaufkraft von 4,6 Mio. € in Roßtal vorhandener Kaufkraft.

In den übrigen Sortimentsbereichen schwanken die Quoten der Kaufkraftbindung von 1% in den Bereichen Einrichtungsbeford, Telekommunikation sowie Informations-

Abbildung 41: Sortimentsbezogener Bindungsanteil
technik bis 31% im Bereich Foto, Optik.

7.3 Kaufkraftflüsse

Aus dem beschriebenen Faktor der Kaufkraftbindung ergibt sich die Größe des Kaufkraft-Abflusses. Die vorhandene Kaufkraft der Roßtaler Bevölkerung abzüglich der am Standort gebundenen Kaufkraft ergibt somit den resultierenden Kaufkraft-Abfluss. Dieser umfasst am Standort Roßtal eine Größenordnung von 41,3 Mio. € (EEK 2010: 44,8 Mio. €) und damit 72% (EEK 2010: 76%) der gesamten in Roßtal vorhandenen Kaufkraft.

Die Quoten des Abflusses (die sich aus den genannten Bindungsquoten ergeben) betragen, von den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (47%), Körperpflege, Reinigung (56%), Foto, Optik (69%) sowie Bücher, Schreibwaren (71%) abgesehen, jeweils 90% oder mehr. D.h. es fließen jeweils 90% oder mehr der vorhandenen Kaufkraft an andere Standorte ab.

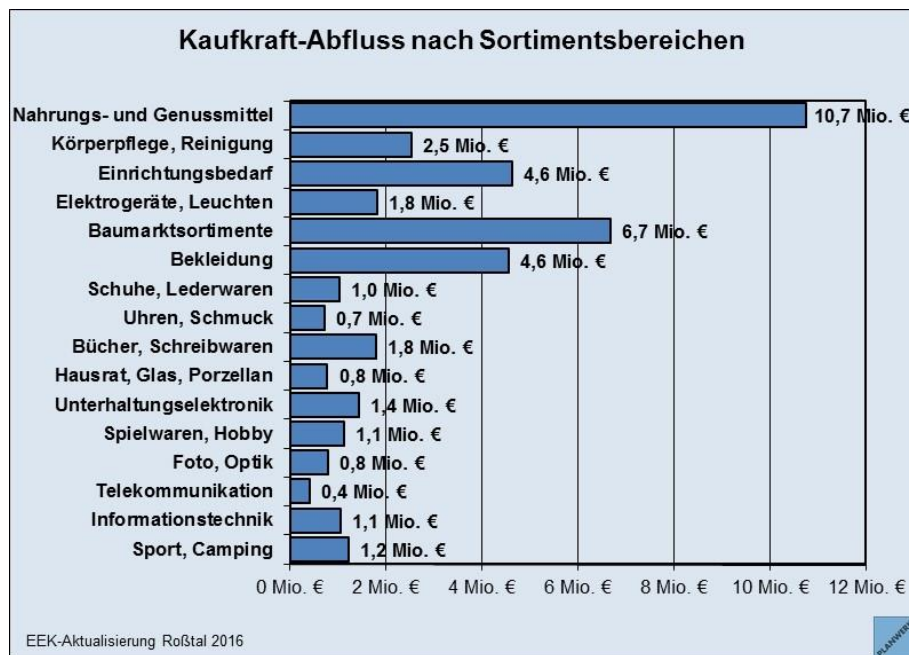


Abbildung 42: Kaufkraft-Abfluss nach Sortimentsbereichen

Die Abbildung stellt die Kaufkraft-Abflüsse in den Sortimentsbereichen dar. Obwohl der Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel prozentual den geringsten Kaufkraft-Abfluss verkraften muss, erreicht dieser aufgrund des insgesamt hohen Kaufkraftaufkommens trotzdem einen Kaufkraft-Abfluss in Höhe von 10,7 Mio. €. Die Kaufkraftabflüsse haben sich insgesamt im Vergleich zum EEK von 2010 leicht reduziert.

Neben der eigenen Kaufkraftbindung wird vor allen Dingen durch die Zuflüsse an Kaufkraft, die von Einwohnern außerhalb des Marktes Roßtal an den Standort Roßtal fließen, die Wirtschaftsstärke und Zentralität des Einzelhandelsstandortes Roßtal definiert. Insgesamt fließen 4,9 Mio. € (EEK 2010: 3,0 Mio. €) Kaufkraft zu.

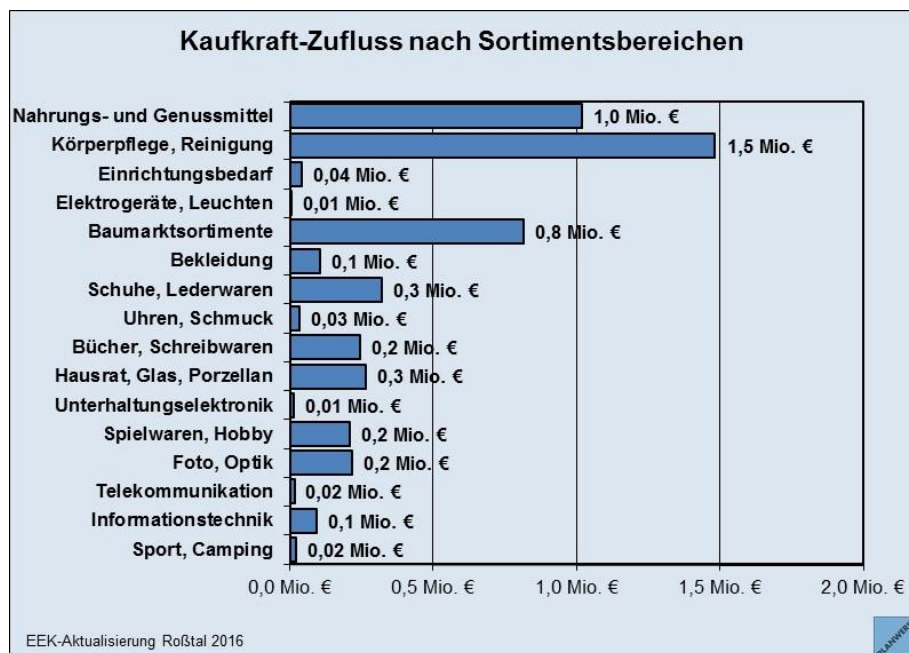


Abbildung 43: Kaufkraft-Zufluss nach Sortimentsbereichen

Den höchsten Kaufkraft-Zufluss verzeichnet der Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung mit 1,5 Mio. €. Dazu gehören auch Gesundheitsartikel und somit das Angebot der beiden Roßtaler Apotheken. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird ein Kaufkraft-Zufluss von 1,0 Mio. € erreicht.

Sortimentsbereich	Gebundene Kaufkraft	Kaufkraft-Zufluss	Kaufkraft-Abfluss	Saldo Kaufkraft-Zu-, Abfluss
	Alle Angaben in Mio. €			
Nahrungs- und Genussmittel	12,0	1,0	10,7	-9,7
Körperpflege, Reinigung	2,0	1,5	2,5	-1,1
Einrichtungsbedarf	0,1	0,04	4,6	-4,6
Elektrogeräte, Leuchten	0,2	0,01	1,8	-1,8
Baumarktsortimente	0,1	0,8	6,7	-5,9
Bekleidung	0,1	0,1	4,6	-4,5
Schuhe, Lederwaren	0,1	0,3	1,0	-0,7
Uhren, Schmuck	0,04	0,03	0,7	-0,7
Bücher, Schreibwaren	0,7	0,2	1,8	-1,5
Hausrat, Glas, Porzellan	0,1	0,3	0,8	-0,5
Unterhaltungselektronik	0,1	0,01	1,4	-1,4
Spielwaren, Hobby	0,1	0,2	1,1	-0,9
Foto, Optik	0,4	0,2	0,8	-0,6
Telekommunikation	0,01	0,02	0,4	-0,4
Informationstechnik	0,01	0,1	1,1	-1,0
Sport, Camping	0,02	0,02	1,2	-1,2

Tabelle 1: Kaufkraftflüsse nach Sortimentsbereichen

7.4 Einzelhandelszentralität

Entscheidend für die Bestimmung der Zentralität des Standortes Roßtal sind jedoch nicht die dargestellten Werte an Kaufkraft-Zufluss, sondern das Verhältnis von Umsatz am Standort zur vor Ort vorhandenen Kaufkraft.

Insgesamt erreicht der Einzelhandelsstandort Roßtal dabei eine Zentralität von nur 36% (EEK 2010: 29%), d.h. der örtliche Umsatz im Einzelhandel insgesamt liegt um 64% (EEK 2010: 71%) niedriger als das gesamte Kaufkraftpotenzial der Roßtaler Bevölkerung.

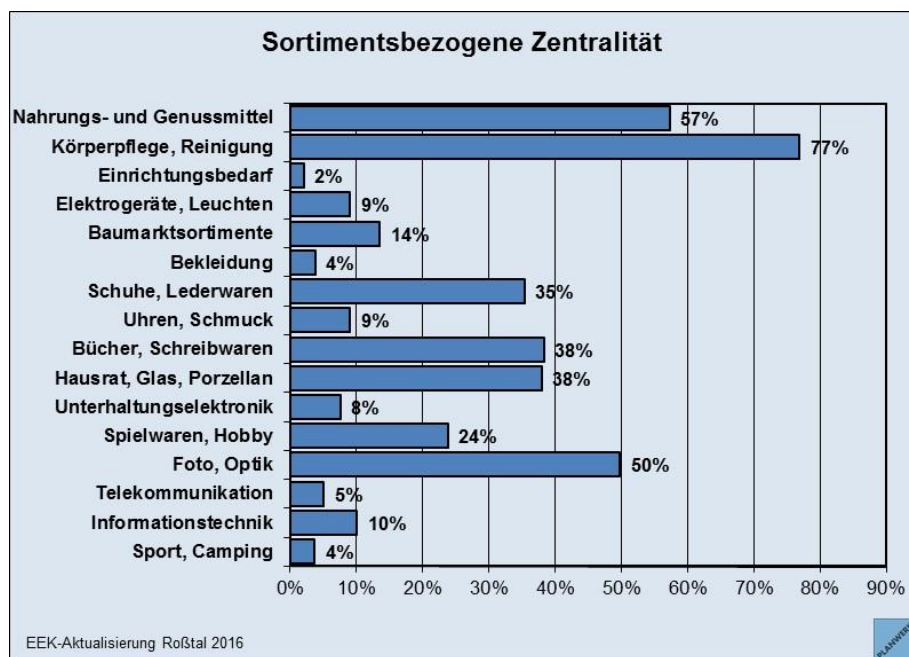


Abbildung 44: Sortimentsbezogene Zentralität
und das Umland hat.

Differenziert nach Sortimentsbereichen ergeben sich sehr unterschiedliche Werte der jeweiligen Zentralität. Der Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung weist mit 77% die höchste Zentralität auf, hat jedoch trotzdem wie auch die anderen Sortimentsbereiche jeweils ein Bedeutungsdefizit, d.h. der Umsatz vor Ort ist jeweils geringer als entsprechende Kaufkraft am Ort vorhanden ist. Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird eine Zentralität von 57% erreicht.

Insgesamt zeigt die Einzelhandelszentralität, dass der Standort Roßtal keine wesentliche Versorgungsfunktion für den Standort selbst

7.5 Einzelhandelsumsatz

Der Einzelhandelsumsatz am Standort Roßtal beläuft sich nach den im November 2015 durchgeführten Erhebungen auf hochgerechnet 20,8 Mio. € (EEK 2010: 17,1 Mio. €).

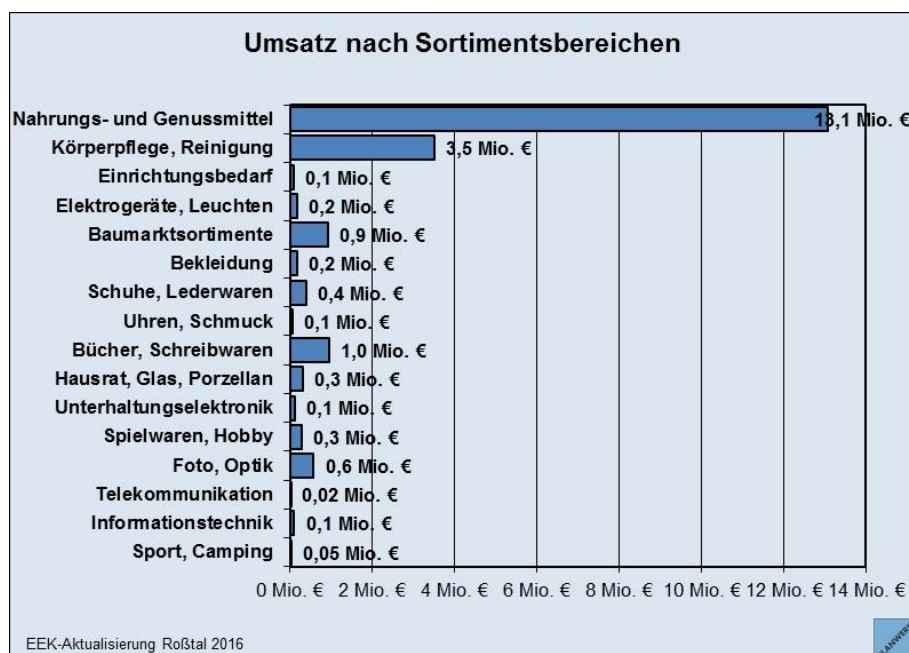
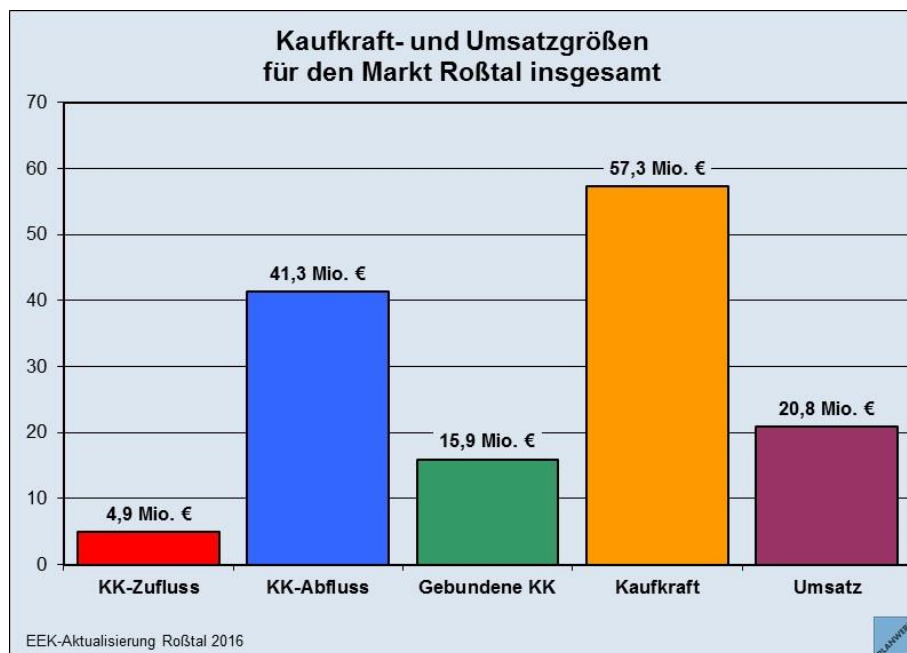


Abbildung 45: Umsatz nach Sortimentsbereichen

Mit 13,1 Mio. € werden fast zwei Drittel des gesamten Umsatzes in Roßtal im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erwirtschaftet. Zusammen mit dem Bereich Körperpflege, Reinigung sind es für den periodischen Bedarf sogar 80% des Umsatzes bzw. 16,6 Mio. €.

7.6 Bilanzierung Umsatz - Kaufkraft

Die gesamte einzelhandelsrelevante Kaufkraft der Bevölkerung im Markt Roßtal beläuft sich auf 57,3 Mio. € (EEK 2010: 58,9 Mio. €.). Davon sind 15,9 Mio. € (EEK 2010: 14,1 Mio. €) am Standort Roßtal gebunden. Dies bedeutet einen Kaufkraft-Abfluss von 41,3 Mio. € (EEK 2010: 44,8 Mio. €). Die gebundene Kaufkraft (15,9 Mio. €) zusammen mit dem Kaufkraft-Zufluss von insgesamt 4,9 Mio. € (EEK 2010: 3,0 Mio. €) ergibt summarisch einen Einzelhandelsumsatz am Standort Roßtal von 20,8 Mio. € (EEK 2010: 17,1 Mio. €).

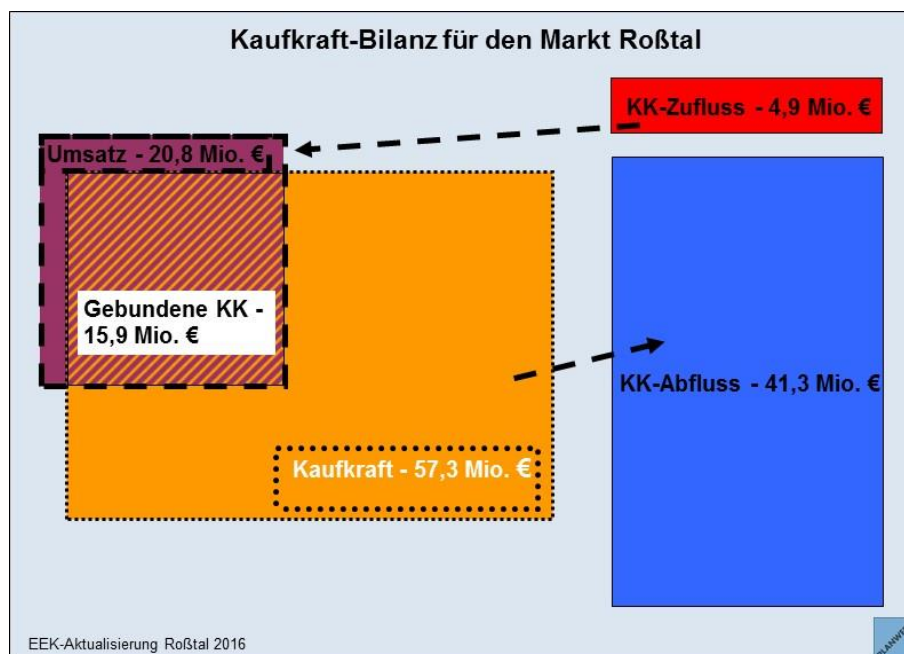


In nebenstehender Abbildung sind zusammenfassend für die gesamte Marktgemeinde Roßtal die Werte der genannten Größen dargestellt.

Abbildung 46: Kaufkraft- und Umsatzgrößen

Für den Roßtaler Einzelhandel insgesamt gilt damit folgende Situation:

Kaufkraft am Ort:	57,3 Mio. €
➤ davon gebunden:	15,9 Mio. € (28% der Kaufkraft)
➤ davon Abfluss:	41,3 Mio. € (72% der Kaufkraft)
Umsatz am Ort:	20,8 Mio. €
➤ davon Kaufkraft am Ort:	15,9 Mio. € (76% des Umsatzes)
➤ davon Zufluss:	4,9 Mio. € (24% des Umsatzes)



Die nebenstehende Abbildung zeigt diese Größen nochmals in schematischer Flussdiagrammdarstellung.

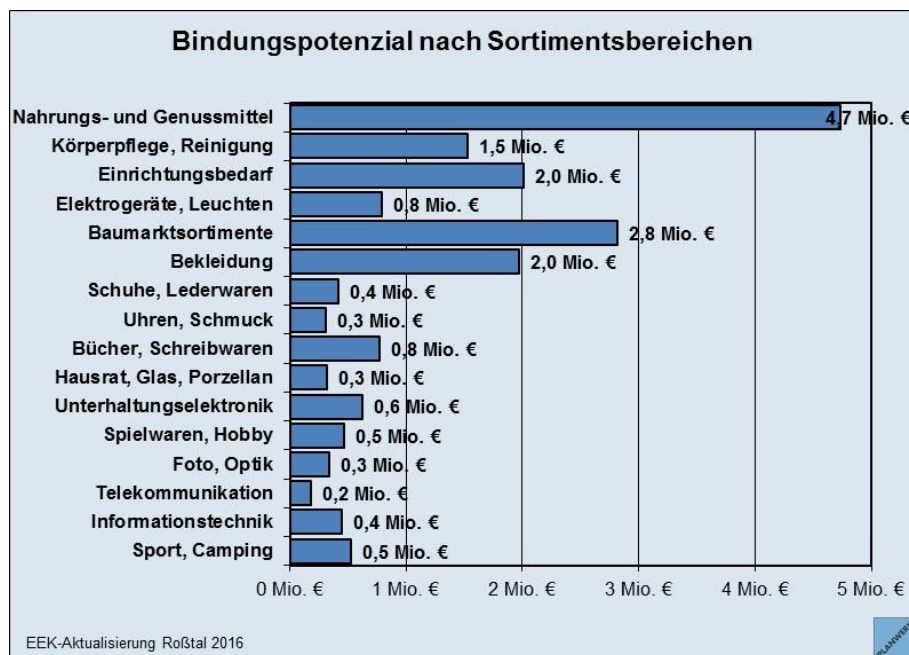
Abbildung 47: Kaufkraft-Bilanz

7.7 Bindungspotenzial

Aus den verschiedenen genannten Werten an Kaufkraft, Bindung, Abfluss und Zufluss sowie dem vorhandenen Einzelhandelspotenzial am Standort Roßtal lässt sich das Bindungspotenzial insgesamt sowie für die einzelnen Sortimentsbereiche ermitteln. Entscheidend für den Umfang ist jeweils das Potenzial an Kaufkraft, das zukünftig in Roßtal zusätzlich gebunden werden kann. Bei dieser Berechnung werden einige Annahmen zur Entwicklung des Standortes Roßtal getroffen:

- Die Marktgemeinde Roßtal kann ihre grundsätzliche Attraktivität als Wohn- und Gewerbestandort auf dem heutigen Stand halten.
- Die Bindung des Kaufkraft-Abflusses wird mit 30% angesetzt, bei den Nahrungs- und Genussmitteln sowie dem Sortimentsbereich Körperpflege, Reinigung etwas höher.
- Für die berechneten Kaufkraft-Zuflüsse wird mit einer zusätzlichen Abschöpfung der noch nicht gebundenen Kaufkraft aus dem Verflechtungsbereich in Höhe von 10% gerechnet.

Die folgende Abbildung weist die Bindungspotenziale in den Sortimentsbereichen aus.



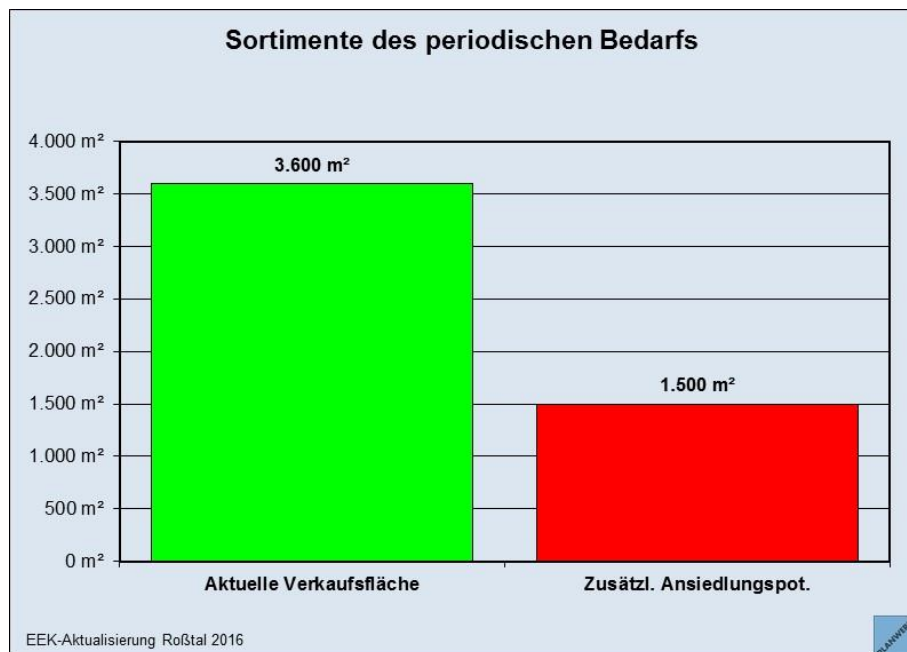
Insgesamt ermittelt die Analyse einen möglichen Gesamtumsatz für Roßtal von 39,1 Mio. €, was einem zusätzlichen Potenzial von 18,2 Mio. € entspricht. Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel liegt das Bindungspotenzial bei 4,7 Mio. €. Die Werte für die weiteren Sortimentsgruppen sind der Abbildung zu entnehmen.

Abbildung 48: Bindungspotenzial nach Sortimentsbereichen

8 Ansiedlungspotenziale im Einzelhandel

Rechnet man die ermittelten Bindungspotenziale in €-Werten über durchschnittlich erwirtschaftete Quadratmetererlöse auf die damit verbundene zusätzlich mögliche Verkaufsfläche um, ergeben sich für jeden der Sortimentsbereiche die zusätzlichen Ansiedlungspotenziale, die am Standort Roßtal möglich und verträglich sind. Insgesamt wurde für Roßtal ein Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial von rd. 5.300 m² Verkaufsfläche ermittelt.

Sortimente des periodischen Bedarfs



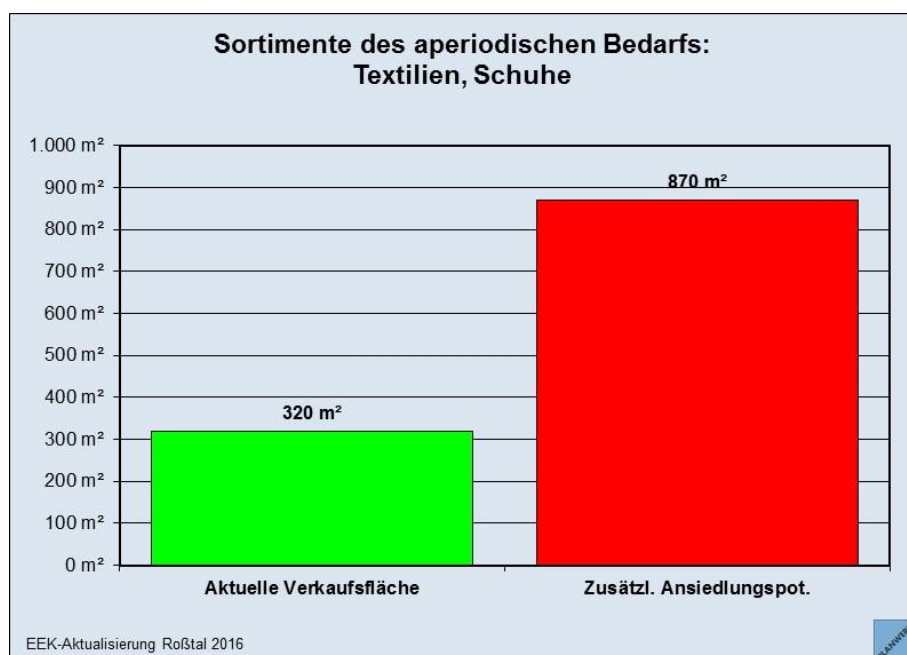
Obwohl am Standort Roßtal der Angebotsbereich der Güter des periodischen Bedarfs den mit Abstand größten Teil des örtlichen Angebots ausmacht, besteht in diesem Bereich ein Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial von rd. 1.500 m² Verkaufsfläche. Dieses teilt sich zwischen den beiden Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel (1.190 m²) und Körperpflege, Reinigung (310 m²) auf.

Der Standort Roßtal zeichnet sich durch eine insgesamt gute Versorgungsqualität in diesem Bereich, v.a. bei den Nahrungs- und Genussmitteln aus – eine Stärke, die noch weiter zu fördern ist. Soweit möglich, sollte auch

Abbildung 49: Sortimente des periodischen Bedarfs

die Versorgungsqualität in den Ortsteilen verbessert werden.

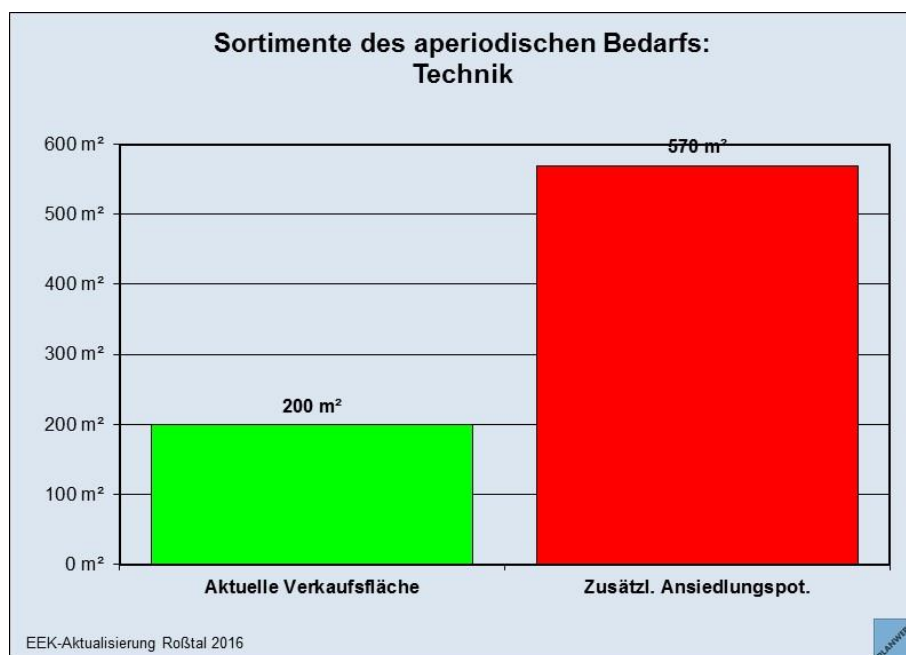
Aperiodischer Bedarf: Textilien, Schuhe



Im Bereich des aperiodischen Bedarfs ist der Bereich der Textilien und Schuhe die wichtigste zentrenrelevante Sortimentsgruppe. In Roßtal spielt diese aber keine nennenswerte Rolle im Bestand. Das Ansiedlungspotenzial von insgesamt fast 900 m² würde fast das Dreifache des Bestands bedeuten.

Abbildung 50: Aperiodischer Bedarf: Textilien, Schuhe

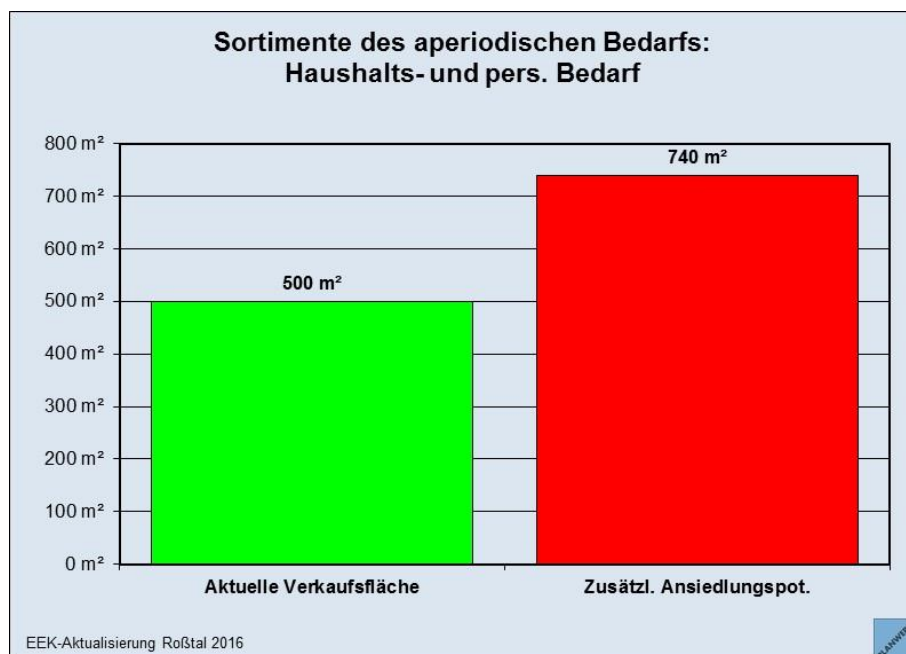
Aperiodischer Bedarf: Technik



In allen Sortimentsbereichen der Sortimentsgruppe Technik kommt in Roßtal insgesamt nur ein Bestand von 200 m² Verkaufsfläche zusammen. Die Berechnung des verträglichen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzials ergibt eine Dimension von unter 600 m².

Abbildung 51: Aperiodischer Bedarf: Technik

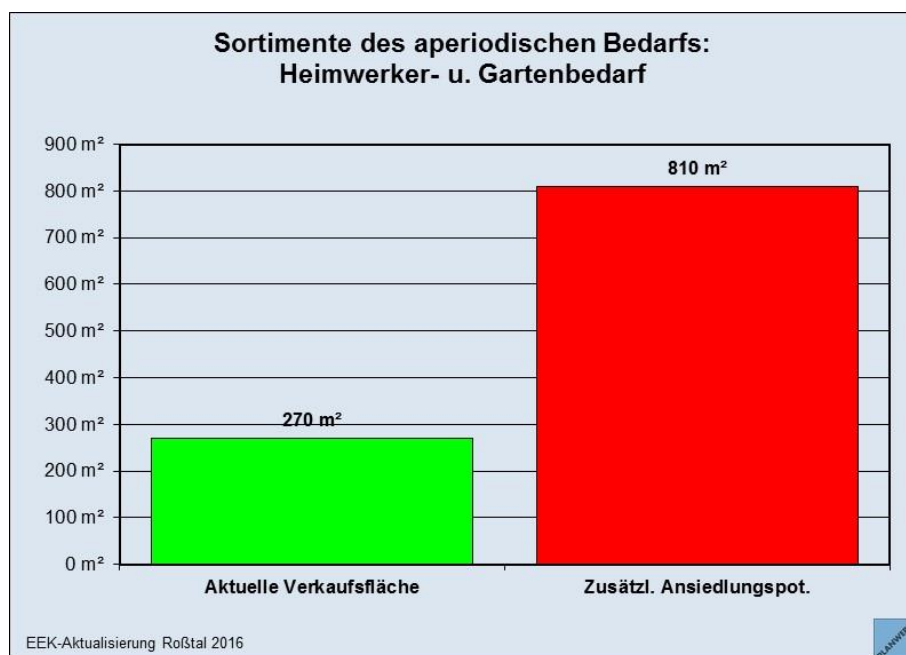
Aperiodischer Bedarf: Haushalts- und persönlicher Bedarf



Die Sortimentsgruppe des Haushalts- und persönlichen Bedarfs setzt sich aus den Sortimentsbereichen Uhren und Schmuck, Bücher und Schreibwaren, Hausrat, Glas und Porzellan, Spielwaren und Hobby sowie Sport und Camping zusammen. Im Bereich dieser Sortimente besteht in Roßtal ein Einzelhandelsangebot von 500 m² Verkaufsfläche. Die Berechnung der möglichen Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen hat für den Haushalts- und persönlichen Bedarf insgesamt eine zusätzliche Verkaufsfläche von 740 m² ergeben.

Abbildung 52: Aperiodischer Bedarf: Haushalts- und persönlicher Bedarf

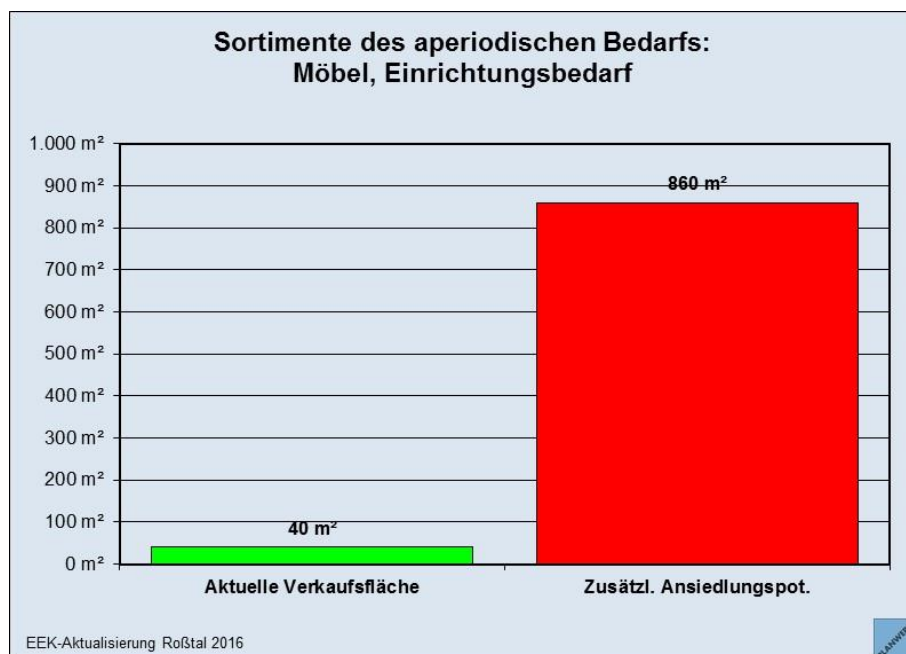
Aperiodischer Bedarf: Heimwerker- und Gartenbedarf



Das Angebot in der Sortimentsgruppe des Heimwerker- und Gartenbedarfs ist mit einer Verkaufsfläche von knapp 300 m² ebenfalls recht gering. Aufgrund dieser Versorgungslage ergibt die Berechnung der potenziellen Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen eine Größenordnung von gut 800 m² Verkaufsfläche. Diese Fläche ist für einen Standort eines Baumarkts nicht ausreichend. Das bedeutet, dass sich ein Ansiedlungsstandort in diesem Flächenbereich in der Regel betriebswirtschaftlich nicht lohnt oder nur für spezifische „Nischenanbieter“ von Interesse ist.

Abbildung 53: Aperiodischer Bedarf: Heimwerker- und Gartenbedarf

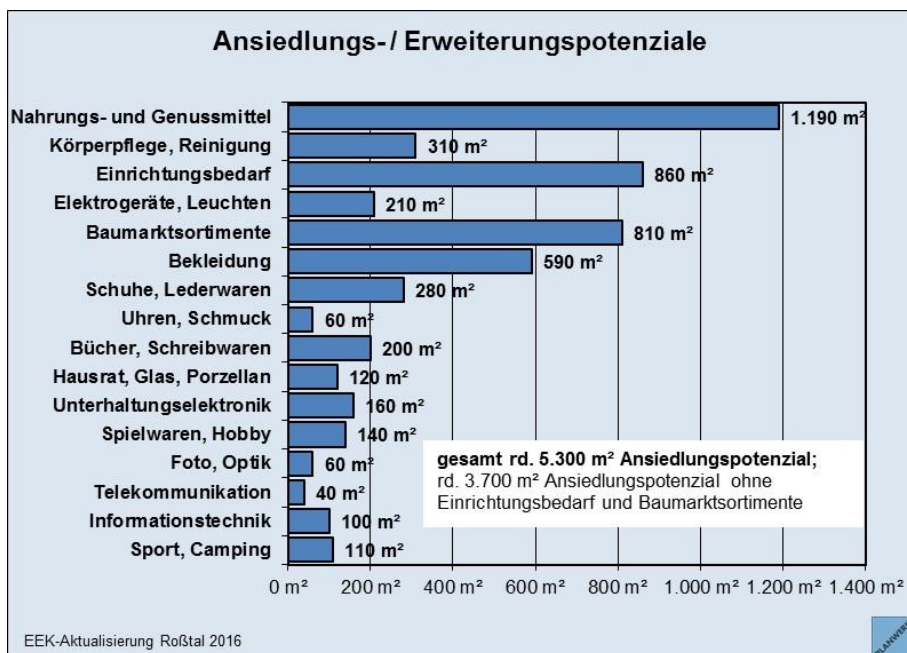
Aperiodischer Bedarf: Möbel, Einrichtungsbedarf



Die Verkaufsfläche in der Sortimentsgruppe Möbel, Einrichtungsbedarf ist mit 40 m² besonders gering. Die Analyse ergibt ein Ansiedlungspotenzial von etwa 860 m² Verkaufsfläche. Auch hier gilt, dass sich ein Ansiedlungsstandort in diesem Flächenbereich in der Regel betriebswirtschaftlich nicht lohnt oder nur für spezifische „Nischenanbieter“ von Interesse ist.

Abbildung 54: Aperiodischer Bedarf: Möbel, Einrichtungsbedarf

Übersicht



Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale mit den höchsten Potenzialflächen liegen nach den Nahrungs- und Genussmitteln bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten Einrichtungsbedarf und Baumarktsortimente vor. Eine Ansiedlung in dieser (geringen) Dimension ist in diesen Branchen jedoch nicht zu erwarten. Anders ist die Situation im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel.

Im Bereich Bekleidung liegt ein Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial von fast 600 m² vor. Danach folgen die Sortimentsbereiche Körperpflege, Reinigung mit 310 m², Schuhe, Lederwaren mit 280 m², Elektrogeräte, Leuchten mit 210 m² sowie Bücher, Schreibwaren mit 200 m².

Abbildung 55: Ansiedlungs- / Erweiterungspotenziale

Leuchten mit 210 m² sowie Bücher, Schreibwaren mit 200 m².

Grundsätzlich besteht in den meisten Sortimentsbereichen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial. Bei den innenstadtrelevanten Sortimenten sind die entsprechenden zentralen Standorte dafür vorzusehen.

Wir gehen davon aus, dass die in der Marktgemeinde Roßtal bestehenden Einzelhandelsbetriebe erhalten werden können, wenn in der Summe der zukünftigen Erweiterungen und Neuansiedlungen die in m² Verkaufsfläche angegebenen Ansiedlungs- und Erweiterungspotenziale um nicht mehr als 5 bis 10% überschritten werden.

Wird ein Betrieb innerhalb des Gemeindegebiets von einem an einen anderen Standort verlagert, reduziert sich das zusätzliche Ansiedlungspotenzial für die Gemeinde nur um die gegenüber dem Bestand „erweiterten“ Verkaufsflächen.

Wenn ein Betrieb aufgegeben wird und eine dem Bestand entsprechende Nachnutzung ausgeschlossen werden kann, erhöht sich das Ansiedlungs- und Erweiterungspotenzial für die Gemeinde um die „aufgegebenen“ Verkaufsflächen. Theoretisch ist es denkbar, dass nach einer Betriebsaufgabe das zusätzliche Ansiedlungspotenzial über den Grenzwerten für den großflächigen Einzelhandel liegt.

Weil

- „Konkurrenzschutz“ nur im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten zulässig ist,
- die Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall geprüft werden muss,
- die Marktgemeinde Roßtal sich nicht mit einem zu eng abgesteckten Rahmen in ihrer Entwicklung beschränken sollte,

kann im Entwicklungskonzept darauf verzichtet werden, verbindliche Vorgaben zur maximalen Verkaufsfläche und den zulässigen Sortimenten an einem Standort zu machen. Bei Bedarf müssen entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Unabhängig davon bedarf ein Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO (Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m² = Regelvermutungsgrenze) einer Überprüfung durch die Höhere Landesplanungsbehörde. Bereits bestehende Betriebe bleiben bei dieser Überprüfung in der Regel unberücksichtigt.

9 VORHANDENE VERSORGUNGSBEREICHE UND -STANDORTE

Bereits im EEK von 2010 wurden auf Grundlage der im Herbst 2009 durchgeführten Bestandserhebungen für den Markt Roßtal Bereiche bzw. Standorte mit wichtiger Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung abgebildet. In der Karte sind die Bereiche bzw. Standorte mit einer wichtigen Bedeutung für die Versorgung dargestellt.

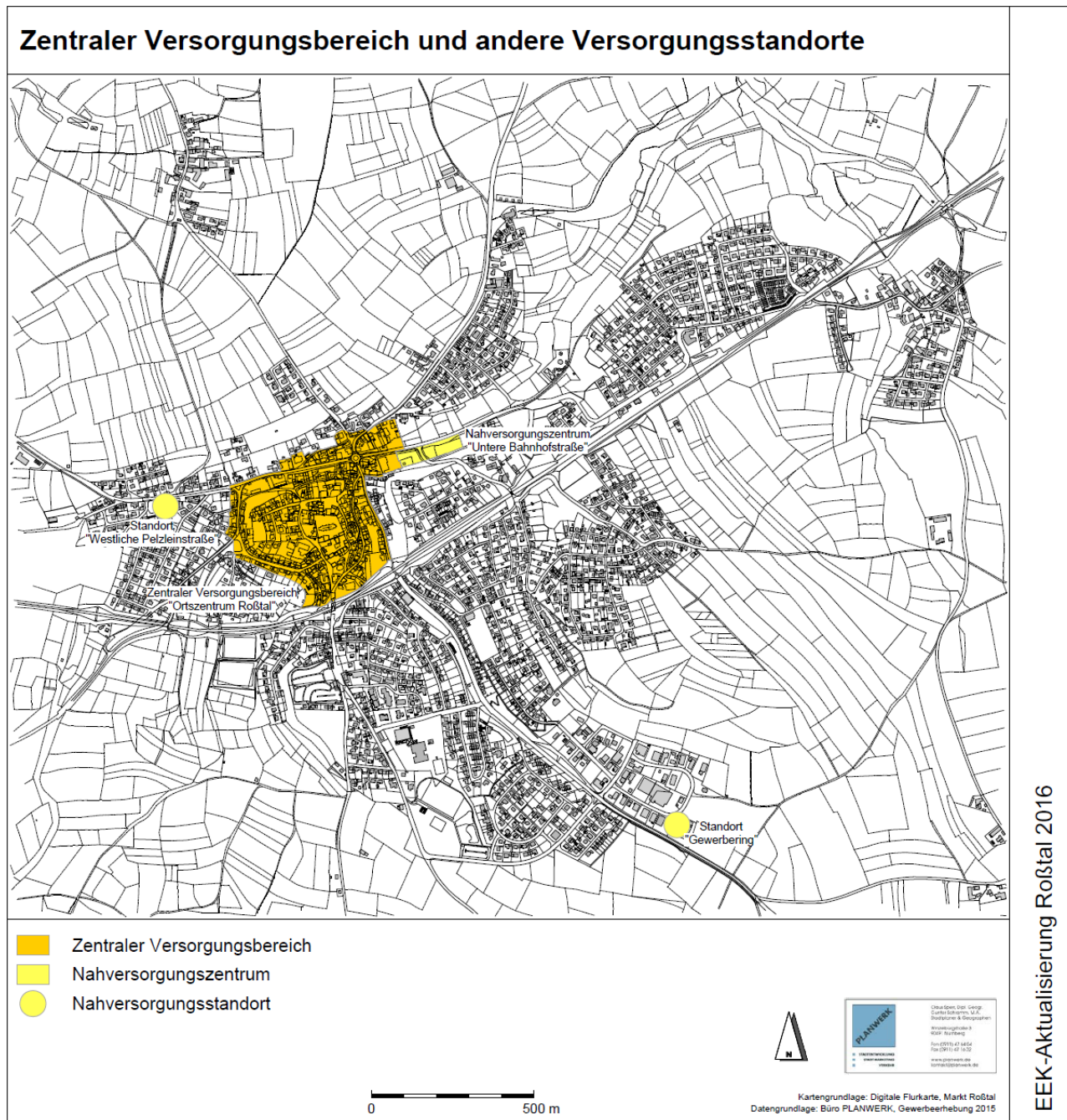


Abbildung 56: Zentraler Versorgungsbereich und andere Versorgungsstandorte

Folgende Bereiche bzw. Standorte werden aktuell mit einer wichtigen Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung beurteilt:

- Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“ (Oberer Markt und Unterer Markt)
- Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“

- Solitärer Nahversorgungsstandort „Westliche Pelzleinstraße“
- Solitärer Nahversorgungsstandort „Gewerbering“
- Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“

Die Veränderungen im Roßtaler Einzelhandelsangebot seit dem EEK von 2010 sind dabei eingeflossen.

Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“

Der Obere Markt erfüllt hinsichtlich seines Einzelhandelsbesatzes, der ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen, seiner allgemeinen städtebaulichen Qualität und der fußläufigen Erreichbarkeit die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund des begrenzten Nachverdichtungspotenzials und fehlender Freiflächen kommt der Obere Markt für die Neuansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben jedoch kaum in Betracht.

Der Untere Markt erfüllt hinsichtlich des Einzelhandelsbesatzes, der ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen und seiner fußläufigen Erreichbarkeit die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs. Seine allgemeine städtebauliche Qualität ist verbesserungswürdig. Grundstücke im Randbereich des Unteren Marktes sind für eine Erweiterung des Einzelhandelsbestandes vorstellbar.

Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“

Seit dem EEK von 2010 wurde am Standort Untere Bahnhofstraße ein Vollsortimentmarkt angesiedelt. Der Bereich wird als Nahversorgungs-zentrum betrachtet und bietet sich für eine weitere Erweiterung des Einzelhandelsbestandes an.

Solitärer Nahversorgungsstandort „Westliche Pelzleinstraße“

Am Standort Westliche Pelzleinstraße wurde seit dem EEK von 2010 das Lebensmittelgeschäft geschlossen. Seitdem besteht dort kein Geschäft mehr mit Angebot an Gütern des periodischen Bedarfs. Aufgrund möglicher zukünftiger Entwicklungen wird der Bereich Westliche Pelzleinstraße trotzdem weiterhin als solitärer Nahversorgungs-standort ohne zentrale Versorgungsfunktion betrachtet.

Solitärer Nahversorgungsstandort „Gewerbering“

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters und der Getränkemärkte am Gewerbering muss aufgrund der nicht integrierten Lage des Standorts als städtebauliche Fehlentwicklung bezeichnet werden. Der Bereich wird als solitärer Nahversorgungsstandort ohne zentrale Versorgungsfunktion eingestuft.

Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“

Das Ortszentrum von Großweismannsdorf bietet sich aufgrund bereits vorhandener Versorgungseinrichtungen, der vorhandenen Flächenpotenziale und der guten Verkehrsanbindung für eine Entwicklung als Nahversorgungs-zentrum mit zentraler Versorgungsfunktion für die Ortsteile Großweismannsdorf, Kleinweismannsdorf, Defersdorf, Buchschwabach, Oedenreuth und Kastenreuth an.

10 MÖGLICHE NEUE EINZELHANDELSSTANDORTE

Im Rahmen des EEK von 2010 wurden ausführlich verschiedene Standorte begutachtet, die für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern mit einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² in Frage kamen. Die Standorte wurden anhand von bestimmten, mit Politik und Verwaltung abgestimmten Kriterien bewertet.

Ein Vergleich der Einzelbewertungen ergab folgende Rangfolge, die hier noch einmal wiederholt wird:

Standort	Punkte	Rang
➤ Felsenstraße / Pelzleinstraße	22	1
➤ Großweismannsdorf	19	2
➤ Untere Bahnhofstraße SW	19	2
➤ Untere Bahnhofstraße NW	19	2
➤ Untere Bahnhofstraße SO	16	5
➤ Westliche Pelzleinstraße	16	5
➤ Nürnberger Straße	16	5
➤ An der Pelzleinstraße	16	5
➤ Obere Bahnhofstraße	15	9
➤ Fürther Straße	15	9
➤ Untere Bahnhofstraße NO	15	9
➤ Buchschwabach	15	9
➤ Gewerbering	14	13
➤ An der Nürnberger Straße	14	13
➤ Südlich der Hochstraße	14	13
➤ An der Fürther Straße	14	13
➤ Hochstraße	12	17
➤ Bahnhof Roßtal	12	17

Grau markiert sind Standorte, auf denen nach damaligen Vorberatungen im Bau- und Umweltausschuss des Marktes Roßtal die Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen nicht intensiv vorangetrieben werden sollte. Ausschlaggebend für diese Einschätzung waren

- die nicht integrierte Lage des Standorts (Buchschwabach),
- Widersprüche zur vorhandenen Nutzung (Untere Bahnhofstraße NO, Hochstraße) bzw.
- die erwarteten Schwierigkeiten beim Grundstückserwerb (Bahnhof Roßtal).

Der Standort Bahnhof Roßtal kommt mittlerweile nicht mehr für Einzelhandelsansiedlungen in Frage.

Als gut geeignet gelten sämtliche Standorte, die in der Bewertung eine Gesamtpunktzahl von mindestens 19 erreichten.

Alle übrigen Standorte gelten als grundsätzlich geeignet.

11 ZIELE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Im Ergebnis der vorangegangenen Untersuchungen lassen sich für die Entwicklung des Einzelhandels im Markt Roßtal folgende Ziele und Empfehlungen formulieren. Die formulierten Ziele basieren auf den Zielen des EEK 2010 für den Markt Roßtal und wurden den geänderten Rahmenbedingungen entsprechend angepasst.

11.1 Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente

Ziel 1	Die Neuansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ist auf der Grundlage der nachfolgenden Roßtaler Liste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zu prüfen.
--------	---

Roßtaler Liste zentrenrelevanter Sortimente (a1 - a14)

- a1) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel: Nahrungsmittel, Tabakwaren. **Nicht: Getränke**
- a2) Sortiment Gesundheits- und Körperpflege: Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
- a3) Sortiment Bekleidung: Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- a4) Sortiment Schuhe und Lederwaren: Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- a5) Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und / oder anderen Materialien
- a6) Sortiment Bücher und Schreibwaren: Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- a7) Sortiment Hausrat, Glas und Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- a8) Sortiment Foto und Optik: Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- a9) Sortiment Spielwaren und Hobby: Spiele, Spielzeug, Münz-, Briefmarken- u.a. Sammlungen, Musikinstrumente
- a10) Sortiment Unterhaltungselektronik: Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videorecorder, unbespielte Tonträger etc.), bespielte Tonträger, Videospiele
- a11) Sortiment Telekommunikation: Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc.
- a12) Sortiment Informationstechnik: Personal Computer, Peripheriegeräte etc., Software
- a13) Sortiment Sport und Camping: Sportbekleidung und -schuhe. **Nicht: Sportgeräte und -artikel, Campingartikel**
- a14) Sortiment Baumarktsortimente: nur Blumen

Roßtaler Liste von Sortimenten, die auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt werden können (b1 - b6)

- b1) Sortiment Einrichtungsbedarf: Möbel, Holz-, Korb-, Korkwaren, Haus- und Heimtextilien (Teppiche u.a. Bodenbeläge, Gardinen, Matratzen, Bettwaren, Haus- und Tischwäsche etc.)
- b2) Sortiment Baumarktsortimente: Baustoffe, Bauelemente, Fliesen, Holz- und Eisenwaren, Tapeten, Lacke, Farben, Maschinen, Werkzeuge, Installationsbedarf, Fahrräder, Gartengeräte, Pflanzen, Sämereien, zoologischer Bedarf. **Nicht: Blumen**
- b3) Sortiment Elektrogeräte und Leuchten: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.), Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixergeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.), Leuchten
- b4) Sortiment Sport und Camping: Sportgeräte und -artikel, Campingartikel. **Nicht: Sportbekleidung und -schuhe**
- b5) Sortiment Nahrungs- und Genussmittel: nur Getränke. **Nicht: Nahrungsmittel, Tabakwaren**
- b6) Sonstige Sortimente, generell nicht zentrenrelevant: Brennstoffe, Kfz-Handel, Kfz-Zubehör, Boote und Zubehör, Mineralölerzeugnisse etc.

Ziel 2	Ab einer Verkaufsfläche von 200 m ² sollen Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum Roßtal“ zugelassen werden.
Ziel 3	Abweichend von Ziel 2 können in den Nahversorgungszentren „Untere Bahnhofstraße“ und „Großweismannsdorf“ und am Standort „Westliche Pelzleinstraße“ auch Einrichtungen mit den zentrenrelevanten Sortimenten a1 und a2 zugelassen werden.

11.2 Standorte für Betriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO

Ziel 4	Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO, z.B. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 800 m ² = Regelvermutungsgrenze, sollen nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum Roßtal“ und alternativ im Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ oder am Standort „Westliche Pelzleinstraße“ zugelassen werden. Durch die bereits erfolgte Ansiedlung im Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ muss von einer Ansiedlung großflächigen Einzelhandels am Standort „Westliche Pelzleinstraße“ abgesehen werden.
--------	---

11.3 Einzelhandel in Gewerbegebieten

Ziel 5	Der Bestandsschutz bestehender Einzelhandelsbetriebe in den festgesetzten Gewerbegebieten des Marktes Roßtal, z.B. im Bebauungsplangebiet Nr. 7 „An der Nürnberger Straße“, ist zu beachten.
Ziel 6	Das Gewerbegebiet Buchschwabach soll als Fläche für produzieren des Gewerbe und Dienstleistungen nachhaltig gesichert werden. Die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) an diesem Standort ist unerwünscht und soll nach Möglichkeit ausgeschlossen werden.

11.4 Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“

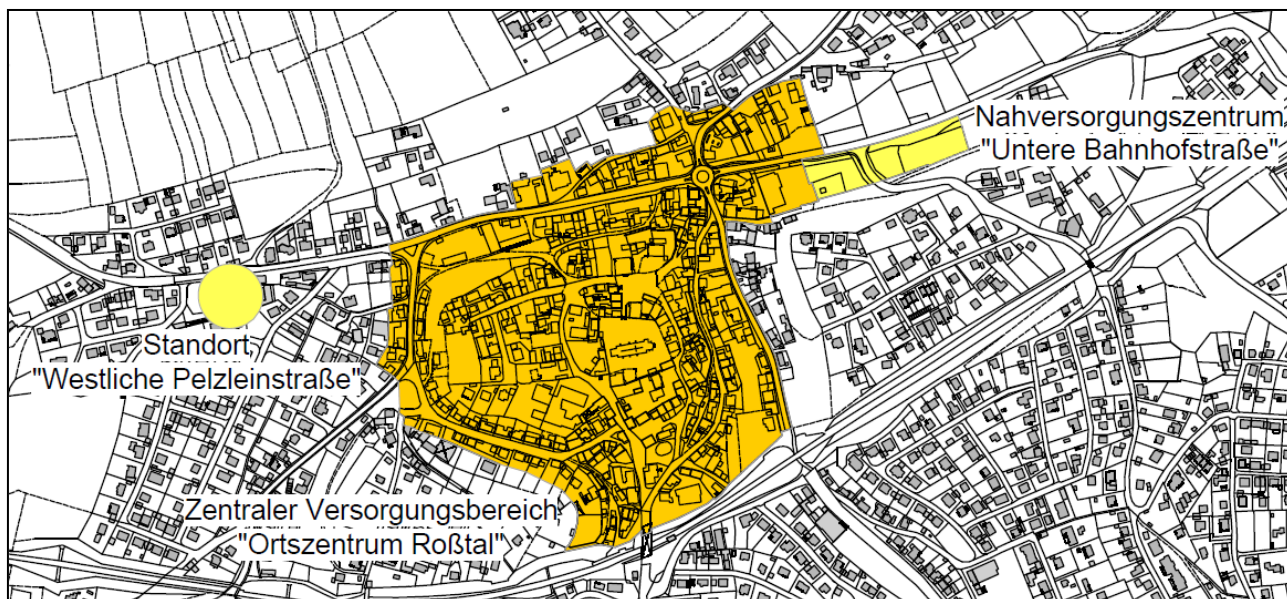


Abbildung 57: Zentraler Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“

Ziel 7	Zur Erhaltung und Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Marktes Roßtal und seines Altorts wurden Oberer Markt und Unterer Markt zum zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“ erklärt. Dies bleibt in seiner Abgrenzung erhalten. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Ortszentrum Roßtal“ ist jeglicher Einzelhandel – auch großflächig – zulässig.
Ziel 8	In den Sanierungsgebieten Oberer und Unterer Markt (Altort Roßtal) sollen die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung genutzt werden, um die städtebauliche Qualität des Standorts weiter zu verbessern.
Ziel 9	Zentrenrelevante Sortimente sollen gezielt und bevorzugt im Bereich des Ortszentrums angesiedelt werden.

11.5 Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“

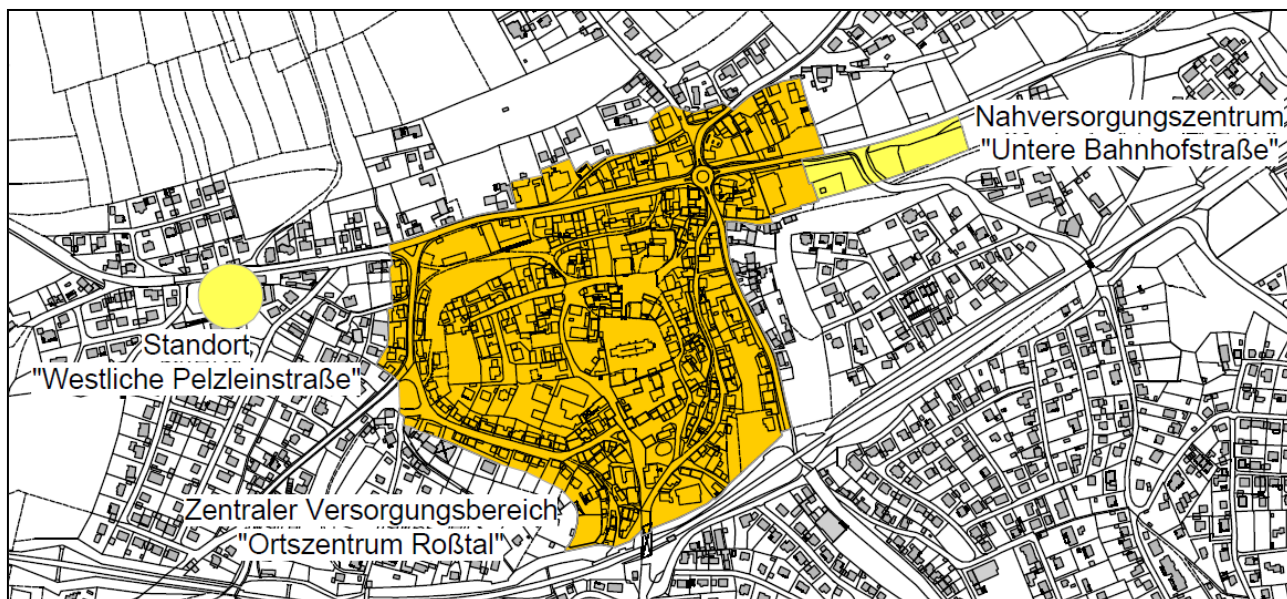


Abbildung 58: Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“

- | | |
|---------|--|
| Ziel 10 | Die Flächen südlich der Unteren Bahnhofstraße wurden bereits 2010 zum Nahversorgungszentrum erklärt. Dieses bleibt als solches erhalten. |
| Ziel 11 | Alternativ zu einem Sondergebietsstandort im zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“ kann auch im Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ die weitere Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel zugelassen werden. |
| Ziel 12 | Ein städtebauliches Gesamtkonzept für die „Untere Bahnhofstraße“, das die sensible landschaftliche Lage und Ortseingangssituation für den Altort berücksichtigt und den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen (Einzelhandel, Kirchweih, Landschaftsschutz) gerecht wird, soll die Grundlage für zukünftige Bebauungspläne bilden. Auf eine in diesem sensiblen Bereich weiterhin geordnete und verträgliche städtebauliche Entwicklung ist hinzuwirken. |
| Ziel 13 | Das Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ soll den zentralen Versorgungsbereich „Ortszentrum Roßtal“ ergänzen und vornehmlich Güter im Bereich des periodischen Bedarfs aufnehmen. |

11.6 Nahversorgungszentrum „Großweismannsdorf“

- | | |
|---------|---|
| Ziel 14 | Die Ortsmitte von Großweismannsdorf soll als Nahversorgungszentrum gesichert und weiter entwickelt werden. |
| Ziel 15 | Die besondere städtebauliche Situation (historische Ortsmitte, Lage an der B 14, Kirchweihplatz) verlangt bei der Ansiedlung eines neuen Marktes angemessene Berücksichtigung und die Aufstellung eines Bebauungsplans. |
| Ziel 16 | Am Standort sollen nur Güter des periodischen Bedarfs angeboten werden. Von der Ansiedlung zentrenrelevanter, aperiodischer Güter (z.B. Textilien) ist grundsätzlich abzusehen. |

Empfehlung Grundsätzlich kann für den Standort ein Nahversorger im Bereich bis 800 m² Verkaufsfläche empfohlen werden. Weiter müssen die bestehenden Standorte in die Entwicklungsplanung mit einbezogen werden.

11.7 Nahversorgungszentrum „Bahnhof Roßtal“

Der Standort „Bahnhof Roßtal“ wurde per kommunalem Beschluss als möglicher Standort eines Nahversorgungszentrums herausgenommen. Damit sind die Ziele 17 bis 20 aus dem EEK 2010 nicht mehr relevant.

11.8 Sonstige Standorte für Einzelhandel

Ziel 17 (ehemals Ziel 21)	Im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sind Einzelhandelsgeschäfte – und insbesondere Läden mit Verbrauchsgütern des täglichen und kurzfristigen Bedarfs – bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m ² in allen Wohn-, Misch- und Dorfgebieten des Marktes Roßtal ausdrücklich erwünscht.
---------------------------	--

11.9 Zusammenfassende Empfehlung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung

Die vorliegende Aktualisierung hat deutlich ergeben, dass sich durch die Entwicklung in den vergangenen sechs Jahren keine wesentlichen zusätzlichen Ansiedlungspotenziale am Standort Roßtal ergeben haben.

Rein rechnerisch besteht aus aktueller Sicht mit einem Ansiedlungspotenzial von 1.500 m² für die Güter des periodischen Bedarfs die Möglichkeit, einen weiteren Vollsortiment-Markt (wie derzeit in der Diskussion) am Standort Roßtal anzusiedeln. Aus Sicht der Landesplanung ist eine derartige Ansiedlung in der geplanten Größenordnung grundsätzlich möglich.

Nach den formulierten Zielen des vorliegenden Einzelhandelsentwicklungskonzeptes ist eine derartige Ansiedlung nur im zentralen Versorgungsbereich des Marktes Roßtal bzw. im Nahversorgungszentrum „Untere Bahnhofstraße“ wünschenswert und möglich. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwar noch geprüfte Standorte dafür denkbar, gegenwärtig aber nicht verfügbar.

Der Standort „Westliche Pelzleinstraße“ kommt als Standort für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels aus Sicht des EEK nicht in Frage. Gegen eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an diesem Standort sprechen aktuell folgende Faktoren:

1. Der Standort liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Marktes Roßtal. Für eine Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine Argumente, da in diesem Bereich keine weiteren zentralen Versorgungsangebote bestehen und auch keine entsprechende Entwicklung abzu sehen ist.
2. Durch die Ansiedlung eines weiteren Vollsortiment-Marktes an diesem Standort wird eine Bindung von lokaler Kaufkraft erwartet, die im Wettbewerb der dann bestehenden beiden Vollsortiment-Märkte zu Lasten der kleineren Einzelhandelsstandorte (u.a. Bäcker, Metzger etc.) verlaufen wird. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ausreichend Kaufkraft von außerhalb Roßtals gebunden werden kann. Die er-

warteten Kaufkraftverlagerungen innerhalb des Marktes Roßtal lassen eine derartige Ansiedlung zur Bedrohung der kleineren Einzelhandelsstandorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs werden.

3. Durch die bereits weit fortgeschrittene geplante Ansiedlung eines Roßmann-Marktes im Bereich der Unteren Bahnhofstraße mit einer aktuell geplanten Verkaufsfläche von ca. 950 m² wird ein Großteil der verfügbaren Ansiedlungs- und Erweiterungsfläche im Bereich der Güter des periodischen Bedarfs gebunden. Diese Ansiedlung wurde in die vorliegenden Berechnungen noch nicht miteingeschlossen und führt somit zu einer Reduzierung des Potenzials auf deutlich unter 1.000 m² Verkaufsfläche.

Aufgrund des Bestandsschutzes muss dem Standort „Westliche Pelzleinstraße“ allerdings die erneute Ansiedlung von Einzelhandel zugestanden werden. Allerdings ist auf Grund der Versorgungslage und der verbleibenden Ansiedlungspotenziale nach Ansiedlung des Roßmann-Marktes die Ansiedlung eines weiteren, zusätzlichen Einzelhandelsstandortes mit 800 m² nicht wünschenswert. Als wünschenswert kann die Verlagerung eines bestehenden Standortes an den Standort „Westliche Pelzleinstraße“ genannt werden. Beispielsweise könnte die Verlagerung des bestehenden Lidl-Marktes am Gewerbegebiet als mögliche Alternative gesehen werden.

Aus Sicht der Städtebauförderung kommt der Stärkung des Ortskerns von Roßtal vorrangige Bedeutung zu. Weitere Ansiedlungen außerhalb des Ortszentrums, das der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs gleichkommt, führen unter den gegebenen Ansiedlungsbedingungen zu einer Schwächung der Standorte im Bereich des Roßtaler Ortskerns. Somit sollten die Bemühungen der Kommune daraufhin ausgerichtet sein, Ansiedlungen und Standortentwicklungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs zu fördern und zu unterstützen. Dazu können unter anderem die im Kapitel 12 dargestellten flankierenden Maßnahmen beitragen.

12 WEITERE HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

12.1 Zusammenarbeit der Betriebe, Unterstützung durch den Markt Roßtal

Der „Schulterschluss“, die Kooperation, Zusammenarbeit, der Austausch, die Vernetzung der Betriebe muss kontinuierlich verbessert werden; nur dadurch wird es den Betrieben gelingen, auf sich aufmerksam zu machen. Einzelaktionen verschiedener Vereine erreichen dieses Ziel nicht.

Ein Ziel könnte lauten, das Engagement privater Akteure zur Verbesserung des Einzelhandelsstandorts Roßtal in ein Gesamtkonzept einzubauen und durch die Verwaltung Roßtals zu unterstützen.

In diese Überlegungen sind nach Möglichkeit alle am Ort ansässigen Unternehmen einzubeziehen, neben dem Handel vor allem die Gastronomie, die Dienstleistungsbetriebe und der Freizeitbereich.

Zudem gilt es, die Zusammenarbeit zwischen Betrieben des Ortszentrums und anderer Lagen herzustellen bzw. zu verbessern. Ziel soll sein, Synergien zu erzeugen, statt sich in Konkurrenzkampf aufzuarbeiten.

12.2 Aktives Flächenmanagement im Ortszentrum, Zwischennutzungen

Sofern Geschäfte aufgegeben werden, ist einem Leerstand aktiv entgegen zu wirken. Auch Zwischennutzungen sollten attraktiv sein.

So wäre es beispielsweise möglich, leer stehende Schaufenster für Informationen zu nutzen oder Künstler / Vereine nutzen die Räumlichkeiten und / oder Schaufenster als Ausstellungsfläche.

12.3 Öffentlich-private Kooperation

Viele Schwachpunkte des Ortszentrums sind erkannt. Der Wille und die Kraft vieler Betriebsinhaber für Verbesserungen sind genannt. Die Bereitschaft des Markt Roßtal wurde geäußert.

Es sollte also gelingen, in öffentlich-privater Kooperation an der positiven Entwicklung des Ortszentrums zu arbeiten. Hierfür wäre es notwendig ist, dass ein Gremium (Arbeitskreis bzw. „runder Tisch“) eingerichtet wird, in dem Informationen ausgetauscht und Projekte initiiert werden.

12.4 Aktive Ansiedlung von Betrieben mit nötigen Sortimenten im Ortszentrum

Die Erfahrung zeigt, dass standortsuchende Unternehmer nicht von selbst auf die Möglichkeit einer Ansiedlung im Roßtaler Ortszentrum kommen.

Dazu wird eine aktive Akquisition benötigt, die potenzielle Investoren, Unternehmer, ansiedlungswillige Geschäfte anspricht und auf die Möglichkeiten im Ortszentrum von Roßtal aufmerksam macht.

Diese Tätigkeit der Wirtschaftsförderung muss professionell organisiert werden. Das heißt, es müssen personelle Ressourcen geschaffen werden (als Teil der Marktverwaltung oder durch einen externen Projektmanager), die sich mit u.a. dieser Thematik beschäftigen.

12.5 Belebung des Ortszentrums durch neue Frequenzbringer

Der Markt Roßtal zeichnet sich als Wohnstandort aus, eine Funktion, die auch von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern entsprechend honoriert wird. Tourismus und Naherholung spielen nur in bedingtem Umfang eine Rolle.

Förderliche Funktionen für die Stärkung der Funktionen eines Wohnstandortes können neben der Nahversorgung (Einzelhandel, Dienstleistung) vor allem die Funktionen Gastronomie, Kultur, Freizeit und Soziales sein.

Durch die Ansiedlung von Einrichtungen aus diesen Bereichen würden zusätzliche Besucher und Kunden in die Ortsmitte gelenkt, die den Standort beleben.

12.6 StBauF-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Bestrebungen in Richtung Stärkung des Ortszentrums können ggfs. durch ein Management unterstützt werden. Wir raten dem Markt Roßtal, sich um einen Programmwechsel in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu bemühen.

Das Programm bietet die Möglichkeit neben den klassischen Bau- und Ordnungsmaßnahmen auch Steuerungsaufgaben und investitions-vorbereitende Maßnahmen zu unterstützen.

Private werden direkt in das auf öffentlich-private Kooperation ausgerichtete Programm eingebunden; sie sollen sich auch finanziell beteiligen und zwar am Verfügungs- / Quartiersfonds, aus dem Projekte heraus finanziert werden sollen. Eine einzusetzende Lenkungsgruppe bestimmt über die Verwendung der Mittel aus diesem Verfügungsfonds und die Tätigkeit des Managements.

12.7 Maßnahmen der Betriebe

Es gibt viele Möglichkeiten für Betriebe, ihr Geschäft attraktiver zu machen und die Kundenbindung zu verbessern. Konkrete Maßnahmen sollten gemeinschaftlich mit den privaten Akteuren erarbeitet und von einem / einer externen BeraterIn unterstützt werden.

Maßnahmen sollten konkret auf Roßtal abgestimmt werden. Beispielfhaft genannt werden können:

- „Von anderen lernen“: Exkursionen in andere Städte und Gemeinden (Was machen die anderen?).
- Fortbildung (Betriebsführung, Marketing, Schaufenster- und Ladengestaltung etc.).
- Durchführen von (möglichst gemeinschaftlichen) Aktionen zur Kundenbindung.
- Ergänzen der Sortimente der ansässigen Geschäfte. Potenziale sind in vorliegendem Konzept benannt.
- Geschäftsbewertung als Ansatzpunkt für Verbesserungen mittels gemeinsamer (anonymer) Bewertung durch die Betriebe; evtl. Unterstützung / Durchführung durch neutrale externe Person.

13 AUSBLICK

Damit die in Kapitel 11 formulierten Ziele und Empfehlungen als „abwägungsrelevantes“ Material in die Bauleitplanung des Marktes Roßtal einfließen können, bedarf es deren Billigung durch den Bau- und Umweltausschuss bzw. den Marktgemeinderat.

Bei konkretem Handlungsbedarf und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs müssen die Vorgaben des Entwicklungskonzepts in verbindlichen Bauleitplänen (Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) umgesetzt werden.

Der Schutz und die Stärkung des Einzelhandels sind ein elementarer Baustein, das Sanierungsgebiet „Altort Roßtal“ als Standort für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben weiter zu entwickeln.

In diesem Sinne gilt es, die Ergebnisse dieses Konzepts und Maßnahmen der Altortsanierung Roßtal aufeinander abzustimmen und diese gemeinsam mit den örtlichen Akteuren weiter zu entwickeln.

Öffentlich-private Kooperationen und das Engagement von Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern des Ortszentrums zur Aufwertung des Standorts „Altort“ sollen nach Möglichkeit unterstützt werden.

Büro PLANWERK
Nürnberg, im Januar 2016